

ОТЧЕТ № 17МГ-ДУ-2727/37

об оценке рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 75 кв.
м, расположенного по адресу: г. Москва, бульвар Бескудниковский, д.55,
корп.1

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ВАЛНЕТ-ЦЕНТР»

Москва, 2018 г.

ООО «ВАЛНЕТ-ЦЕНТР»

115432, г. Москва, ул. Трофимова, дом № 2/1 пом.3, тел. (499) 267-59-74, e-mail: mok@valnet.ru

Заключение об оценке № 17МГ-ДУ-2727/37

Настоящее заключение на одном листе подготовлено ООО «ВАЛНЕТ-ЦЕНТР» в соответствии с Договором № 17МГ-ДУ-2727 от 05 октября 2017 года, заключенным между ООО «ВАЛНЕТ-ЦЕНТР», в лице Генерального директора Цыпкина Ю.А., действующего на основании Устава, и ОАО «МОСГАЗ», в лице заместителя Генерального директора по правовым и корпоративным вопросам Чичикова П.Н., действующего на основании Доверенности от 09.09.2017 г. № 20-03/441 и Дополнительным соглашением № 37 к Договору.

Заключение составлено на основании прилагаемого отчета об оценке на листах, подготовленного и подписанного профессиональным оценщиком Цыпкиным Ю.А.

Оценка объекта оценки произведена в соответствии с Законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г., а также Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256, №255, №254, Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611.

Объект оценки представляет собой нежилое помещение общей площадью 75 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, бульвар Бескудниковский, д.55, корп.1.

По состоянию на 17 ноября 2017 г. были получены следующие значения стоимости:

Рыночная стоимость объекта оценки всего составила округленно:

-без учета НДС	5 904 076,00	<i>Пять миллионов девятьсот четыре тысячи семьдесят шесть рублей, 00 копеек</i>
----------------	--------------	---

Оценщик,
Генеральный директор
ООО «ВАЛНЕТ-ЦЕНТР»

Ю.А. Цыпкин

Оглавление

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ	6
3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
3.1	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
3.2	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	7
4	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	8
4.1	ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ.....	8
4.1.1	Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:.....	8
4.1.2	Отчет об оценке был составлен в соответствии с нижеследующими ограничивающими условиями:	8
4.2	ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	10
5	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	13
5.1	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	13
5.2	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	13
5.3	НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ.....	13
6	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
6.1	ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ И ПОЛНОТА ИССЛЕДОВАНИЯ.....	14
6.2	ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ОТ ЗАКАЗЧИКА	14
6.3	ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ОТ РАЗЛИЧНЫХ СУБЪЕКТОВ РЫНКА	14
6.4	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
7	МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ	16
7.1	СОДЕРЖАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	16
7.2	СУЩНОСТЬ ПОДХОДОВ ТЕХНОЛОГИИ ОЦЕНКИ.....	16
8	ОБЗОР РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
8.1	КРАТКИЙ ОБЗОР ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РФ	18
8.2	ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ ЗА I ПОЛУГОДИЕ 2017 ГОДА	21
9	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	27
10	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	31
11	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	32
11.1	ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА В ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ	32
11.2	ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ.....	33
12	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	34
12.1	ПОИСК ОБЪЕКТОВ АНАЛОГОВ	34
12.2	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	36
12.3	ВЫВОД ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	40
13	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	41
13.1	ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	41
13.2	РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ СТАВКИ.....	42
13.3	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	46
13.4	ВЫВОД ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	47
14	СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ	48

15	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	50
16	СПИСОК ОТВЕТСТВЕННЫХ СПЕЦИАЛИСТОВ, ПРИНИМАВШИХ УЧАСТИЕ В ПОДГОТОВКЕ ОТЧЁТА	51
17	СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ	52
18	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	53
19	ПРИЛОЖЕНИЯ И ФОТОМАТЕРИАЛЫ	55

1 Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	
Объект оценки:	Нежилое помещение общей площадью 75 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, бульвар Бескудниковский, д.55, корп.1. (далее – «Объект оценки»)
Результаты оценки в определении рыночной стоимости, полученные при применении различных подходов, без учета НДС, руб.	
Затратный подход:	Не применялся
Сравнительный подход:	6 116 822,00
Доходный подход:	5 691 330,00
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки	5 904 076,00
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки округленно	<i>5 904 076,00</i> <i>Пять миллионов девятьсот четыре тысячи семьдесят шесть рублей, 00 копеек</i>

2 Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов

Заказчик:	Открытое акционерное общество «МОСГАЗ»
Основание для проведения оценки:	Договор № 17МГ-ДУ-2727 от 05.10.2017г., заключенный между ООО «ВАЛНЕТ-ЦЕНТР» и ОАО «МОСГАЗ» и Дополнительное соглашение № 37 к Договору
Объект оценки:	Нежилое помещение общей площадью 75 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, бульвар Бескудниковский, д.55, корп.1.
Этаж, на котором расположено помещение	подвал
Номер помещения	II (ком. с 1 по 8)
Балансовая принадлежность объекта оценки	ОАО «МОСГАЗ»
Дата определения стоимости (дата оценки):	17 ноября 2017 года
Дата составления отчета:	30 марта 2018 года
Срок проведения оценки:	с 19 марта по 30 марта 2018 года
База оценки:	Рыночная стоимость
Валюта, в которой должна быть выражена итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:	Рубли
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для целей принятия управленческих решений
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	См. п. 4 Отчета
Стандарты оценки и обоснование их использования:	Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральные стандарты оценки, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, от 20.05.2015 № 298, от 20.05.2015 № 299, от 25.09.2014 № 611, от 01.06.2015 № 328, Международные стандарты оценки; Стандарты и правила оценочной деятельности СОЮЗ СРО «СИБИРЬ»

3 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

3.1 Сведения об Оценщике

Оценщик (далее - Оценщик), заключивший трудовой договор с Оценочной организацией ООО «ВАЛНЕТ-ЦЕНТР», выполняющий работу по оценке:

Фамилия Имя Отчество:	<i>Цыпкин Юрий Анатольевич</i>
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 047021 по «Оценке стоимости предприятий (бизнеса)» от 21 сентября 2001 года.
Стаж работы в области оценочной деятельности:	16 лет
Сведения о членстве в СРО:	Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация оценщиков «СИБИРЬ»
Место нахождения СРО:	105062, г. Москва, Фурманский пер, 9
Свидетельство о членстве в СРО:	№ 494 от 21.01.2010г
Наименование страховой компании:	Открытое страховое акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Реквизиты договора страхования ответственности:	Договор обязательного страхования ответственности оценщика № 433-058618/17 от 08.09.2017г. Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-058609/17 от 8 сентября 2017 г.
Реквизиты страхового свидетельства:	Страховой полис № 433-058618/17 по договору страховой компании «ИНГОССТРАХ» 433-058618/17 от 8 сентября 2017 г., срок действия с 13.01.2018 г. по 12.01.2019 г. Страховой полис № 433-058609/17 по договору страховой компании «ИНГОССТРАХ» № 433-058609/17 от 8 сентября 2017г., срок действия с 01.11.2017 г. по 31.10.2018 г.
Сумма страхования гражданской ответственности:	Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей
Сумма страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности:	Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей
Информация об оценочной организации, с которой Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «ВАЛНЕТ-ЦЕНТР» Юридический адрес:115432, г. Москва, ул. Трофимова, дом № 2/1 пом.3 ОГРН 1097746404733 от 27.07.09 г.

3.2 Сведения о Заказчике

Заказчик (далее – Заказчик), заключивший Договор № 17МГ-ДУ-2727 с ООО «ВАЛНЕТ-ЦЕНТР»

Заказчик:	Открытое акционерное общество «МОСГАЗ»
Местоположение:	105120, г. Москва, Мрузовский пер, д.11, стр. 1
Реквизиты Заказчика:	ОГРН 1127747295686 от 28. 12. 2012г. ИНН/КПП 7709919968/774850001 Р/с: 40602810500160000005 в ПАО Банк ВТБ К/с: 30101810700000000187 в ГУ Банка России по ЦФО БИК 044525187

4 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

4.1 Основные допущения и ограничивающие условия

Сертификат качества оценки, ограничивается нижеследующими допущениями и ограничивающими условиями, являющимися неотъемлемой частью настоящего Отчета.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиком и Заказчиком, именуемыми далее по тексту Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом кроме как за подписью обеих сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемников и исполнителей Сторон.

4.1.1 Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

1. Оценщики не принимают на себя ответственности за правовое описание имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности, достоверность которого определяется со слов Заказчика. При оценке Оценщики исходили из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки. Выводы о правах на недвижимость сделаны на основании анализа представленных правоустанавливающих документов.
2. Оценщики исходили из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровней, или несоответствия такого уровня указаны, определены и рассмотрены в Отчете.
3. Объект оценки, свободен от каких бы то ни было, прав удержания имущества и долговых обязательств под заклад имущества, кроме тех, которые указаны в правоустанавливающих документах и оговорены в Отчете.
4. Объект оценки, по предположению Оценщиков, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме тех, которые оговорены в настоящем Отчете и могут повлиять на его стоимость.
5. Объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если иное не отмечено в Отчете об оценке.
6. Оценщики не обязаны приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по Объекту оценки. Рисунки и схемы могут быть включены в Отчет исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление об оцениваемом Объекте.
7. Информация о составе и технических характеристиках имущества, входящего в состав Объекта оценки, была получена от специалистов Заказчика. Оценщики не несут ответственность за достоверность данной информации, тем не менее, Оценщики не могут гарантировать абсолютную точность этих данных, поэтому, там где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Рабочие материалы, не включенные в Отчет, находятся у Оценщиков.

4.1.2 Отчет об оценке был составлен в соответствии с нижеследующими ограничивающими условиями:

1. Выдержки из Отчета или сам Отчет не могут копироваться без письменного согласия Оценщиков выполнивших данный Отчет.

2. Оценщики не предоставляют дополнительных консультаций по данному Отчету. Согласно положению настоящего Отчета, от Оценщиков не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом или имущественными правами, связанными с Объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.
3. Все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на информации о ситуации, сложившейся на рынке, на дату проведения оценки.
4. Настоящий Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный анализ и сделанные заключения не содержат полностью или частично предвзятого мнения.
5. Ни весь Отчет, ни какая-либо его часть (особенно любые заключения о стоимости и сведения об Оценщике и Исполнителях), не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью без предварительного письменного разрешения Оценщиков.
6. Оценщики выдвигают требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от его имени. Заказчик принимает условие не упоминать имён Оценщиков или настоящий Отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам, без его письменного на то согласия. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщики так же сохраняют конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
7. Оценщики не принимают на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления Объектом оценки. Ответственность за такую отчетность, относящуюся к исследованному Оценщиками Объекту, несет его владелец.
8. Заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить Оценщиков, и, по желанию Оценщиков, защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к Оценщикам, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Оценщиков, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщиков в процессе выполнения обязательств по настоящему договору.
9. Мнение Оценщиков относительно итоговой величины стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических или природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого Объекта.
10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости. Эта стоимость может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

4.2 Основные понятия и определения

Оценщик (субъект оценочной деятельности):	физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Оценочная организация:	юридическое лицо, соответствующее условиям, установленным статьей 15.1 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", и с которым оценщик заключил трудовой договор.
Рыночная стоимость:	<p>есть наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <p>одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</p> <p>стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</p> <p>объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов-оценки;</p> <p>цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</p> <p>платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</p> <p>(Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №255, ФСО №2)</p>
Объект оценки:	относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. (Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256, ФСО №1)
Цена:	денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки. (Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256, ФСО №1).
Стоимость объекта оценки:	расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости (Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256, ФСО №1).
Итоговая стоимость объекта оценки:	определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256, ФСО №1).

Подход к оценке:	совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256, ФСО №1).
Метод оценки:	последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке. (Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256, ФСО №1).
Сравнительный подход:	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. (Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256, ФСО №1).
Доходный подход:	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256, ФСО №1).
Затратный подход:	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с зачетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. (Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256, ФСО №1).
Дата проведения оценки:	дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256, ФСО №1).
Объект-аналог объекта оценки:	признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. (Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256, ФСО №1).
Срок экспозиции объекта оценки:	Рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичной оферты) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256, ФСО №1).

Экспертиза отчета об оценке:	совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки (Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256, ФСО №1).
Принцип замещения:	в мировой и отечественной практике утверждает, что максимальная стоимость собственности определяется наименьшей ценой или стоимостью, по которой может быть приобретена другая собственность с эквивалентной полезностью.
Принцип спроса и предложения:	Предложение - это количество товаров (услуг), имеющихся в наличии по определенным ценам, спрос – это количество товаров (услуг), желаемых по определенным ценам. Взаимодействие предложения и спроса определяют цены.
Термины "износ" и "амортизация":	используются как в оценке, так и в бухгалтерском учете, и могут привести к непониманию смысла, который за ними стоит. Во избежание недоразумений, Оценщики, применяя методы воспроизводства и возмещения затрат, могут использовать термины обесценение, износ или начисленный износ, имея в виду любую потерю стоимости относительно полной стоимости замещения (воспроизводства). Такие потери могут относиться к физическому износу, функциональному или техническому либо внешнему устареванию. Термин амортизационные начисления обозначает скидки, определяемые бухгалтерами для возмещения изначальных затрат на приобретение активов, независимо от принципа, по которому эти начисления производились. (Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки. МСО).
Наиболее эффективное использование:	определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной. (Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки. МСО).
Оценка (appraisal):	акт или процесс определения стоимости. Синоним Valuation.
Ставка дисконта (discount rate):	ставка дохода, используемая для пересчета к текущей стоимости денежных сумм, подлежащих уплате или получению в будущем.
Специализированное имущество:	имущество, которое редко, если вообще когда-либо, продается на рынке иначе, как посредством продажи бизнеса или организации, частью которых оно является, в силу его уникальности, обусловленной его специализированным характером и конструкцией, размером, местоположением и иными свойствами. (МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ. Международное руководство по оценке 8 (MP8). Затратный подход для финансовой отчетности (A33)).

5 Применяемые стандарты оценочной деятельности

5.1 Применяемые стандарты оценки

5.2 Применяемые стандарты оценки

Услуги выполняются в соответствии со стандартами профессиональной деятельности в области оценки:

- Федеральными стандартами оценки: (ФСО) № 1, утвержденными Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 года № 256, ФСО № 2, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 255, ФСО №3, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 254; ФСО № 7, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611;
- Стандартами и правилами оценочной деятельности НП СОО «СИБИРЬ», принятыми Решением совета Партнерства (протокол №2 от 10 сентября 2006 г.);
- Международными стандартами оценки МСО, принятые Международным Комитетом по Стандартам Оценки (МКСО).

5.3 Нормативные документы

Работа выполняется в соответствии со следующими нормативными документами:

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 27 июля 2006 года № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральными стандартами оценки: (ФСО) № 1, утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 года № 256, ФСО № 2, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 255, ФСО №3, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 254; ФСО № 7, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611;
- Стандартами и правилами оценочной деятельности НП СОО «СИБИРЬ», принятыми Решением совета Партнерства (протокол №2 от 10 сентября 2006 г.);
- Международные стандарты оценки МСО, принятые Международным Комитетом по Стандартам Оценки (МКСО);
- И другими нормативно-правовыми актами.

6 Описание объекта оценки

6.1 Источники информации и полнота исследования

Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся по самым разнообразным каналам с привлечением различных источников данных.

Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать по следующим категориям:

- информация, полученная от Заказчика;
- информация, полученная от различных субъектов рынка.

6.2 Информация, полученная от Заказчика

По объекту оценки были предоставлены следующие исходные данные:

- Свидетельство о государственной регистрации права 77-АП № 022617;
- Кадастровый паспорт помещения от 14.02.2011г.;
- поэтажный план здания и экспликация от 14.02.2011г.;
- Справка БТИ о состоянии здания от 14.02.2011г.;

6.3 Информация, полученная от различных субъектов рынка

Информация о ситуации на рынке недвижимости получена из различных источников. Данные по ценам на недвижимое имущество получены как из официальных, так и неофициальных источников. Полный перечень источников информации имеется у оценщика.

Были проанализированы все доступные данные по рынку недвижимости Москвы - как прошлые, так и текущие.

В настоящем отчете были использованы данные об объектах аналогах ведущих риэлтерских и консалтинговых компаний г. Москвы: Ко-инвест, Миан, Миэль, Риэлтинфо, Инком-недвижимость, RWAY и др.

Также была использована информация, содержащаяся на сайтах: valnet.ru, rientel.ru, osan.ru, x7x.ru, incom.ru, searchoffice.ru, 747.ru, stargorod.ru и др.

6.4 Описание объекта оценки

Оцениваемый объект представляет собой нежилое помещение общей площадью 75 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, бульвар Бескудниковский, д.55, корп.1. Номера помещений на поэтажном плане: подвал, помещение II – комнаты с 1 по 8.

Объект оценки находится в районе Бескудниковский Северного административного округа г. Москвы. Ближайшими станциями метрополитена являются станции Алтуфьево, Бибирево.

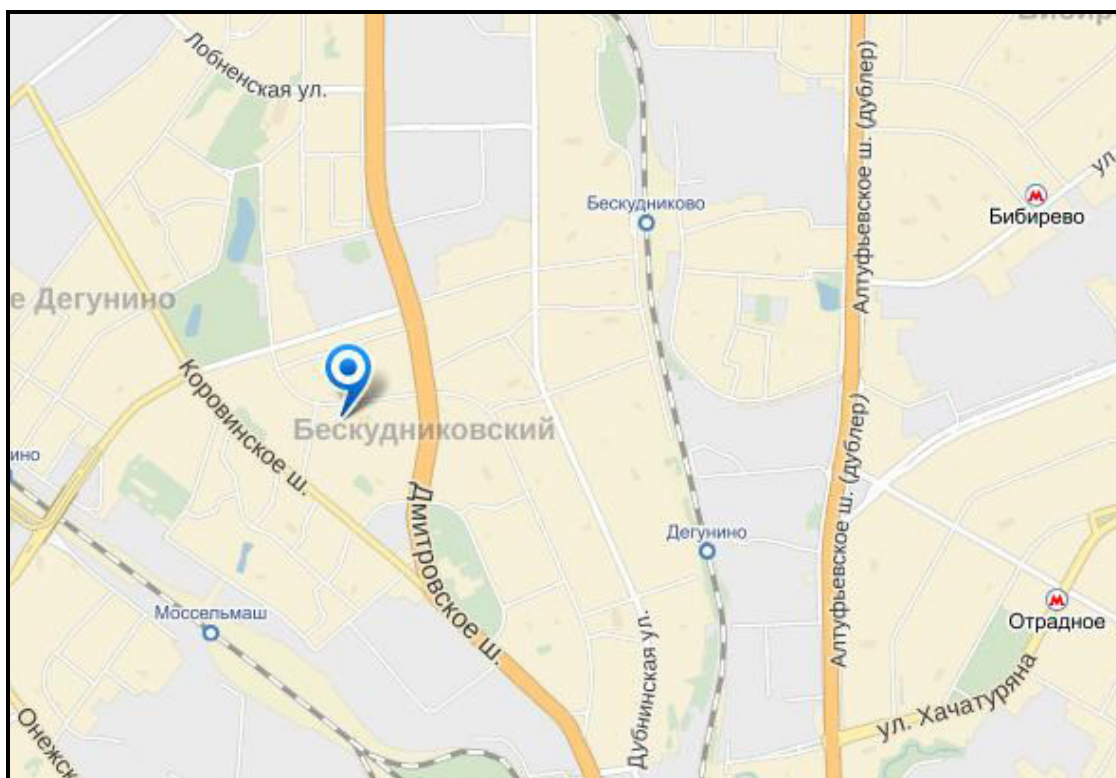


Рисунок 1 – Местоположение объекта оценки

Основные сведения об оцениваемом объекте представлены далее в таблице 1.

Таблица 1 – Описание объекта оценки

Функциональное назначение:	офисное
Тип здания:	Многоквартирный жилой дом
Год постройки:	1968
Удаленность от метро:	18 мин. на машине
Площадь объекта оценки, кв. м:	75
Площадь застройки, кв. м:	-
Этажность здания (включая подземные этажи):	12
Этажи, занимаемые объектом оценки:	подвал
Материал стен:	блоки
Системы инженерного обеспечения:	Водопровод, канализация, горячая вода, отопление, электричество
Состояние объекта:	не требует ремонта
Принадлежность к памятникам истории и культуры:	нет
Средняя высота этажа:	2,20
Фотографии объекта оценки:	Представлены в Приложении

Результаты визуального осмотра объекта

Объекты оценки представляет собой подвальное помещение в многоквартирном жилом доме. Общая площадь помещений составляет 75 кв.м. Отделка стен – краска. Предполагаемое использование – офисные помещения.

Проведя визуальный осмотр, Оценщик признал состояние данного объекта рабочим, не требующим ремонта.

7 Методология проведения исследования

7.1 Содержание процесса оценки

Процесс оценки - логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

Процедура оценки включает в себя следующие этапы:

1. Постановка задачи.
 - 1.1. Цели и задачи оценки.
 - 1.2. Идентификация объекта.
 - 1.3. Вид определяемой стоимости.
 - 1.4. Даты проведения оценки.
 - 1.5. Ограничения и допущения.
 - 1.6. Выбор методологии
2. Сбор исходной информации.
 - 2.1. Информация об объекте оценки.
 - 2.1.1. Документы.
 - 2.1.2. Осмотр и фотофиксация.
 - 2.2. Общая информация (регион, город, локальное окружение).
 - 2.3. Рынок объекта оценки.
3. Анализ наиболее эффективного использования
4. Расчет рыночной стоимости.
 - 4.1. Затратный подход.
 - 4.2. Доходный подход.
 - 4.3. Сравнительный подход.
 - 4.4. Согласование результатов, полученных разными методами и вынесение окончательного суждения о стоимости объекта оценки. Окончательное заключение о стоимости основано на всей совокупности имеющейся информации и может представлять собой не только единственным образом определенное значение стоимости, а также некоторые пределы оцененной стоимости.
5. Подготовка отчета.

7.2 Сущность подходов технологии оценки

«Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки».¹

Была заложена следующая идеология используемых подходов в оценочной деятельности.

Затраты	основана на предположении о том, что стоимость любого имущественного комплекса, должна быть сопоставима с теми затратами, которые понес собственник при его создании.
----------------	---

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оцен-

¹ Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности.

ки 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.

Сравнение	основана на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность.
------------------	--

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

Доход	в большой степени отвечает основной оценочной предпосылке, т. к. предполагаемого инвестора в первую очередь интересуют будущие доходы от владения бизнесом. Данная концепция предполагает составление прогноза доходов и их приведение к текущей стоимости.
--------------	---

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

8 Обзор рынка объекта оценки

8.1 Краткий обзор экономической ситуации в РФ

КАРТИНА ЭКОНОМИКИ В СЕНТЯБРЕ 2017 ГОДА

В сентябре темп роста ВВП закрепился на уровне, превышающем 2%. По оценке Минэкономразвития России, в сентябре ВВП увеличился на 2,4% по сравнению с аналогичным месяцем предыдущего года (в августе, по уточненной оценке, прирост составил 2,7% г/г). Рост ВВП в 3кв17 оценивается на уровне 2,2% г/г, по итогам 9 месяцев – на уровне 1,8% г/г.

Важный вклад в рост в сентябре внесло сельское хозяйство благодаря рекордным показателям сбора зерновых. По оперативным данным Минсельхоза России, уже в конце сентября валовый сбор зерна превысил урожай 2016 года (120,7 млн. тонн), а по состоянию на 27 октября его годовой прирост составлял 13,6%. При этом если в августе увеличение производства зерновых носило компенсационный характер и было связано главным образом с активизацией хода полевых работ после задержек в июне и июле, то с сентября уборочная кампания вошла в нормальное русло, а основным фактором роста стало повышение урожайности.

В промышленности источники роста сосредоточены в несырьевом секторе. Обработывающая промышленность в сентябре второй месяц подряд демонстрирует умеренно положительную динамику после июльского провала. Набирает обороты рост химического комплекса, позитивные тенденции наблюдаются в пищевых производствах и деревообработке. В отраслях, связанных с добычей и первичной переработкой полезных ископаемых, в последние месяцы, напротив, наблюдались негативные тенденции.

В сентябре годовой темп роста оборота розничной торговли в очередной раз обновил максимум с декабря 2014 года. Рост оборота розничной торговли ускорился до 3,1% г/г (1,9% г/г месяцем ранее). Восстановление потребительской активности затрагивает как товары повседневного спроса, так и товары длительного пользования (в частности, легковые автомобили). Об увеличении потребления непродовольственных товаров свидетельствует также динамичный рост заказов в иностранных интернет-магазинах. Ожидаемое ускорение роста заработных плат в 4кв17 будет способствовать дальнейшему расширению потребительского спроса.

По оценке Минэкономразвития России, инвестиции в основной капитал в 3кв17 выросли на 3,6–4,0% г/г. Сохраняется положительная динамика инвестиций в терминах последовательных приростов, при этом снижение годовых темпов роста обусловлено исчерпанием эффекта низкой базы первого полугодия 2016 года. По итогам года рост инвестиций в основной капитал прогнозируется на уровне 4,1% г/г.

Продолжение снижения процентных ставок в экономике на фоне улучшения общей экономической ситуации создало предпосылки для начала восстановительной фазы кредитного цикла. При этом в условиях сохранения банками консервативного подхода к управлению рисками опережающими темпами растет портфель ипотечных кредитов (+12,3% г/г по итогам августа). Корпоративный кредитный портфель увеличивается в терминах последовательных приростов с апреля 2017 года.

Сальдо текущего счета в 3кв17 продолжило сокращаться, однако осталось положительным (вопреки ожиданиям рынка и Минэкономразвития России), что в первую очередь связано с более высокими ценами на энергоносители и на многие другие сырьевые товары российского экспорта. Приток капитала по финансовому счету в 3кв17 ускорился, что во многом обусловлено сохранением высокого интереса международных инвесторов к государственным ценным бумагам и высоким уровнем реальных процентных ставок. Приток средств нерезидентов в государственные ценные бумаги на фоне сокращения по-

ложительного сальдо текущего счета стал основным фактором, позволившим увеличить международные резервы без создания давления на обменный курс рубля.

Производственная активность

В сентябре темп роста ВВП закрепился на уровне, превышающем 2%. По оценке Минэкономразвития России, в сентябре ВВП увеличился на 2,4% по сравнению с аналогичным месяцем предыдущего года (в августе, по уточненной оценке, прирост составил 2,7% г/г). Основным драйвером роста в прошлом месяце стало сельское хозяйство. Вклад промышленности сократился на фоне спада в добывающих отраслях. Оценка динамики строительства была скорректирована в сторону уменьшения из-за ретроспективного пересмотра данных Росстатом (см. раздел «Инвестиционный спрос»), при этом продолжилось восстановление в других неторгуемых секторах – оптовой и розничной торговле, транспорте и связи. Рост ВВП в 3кв17 оценивается на уровне 2,2% г/г, по 9 итогам месяцев – на уровне 1,8% г/г.

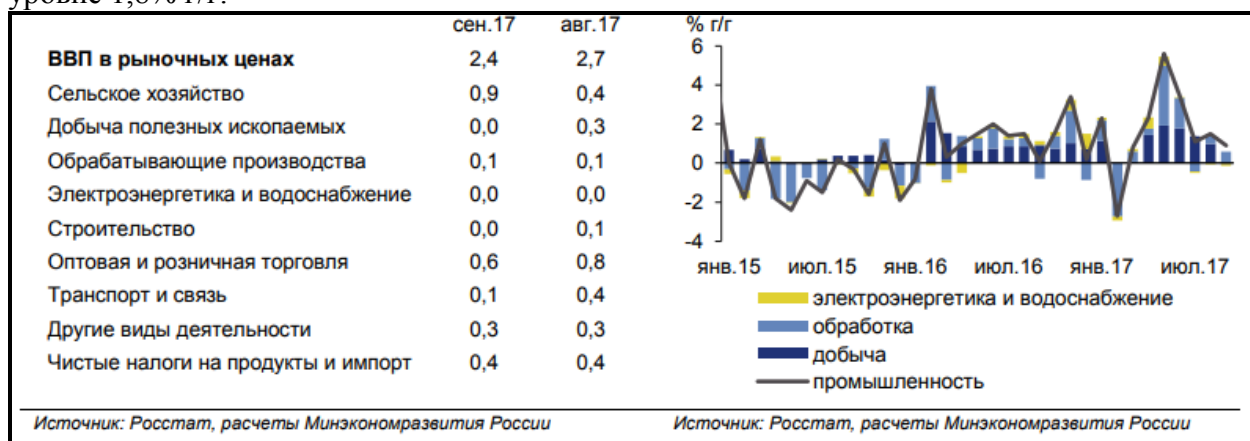


Рисунок 2 – Производственная активность

Потребительский спрос

В сентябре активизировались восстановительные процессы на потребительском рынке. Рост оборота розничной торговли в сентябре ускорился до 3,1% г/г (1,9% г/г месяцем ранее), в поквартальном выражении со снятой сезонностью – до 0,4% м/м sa (0,3% м/м sa в августе). Увеличение потребления затрагивает как товары повседневного спроса, так и товары длительного пользования. В частности, не сбавляет темп рост продаж легковых автомобилей (17,9% г/г в сентябре после 16,7% г/г в августе).

На увеличение потребительской активности указывают и другие индикаторы, не входящие в состав оборота розничной торговли. По данным Банка России, объем заказов в иностранных интернет-магазинах во 2кв17 увеличился в 2 раза по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Кроме того, в последние месяцы активно растет спрос на услуги ресторанов, баров и кафе, что привело к увеличению оборота общественного питания в 3кв17 на 3,9% г/г.



Рисунок 3 – Потребительский спрос

Инвестиционный спрос

В сентябре Росстат осуществил плановое уточнение данных по динамике строительства за 2015–2017 годы². С учетом итогов обследования малых и средних предприятий и данных годовой отчетности оценка спада в строительстве в 2015 году была улучшена с 4,8% до 3,9%, в 2016 году – с 4,3% до 2,2%. Динамика за 2017 год также была пересмотрена после поступления дополнительных данных от респондентов.

Уточненные данные указывают на менее выраженное, чем предполагалось ранее, восстановление в строительном секторе в текущем году. В сентябре объем строительных работ увеличился на 0,1% г/г, а по итогам января-сентября динамика строительного сектора отстает от показателей за аналогичный период прошлого года на 2,0% г/г (до пересмотра данные по итогам 8 месяцев фиксировали рост на 2,6% г/г).

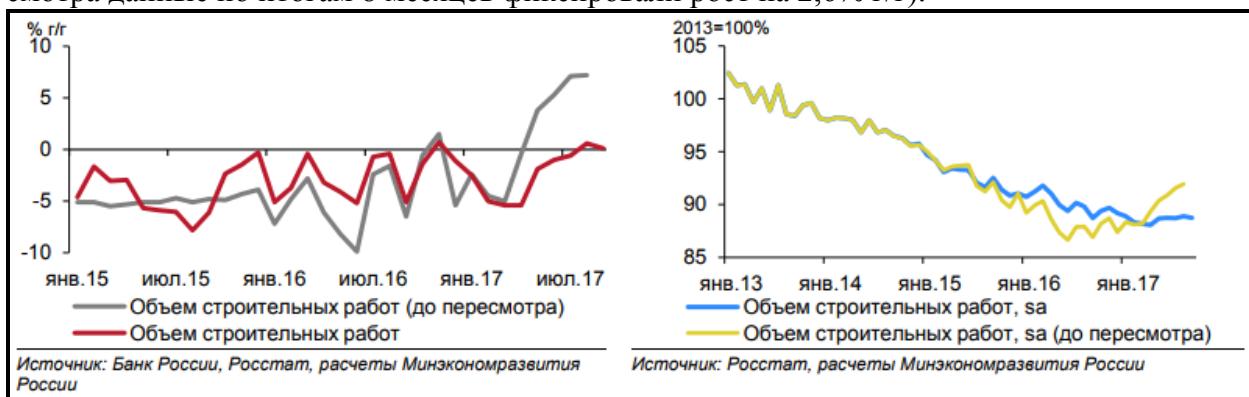


Рисунок 4 – Инвестиционный спрос

Источники: официальный сайт Министерства экономического развития и торговли РФ

8.2 Обзор рынка офисной недвижимости Москвы за I полугодие 2017 года

Основные показатели. Динамика*		
	Класс А	Класс В
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м ²	15 950	
в том числе, тыс. м ²	3 962	11 988
Введено в эксплуатацию в I-III кварталах 2017 г., тыс. м ²	96	
в том числе, тыс. м ²	71	25
Доля свободных площадей, %	18,4 (-2,3 п. п.)*	13,3 (-2,2 п. п.)*
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды**, руб./м ² /год	24 173 (-0,4%)*	13 474 (0,7%)*
Диапазон запрашиваемых ставок аренды**, руб./м ² /год	10 000–45 000	7 500–35 000
Диапазон ставок операционных расходов, руб./м ² /год	4 000–7 500	2 500–4 500

* Изменение по сравнению с показателем IV квартала 2016 г.
 ** Без учета операционных расходов и НДС (18%).
 Источник: Knight Frank Research, 2017

Рисунок 5 – Основные показатели рынка офисной недвижимости Москвы в III квартале 2017г.

Предложение

По итогам III квартала 2017 г. общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве составил почти 16 млн кв.м, из которых 25%, или почти 4 млн кв.м, соответствует классу А, а 75%, или 12 млн кв.м, – классу В. После рекордно низкого нового ввода в эксплуатацию по итогам I полугодия 2017 г., когда вошло всего 21 тыс. кв.м, в III квартале 2017 г. введено в эксплуатацию почти 75 тыс. кв.м новых качественных офисных площадей. По итогам 9 месяцев 2017 г. объем ввода составил 96 тыс. кв.м, что по-прежнему является наименьшим значением для данного периода за все время наблюдения за рынком.

До конца 2017 г. планируется ввести в эксплуатацию около 270 тыс. кв.м новых офисных площадей, основная часть которых будет приходиться на БЦ «Neopolis» – 63 тыс. кв.м, БЦ «IQ-Квартал» – 75 тыс. кв.м и БЦ «Федерация Восток» – 82 тыс. кв.м.

Многие девелоперы, видя стабилизацию на рынке офисной недвижимости Москвы, которая характеризуется низкой волатильностью ставок аренды, снижением уровня вакантных площадей, начинают «разморозку» уже начатых проектов и строительство новых. К вводу в эксплуатацию в 2018 г. планируется около 530 тыс. кв.м, из которых 55%, или 295 тыс. кв.м, приходится на офисы класса А. Офисных центров класса В в 2018 г. планируется ввести около 239 тыс. кв.м. Планируемый к вводу в 2018 г. объем офисных площадей превысит показатели 2017 г. на 44%.

По итогам III квартала 2017 г. доля свободных площадей в офисах класса А составила 18,4%, что эквивалентно 729 тыс. кв.м свободно, 1,6 млн м², что составляет 13,3% от общего объема предложения офисов класса В.

Исторически основной объем сделок аренды происходит во II полугодии, что связано в том числе с процессом переговоров и подготовки к сделкам, который происходит в I полугодии. Поэтому, несмотря на значительный по сравнению с I полугодием 2017 г. объем ввода в эксплуатацию новых объектов в III квартале 2017 г., доля свободных площадей продолжила снижение как в офисах класса А, так и в офисах класса В. С начала 2017 г. доля свободных площадей в офисах класса А снизилась на 2,3 п. п., а в офисах класса В – на 2,2 п. п. Среди всех деловых районов Москвы наибольшее изменение доли свободных площадей в офисах класса А за 9 месяцев 2017 г. произошли:

- На юго-западе МКАД снижена на 12 п. п., или около 20 тыс. м², в том числе за счет крупной сделки компании «Теле 2» по аренде офисных площадей в БЦ «Comcity».

- На севере Садового кольца рынок порядка 25 тыс. м², что эквивалентно 7% всех свободных площадей, за счет ряда сделок в таких БЦ, как «Даймонд Холл», БЦ «Саммит», БЦ «Эрмитаж».

- На 4 п. п., или около 28 тыс. м², снизилась доля свободных площадей в ММДЦ «Москва Сити». Наибольшие изменения доли свободных площадей в офисах класса В по итогам III квартала 2017 г. среди всех районов Москвы отмечаются:

- На 40 тыс. м², или 7 п. п., сократился объем свободных площадей на севере Москвы, в районе между ТТК и Четвертым транспортным кольцом.

- 34 тыс. м², или 4 п. п., ушло с рынка в Тульском деловом районе, который располагается на юге ТТК.

- На 9 п. п., или 26 тыс. м², увеличилась доля свободных площадей в Киевском деловом районе на западе ТТК.

Большой объем ввода новых офисных центров класса А, который запланирован в IV квартале 2017 г., увеличит объем свободных площадей. Однако существующие темпы поглощения частично нивелируют темпы нового ввода, и в результате доля свободных площадей в офисах класса А в конце 2017 г. увеличится относительно III квартала 2017 г. до 19,1%, однако будет ниже значения по итогам 2016 г. В офисах класса В до конца года также будет небольшое увеличение доли свободных площадей – до 13,5% – за счет выхода на рынок новых объектов в конце года.



Рисунок 6 - Объем введенных в эксплуатацию офисов классов А и В в 2017 г

Спрос

В III квартале 2017 г. рынок отыграл низкие показатели I полугодия 2017 г., когда объем сделок был в 2 раза ниже аналогичных показателей 2016 г. За прошедшие 9 месяцев 2017 г. объем сделок с качественной офисной недвижимостью Москвы составил 534 тыс.

м2, что всего на 14% ниже аналогичного показателя за 2016 г. При этом без учета двух крупнейших сделок в 2016 г., когда ВТБ приобрел офисный центр «Евразия» в ММДЦ «Москва Сити» и структуры Правительства Москвы разместились в комплексе «ОКО» также в ММДЦ «Москва Сити», объем сделок в 2017 г. превысил показатели 2016 г. на 11%. Высокую активность на рынке в III квартале 2017 г. можно объяснить тем фактом, что игроки, видя стабилизацию на рынке, в том числе и ставок аренды, стараются воспользоваться данным моментом и заключить договоры аренды на максимально выгодных условиях, пока ставки не начали расти.

Лидером по объему сделок по итогам I–III кварталов 2017 г. так же, как и в прошлом году, стали компании, представляющие сектор Телекоммуникации/Медиа/ Технологии. Однако их доля в общем объеме сделок сократилась с 30% в 2016 г. до 21% в 2017 г. Активны в части сделок с офисной недвижимостью Москвы и компании производственного сектора экономики. Их доля в общем объеме сделок составляет 17%.

По итогам I–III кварталов 2017 г. 76% всех сделок с качественной офисной недвижимостью Москвы прошли за пределами Садового кольца. Сложная транспортная ситуация в центральной части города и высокие ставки аренды поддерживают децентрализацию офисного рынка. За 9 месяцев 2017 г. на 9 п. п. уменьшилась доля сделок аренды внутри Садового кольца по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. При этом доля сделок с качественной офисной недвижимостью, располагающейся в районе ТТК, в 2017 г. выросла на 13 п. п. по сравнению с годом ранее. Структура спроса на офисные блоки в зависимости от их размера за 9 месяцев 2017 г. практически не изменилась по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. По итогам I–III кварталов 2017 г. на 3 п. п. возросли доли сделок с офисными блоками площадью 1 000–2 000 м2 и 2 000–5 000 м2. Увеличение произошло за счет снижения доли сделок с офисными блоками площадью 500–1 000 м2. Увеличение в 2017 г. доли сделок с офисными блоками более 1 000 м2 подтверждается и средним размером сделки, которая за 9 месяцев 2017 г. составила 1 816 м2, что на 10% выше, чем средний размер сделки по итогам 9 месяцев 2016 г. без учета 2 крупных сделок ВТБ и структур Правительства Москвы в ММДЦ «Москва Сити».

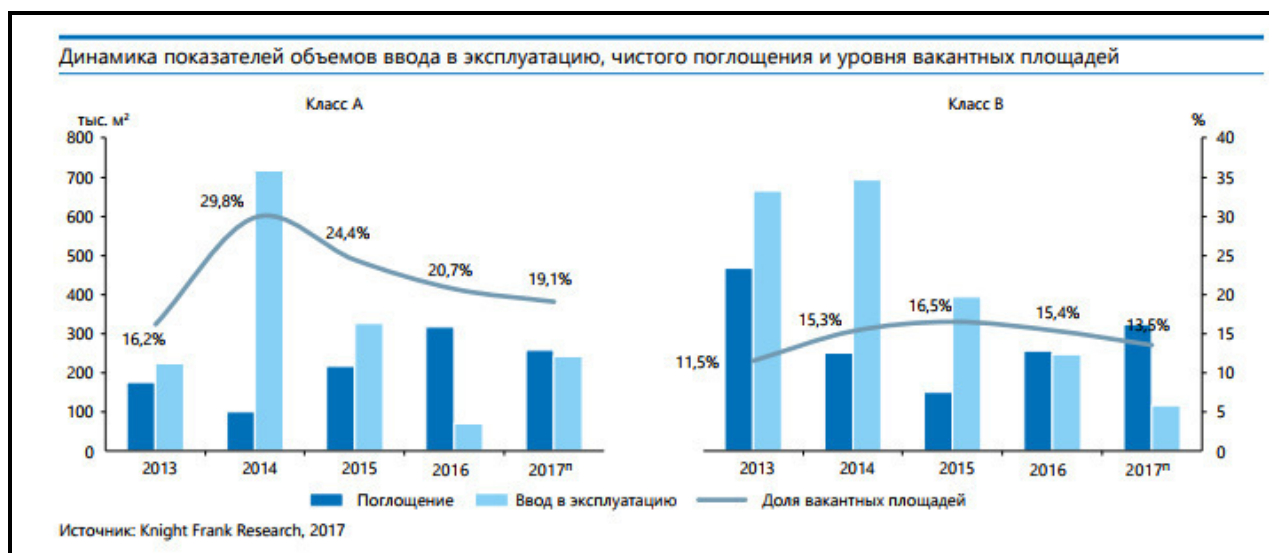


Рисунок 7 – Динамика показателей объемов ввода в эксплуатацию, чистого поглощения и уровня вакантных площадей

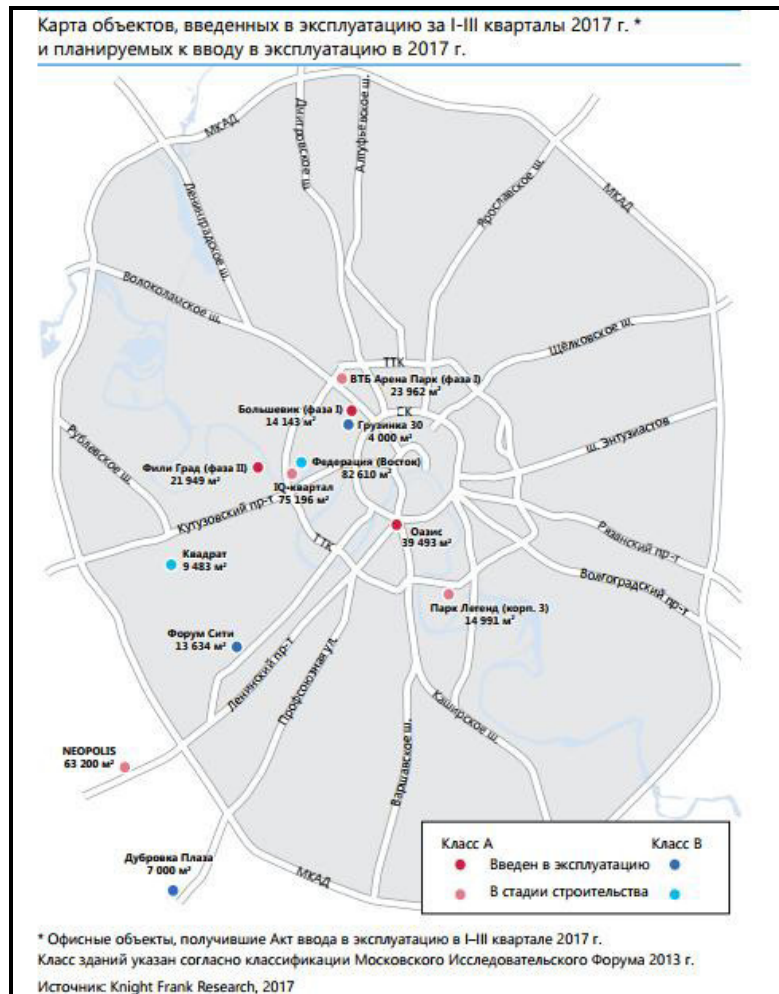


Рисунок 8 - Карта объектов, введенных в эксплуатацию в I-III кварталах 2017 г. и планируемых к вводу в эксплуатацию до конца 2017 г.



Рисунок 9 - Распределение введенных в эксплуатацию офисных площадей в зависимости от делового района

Коммерческие условия

После снижения средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы класса А, которое произошло преимущественно в I квартале 2017 г. и продолжилось во II квартале, в III квартале произошла коррекция ставок и значение средневзвешенной запрашиваемой ставки на офисы класса А в Москве вернулось на уровень конца 2016 г. и составило 24 173 руб./м² /год, что всего на 0,4% ниже аналогичного параметра на конец 2016 г.

Рост средневзвешенной ставки аренды на офисы класса А в III квартале объясняется несколькими факторами:

□ Уход с рынка ряда недорогих офисных блоков, в частности в ММДЦ «Москва Сити» БЦ «Северная башня».

□ Ввод в эксплуатацию в III квартале новых качественных офисных центров, которые располагаются в наиболее востребованных районах Москвы, например БЦ «Оазис», который располагается в деловом районе «Павелецкий» и предлагается на рынке по ставке 29 тыс. руб./м² /год. В офисах класса В можно говорить о стабилизации средневзвешенных ставок аренды: уже четыре отчетных периода подряд, начиная с III квартала 2016 г., изменение средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды происходит в пределах 1%. По итогам III квартала значение составило 13 474 руб./м² /год, что на 0,7% выше аналогичного значения по итогам 2016 г. До конца 2017 г. не прогнозируется значительных изменений ставок аренды и в целом они останутся на уровне конца 2016 г.: в офисах класса А – 24 000 руб./м² /год, а в офисах класса В – 13 500 руб./м² /год. За 9 месяцев 2017 г. наиболее значимые изменения средневзвешенной ставки аренды в офисах класса А по сравнению с концом 2016 г. произошли в следующих деловых районах Москвы:

□ В Центральном деловом районе несколько основных премиальных бизнес-центров («Берлинский дом», «Женевский дом», «Москва») снизили запрашиваемые ставки аренды, в результате чего средневзвешенная ставка аренды в районе изменилась на 19%.

В Новой Москве на юго-западе МКАД за счет ухода с рынка дорогих для данного района офисных блоков в БЦ «Comcity» средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды сократилась на 12%.

□ На 6% выросла средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в районе Хамовники за счет ухода с рынка недорогих офисных блоков в БЦ «Японский дом». За тот же отчетный период наиболее значимые изменения в ставках аренды офисов класса В произошли в следующих районах:

□ В Пресненском деловом районе средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды выросла на 15% за счет ухода с рынка недорогих офисных блоков в БЦ «Апельсин», увеличения ставки аренды в БЦ «Парк Тауэр», а также выхода на рынок новых офисных блоков в БЦ «Рассвет» и БЦ «РочДел Центр». □ На 20% снизилась средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в Замоскворечье за счет ухода с рынка дорогих и ликвидных площадей в БЦ «Домус», БЦ «Легион I», БЦ «Риверсайд Тауэрс» и ряда других.



Рисунок 10 - Ставки аренды на офисы класса А и В

Прогноз

До конца 2017 г. мы ожидаем ввод в эксплуатацию всех объектов, которые планировалось ввести в 2017 г. Согласно прогнозам Министерства экономического развития, в 2018 г. ожидается рост ВВП на уровне 1,8–2%. Небольшое оживление экономики окажет положительное влияние и на рынок качественной офисной недвижимости Москвы. В 2018 г. прогнозируется рост объемов нового строительства, которое может составить более 500 тыс. м² качественных бизнес-центров. IV квартал всегда являлся наиболее активным периодом в части заключения сделок, поэтому до конца года мы ожидаем роста спроса, и по итогам 2017 г. объем чистого поглощения качественной офисной недвижимости в Москве составит около 550 тыс. м². В следующем году объем поглощения сохранится на уровне 550–600 тыс. м², а возможно даже его увеличение за счет ряда крупных сделок, обсуждение которых идет уже в 2017 г. Например, переезд нескольких министерств Правительства России из занимаемых ими устаревших зданий в центре города и консолидация их в одной или нескольких башнях в «Москва Сити».

Предполагаемый объем сделки составит более 70 тыс. м². До конца 2017 г. доля свободных площадей в качественных офисных центрах Москвы немного увеличится за счет ввода новых офисных центров: в офисах класса А – до 19,1%; в офисах класса В – до 13,5%. Органы государственной власти не прогнозируют укрепления российской валюты в ближайшие 2–3 года.

Согласно прогнозам Министерства экономического развития России, среднегодовой курс доллара в 2018 г. может вырасти до 64 рублей (в 2017 г. – 59,4 рубля). К 2020 году ожидается ослабление российской валюты до уровня 68 рублей за доллар. В связи с этим вероятность возвращения номинирования ставок аренды в долларах в перспективе ближайших 3 лет крайне мала. Те офисные объекты, собственники которых номинируют ставку аренды в долларах, продолжают сдаваться в аренду в долларах. Однако появление новых объектов с долларовыми ставками аренды маловероятно, так как укрепление доллара по отношению к рублю не способствует номинированию ставки аренды в долларах.

До конца 2017 г. ожидается сохранение средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды как в офисах класса А, так и в офисах класса В на уровне конца 2016 г.: А класс – 24 000 руб./м²/год, В класс – 13 500 руб./м²/год. В 2018 г. мы прогнозируем уменьшение волатильности и стабилизацию ставок аренды в офисах класса А с небольшим ростом в пределах 2–3%. В офисах класса В в 2018 г. прогнозируется рост средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на уровне 4–5%.

Источник: Данный обзор составлен при использовании материалов следующих источников: <http://www.knightfrank.ru/>

9 Описание местоположения объекта оценки

Северный административный округ



Историческая справка

Северный административный округ г. Москвы, образованный в 1991 г. в связи с новым административно-территориальным делением столицы, занимает площадь 109,9 кв. км с населением около 900 тыс. человек. Границы округа простираются от Белорусского вокзала до Московской кольцевой автомобильной дороги, а также включают в себя расположенные особняком территории Молжаниновского района и аэропорт Шереметьево. Округ был создан на территории, которая в прошлом веке практически не попадала в городскую черту нашей столицы, за исключением Ямского Поля, Петровского парка и Бутырской слободы. Тогда здесь числилось почти три десятка сел и деревень да несколько небольших фабрично-заводских поселков, к которым в начале века добавились пристанционные и дачные. Граница между городом и земством проходила в начале века по Скаковой улице, затем по Пеговскому переулку (теперь улица Серегина), Верхней и Нижней Масловке. На территории, прилегающей к Бутырке, границей с городом служили улица Раздельная (сейчас она сохранилась лишь частично), а также Царский проезд - современная 1-я Хуторская улица.

Жилищно-коммунальное хозяйство

В Москве реализуется целый ряд благоустроительных программ, направленных на улучшение облика столицы. Вместе с городом хорошеет и Северный округ. Разбиваются новые цветники, высаживаются деревья и кустарники – северная окраина столицы утопает в зелени и цветах. Сегодня в округе широко применяется вертикальное контейнерное озеленение. Теперь цветы можно увидеть не только на клумбах, но и на фасадах жилых домов и административных зданий. Данная программа нашла поддержку у жителей округа и предпринимателей. Вертикальным цветочным озеленением оформлены все объекты тор-

говли и транспортной инфраструктуры.

То, что Северный округ один из самых ухоженных и цветущих в столице подтвердил городской конкурс “Московский дворик – 2005”. Согласно решению конкурсной комиссии по 7 из 8 заявленных номинаций представители Северного округа получили самые высокие оценки.

Четыре первых места поделили между собой Хорошевский район в номинации “Благоустроенный район столицы”, городская клиническая больница № 50 в номинации “Лучший объект здравоохранения”, Национальный театр народной музыки и песни “Золотое кольцо” в номинации “Лучшее учреждение культуры” и школа № 706 (район Сокол) как “Лучший объект образования”.

По мнению префекта, успешное выступление Северного округа в конкурсе “Московский дворик-2005” – результат системного комплексного подхода к реализации программы “Мой двор, мой подъезд”. Не случайно Хорошевский район стал четвертым “золотым” районом округа, принявшим эстафету побед от своих предшественников – районов Хорошевский, Сокол и Тимирязевский.

Строительство и реконструкция

Правительство города уделяет большое внимание улучшению жилищных условий москвичей. На эти цели направлена столичная программа по сносу пятиэтажного и ветхого жилищного фонда. Данная программа с успехом реализуется на севере столицы. На сегодняшний день Северный округ лидирует по количеству снесенных “хрущевок” и ветхих домов.

Из более чем 330 пятиэтажных жилых домов общей площадью около 1,5 миллионов кв. м. (что в три раза превышает среднегородские показатели) округ освободил территорию почти от 580 тыс. некомфортных для проживания квадратных метров жилья.

Основной объем “пятиэтажек” сосредоточен в периферийных районах таких, как Бескудниковский, Ховрино, Западное Дегунино и Левобережный.

В период с 2004 по 2010 годы в обмен на “старое” жилье жители севера Москвы получат без малого 1 млн. 500 тыс. кв. м. современного комфортного жилья.

Одна из крупнейших сегодня строительных площадок – Ходынское поле. В соответствии с постановлением Правительства Москвы “О комплексной застройке территории центрального аэродрома им. М.В. Фрунзе” в 2005 году данная территория продолжает прирастать жилыми домами и социальной инфраструктурой. Уже введено в эксплуатацию 24 корпуса площадью 506 тыс. кв. м.

Здесь же возводятся объекты социальной инфраструктуры – детские сады, школы, поликлиники. Строительство осуществляется за счет средств городского бюджета.

Застраивается Северный округ не только жилыми домами. На северной окраине столицы появляются новые школы, детские сады, учреждения здравоохранения, административные здания. Для окружного Управления внутренних дел было построено новое здание по адресу ул. Выборгская, д. 14. Его общая площадь составила более 18 тыс. кв. м. и позволила создать комфортные условия работы более чем для 500 человек личного состава.

Два детских сада, рассчитанные на 95 мест, построены на Ходынском поле.

В эксплуатацию сданы две школы, каждая на 660 мест, на улицах Петрозаводская, 26Б и 2-я Радиаторская, вл. 3.

Физкультура и спорт

Северный округ можно по праву назвать спортивным. Достаточно лишь привести в пример юношеский американский футбол, получивший в округе широкое развитие. Юные северяне активны и готовы к покорению спортивных вершин. Администрация округа идет им навстречу, создавая все необходимые условия для занятий физической культурой и спортом. Северный округ обладает обширной спортивной инфраструктурой для развития физической культуры, массового спорта и спорта высших достижений. Здесь находятся

старейшие спортивные объекты Москвы такие, как спортивные комплексы Динамо, ЦСКА, “Водный стадион” и другие. Территория Химкинского водохранилища – историческое место развития водных видов спорта.

Сегодня наш округ – это более тысячи спортивных сооружений, среди которых 6 стадионов с трибунами на 1500 и более мест, 6 спортивных комплексов, легкоатлетические и футбольные манежи, 9 дворцов спорта, бассейны, лыжные базы, стрелковые тиры.

Большое внимание администрация округа уделяет дворовому спорту, которым может заниматься каждый юный северянин. Сейчас в округе насчитывается около 500 дворовых и школьных спортивных площадок, на которых ежедневно занимается около 15 тысяч детей и подростков. Действуют 38 детско-юношеских спортивных школ, 68 клубов по месту жительства, из которых 50 – детские подростковые спортивные клубы.

В 2005 году на севере Москвы открылся пока единственный в городе Центр физической культуры и спорта и 16 его районных отделений. Их задача – организация и проведение дворовых, междворовых, районных соревнований и спортивно-массовых мероприятий под лозунгом “Выходи во двор, поиграем”. Всего на подъем спортивного самосознания граждан будут нацелены усилия более 200 специалистов-профессионалов – сотрудников Центра и его отделений.

В районе Ховрино (ул. Петрозаводская, 28) работает Физкультурно-оздоровительный центр. В Спортивной школе № 1, расположенной по данному адресу, открыты дополнительные занятия по таким видам спорта, как фигурное катание, мини-футбол, аэробика.

В районе Коптево (3-й Новомихалковский проезд, 5) открыт клуб “Золотой Кий”. Люди с ограниченными физическими возможностями занимаются здесь бильярдом, настольным теннисом. В 2005 году председатель Региональной реабилитационно-спортивной общественной организации инвалидов “Золотой кий” Иванов Алексей Павлович стал победителем премии “Сердце”, учрежденной Фондом помощи детям “Анита” в номинации “За гранью возможного”.

На улице Костякова открылся скейтотдром, построенный силами префектуры и управы Тимирязевского района, пользующийся большой популярностью у молодежи.

Транспорт

По территории Северного округа проходит несколько крупнейших городских магистралей – Третье транспортное кольцо, Ленинградское и Дмитровское шоссе. Эти трассы нуждаются в увеличении пропускной способности.

В соответствии с распоряжением Правительства Москвы для увеличения пропускной способности Третьего транспортного кольца ведется строительство транспортной развязки на пересечении Беговой улицы с Ленинградским проспектом.

В ходе работ расширяется тоннель под Ленинградским проспектом, строится разворотная эстакада, подземные и надземные пешеходные переходы, а также съезд на улицу Новая Башиловка.

Социальная сфера

Большое внимание на севере столицы уделяется благоустройству территорий учебных заведений. Многие школы могут сегодня похвастаться ухоженными дворами, новыми красивыми зданиями. Однако бесспорным лидером среди них является школа № 706 района Сокол (Песчаный пер., д. 6). Кажется, здесь есть все для успешной учебы, физического и духовного развития детей. Оборудовано даже небольшое гольф-поле, которое пришлось по душе не только школьникам, но и чиновникам столичного правительства, приезжавшим в учебное заведение с проверкой. В 2005 году в городском смотре-конкурсе благоустройства этой школе присуждено первое место в номинации “Лучший школьный двор” Москвы.

2005 год прошел под знаком годовщины Победы в Великой Отечественной войне. По всей России и столице было организовано множество мероприятий, среди которых

фестивали, литературно-музыкальные композиции, концерты, циклы бесед, разнообразные выставки. В Северном округе было проведено свыше 300 мероприятий, в которых приняли участие около 100 тысяч человек. Одним из наиболее значимых событий, приуроченных к 60-летию Победы, стало открытие мемориала “Аллея Славы” в память о жителях округа, павших в “роковые сороковые”.

Ни один ветеран Северного округа накануне великого праздника не остался забыт. Фронтовикам была выплачена единовременная материальная помощь, вручены памятные медали. 287 квартир, в которых проживают участники и инвалиды войны были отремонтированы за счет средств префектуры округа.

Большое внимание в округе уделяется работе с детьми, особенно из льготных категорий семей. В поле внимания префектуры – сироты, дети, находящиеся под опекой, ребята из многодетных и малообеспеченных семей. Им оказывается материальная помощь, выделяются бесплатные путевки в оздоровительные лагеря. В 2005 году на оздоровительный отдых детей было выделено финансовых средств в несколько раз больше, чем в 2004 и 2003 годах. В итоге более 22 тысяч юных северян побывали в лагерях Подмосковья, на побережье Черного и Азовского морей.

Потребительский рынок

В 2005 году в Северном округе введено в строй 129 предприятий, среди которых объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания. Появились три магазина-дискаунта – “Копейка” (районы Восточное Дегунино и Дмитровский), “Народный магазин” (Левобережный). Округ “стал богаче” на четыре сетевых промышленных магазина – “Пятый сезон” в Беговом районе, “Эльдорадо” в Левобережном, обувь “Ж” и “Красный куб” на Соколе. Открыты пять предприятий быстрого питания и два объекта бытового обслуживания. Также в районе Ховрино в сетевой фабрике химчистке-прачечной “Диана” дополнительно открыт цех по чистке ковров и ковровых изделий.

В округе регулярно проводятся ярмарки выходного дня. В 2005 году в них приняли участие товаропроизводители из различных регионов России: Московской, Липецкой, Тамбовской, Ивановской, Владимирской, Курской областей, – а также из Витебской области республики Беларусь.

Экономика

Реальный сектор экономики Северного округа – это 1095 крупных и средних предприятий и около 17,8 тыс. предприятий малого бизнеса, из которых 360 – малые предприятия, созданные в 2005 году.

Положение в экономике округа в 2005 году характеризуется увеличением роста объема отгруженных товаров (выполненных работ и услуг) собственного производства. В первую очередь это относится к предприятиям таких видов экономической деятельности, как обрабатывающие производства, образование, операции с недвижимым имуществом, транспорт и связь, строительство.

В структуре обрабатывающих производств в округе наибольший удельный вес занимает производство: пищевых продуктов, электрооборудования, целлюлозно-бумажное, металлургическое, текстильное и швейное, а также издательская и полиграфическая деятельность.

Источник: Официальный портал Северного Административного округа города Москвы (<http://sao.mos.ru/>).

10 Анализ наиболее эффективного использования

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении эффективного использования собственности исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает выбор такого использования из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых и юридически допустимых вариантов, при котором достигается максимально возможная доходность.

Анализ наиболее эффективного использования включает в себя проверку соответствия различных вариантов использования следующим критериям:

- физическая осуществимость – рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования;
- законодательная разрешенность – рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах, земельным и природоохранным законодательством;
- финансовая осуществимость – рассмотрение того, какие физически осуществимые и разрешенные законом виды использования являются доходными;
- максимальная эффективность – рассмотрение того, какое из финансово осуществимых видов использования будет приносить максимальный чистый доход, и, соответственно, обеспечит максимальную текущую стоимость оцениваемого объекта.

Наиболее эффективное использование данного объекта недвижимости – его использование в качестве офисных помещений.

11 Затратный подход

11.1 Теоретические основы затратного подхода в оценке недвижимости

Затратный подход – это тот подход к оценке, который определяет стоимость путем определения нынешней (текущей) стоимости актива за вычетом различных элементов износа: физического, функционального и экономического.

Основными этапами при применении данного подхода к расчету оценочной стоимости являются:

- расчет оценочной стоимости земельного участка в предположении, что права на него являются предметом оцениваемой сделки;
- расчет затрат необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки без учета износа;
- определение величины износа улучшений;
- расчет остаточной стоимости улучшений;
- расчет оценочной стоимости оцениваемого объекта (к полученной величине остаточной стоимости необходимо добавить стоимость земельного участка), если права на земельный участок являются предметом оцениваемой сделки.

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что информированный покупатель не заплатит за актив больше, чем стоимость производства аналогичного имущества, эквивалентного по своим качествам и полезности оцениваемому объекту.

Первым шагом в затратном подходе является выбор подходящего уровня затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки.

Затраты на воспроизводство объекта оценки - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Если физически невозможно рассчитать величину затрат на воспроизводства, потому что некоторые виды материалов уже больше не производятся или это нецелесообразно с точки зрения технологического прогресса, в качестве соответствующей базы для расчетов определяются затраты на замещение.

Затраты на замещение объекта оценки - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки;

Существуют следующие четыре метода определения текущей стоимости объектов недвижимости:

- метод сравнительной единицы;
- поэлементный метод;
- сметный метод;
- индексный метод.

Метод сравнительной единицы – текущая стоимость выбранной в качестве базы сравнения единицы измерения, умножается на количество единиц в оцениваемом объекте. Единицами измерения могут быть 1 куб. м, 1 кв. м и т.д.

Поэлементный метод заключается в определении удельной стоимости единицы измерения объекта или всего объекта исходя из поэлементных затрат на материалы, рабочую силу, на производство земляных, монтажных, отделочных работ и т.д.

Сметный метод заключается в составлении объектных и сводных смет строительства данного объекта, как если бы он строился вновь по текущим ценам.

Индексный метод состоит в определении на основе Положений о переоценке основных фондов стоимости воспроизводства оцениваемого объекта путем умножения его балансовой стоимости на соответствующий индекс.

11.2 Обоснование отказа от использования затратного подхода к оценке

В соответствии с п. 20 Приказа Минэкономразвития России от 20.07.2007 года №256 об утверждении федеральных стандартов оценки, Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке.

Отказ от использования затратного подхода к оценке рыночной стоимости помещений основан на сложившейся оценочной практике, показывающей, что затратный подход не отражает рыночного значения стоимости подобных объектов недвижимости.

Прежде всего, это связано с тем, что здание, в котором расположен объект оценки, - это жилое здание, а объектом оценки являются нежилые помещения.

На первом и подвальном этажах жилого дома расположены нежилые помещения, (офисные). Данные помещения используются с целью получения дохода от эксплуатации их площади. Тогда как остальные помещения надземной части здания – это квартиры.

На практике отделить необходимые затраты на строительство для выполнения функций жилого здания (квартир) от дополнительных издержек на создание в нем помещений коммерческого назначения в большинстве случаев невозможно. Поэтому и использование затратного подхода при оценке стоимости нежилых помещений, расположенных на первом и цокольном этажах здания, представляется нецелесообразным.

И в то же время коммерческие помещения имеют стоимость, которая формируется на рынке их аренды и сделок купли-продажи. Стоимость таких помещений должна определяться сравнительным и доходным подходами с использованием аналогов с сопоставимым функциональным назначением. В соответствии с принципом НЭИ (см. п. 10 отчета) помещения объекта оценки могут быть оценены на основе принципа замещения по одинаковой удельной стоимости с коммерческими помещениями офисного, находящимися на первом или подвальном этажах оцениваемого здания или в сопоставимых с ним жилых домах.

12 Сравнительный подход

Данный подход основан на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объектов недвижимости, как правило, за последние 1-3 месяца.

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, который состоит в прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Этот метод основан на принципе замещения: предполагается, что покупатель или инвестор не заплатит за конкретный объект недвижимости больше, чем обойдется приобретение другой схожей недвижимости, обладающей такой же полезностью. Поэтому цены, заплаченные за схожие или сопоставимые объекты, должны отражать рыночную стоимость объекта недвижимости, который подвергается оценке.

Метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- Сбор информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
- Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
- Подбор подходящих единицы и элементов сравнения.
- Сравнение оцениваемого объекта и отобранных объектов-аналогов, проданных или продающихся на рынке, по отдельным элементам. Корректировка цены по каждому из объектов-аналогов.
- Установление стоимости оцениваемого объекта путем согласования скорректированных цен и сведения их к одному стоимостному показателю.

На сегодняшний момент рынок продажи производственно-складских зданий небольших площадей, расположенных на отдельных земельных участках, развит недостаточно, в связи с малым количеством подобных объектов на территории Москвы.

12.1 Поиск объектов аналогов

Наиболее важными при статистическом анализе являются такие показатели, которые позволяют судить о характерных особенностях наблюдаемого статистического ряда. В качестве средней величины в настоящем отчете используется среднее значение.

Оценка объекта признается равной средней цене сравниваемых аналогов по результатам выборки объемом, как правило, не менее 3-5 испытаний.

Задачей оценки является определение стоимости конкретного объекта, на конкретную дату, исходя из его равноценности с объектами данного типа.

Единицей сравнения принимается цена за 1 квадратный метр общей площади.

В пределах отчета два объекта признаются равными по цене, если совпадают конструктивные модели зданий, в которых они расположены и функциональные модели объектов по основным свойствам, упорядоченным на конкретную дату.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на здание;
- физические характеристики (площадь, состояние и др.);
- транспортная доступность;

К характеристикам сделок, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки (был ли объект представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на здания за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

На этапе сбора исходной информации были использованы цены предложения из-за повсеместного сокрытия сведений об условиях продажи и реальной продажной цене объекта. Такой подход, по нашему мнению, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Оценщиком произведен тщательный поиск объектов-аналогов. В результате анализа рынка нежилой недвижимости (коммерческой) было отобрано 4 объекта-аналога. Стоимость 1 кв. м объекта оценки определяется как среднее значение цен 1 кв. м скорректированных объектов-аналогов.

Таблица 2 – Описание объектов-аналогов

Наименование показателя	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Предназначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Дата появления на рынке	30.03.2016	20.04.2016	20.04.2016	02.11.2016	актуально
Общая площадь, кв. м	63	87,4	55,8	239	155
Населенный пункт	Москва	Москва	Москва	Москва	Москва
Округ	САО	САО	САО	САО	САО
Район	Бескудниковский	Западное Де-гунино	Аэропорт	Западное Де-гунино	Войковский
Местоположение (улица, № дома)	Бескудниковский бульвар, дом 58, корпус 1	г. Москва, Де-гунинская, д.3, корп.4	улица Степана Супруна, дом 12, корпус 1	Москва, Корвинское шоссе, дом 1, корпус 2	ул.Нарвская д.11к3
Линия застройки	1	2	1	2	2
Характер окружающей застройки	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая
Цена предложения (сделки)	8 588 160	7 446 500	8 580 420	16 484 000	20 000 000
Единица измерения цены	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.
НДС включен в цену	да	да	да	да	да
Возможность торга	нет	нет	нет	нет	да
Тип	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Этаж/Этажность	1	1	цоколь	1	1
Состояние	Без отделки	Без отделки	удовлетворительное	Без отделки	удовлетворительное
Точная ссылка в	https://investmo	https://investmo	https://investm	http://www.sold	https://www.avit

Наименование показателя	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Интернете	scow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=16899837#auctionInfo	scow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=16897607#auctionInfo	oscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=16902216	online.ru/deals/?card=8988&freq=27&ftype=12&fseg=2&fdate=84.00:107.00&layer=list	o.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_155_m_821130301

12.2 Расчет стоимости оцениваемого объекта

Оцениваемый объект представляет собой нежилое помещение общей площадью 75,0 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Бескудниковский б-р, д. 55, корп. 1.

Нежилое помещение является помещением бывшего газорегуляторного пункта с демонтированным оборудованием, на дату оценки помещение не используется. Помещение находится в удовлетворительном состоянии.

Объект оценки находится в районе Бескудниковский Северного административного округа г. Москвы. Ближайшими станциями метрополитена являются станции Алтуфьево, Бибирево, Отрадное.

Аналогами объекту оценки будут являться объекты, удовлетворяющие следующим требованиям:

- Расположение – CAO;
- Вид права – собственность;
- Назначение - складское;
- Площадь – до 250 кв. м;
- Состояние – удовлетворительное;
- Прочие характеристики соответствуют Объекту оценки;

На основании информации, изложенной выше, произведен расчет стоимости 1 кв.м. оцениваемого объекта недвижимости (см. таблицу ниже).

Таблица 3 – Расчет стоимости оцениваемого объекта, руб.

Таблица 4 – Расчет стоимости оцениваемого объекта, руб.

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Исходные данные			Бескудниковский бульвар, дом 58, корпус 1	г. Москва, Дегу-нинская, д.3, корп.4	улица Степана Супруна, дом 12, корпус 1	Москва, Коро-винское шоссе, дом 1, корпус 2	ул.Нарвская д.11к3
Площадь	кв. м		63,0	87,4	55,8	239,0	155,0
Цена предложения	руб.		8 588 160	7 446 500	8 580 420	16 484 000	20 000 000
Цена предложения	руб./кв. м		136 320	85 200	153 771	68 971	129 032
Поправка на дату							
Дата актуальности			30.03.2016	20.04.2016	20.04.2016	02.11.2016	актуально
Коэффициент корректировки	доли ед.		0,806	0,892	0,892	1,080	1,000
Величина корректировки	руб./кв. м		-26 446	-9 202	-16 607	5 518	0
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		109 874	75 998	137 164	74 489	129 032
Поправка на торг							
Вспомогательная строка			нет	нет	нет	нет	да
Коэффициент корректировки	доли ед.		1,000	1,000	1,000	1,000	0,853
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0	0	-18 968
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		109 874	75 998	137 164	74 489	110 064
Поправка на местоположение							
Округ		CAO	CAO	CAO	CAO	CAO	CAO
Линия застройки		2	1	2	1	2	2
Коэффициент корректировки	доли ед.		0,790	1,000	0,790	1,000	1,000
Величина корректировки	руб./кв. м		-23 074	0	-28 804	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		86 800	75 998	108 360	74 489	110 064
Поправка на площадь							
Площадь, кв. м		75,0	63	87,4	55,8	239	155
Коэффициент корректировки	доли ед.		1,00	1,00	1,00	1,17	1,17
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0	12 663	18 711
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		86 800	75 998	108 360	87 152	128 775
Поправка на состояние							
Состояние отделки			без отделки	без отделки	удовл	без отделки	удовл
Поправка			1,26	1,26	1,00	1,26	1,00
Величина корректировки	руб./кв. м		22 568	19 759	0	22 660	0
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		109 368	95 757	108 360	109 812	128 775

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Поправка на этаж расположения							
Этаж			1	1	цоколь	1	1
Коэффициент корректировки	доли ед.		0,820	0,820	1,000	0,820	0,820
Величина корректировки	руб./кв. м		-19 686	-17 236	0	-19 766	-23 180
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		89 682	78 521	108 360	90 046	105 595
Итого скорректированная стоимость	руб./кв. м		89 682	78 521	108 360	90 046	105 595
Сумма абсолютных корректировок	руб./кв. м		91 774	46 197	45 411	60 607	60 859
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю			0,357	0,420	0,596	0,283	0,462
Весовой коэффициент			0,169	0,198	0,281	0,134	0,218
Вклад в стоимость объекта			15 156	15 547	30 449	12 066	23 020
Стоимость индикатор 1 кв. м оцениваемого объекта	руб./кв. м	96 238	с НДС				
Рыночная стоимость оцениваемого объекта	руб.	7 217 850	с НДС				
Рыночная стоимость оцениваемого объекта	руб.	6 116 822	без НДС				

Корректировки/поправки в цены объектов аналогов были внесены по всем основным факторам ценообразования. Для приведения стоимости аналогов к стоимости объекта оценки использовались следующие корректировки:

Условия финансирования являются рыночными и не требуют внесения корректировки. В первую очередь вводится корректировка на дату предложения.

Поправка на дату

Поскольку объекты-аналоги №№1-4 представляют собой совершенные в 2016 г. сделки, необходимо внесение соответствующей поправки. Данная поправка была рассчитана по данным сайта Росриэлт о ценах на офисные помещения г. Москвы в 2016 и 2017 гг.

Результат расчета поправки представлен в Таблице ниже.

Дата	Арендная ставка на складские помещения, руб.	Поправка
Октябрь, 2017 г.	167 259	1,000
Ноябрь, 2016 г.	154 857	1,080
Апрель, 2016 г.	187 454	0,892
Март, 2016 г.	207 473	0,806

Поправка на торг

Поскольку объект-аналог №5 представляет собой не совершенную сделку, а предложение о продаже помещения свободного назначения, стоимость которого в процессе переговоров может измениться в сторону уменьшения, требуется внесение поправки на торг. Данная поправка была определена на основе сборника «Справочник оценщика недвижимости-2016», Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Л.А. Лейфер, г. Нижний Новгород, 2016 г.) и составила, учитывая мнение профессиональных участников рынка, 14,7%.

Поправка на линию расположения

Поскольку Объект оценки располагается внутри квартала, в том время как объекты-аналоги №№1,3 расположены на 1-х линиях улиц, необходимо внести соответствующую поправку. Данная поправка была определена на основе сборника «Справочник оценщика недвижимости-2016», Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Л.А. Лейфер, г. Нижний Новгород, 2016 г.) и составила для объектов, расположенных на 1-й линии 0,79.

Поправка на площадь

Поскольку площади объектов-аналогов отличаются от площади оцениваемого помещения, необходимо внести соответствующую поправку. Данная поправка была определена на основе сборника «Справочник оценщика недвижимости-2016», Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Л.А. Лейфер, г. Нижний Новгород, 2016 г.).

Диапазон площадей объекта оценки, кв.м.	Диапазон площадей объекта-аналог, кв.м.							
	< 100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
< 100	1	1,07	1,17	1,25	1,3	1,36	1,41	1,44

Поправка на состояние отделки

Поскольку состояние отделки предлагаемых к продаже объектов аналогов отличается от состояния Объекта оценки, требуется внесение соответствующей поправки. Данная поправка была определена на основе сборника «Справочник оценщика недвижимости-2016», Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Л.А. Лейфер, г.

Нижний Новгород, 2016 г.) и составила для объектов в состоянии «требуется ремонт» 1,26.

Поправка на этаж расположения

Поскольку объекты-аналоги, №№1,2,3,4 расположены на 1-х этажах жилых домов, в отличие от Объекта оценки, расположенного в цокольном этаже, требуется внесение соответствующей поправки. Данная поправка была определена на основе сборника «Справочник оценщика недвижимости-2016», Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Л.А. Лейфер, г. Нижний Новгород, 2016 г.) и составила для объектов, расположенных на 1-м этаже, 0,82.

По прочим параметрам Объект оценки и объекты-аналоги являются сопоставимыми и не требуют внесения корректировки.

12.3 Вывод от использования сравнительного подхода

Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки без учета НДС составляет:

6 116 822,00

***Шесть миллионов сто шестнадцать тысяч восемьсот двадцать два рубля,
00 копеек***

13 Доходный подход

13.1 Теоретические основы доходного подхода

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

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением на дату оценки ожидаемых будущих доходов от его использования. Данный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче.

Определение стоимости доходным подходом основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за объект оценки больше, чем текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате его эксплуатации (иными словами, покупатель в действительности приобретает не собственность, а право получения будущих доходов от владения собственностью).

При применении доходного подхода в оценке эксперты ориентируются на текущие стоимости периодических доходов, которые приносит объект оценки.

Доходный подход отражает наиболее вероятную стоимость объекта с точки зрения потенциального инвестора.

Международные стандарты оценки дают следующее описание доходного подхода:

«При этом подходе рассматривают данные о доходах и расходах, относящиеся к оцениваемому имуществу и рассчитывают стоимость посредством процесса капитализации. Капитализация связывает доход (обычно показатель чистого дохода) и определенный тип стоимости путем конвертирования суммы дохода в расчетную оценку стоимости. Этот процесс может учитывать прямые соотношения (известные как ставки капитализации), ставки доходности или ставки дисконтирования (отражающие меру отдачи на инвестиции), или и то, и другое» (МСО-2007, ОППО, п. 9.2.1.2).

Доходный подход в соответствии с российскими стандартами оценки – это «совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки».

Настоящий подход подразумевает, что стоимость оцениваемого Объекта на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет от использования или размещения на территории объектов доходного бизнеса. Характер использования оцениваемого Объекта выбирается исходя из анализа его наилучшего и наиболее эффективного использования.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые Объект оценки способен приносить, а также связанные с Объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

К основным методам доходного подхода относятся:

- Метод прямой капитализации;
- Метод дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации пересчитывает годовой доход в стоимость объекта путем деления годового дохода на коэффициент капитализации. Метод прост в применении, показывает хорошие результаты, при наличии достаточного количества рыночных данных позволяет учесть состояние рынка недвижимости.

Метод дисконтирования денежных потоков также позволяет пересчитывать будущие денежные потоки в стоимость объекта. При этом денежные потоки могут быть произвольно изменяющимися, неравномерно поступающими, отличаться уровнем риска.

Процесс расчета заключается в дисконтировании каждого денежного потока по соответствующей ему ставке дисконтирования и последующим сложением всех полученных

значений. При расчетах используется математический аппарат сложного процента.

13.2 Расчёт величины арендной ставки

Основой анализа стоимости величины арендной ставки для оцениваемого объекта данным подходом является сбор рыночной информации по ценам аренды аналогичных объектов и отбор полученной информации с целью повышения ее достоверности.

Имеется несколько единиц сравнения, используемых в методе сравнительного анализа при оценке фактических данных. Наиболее широко используемой и соответствующей нашим задачам является такая единица, как величина арендной ставки за один квадратный метр общей площади (долл. США/кв. м в год).

Для объектов-аналогов была определена арендная ставка за 1 кв. м в год (по информации источников, данные арендные ставки включают НДС), в которую далее вносятся поправки с тем, чтобы учесть характеристики оцениваемого объекта и их отличия от объектов-аналогов. Затем рассчитывается среднее значение цены арендной ставки за 1 кв. м в год.

Определение арендной платы за помещения, аналогичные объекту оценки представлено далее в таблице ниже.

Таблица 5 – Описание объектов-аналогов

Наименование показателя	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Предназначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Дата актуальности	актуально	актуально	актуально	актуально
Общая площадь, кв. м (только число)	126,4	145,6	139,4	83
Регион	Москва	Москва	Москва	Москва
Район области (округ)	САО	САО	САО	САО
Район города	Ховрино	Аэропорт	Бескудниковский	Войковский
Местоположение	Москва, ул. Лавочкина, 34	Москва, Балтийский 1-й пер., 3 с25	Москва, Бескудниковский б-р, 58к3	Москва, ул Адмирала Макарова, д.17, к.1
Линия застройки	1	1	1	2
Характер окружающей застройки	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая
Арендная ставка, руб./кв.м в год	15 190	12 000	8 581	10 120
Единица измерения цены	руб.	руб.	руб.	руб.
НДС включен в цену	с НДС	с НДС	без НДС	с НДС
Возможность торга	да	да	да	да
Условия аренды	Без КУ	Без КУ	Без КУ	Без КУ
Этаж/Этажность	1	1	1	1
Состояние отделки	удовлетворительное	требует ремонта	требует ремонта	удовлетворительное
Точная ссылка в Интернете	https://afy.ru/moskva/snyat-psn/900169109	https://afy.ru/moskva/snyat-psn/900273175	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhmost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_139.4_m_1011784879	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_83_m_909105777

Таблица 6 – Расчет величины арендной ставки, руб.

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Исходные данные			Москва, ул. Лавочкина, 34	Москва, Балтийский 1-й пер., 3 с25	Москва, Бескудниковский б-р, 58к3	Москва, ул Адмирала Макарова, д.17, к.1
Площадь	кв. м	75,0	126,4	145,6	139,4	83,0
Цена предложения	руб.		15 190	12 000	8 581	10 120
Цена предложения	руб./кв. м		15 190	12 000	8 581	10 120
Расчеты						
Поправка на торг						
Возможность торга			да	да	да	да
Коэффициент корректировки	доли ед.		0,953	0,953	0,953	0,953
Величина корректировки	руб./кв. м		-714	-564	-403	-476
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		14 476	11 436	8 178	9 644
Поправка на местоположение						
Район расположения		CAO	CAO	CAO	CAO	CAO
Линия расположения			1	1	1	2
Коэффициент корректировки	доли ед.		0,790	0,790	0,790	1,000
Величина корректировки	руб./кв. м		-3 040	-2 402	-1 717	0
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		11 436	9 034	6 461	9 644
Поправка на состояние						
Состояние		удовл	удовлетворительное	требует ремонта	требует ремонта	удовлетворительное
Коэффициент корректировки	доли ед.		1,000	1,280	1,280	1,000
Величина корректировки	руб./кв. м		0	2 530	1 809	0
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		11 436	11 564	8 271	9 644
Поправка на этаж						
Этаж			1	1	1	1
Коэффициент корректировки	доли ед.		0,820	0,820	0,820	0,820
Величина корректировки	руб./кв. м		-2 058	-2 082	-1 489	-1 736
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		9 378	9 482	6 782	7 908
Поправка на масштаб						
Масштаб			126	146	139	83
Коэффициент корректировки	доли ед.		1,070	1,070	1,070	1,000
Величина корректировки	руб./кв. м		656	664	475	0
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		10 034	10 146	7 257	7 908
Итого скорректированная стоимость	руб./кв. м		10 034	10 146	7 257	7 908
Сумма абсолютных корректировок	руб./кв. м		6 468	8 242	9 512	2 212

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю			0,492	0,351	0,225	0,673
Весовой коэффициент			0,283	0,202	0,129	0,387
Вклад в стоимость объекта			2 840	2 049	936	3 060
Стоимость индикатор 1 кв. м оцениваемого объекта	руб./кв. м	8 886	с НДС			
Рыночная стоимость земельного участка	руб.	7 531	без НДС			

Корректировки/поправки в цены объектов аналогов были внесены по всем основным факторам ценообразования. Для приведения стоимости аналогов к стоимости объекта оценки использовались следующие корректировки:

Условия финансирования являются рыночными и не требуют внесения корректировки. В первую очередь вводится корректировка на торг.

Поправка на торг

Поскольку объект-аналог №5 представляет собой не совершенную сделку, а предложение о продаже помещения свободного назначения, стоимость которого в процессе переговоров может измениться в сторону уменьшения, требуется внесение поправки на торг. Данная поправка была определена на основе сборника «Справочник оценщика недвижимости-2016», Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Л.А. Лейфер, г. Нижний Новгород, 2016 г.) и составила, учитывая мнение профессиональных участников рынка, 4,7%.

Поправка на линию расположения

Поскольку Объект оценки располагается внутри квартала, в том время как объекты-аналоги №№1,3 расположены на 1-х линиях улиц, необходимо внести соответствующую поправку. Данная поправка была определена на основе сборника «Справочник оценщика недвижимости-2016», Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Л.А. Лейфер, г. Нижний Новгород, 2016 г.) и составила для объектов, расположенных на 1-й линии 0,79.

Поправка на состояние отделки

Поскольку состояние отделки предлагаемых к продаже объектов аналогов отличается от состояния Объекта оценки, требуется внесение соответствующей поправки. Данная поправка была определена на основе сборника «Справочник оценщика недвижимости-2016», Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Л.А. Лейфер, г. Нижний Новгород, 2016 г.) и составила для объектов в состоянии «требуется ремонт» 1,28.

Поправка на этаж расположения

Поскольку объекты-аналоги, №№1,2,3,4 расположены на 1-х этажах жилых домов, в отличие от Объекта оценки, расположенного в цокольном этаже, требуется внесение соответствующей поправки. Данная поправка была определена на основе сборника «Справочник оценщика недвижимости-2016», Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Л.А. Лейфер, г. Нижний Новгород, 2016 г.) и составила для объектов, расположенных на 1-м этаже, 0,82.

Поправка на площадь

Поскольку площади объектов-аналогов отличаются от площади оцениваемого помещения, необходимо внести соответствующую поправку. Данная поправка была определена на основе сборника «Справочник оценщика недвижимости-2016», Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Л.А. Лейфер, г. Нижний Новгород, 2016 г.).

Диапазон площадей объекта оценки, кв.м.	Диапазон площадей объекта-аналог, кв.м.				
	< 100	100-250	250-500	500-750	750-1000
< 100	1	1,07	1,17	1,24	1,29

По прочим параметрам Объект оценки и объекты-аналоги являются сопоставимыми и не требуют внесения корректировки.

13.3 Расчет стоимости объекта в рамках доходного подхода

Потери от незанятости

Потери от незанятости были рассчитаны как отношение числа арендных периодов в течение рассматриваемого срока, которые необходимы для поиска новых арендаторов после ухода старых к общему числу арендных периодов в течение рассматриваемого срока и составили 8,3% ($=3/36*100\%$)

Операционные расходы

Операционными расходами называют периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства эффективного валового дохода. Поскольку по Объекту оценки (по данным заказчика) за последние три года не неслись никакие затраты, а рассчитанная ранее арендная ставка уже очищена от эксплуатационных расходов и коммунальных услуг, значение операционных расходов принято равным 0 руб.

Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации был определен на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2016 Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Л.А. Лейфер, г. Нижний Новгород, 2016 г.) и составил 9,1%.

Расчет рыночной стоимости объекта Оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 7 – Расчет стоимости оцениваемого объекта, руб.

Показатель	Обозначение	Величина	Примечание
Арендпригодная площадь, кв. м	$S_{ар}$	75,0	Данные Заказчика
Арендная ставка, руб./кв.м./год (с НДС)		8 886	Расчеты Оценщика, см. выше
Потенциальный валовой доход, руб.	$I_{пвд}$	666 450	$=8\ 886*75,0$
Общие потери, %	F	8,3%	$=3/36*100\%$
Потери от недобора арендной платы, %	F_2	0%	
Общие потери, %	F	8,3%	$=8,3\%+0$
Общие потери, руб.	F	55 315	$=666\ 450*8,3\%$
Действительный валовой доход, руб.	$I_{двд}$	611 135	$=666\ 450-55\ 315$
Операционные расходы, %.	E	0%	Данные Заказчика
Операционные расходы, руб.	E	0	$=611\ 135*0\%$
Чистый операционный доход, руб.	$I_{чод}$	611 135	$=611\ 135 - 0$
Коэффициент капитализации, %	R	9,1%	Данные сборника «Справочник оценщика недвижимости», Том 1 часть 2 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2016 г.)
Рыночная стоимость объекта (включая НДС), руб.	$C_{дп1}$	6 715 769	$=611\ 135 / 8,9\%$
Рыночная стоимость объекта (включая НДС), руб.	$C_{дп1}$	5 691 330	$=6\ 715\ 769 / 1,18$

13.4 Вывод от использования доходного подхода

Стоимость объекта оценки - нежилого помещения общей площадью 75,0 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, Бескудниковский б-р, д. 55, корп. 1, рассчитанная в рамках доходного подхода методом прямой капитализации доходов, на дату проведения оценки составляет, без учета НДС:

5 691 330,00 руб.

***Пять миллионов шестьсот девяносто одна тысяча триста тридцать рублей,
00 копеек***

14 Согласование полученных результатов

При оценке, в соответствии с общепринятыми нормами, были проанализированы все три подхода определения стоимости объекта оценки: затратный, сравнительный и доходный.

Таблица 8 – Стоимость объекта оценки без НДС, рассчитанная в рамках каждого из используемых подходов

Используемый подход	Стоимость, рассчитанная в рамках каждого из подходов на дату проведения оценки, руб.
Затратный подход,	Не применялся
Сравнительный подход:	6 116 822,00
Доходный подход:	5 691 330,00

В итоговом согласовании каждому из результатов, полученных разными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода использованных уместных подходов к оценке, зависит от полноты и достоверности имеющейся информации, и, наконец, непосредственно от объекта и цели оценки.

Затратный подход

Затратный подход – это подход к оценке, который определяет стоимость путем расчета нынешней (текущей) стоимости воспроизводства актива за вычетом различных элементов износа: физического, функционального и экономического устаревания.

Данный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что информированный покупатель не заплатит за актив больше, чем стоимость производства аналогичного объекта, эквивалентного по своим качествам и полезности оцениваемому объекту.

Эксперты выезжали на место расположения объекта оценки, поэтому описание его физического состояния и остальных качественных характеристик было осуществлено исходя из результатов инспекции и предоставленной заказчиком информации.

Вышеперечисленные факторы позволяют с большой степенью достоверности сделать заключение о стоимости объекта оценки с точки зрения затрат, фактически произведенных на его строительство, закупку и монтаж оборудования с учетом накопленного износа.

Затратный подход отражает реальную стоимость объекта оценки с точки зрения затрат на его производство.

Сравнительный подход

Этот подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены для продажи.

Основным условием применения методов сравнительного подхода является наличие информации о ценах сделок (цены предложения, спроса) с объектами-аналогами. При расчетах оценочной стоимости в рамках данного подхода использовались данные о ценах предложения аналогичных объектов.

Оценочная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, отражает его реальную рыночную стоимость и является наиболее точным критерием установления цены продажи.

Доходный подход

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением на дату оценки ожидаемых будущих доходов от его использования. Данный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче.

Определение стоимости доходным подходом основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за объект оценки больше, чем текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате его эксплуатации (иными словами, покупатель в действительности приобретает не собственность, а право получения будущих доходов от владения собственностью).

При применении доходного подхода в оценке эксперты ориентируются на текущие стоимости периодических доходов, которые приносит объект оценки.

Доходный подход отражает наиболее вероятную стоимость объекта с точки зрения потенциального инвестора.

Учитывая, сегодняшнюю нестабильную экономическую ситуацию в стране и резкие колебания курса рубля, оценщик присвоил доходному подходу вес – 0,5

В соответствии с вышесказанным, каждому подходу присваивается свое весовое значение

Таблица 9 – Согласование результатов оценки и расчет итоговой величины стоимости

Подход	Стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Средневзвешенное значение стоимости, руб.
Затратный подход			Не применялся
Сравнительный подход	6 116 822,00	0,5	5 904 076,00
Доходный подход	5 691 330,00	0,5	
Рыночная стоимость объекта оценки, без учета НДС (руб.)		1	

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС округленно составила:

5 904 076,00

**Пять миллионов девятьсот четыре тысячи семьдесят шесть рублей,
00 копеек**

15 Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки

Таким образом, ООО «ВАЛНЕТ-ЦЕНТР» была произведена оценка рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 75 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, бульвар Бескудниковский, д.55, корп.1.

По состоянию на 17 ноября 2017 г. были получены следующие значения стоимости:

<i>Рыночная стоимость объекта оценки всего составила округленно:</i>		
-без учета НДС	5 904 076,00	<i>Пять миллионов девятьсот четыре тысячи семьдесят шесть рублей, 00 копеек</i>

16 Список ответственных специалистов, принимавших участие в подготовке отчёта

В подготовке отчёта принимали участие специалисты, имеющие соответствующее образование в области оценочной деятельности, а так же необходимую профессиональную квалификацию.

Оценщик

ООО «ВАЛНЕТ-ЦЕНТР»

Ю.А. Цыпкин

17 Сертификация оценки

- 1) Все факты, изложенные в настоящем отчете, верны и соответствуют действительности;
- 2) Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий и являются нашими персональными, беспристрастными, профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- 3) Нами был произведен личный осмотр объекта оценки, описанного в настоящем отчете;
- 4) Мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах оцениваемой собственности, а также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении участвующих в сделке сторон;
- 5) Наше вознаграждение ни в коей мере не связано с объявлением заранее predetermined стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в отчете;
- 6) Наш анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий отчет составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года №135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами, обязательными для применения, в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 года №254-256 об утверждении федеральных стандартов оценки, ФСО №1-3, стандартами и правилами оценочной деятельности НП СОО «СИБИРЬ», Международными стандартами оценки МСО;
- 7) Оценочная стоимость признается действительной на дату оценки.

18 Список использованной литературы

1. Российская Федерация. Конституция (1993). Конституция Российской Федерации [Текст]: офиц. текст. // Собрание законодательства Российской Федерации. – 26.01.2009. - № 4. – ст. 445.
2. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Текст]: [федеральный закон от 29.12.2004 г., № 190-ФЗ] // Собрание законодательства Российской Федерации. – 03.01.2005. - № 1. – ст. 16. (ред. от 27.07.2010г.)
3. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации [Текст]: [федеральный закон от 26.11.2001 г., № 146-ФЗ] // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2001. - № 49. – ст. 4552. (ред. от 30.06.2008г.)
4. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации [Текст]: [федеральный закон от 25.10.2001 г., № 136 – ФЗ] // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2001. - № 44. – ст. 4147 (ред. от 22.07.2010г.)
5. Российская Федерация. Законы. Налоговый кодекс Российской Федерации [Текст]: [федеральный закон от 05.08.2000 г., № 117-ФЗ] // Собрание законодательства Российской Федерации. – 07.08.2000. - № 32. – ст. 3340. (ред. от 30.07.2010г.)
6. Российская Федерация. Законы. О приватизации государственного и муниципального имущества [Текст]: [федеральный закон от 21.12.2001 г., № 178-ФЗ] // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2002. - № 4. - ст. 251 (ред. от 18.07.2009г.).
7. Российская Федерация. Законы. Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Текст]: [федеральный закон от 29.07.1998 г., № 135-ФЗ] // Собрание законодательства Российской Федерации. - 03.08.1998, N 31, ст. 3813 (ред. от 03.07.2016г.).
8. Российская Федерация. Законы. Об ипотеке (залоге недвижимости) [Текст]: [федеральный закон от 16.07.1998 г., № 102-ФЗ] // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1998. - № 29. - ст. 3400 (ред. от 17.06.2010г.).
9. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации недвижимости [Текст]: [федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ] // Российская газета – Федеральный выпуск N 156, 17.07.2015. - (ред. от 03.07.2016).
10. Российская Федерация. Правительство. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», (приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297).
11. Российская Федерация. Правительство. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», (приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298).
12. Российская Федерация. Правительство. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», (приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299).
13. Российская Федерация. Правительство. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО №4)», (приказ Минэкономразвития России от 22 октября 2010 года № 508) (в ред. Приказа Минэкономразвития России от 22.06.2015 года № 388).
14. Российская Федерация. Правительство. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», (приказ Минэкономразвития России от 04 июля 2011 года № 328).
15. Российская Федерация. Правительство. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», (приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611).
16. Российская Федерация. Правительство. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», (приказ Минэкономразвития России от

01 июня 2015 года № 328).

17. Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 N 91н «Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 21.11.2003 N 5252), первоначальный текст документа опубликован: «Российская газета», N 250, 10.12.2003, (ред. От 27.11.2006).
18. Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 N 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»(ред. От 31.07.2002) По заключению Минюста РФ данный документ в государственной регистрации не нуждается. – Письмо Минюста РФ от 15.04.2002 N 07/3593-ЮД («Экономика и жизнь», N 26, 2002; «Бюллетень Минюста РФ», N 6, 2002).
19. Григорьев В.В., Островкин И.М. Оценка предприятий. Имущественный подход. – М.: Дело, 2000.
20. Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости», М. 2005 г.
21. Дамодаран А., Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов, перевод с англ. Языка, 2-е издание, издательство: Альпина Бизнес Букс, Москва, 2005 год.
22. Рутгайзер В.М., Белокрыс А.М., Склярова Е.М. и др., Оценка рыночной стоимости недвижимости.. – М.: Дело, 1998.
23. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПбГТУ, СПб., 1997.
24. Тэпман Л.Н. Оценка недвижимости. Учебное пособие для вузов.: Юнити-Дана, М. 2002.
25. Учебно-методическое обеспечение курса профессионального обучения оценщиков земли и недвижимости в Госуниверситете по землеустройству, выпуски 1-11, М.: Фирма Блок, 1997-2003.
26. Фридман Дж., Ордуэй Ник., Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, Пер. с англ., - М.: «Дело Лтд», 1995. – 480 с.
27. Экономика и управление недвижимостью. Грабовый П.Г., Кулаков Ю.Н. и др. Учебник для ВУЗов – М., 1999.
28. Оценка машин и оборудования: учебник / М.А. Федотова, А.П. Ковалев, А.А. Кушель, И.В. Королев, П.В. Фадеев; под ред. М.А. Федотовой. – М.:Альфа-М: ИНФРА-М, 2011.-333с
29. «Оценка собственности. Оценка машин, оборудования и транспортных средств» А. Н. Асаул, В. Н. Старинский, А. Г. Бездудная, М. К. Старовойтов.- АНО "ИПЭВ", 2011.
30. «Оценка стоимости машин и оборудования: учебник и практикум для академического бакалавриата/ Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховиковаю. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательство Юрайт, 2014. – 495с. – Серия: Бакалавр. Академический курс.
31. «Оценка машин и оборудования» М. Федотова. - Альфа-М, Инфра-М 2011. 336 с.
32. материалы сайта www.valnet.ru

19 Приложения и фотоматериалы

Фотографии объекта оценки



Документы исполнителя



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СИБИРЬ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Цыпкин Юрий Анатольевич

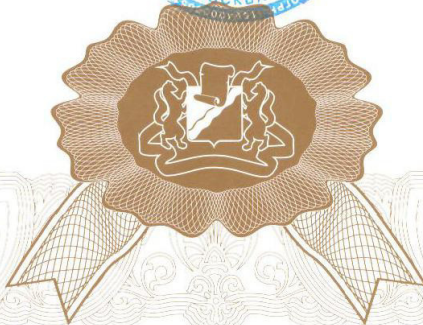
*Является членом Некоммерческого партнерства
Саморегулируемая организация оценщиков
“СИБИРЬ”*

Свидетельство № 494
Дата выдачи 21 января 2010

Генеральный директор НП СОО «СИБИРЬ»



И.П. Зык



ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-058222/16

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

«13» сентября 2016 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Цыпкин Юрий Анатольевич**
Паспортные данные: 45 09, 351417, выдан: выдан: Отделением по району Отрадное ОУФМС России по г. Москве в СВАО, 17.10.2007 г.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «13» января 2017 года по «12» января 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300.000,- (Триста тысяч) рублей**.
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000,- (Сто тысяч) рублей**.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. **1.100,- (Одна тысяча сто) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **13.01.2017 г.**
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Цыпкин Юрий Анатольевич
От Страхователя:



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
(Зам. начальника отдела «Вероужина» сектором московских продаж
Прохорова Т.В., действующая на основании Доверенности № 4729885-3/15 от 11.11.2015 г.).



ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-058609/17

«08» сентября 2017 года

г. Москва

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. ООО «ВАЛНЕТ-ЦЕНТР»
115432, г. Москва, ул. Трофимова д. 2/1, оф. 3
Телефон: (499)-26-75-974
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «01» ноября 2017 года по «31» октября 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **5.000.000 (Пять миллионов) рублей**.
4.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000 (Сто тысяч) рублей**.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере **11.500 (Одиннадцать тысяч пятьсот) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «31» октября 2017 года.
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «01» ноября 2015 года.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в

результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «ВАЛНЕТ-ЦЕНТР»

От Страхователя:

Ирина Владимировна Иванова
Ирина Владимировна Иванова, директор ООО «ВАЛНЕТ-ЦЕНТР»
ФИО, должность, основное полномочие
Иванова



СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Ирина Владимировна Иванова
(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю., действующий на основании Доверенности № 5251412-3/16 от 18/01/2016г.).



Документы Исполнителя

Документы, использованные при написании Отчета

Копии страниц объектов-аналогов, использованных в рамках сравнительного подхода

Аналог №1

Надежный | <https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=16899837#auctionInfo>

investmoscow.ru ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПОРТАЛ ГОРОДА МОСКВЫ

МЕНЮ | Онлайн-сервисы | Линия прямых обращений | Личный кабинет | Регистрация

Торги, Имуущество | Промышленность, Инновации | Инвестиции в Москву | Проекты для города

Состоявшийся #П16817243

САО, Бескудниковский бульвар, дом 58, корпус 1 этаж 1, помещение II, комнаты с 1 по 9

Рейтинг: 0

С оцените полноту информации по объекту торга

Сведения об объекте | Сведения о торгах | Сведения о процедуре | Файлы

Сведения об объекте

САО, Бескудниковский бульвар, дом 58, корпус 1 этаж 1, помещение II, комнаты с 1 по 9

Контакты менеджеров: Степина Вера Алексеевна 8 (499) 652-60-25

Реестровый номер: ГП16817243

Назначение: Нежилое / Свободное

Тип объекта: Помещение

Район: Бескудниковский район

Площадь объекта, кв.м.: 63,00

Начальная цена, руб.: 5 367 600,00


Дополнительно

Наличие лифта: Есть

Наличие грузового лифта: Есть

Наличие парковки: Нет

[ВОПРОС ПО ТОРГАМ](#)



Надежный | <https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=16899837#auctionInfo>

investmoscow.ru ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПОРТАЛ ГОРОДА МОСКВЫ

МЕНЮ | Онлайн-сервисы | Линия прямых обращений | Личный кабинет | Регистрация

Торги, Имуущество | Промышленность, Инновации | Инвестиции в Москву | Проекты для города

Наличие телефонных линий: Нет

Наличие охраны на объекте: Нет

Тип здания: Жилое

Материал стен: панельные

Этажность дома: 17

Расположение: этаж 1, помещение II, комнаты с 1 по 9

Сведения о торгах

Вид торгов: Приватизация городского имущества

Форма торгов: Открытый аукцион в электронной форме

Предмет торгов: Право заключения договора купли-продажи

Площадка торгов: [Ссылка на страницу торгов](#)

Ссылка на торги/файлы: [Ссылка на процедуру торгов на сайте торг.рф/ru](#)

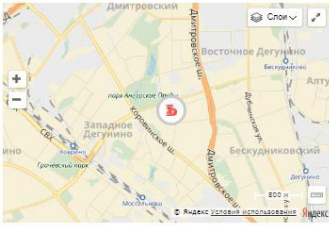
Вид начальной цены: Плата за право заключения договора купли-продажи

Размер задатка, руб.: 1 073 520,00

Статус торгов: Состоявшийся

Победитель: Алексерова Эльвира Шахвалдовна

Итоговая цена: 8 588 160,00



Комментариев: 0
Просмотров: 651

Надежный | <https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=16899837#auctionInfo>

investmoscow.ru ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПОРТАЛ ГОРОДА МОСКВЫ

МЕНЮ | Онлайн-сервисы | Линия прямых обращений | Личный кабинет | Регистрация

Торги, Имуущество | Промышленность, Инновации | Инвестиции в Москву | Проекты для города

Осмотр объекта: В период заявочной кампании, но не позднее чем за 2 рабочих дня до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе

Сведения о процедуре

Приним заявок: 16.02.2016 - 22.03.2016 15:00

Отбор участников: 25.03.2016 9:00

Проведение торгов: 30.03.2016 9:20

Подведение итогов: 30.03.2016 17:00

Файлы

[Планы документации](#) [Скачать](#) 16.02.2016

[Паспорт объекта](#) [Скачать](#) 16.02.2016

[Протокол рассмотрения заявок](#) [Скачать](#) 25.03.2016

[Протокол рассмотрения заявок](#) [Скачать](#) 30.03.2016

Надежный | <https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=16897607#auctionInfo>

investmoscow.ru ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПОРТАЛ ГОРОДА МОСКВЫ

МЕНЮ | Онлайн-сервисы | Линия прямых обращений | Личный кабинет | Регистрация

Торги, Имущество | Промышленность, Инновации | Инвестиции в Москву | Проекты для города

Состоявшиеся #П116815305

★ **САО, Дегунинская улица, дом 3, корпус 4 г. Москва, Дегунинская, д.3, корп.4 этаж 1, помещение IV, комнаты с 1 по 8** Рейтинг: 0 Оцените полноту информации по объекту торга

[Сведения об объекте](#) | [Сведения о торгах](#) | [Сведения о процедуре](#) | [Файлы](#)

Сведения об объекте

САО, Дегунинская улица, дом 3, корпус 4 г. Москва, Дегунинская, д.3, корп.4 этаж 1, помещение IV, комнаты с 1 по 8

Контакты менеджеров: **Степина Вера Алексеевна**
8 (499) 652-60-25

Регистрационный номер: **ГП16815305**

Назначение: **Нежилое / Свободное**

Тип объекта: **Помещение**

Район: **Район Западное Дегунино**

Площадь объекта, кв.м.: **87,40**

Начальная цена, руб.: **7 446 500,00**


Дополнительно

Наличие лифта: **Есть**

Наличие грузового лифта: **Есть**

Тип здания: **Жилое**

[ВОПРОС ПО ТОРГАМ](#)



Надежный | <https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=16897607#auctionInfo>

investmoscow.ru ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПОРТАЛ ГОРОДА МОСКВЫ

МЕНЮ | Онлайн-сервисы | Линия прямых обращений | Личный кабинет | Регистрация

Торги, Имущество | Промышленность, Инновации | Инвестиции в Москву | Проекты для города

Материал стен: **моноклассовый железобетон**

Этажность дома: **18**

Номер помещения: **этаж 1, помещение IV, комнаты с 1 по 8**

Расположение: **г. Москва, Дегунинская, д.3, корп.4**

Сведения о торгах

Вид торгов: **Приватизация городского имущества**

Форма торгов: **Открытый аукцион в электронной форме**

Предмет торгов: **Право заключения договора купли-продажи**

Площадка торгов: [Ссылка на страницу торгов](#)

Ссылка на торги до/после: [Ссылка на процедуру торгов на сайт torgi.gov.ru](#)

Вид начальной цены: **Плата за право заключения договора купли-продажи**

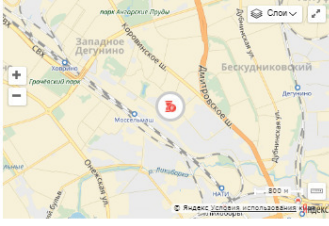
Размер задатка, руб.: **1 489 300,00**

Статус торгов: **Состоявшиеся**

Победитель: **Кретов Константин Евгеньевич**

Итоговая цена: **7 446 500,00**

Осмотр объекта: **В период заявочной кампании, но не позднее чем за 2 рабочих дня до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе**



Комментариев: 0
Просмотров: 622

Надежный | <https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=16897607#auctionInfo>

investmoscow.ru ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПОРТАЛ ГОРОДА МОСКВЫ

МЕНЮ | Онлайн-сервисы | Линия прямых обращений | Личный кабинет | Регистрация

Торги, Имущество | Промышленность, Инновации | Инвестиции в Москву | Проекты для города

Итоговая цена: **7 446 500,00**

Осмотр объекта: **В период заявочной кампании, но не позднее чем за 2 рабочих дня до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе**

Сведения о процедуре

Приним заявок: **09.02.2016 - 12.04.2016 15:00**

Отбор участников: **15.04.2016 9:00**

Проведение торгов: **20.04.2016 8:30**

Подведение итогов: **20.04.2016 17:00**

Файлы

[Половая документация](#) [Скачать](#) 09.02.2016

[Протокол рассмотрения заявок](#) [Скачать](#) 15.04.2016

[Протокол торгов](#) [Скачать](#) 21.04.2016

Надежный | <https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=16902216>

investmoscow.ru МЕНЮ Олайн-сервисы Линия прямых обращений Личный кабинет Регистрация

Торги, Имущество Промышленность, Инновации Инвестиции в Москву Проекты для города

Состоявшиеся #П116817884

★ **САО, улица Степана Супруна, дом 12, корпус 1 цоколь, помещение VIII, комнаты с 1 по 7** Рейтинг: 3,0
Ваша оценка: 0 Оцените качество информации по объекту торга

[Сведения об объекте](#) [Сведения о торгах](#) [Сведения о процедуре](#) [Файлы](#)

Сведения об объекте

САО, улица Степана Супруна, дом 12, корпус 1 цоколь, помещение VIII, комнаты с 1 по 7

Контакты менеджеров: **Степани Вера Алексеевна**
8 (499) 652-60-25

Регистрационный номер: **ГП16817884**

Назначение: **Нежилое / Свободное**

Тип объекта: **Помещение**

Район: **Район Аэропорт**

Площадь объекта, кв.м: **55,80**

Начальная цена, руб.: **+ 766 900,00**


Дополнительно

Наличие лифта: **Есть**

Наличие грузового лифта: **Нет**

Тип здания: **Жилое**

ВОПРОС ПО ТОРГАМ



Надежный | <https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=16902216>

investmoscow.ru МЕНЮ Олайн-сервисы Линия прямых обращений Личный кабинет Регистрация

Торги, Имущество Промышленность, Инновации Инвестиции в Москву Проекты для города

Материал стен: **кирпичный**

Этажность дома: **8**

Расположение: **цоколь, помещение VIII, комнаты с 1 по 7**

Сведения о торгах

Вид торгов: **Приватизация городского имущества**

Форма торгов: **Открытый аукцион в электронной форме**

Предмет торгов: **Право заключения договора купли-продажи**

Площадка торгов: [Ссылка на страницу торгов](#)

Ссылка на торги.fof.ru: [Ссылка на процедуру торгов на сайте fofo.ru/ru](#)

Вид начальной цены: **Плата за право заключения договора купли-продажи**

Размер задатка, руб.: **953 380,00**

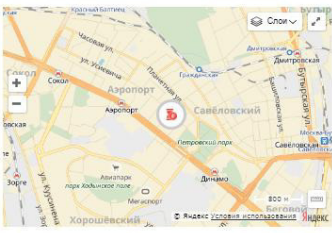
Статус торгов: **Состоявшиеся**

Победитель: **Сычева Ольга Александровна**

Итоговая цена: **8 580 420,00**

Осмотр объекта: **В период заявочной кампании, но не позднее чем за 2 рабочих дня до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе**

Карта



Комментариев: 0
Просмотров: 1954

Надежный | <https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=16902216>

investmoscow.ru МЕНЮ Олайн-сервисы Линия прямых обращений Личный кабинет Регистрация

Торги, Имущество Промышленность, Инновации Инвестиции в Москву Проекты для города

Итоговая цена: **8 580 420,00**

Осмотр объекта: **В период заявочной кампании, но не позднее чем за 2 рабочих дня до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе**

Сведения о процедуре

Приним заявок: **20.02.2016 - 12.04.2016 15:00**

Отбор участников: **15.04.2016 9:00**

Проведение торгов: **20.04.2016 10-15**

Подведение итогов: **20.04.2016 17:00**

Файлы

[Плотовая документация](#) [Скачать](#) 20.02.2016

[Протокол рассмотрения заявок](#) [Скачать](#) 15.04.2016

[Протокол торгов](#) [Скачать](#) 21.04.2016

Аналог №4

www.sold-online.ru/deals/?card=8988&freq=27&ftype=12&fseg=28&fddate=84.00-107.00&layer=list

Предложения Новости Сделки

Отфильтровать

Обработано объектов: 128

Средняя площадь улучшений, м²: 1 375

Диапазон площадей улучшений, м²: 10 - 80 000

Средняя стоимость м² улучшений, руб.: 174 052

Диапазон стоимости м² улучшений, руб.: 26 000 - 1 080 125

120' 700 руб/м² здания
Россия, Москва, улица Земляной Вал, 36
Площадь улучшений: 1 087м²

193' 317 руб/м² здания
Россия, Москва, улица Образцова, 31
Площадь земельного участка: 541м²
Площадь улучшений: 2 436м²

74' 311 руб/м² здания
Россия, Москва, улица Щепкина, 25/20
Площадь улучшений: 201м²

176' 716 руб/м² здания
г. Москва, Балаклавский проспект, д-18, корпус 1

65' 242 руб/м² здания
Россия, Москва, Руновский переулок, 12
Площадь улучшений: 3 354м²

108' 262 руб/м² здания
г. Москва, ул. Татарская Б., д. 5/14, стр. 5

Тип: Встроенное помещение

Сегмент: Офисная

Дата: Январь 2016 - Декабрь 2017

Панорама Карта Печать Удалить

Описание объекта

Тип Объекта	Встроенное помещение
Наименование и краткое описание Объекта	Встроенное помещение под сферу услуг и офис
Адрес:	Россия, Москва, Коровинское шоссе, 1к2
Описательный Адрес	г. Москва, Коровинское шоссе, дом 1, корпус 2
Федеральный округ	Центральный Федеральный округ
Субъект Федерации	Москва
Сегмент недвижимости	Офисная
Площадь улучшений кв.м	239
Кадастровый номер улучшений	77:09:0002012:7962
Технические данные на улучшения	1 этаж в 5-ти этажном доме помещение XI, комнаты с 1 по 23
Год постройки улучшений	1967
Собственник	Москва

Статус

Сумма сделки, рублей	16' 484' 000
Удельный показатель (Сумма сделки / на Общую площадь улучшения), рублей	69' 086

www.sold-online.ru/deals/?card=8988&freq=27&ftype=12&fseg=28&fddate=84.00-107.00&layer=list

Предложения Новости Сделки

Отфильтровать

Обработано объектов: 128

Средняя площадь улучшений, м²: 1 375

Диапазон площадей улучшений, м²: 10 - 80 000

Средняя стоимость м² улучшений, руб.: 174 052

Диапазон стоимости м² улучшений, руб.: 26 000 - 1 080 125

120' 700 руб/м² здания
Россия, Москва, улица Земляной Вал, 36
Площадь улучшений: 1 087м²

193' 317 руб/м² здания
Россия, Москва, улица Образцова, 31
Площадь земельного участка: 541м²
Площадь улучшений: 2 436м²

74' 311 руб/м² здания
Россия, Москва, улица Щепкина, 25/20
Площадь улучшений: 201м²

176' 716 руб/м² здания
г. Москва, Балаклавский проспект, д-18, корпус 1

65' 242 руб/м² здания
Россия, Москва, Руновский переулок, 12
Площадь улучшений: 3 354м²

108' 262 руб/м² здания
г. Москва, ул. Татарская Б., д. 5/14, стр. 5

Тип: Встроенное помещение

Сегмент: Офисная

Дата: Январь 2016 - Декабрь 2017

Наименование и краткое описание Объекта: Встроенное помещение под сферу услуг и офис

Адрес: Россия, Москва, Коровинское шоссе, 1к2

Описательный Адрес: г. Москва, Коровинское шоссе, дом 1, корпус 2

Федеральный округ: Центральный Федеральный округ

Субъект Федерации: Москва

Сегмент недвижимости: Офисная

Площадь улучшений кв.м: 239

Кадастровый номер улучшений: 77:09:0002012:7962

Технические данные на улучшения: 1 этаж в 5-ти этажном доме помещение XI, комнаты с 1 по 23

Год постройки улучшений: 1967

Собственник: Москва

Статус

Сумма сделки, рублей	16' 484' 000
Удельный показатель (Сумма сделки / на Общую площадь улучшения), рублей	69' 086
Сумма сделки указана	Неизвестно
Статус продажи	Сделки
Статус торгов	Состоявшиеся
Дата проведения торгов / продажи	2016-11-02
Организатор торгов (Продавец)	Департамент городского имущества города Москвы
Предмет торгов	Продажа прав собственности
Природа актива	Госсобственность

Дополнительная информация


Электронная площадка: https://www.ets-torgi.ru/trades/privatization/Auction2/?action=view&id=11393#lot_1

Источники информации: https://www.ets-torgi.ru/trades/privatization/Auction2/?action=view&id=11393#lot_1


Аналог №5

← → ↻ Надежный | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nevzhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_155_m_821130301 🔍 ☆

★ Помещение свободного назначения, 155 м² 20 000 000 ₽
№ 821130301, размещено 09 ноября в 00:57 Ⓞ 2822 (+12)




8 916 168-86-49
Написать сообщение

Денис
Агентство 

27 объявлений пользователя

Контактное лицо
Денис
Адрес: Москва, и. Войковская, ул Наревская, 11к3

Промышленные земли от 0,5 до 5 га
asterna.ru/purshevo




Рядом: Дирел

Площадь: 155 м²

Адрес: Москва, ул Наревская, 11к3
М Войковская (1,6 км) М Балтийская (1 км) М Водный стадион (1,2 км)
Скрыть карту

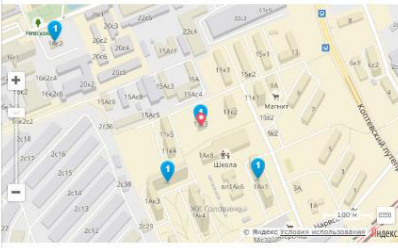
← → ↻ Надежный | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nevzhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_155_m_821130301 🔍 ☆

★ Помещение свободного назначения, 155 м² 20 000 000 ₽ Денис 8 916 168-86-49 | Написать сообщение




Площадь: 155 м²

Адрес: Москва, ул Наревская, 11к3
М Войковская (1,6 км) М Балтийская (1 км) М Водный стадион (1,2 км)
Скрыть карту



Продается помещение свободного назначения на первом этаже многоквартирного дома. Состоит из трех отдельных блоков 32-59-61 метр. У каждого блока отдельный вход. Состояние хорошее. Все коммуникации. Имеются арендаторы. Возможна продажа по отдельности. Обширный вид деятельности: салон красоты, офис, магазин, детский центр, медицинский центр, аптека, хостел. Собственность более 3 лет.



Рядом: Дирел

Копии страниц объектов-аналогов, использованных в рамках сравнительного подхода

Аналог №1

Надежный | <https://afy.ru/moskva/snyat-psn/900169109>

Недвижимость в Москве / Аренда ПСН в Москве / м. Речной вокзал / САО / ул. Лавочкина / 34 /

Аренда - помещение свободного назначения 126,4 м2 м. Речной вокзал,




03 декабря 2017 (17:43:01) | Распечатать | Добавить в флешку | Ложковаться

Общая информация | [Фотографии](#) | [Местоположение](#) | [Статистика](#)

(ID объекта: 900169109, рейтинг: 4144)

Аренда - помещение свободного назначения 126,4 м2 м. Речной вокзал, 10 мин. пеш. ул. Лавочкина д.34 под магазин, услуги, торговлю, мед. центр, посещаемый офис. 1-ый этаж элитного жилого комплекса. Перья линия домов, отдельный вход. Все коммуникации, санузел. Элект-во - 15 квт. Прямая аренда.

Фотографии объекта




Расположение


Местоположение: [Россия, Москва, ул. Лавочкина 34](#)
Район: [САО](#)
Метро: [м. Речной вокзал](#)

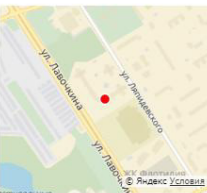
Информация о помещении и здании

Материал постройки: железобетон
Количество этажей: 25
Высота потолков: 3


Агент

 [Восторнина Оксана Викторовна](#)
PRO
+7 (905) ...
Написать автору

 Агентство недвижимости [«Ваш Дом»](#)
Сайт: <http://www.avd.ru>
Адрес: Москва, ул. Силовная, д. 24



[Посмотреть на карте большего размера](#)

Посетить: 599
Пополнить:


Надежный | <https://afy.ru/moskva/snyat-psn/900169109>

Расположение

Местоположение: [Россия, Москва, ул. Лавочкина 34](#)
Район: [САО](#)
Метро: [м. Речной вокзал](#)

Информация о помещении и здании

Материал постройки: железобетон
Количество этажей: 25
Высота потолков: 3
Полная площадь, м²: 126.4
Этаж: 1

Инфраструктура

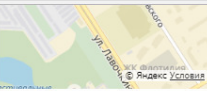
Дополнительно: Есть асфальтирована, ограда, парковка

Коммуникации

Электроснабжение: обеспечено действующим договором с электросбытовой компанией в количестве 15 квт.
Водоснабжение: центральное
Канализация: центральная канализация
Отопление: центральное отопление


Стоимость и условия

160 000 Р / в месяц
1 920 000 Руб. / в год
1 300 Руб. / м² в месяц
15 200 Руб. / м² в год



[Посмотреть на карте большего размера](#)

Посетить: 599
Пополнить:
Продлено 03 декабря 2017 (17:43:01) по мск



← → 🌐 Надежный | <https://afy.ru/moskva/snyat-psn/900273175> 🔍 ☆ ⋮

[Надежность в Москве](#) / [Аренда ПСН в Москве](#) / [м.Сокол](#) / [САО](#) / [Аэропорт](#) / [Балтийский 1-й пер.](#) / [3 c/5](#) /

Сдам помещение 146 кв.м. (1-й эт, отдельный вход) р-н м.Сокол.

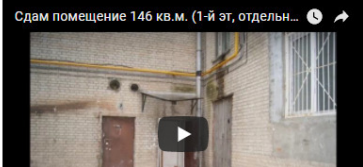
🕒 08 ноября 2017 (18:57:01) 📄 Распечатать ➕ Добавить в блокнот 🚫 Пожаловаться

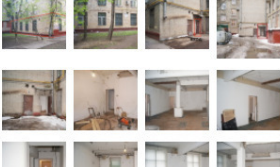
Общая информация **Фотографии** **Местоположение** **Статистика**

(ID объекта: 900273175, рейтинг: 4460)

Сдается в аренду помещение свободного назначения (псн), общей площадью 145.6 кв.м. Помещение находится в пешей доступности (5-7 мин. пешком) от метро Сокол. псн расположено на 1-м этаже, семитажного здания. Окна помещения выходят на первую линию улицы Часовая и 1-й Балтийский переулок. Вход в помещение расположен со двора здания. Свободный доступ и отсутствие пропускной системы. Помещение имеет смешанную планировку состоит из: 3-х кабинетов (28.9 / 53.7 / 20.2 кв.м.), а также подсобных помещений (разного метража) и санузлов. В кабинетах установлены 5 пластиковых окон и 3 деревянных (размер 1950x1500мм). На окнах установлены металлические решетки. Максимальная нагрузка на 1м2 до 500кг. Перегородки в помещении – гипсокартонные. Бода холодная и горячая, а также канализация проведена в помещение. Помещение подключено к центральному отоплению. Высота потолков – 3.6 метра. Максимальная электрическая мощность в помещении 30 кВт (возможно увеличение). Помещение ранее использовалось под офис-склад организации. НДС включен в арендную плату. Возможно получение юридического адреса. Прямая аренда. Договор аренды – 3 года. Ограничения по виду деятельности арендатора - отсутствуют.


Видео и фотографии объекта

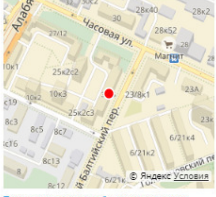





146 000 Р /в месяц

2 500 \$ или 2 100 €

Агент
 **Щербин Александр Александрович**
 ~7 км Показать маршрут
 Время для звонка: 08:00 - 22:00
[Вывести агента](#)



[Посмотреть на карте большего размера](#)

Посетителей: 368
 Поделиться: 
 Продлено 08 ноября 2017 (18:57:01) по моск.

Земли

← → 🌐 Надежный | <https://afy.ru/moskva/snyat-psn/900273175> 🔍 ☆ ⋮

Местоположение: [САО](#) [Москворечье-Сити](#) [Тимирязевский район](#) [САО](#) [Аэропорт](#)
 Район: [САО](#) [Аэропорт](#)
 Метро: [м.Сокол](#) 5 мин. пешком

Информация о помещении и здании

Класс здания: 8
 Материал постройки: кирпич
 Количество этажей: 7
 Высота потолков: 3.6
 Полезная площадь, м²: 146.0
 Участок принадлежит собственнику: на правах собственности
 Этаж: 1

Инфраструктура
 Дополнительно: Есть асфальтирована, парковка

Коммуникации
 Электроснабжение: обеспечено действующим договором с электросбытовой компанией в количестве 30 кВт.
 Водоснабжение: центральное
 Канализация: центральная канализация
 Отопление: центральное отопление
 Телефон: Есть телефон

Стоимость и условия

146 000 Р /в месяц
 1 752 000 Руб. / в год
 1 000 Руб. /м² в месяц
 12 000 Руб. /м² в год

Перейти >

[пром-земля рф/Продажа-земли](#)

Реконструкция

Аналог №3

← → C Надежный | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_139,4_m_1011784879 🔍 ☆ ⋮

★ Помещение свободного назначения, 139.4 м²

№ 1011784879, размещено 4 декабря в 14:30 📞 320 (+16)










Площадь: 139.4 м²

Адрес: Москва, Бескудниковский б-р, 58к3
Лихоборы (3.2 км)
Окружная (3.7 км)
Котеево (4 км)

[Посмотреть карту](#)

84 522 Р в месяц

Без залога

8 916 598-98-00

Собственник
Агентство

C

10 объявлений пользователя

Адрес:
Москва, м. Лихоборы, Бескудниковский б-р, 58к3




«ИЖИСТЫЕ СКИДКИ» 11%
 КОМПЛЕКС «БАРСАРИС» - БИЗНЕС-ЦЕНТР
СТУДИЯ
 ОТ 2.8 МЛН РУБ.
 ООО «Московский ипотечный центр» - ИИЦ
 Проектная декларация на сайте c-baibars.ru







Земли промышленного назна. ✕

← → C Надежный | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_139,4_m_1011784879 🔍 ☆ ⋮

★ Помещение свободного назначения, 139... 84 522 Р в месяц

собственник 8 916 598-98-00











Площадь: 139.4 м²

Адрес: Москва, Бескудниковский б-р, 58к3
Лихоборы (3.2 км)
Окружная (3.7 км)
Котеево (4 км)

[Посмотреть карту](#)

-Нежилое помещение в жилом доме на 1 этаже -отдельный Вход - Густонаселенный жилой массив с высокой проходимостью. -Центральный коммуникации -Выделено 75кв электроэнергии -Высота потолков 3 метра. - Витринные окна -Собственный вход на первую линии (во двор) -наличие собственной парковки, удобный подъезд. -Возможность перепланировки и организации залного пространства -Помещение имеет свободное назначение по использованию, в частности идеально под организацию пункта общественного питания, салона красоты, мед центра, бытовых услуг, гостиницы, представительского офиса и т.д. Условия: Продается переуступка прав аренды на нежилое помещение, путем продажи доли в ООО с которым заключен договор аренды с городом сроком на 10 лет. Назначение использования свободное. Стоимость аренды составляет 84 477 руб. в месяц без НДС. Возможен выкуп помещения у города в собственность в рассрочку на 5 лет, спустя 2 года целевого использования помещения. Стоимость переуступки составляет 1 500 000 руб. Не агентство, предложение от собственника.



«ИЖИСТЫЕ СКИДКИ» 11%
 КОМПЛЕКС «БАРСАРИС» - БИЗНЕС-ЦЕНТР
СТУДИЯ
 ОТ 2.8 МЛН РУБ.
 ООО «Московский ипотечный центр» - ИИЦ
 Проектная декларация на сайте c-baibars.ru

Земли промышленного назначения ✕

Чл. rpland.ru/Пром-Земля


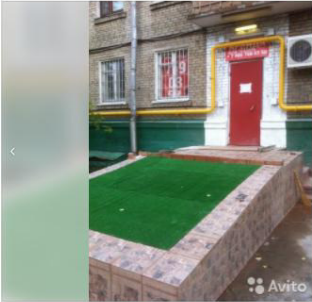


Photo: Dorian


Аналог №4

← → C Надежный | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_83_m_909105777 🔍 ☆ ⋮

★ Помещение свободного назначения, 83 м² 70 000 Р в месяц Залог 70 000 Р
№ 909105777, размещено 24 ноября в 12:34 📞 3239 (+12)




8 906 769-03-58
Написать сообщение

Татьяна Кузьмина
Агентство 

1 объявление пользователя

Контактное лицо
Татьяна
Адрес:
Москва, м. Балтийская, ул Адмирала Макарова, д.17, к.1

Коммерческие земельные участки
commercial.a101.ru/коммерческие-участки



Ирина Дорен

Продажа арендного помещения

Площадь: 83 м²

Адрес: Москва, ул Адмирала Макарова, д.17, к.1
Балтийская (800 м) Водный стадион (1 км) Войковская (1.5 км)
[Посмотреть карту](#)

Помещение под магазин, офис, пункт выдачи интернет-магазина, склад, парикмахерскую, дом быта. Первая линия домов, оборудованный вход со двора дома. Планировка залыно-кабинетная. Возможна перепланировка. Оживленный жилой массив. Парковка бесплатная. Свежие арендаторы.

Данные компании «Росриэлт» о величине стоимости недвижимости г. Москва в октябре 2017 г.

https://rosreal.ru/moskva/cena/212

МОСКВА \ Москва
Подать объявление · Войти · Зарегистрироваться

Недвижимость · Новостройки · Цены · Компании · Статьи

Цены на недвижимость в Москве в октябре 2017 г. *

Продажа

Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2017 г.	Изменение цены за год	Количество объявлений
Квартиры	204 653 руб. за кв.м.	-1.6%	-5.92%	-4.59%	691
- Вторичный рынок	206 344 руб. за кв.м.	-1.23%	-6.15%	-4.94%	612
- Новостройки	213 236 руб. за кв.м.	-4.37%	+8.97%	+2.22%	60
Дома	45 852 179 руб.	-3.16%	-78.96%	-74.88%	34
Земля	3 865 609 руб. за сотку	+10%	-52.6%	+20.95%	28
Офисы	167 259 руб. за кв.м.	-3.28%	-8.76%	-0.86%	67
Торговые площади	213 104 руб. за кв.м.	+5.31%	-16.54%	-14.44%	25
Гаражи	707 500 руб.	-29.78%	-19.05%	-26.8%	9



Данные компании «Росриэлт» о величине стоимости недвижимости г. Москва в ноябре 2016 г.

Надежный | https://rosreal.ru/moskva/cena/199

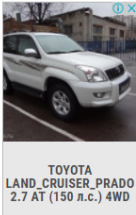
МОСКВА \ Москва
Подать объявление · Войти · Зарегистрироваться

Недвижимость · Новостройки · Цены · Компании · Статьи

Цены на недвижимость в Москве в ноябре 2016 г. *

Продажа

Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2016 г.	Изменение цены за год	Количество объявлений
Квартиры	214 630 руб. за кв.м.	+0.06%	-3.56%	-2.15%	660
- Вторичный рынок	216 512 руб. за кв.м.	-0.25%	-1.29%	-0.18%	600
- Новостройки	247 499 руб. за кв.м.	+18.65%	-6.87%	+1.78%	32
Дома	191 787 650 руб.	+5.91%	+28.77%	+199.19%	18
Земля	9 387 434 руб. за сотку	+193.71%	+14.54%	+2.49%	21
Офисы	154 857 руб. за кв.м.	-8.21%	-30.58%	-15.26%	33
Торговые площади	207 900 руб. за кв.м.	-16.53%	-56.61%	-47.14%	17



Данные компании «Росриэлт» о величине стоимости недвижимости г. Москва в апреле 2016 г.

Надежный | https://rosreal.ru/moskva/cena/191

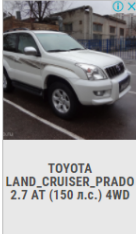
МОСКВА \ Москва
Подать объявление · Войти · Зарегистрироваться

Недвижимость · Новостройки · Цены · Компании · Статьи

Цены на недвижимость в Москве в апреле 2016 г. *

Продажа

Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2016 г.	Изменение цены за год	Количество объявлений
Квартиры	215 236 руб. за кв.м.	-1.38%	-3.28%	-11.33%	1368
- Вторичный рынок	215 391 руб. за кв.м.	-1.08%	-1.8%	-12.25%	1229
- Новостройки	220 415 руб. за кв.м.	+4.4%	-17.06%	+5.03%	99
Дома	81 484 286 руб.	+55.71%	-45.29%	+422.71%	16
Земля	11 623 776 руб. за сотку	-11.85%	+41.82%	+1188.33%	34
Офисы	187 454 руб. за кв.м.	-9.65%	-15.96%	-7.54%	96
Торговые площади	443 793 руб. за кв.м.	-25.81%	-7.38%	+89.49%	33
Гаражи	962 857 руб.	-6.06%	-24.66%	-12.47%	7



Данные компании «Росриэлт» о величине стоимости недвижимости г. Москва в марте 2016 г.

Надежный | https://rosreal.ru/moskva/cena/190

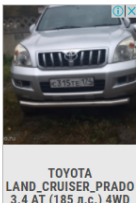
МОСКВА \ Москва
Подать объявление · Войти · Зарегистрироваться

Недвижимость · Новостройки · Цены · Компании · Статьи

Цены на недвижимость в Москве в марте 2016 г. *

Продажа

Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2016 г.	Изменение цены за год	Количество объявлений
Квартиры	218 257 руб. за кв.м.	+0.29%	-1.93%	-12.7%	657
- Вторичный рынок	217 734 руб. за кв.м.	+0.97%	-0.73%	-12.48%	580
- Новостройки	211 133 руб. за кв.м.	-13.33%	-20.56%	-10.16%	55
Земля	13 185 968 руб. за сотку	+785.88%	+60.88%	+1832.72%	18
Офисы	207 473 руб. за кв.м.	+2.76%	-6.99%	-15.9%	39
Торговые площади	598 203 руб. за кв.м.	+8.21%	+24.85%	+62.25%	12



учесть специфику рынков продаж и аренды офисно-торговых объектов недвижимости принципиально различного функционального назначения.

В дополнение к значениям скидки на торг, рассчитанных на основе обработки мнений оценщиков, в том включены значения таких же скидок, полученных на основе данных, представляющих мнение сотрудников банковских структур. Как и следовало ожидать, их экспертное мнение не столь оптимистично в оценках, как мнение оценщиков. В среднем значения этих скидок существенно больше. Следуя общей направленности ФСО №9 о недопустимости использования исходных данных, приводящих к максимизации расчетной величины стоимости, авторы Справочника рекомендуют учитывать мнение сотрудников банковских структур при оценке недвижимости, предназначенной в качестве залога. Это позволит снизить риски банков и упростит процедуру сдачи отчетов по оценке для целей залога.

298

9.1.1. Активный рынок

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 90

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложения объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	9,8%	10,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,1%
3. Высококлассная торговая недвижимость	9,2%	8,8%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	12,0%	13,3%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
3. Высококлассная торговая недвижимость	7,8%	7,3%	8,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	10,1%	11,3%

299

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

- транспортная доступность населения к центру города, объектам культуры и бытового обслуживания общегородского значения;
- обеспеченность централизованным инженерным оборудованием и благоустройство территории;
- уровень развития сферы культурно-бытового обслуживания населения;
- историческая ценность застройки, эстетическая и ландшафтная ценность территории;
- состояние окружающей среды, санитарные условия;
- инженерно-геологические условия строительства;
- рекреационная ценность территории;
- престижность территории.

108

4.2. Элемент сравнения – расположение относительно «красной линии»

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 25

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,80

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 26

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,72	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,71	0,87

109

Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов

Таблица 37

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта площадью 500 кв. м к удельной цене такого же объекта площадью 100 кв. м	0,85	0,79	0,92
Отношение удельной цены объекта площадью 2000 кв. м к удельной цене такого же объекта площадью 500 кв. м	0,81	0,75	0,88
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта площадью 500 кв. м к удельной арендной ставке такого же объекта площадью 100 кв. м	0,86	0,80	0,92
Отношение удельной арендной ставки объекта площадью 2000 кв. м к удельной арендной ставке такого же объекта площадью 500 кв. м	0,82	0,75	0,88

132

Матрицы коэффициентов

Таблица 38

Площадь, кв. м	Цена											
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000	аналог	аналог	аналог	аналог
<100	0,83	0,91	1,07	1,17	1,29	1,30	1,36	1,41	1,44			
100-250	0,85	0,91	1,00	1,10	1,21	1,27	1,32	1,34	1,34			
250-500	0,80	0,86	0,94	1,00	1,11	1,16	1,20	1,22	1,22			
500-750	0,77	0,82	0,89	0,96	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15			
750-1000	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11			
1000-1500	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06			
1500-2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00	1,02			
>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00	1,02			

Таблица 39

Площадь, кв. м	Арендная ставка											
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000	аналог	аналог	аналог	аналог
<100	0,84	0,91	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42			
100-250	0,86	0,92	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33	1,33			
250-500	0,81	0,86	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21	1,21			
500-750	0,78	0,83	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14	1,14			
750-1000	0,75	0,80	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10	1,10			
1000-1500	0,72	0,77	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06	1,06			
1500-2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00	1,02			
>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00	1,02			

133

Матрицы коэффициентов

Таблица 50

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал		0,87	0,71	0,82
	цоколь	1,15		0,82	0,95
	1 этаж	1,40	1,22		1,15
	2 этаж и выше	1,21	1,06	0,87	

Таблица 51

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал		0,88	0,72	0,83
	цоколь	1,14		0,82	0,95
	1 этаж	1,40	1,22		1,16
	2 этаж и выше	1,20	1,05	0,86	

164

Гистограммы

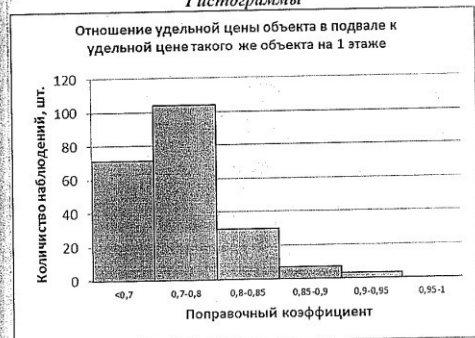


Рис. 88.

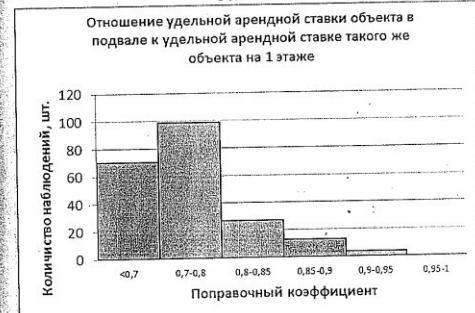


Рис. 89.

165

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 57

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,73	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,81	0,91
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,14	1,31
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,71	0,85
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,80	0,91
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,13	1,32

184

7.4. Текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет

Под текущей доходностью (текущей отдачей) понимается отношение рыночной величины чистого ожидаемого дохода от сдачи объекта в аренду к его рыночной стоимости. При определенных условиях текущая отдача может использоваться в качестве коэффициента капитализации. Поэтому этот параметр занимает важное место среди других характеристик рынка. В практической оценке чаще всего используется величина текущей отдачи, рассчитанная на основе статистической обработки данных (метод рыночной экстракции). Однако в тех случаях, когда реализовать метод экстракции не представляется возможным, приведенные ниже таблицы, гистограммы и диаграммы могут быть использованы, как ориентиры для определения коэффициента капитализации с учетом конкретной ситуации на рынке.

242

Таблица 58

Матрицы коэффициентов

Цены офисно-торговых объектов	аналог			Таблица 59
	без отделки	требует косметического ремонта	отделка "люкс"	
объект оценки	без отделки	0,93	0,65	аналог
	требует косметического ремонта	0,86	0,70	
	среднее состояние	1,17	0,82	
	отделка "люкс"	1,43	1,22	
арендные ставки офисно-торговых объектов				
объект оценки	без отделки	0,91	0,78	аналог
	требует косметического ремонта	0,86	0,70	
	среднее состояние	1,17	0,82	
	отделка "люкс"	1,43	1,23	

185

7.4.1. Активный рынок

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 76

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	11,6%	12,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,4%	11,8%	13,0%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,9%	12,3%	13,5%

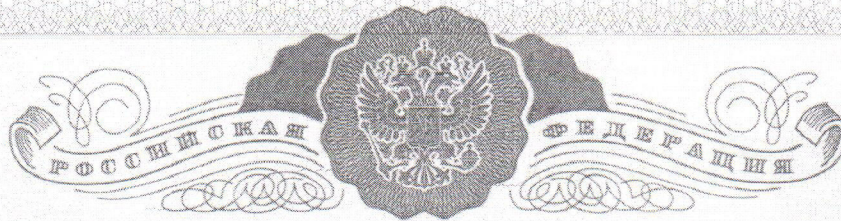
Границы расширенного интервала значений ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет

Таблица 77

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	9,1%	15,2%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,4%	9,5%	15,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,9%	9,8%	16,1%

243

Документы, полученные от Заказчика



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 17 ИЮЛ 2013

Документы-основания: • Распоряжение Департамента имущества города Москвы от 08.11.2012 №3684-р

• Передаточный акт от 08.11.2012

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "МОСГАЗ", ИНН: 7709919968, ОГРН: 1127747295686, дата гос.регистрации: 28.12.2012, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, КПП: 770901001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, 105120, г.Москва, пер.Мрузовский, д.11

Вид права: Собственность

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 75 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение II - комнаты с 1 по 8, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, бульв.Бескудниковский, д.55, корп. 1

Кадастровый (или условный) номер: 170150

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним года сделана запись регистрации № 77-77-12/004/2013-393

17 ИЮЛ 2013

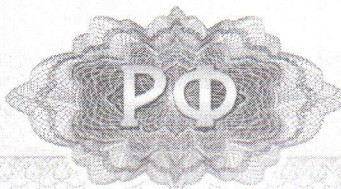
Регистратор

БЕЗЮКИНА О. И.

М.П.



77-АП 022617



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1 , всего листов 2

Дата 14.02.2011

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 2498/19 (00002003:0082)

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение подвал
1.3. Общая площадь помещения 75,0 кв.м.
1.4. Адрес (местоположение): _____

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Бескудниковский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	бульвар
	наименование	Бескудниковский
Номер дома	55	
Номер корпуса	1	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	II	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната _____
1.8. Номер помещения на поэтажном плане II
1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.10. Примечание: дата обследования - 21.05.2002
1.11. ГУП МосгорБТИ (Северное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Северного ТБТИ

М.П. В.В. Кудряшова
(подпись)

В.В. Кудряшова
(инициалы, фамилия)



Зам. начальника Северного ТБТИ
Ломоносова Г.А.



02 92 10 0082193

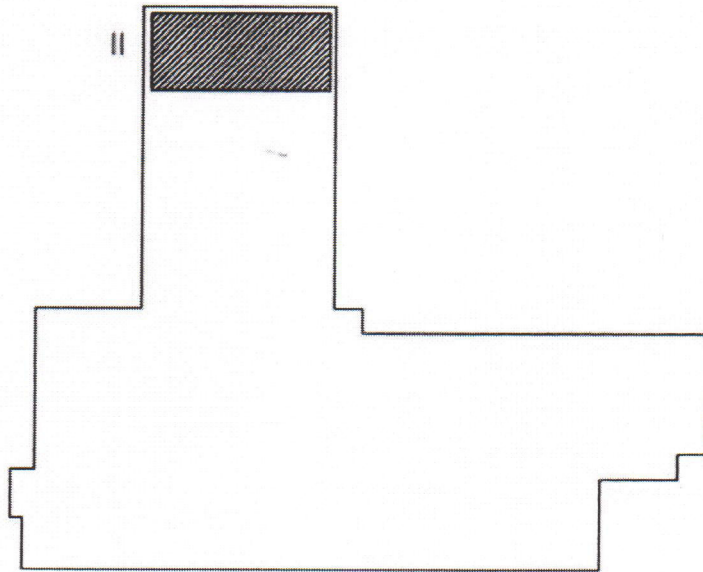
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер) 2498/19 (00002003 : 0082)

2. План расположения помещения на этаже

1 ЭТАЖ



 - помещение

Масштаб 1 : 500

Начальник Северного ТБТИ

М. П.



Зам. начальника Северного ТБТИ
Ломоносова Г.А.
В. В. Кудряшова
(инициалы, фамилия)

Северное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Бескудниковский бульв., 55, кор.1

стр. 1

Помещение N II Тип: Учрежденческие (контора)
Последнее обследование 21.05.2002

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п	1	тамбур	2,6		2,6				220
	2	коридор	13,2		13,2				
	3	кабинет	15,0	15,0					
	4	умывальная	3,9		3,9				
	5	уборная	1,7		1,7				
	6	кладовая	2,2		2,2				
	7	кладовая	3,1		3,1				
	8	кабинет	33,3	33,3					
Итого по помещению			75,0	48,3	26,7				
---Нежилые помещения всего			75,0	48,3	26,7				
в т.ч. Учрежденные			75,0	48,3	26,7				

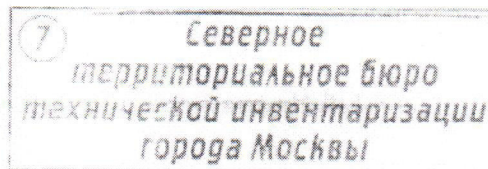
Экспликация на 1 странице

14.02.2011 г.

Исполнитель _____

Белоокая Н.А.

14 92 300140



Руководитель группы по инвентаризации
строений и сооружений
Матвиенко Т. Д.



02 92 10 0082194

81

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	11.02.11	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №		2498/19			
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Северный	Квартал № 2498		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Бескудниковский бульв.			
Дом	55	Корпус	1	Строение	-
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

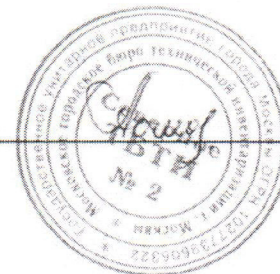
Общий процент износа %	28	на	1994	Год постройки	1968
Материал стен здания	блочные				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-	-			
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	hп=2,20 hл=2,35 hл=2,79 h1эт=2,50 h1эт=3,31 h2-12эт=2,50				

Бюро технической инвентаризации Северное ТБТИ

Начальник ТБТИ В.В. Кудряшова

Зам. начальника Северного ТБТИ

"11" февраля 2011 года Кудряшова Г.А.



М.П.

Исполнитель Белоокая Н.А. *[Signature]*

14 92 300140

Руководитель группы по инвентаризации
строений и сооружений
Матвиенко Т.Д. *[Signature]*



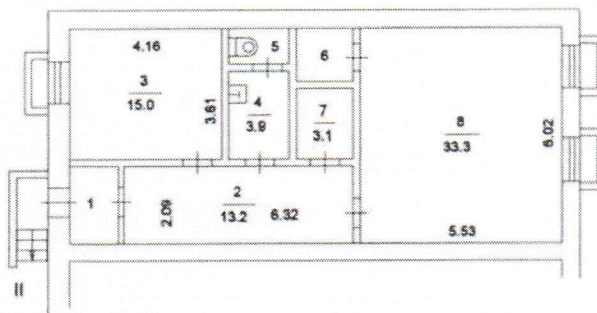
02 92 10 0082186

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

НА ЧАСТЬ _____ подвал $\frac{\text{КВАР.}}{\text{ПОМЕЩ.}}$ № _____ II
КОРП. (СТР.) № 1 () ДОМ № 55
ПО (УЛ./ПЕР.) Бескудниковский бульв.
Северный административный округ г. МОСКВЫ

h = 2.20 м

ПОДВАЛ



7 Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Поэтажный план составлен по состоянию на
21 мая 2002 г.

Руководитель группы по инвентаризации
зданий и сооружений
Матвиенко Т. Д.

Исполнитель

Белоокая Н. А.

Проверил

Матвиенко Т. Д.

14 февраля 2011 г.

Масштаб 1: 200

Данном отчете прошито,
ронумеровано и скреплено
печатью

93

Васильев
Лидер

ПОДПИСЬ _____ М.П.

