



консалтинговая группа
ИНВЕСТ ПРОЕКТ

107207 г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1
тел./факс +7 (495) 787-98-24; +7 (968) 728-88-71
www.cgip.ru; e-mail: info@cgip.ru

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ООО «Инвест Проект»

А.Н. Гурьев

13 декабря 2019 г.



Заместитель генерального директора
ООО "Инвест Проект"
Лебедева Н. А.
по доверенности № 10
от 20.08.2019 г.

ОТЧЕТ № Н-1912097

об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, с
кадастровым номером 77:01:0001088:2437, общей площадью
349,8 кв. м., расположенного по адресу: г. Москва, ул.
Сретенка, д. 24/2, стр. 1

Заказчик:

ПАО «УКСМ»

Исполнитель:

ООО «Инвест Проект»

Дата оценки: 09.12.2019

Дата составления отчета: 13.12.2019

Москва 2019

О КОМПАНИИ

Консалтинговая группа «Инвест Проект» работает на рынке консалтинговых услуг с 2002 года.

16 ЛЕТ СОДЕЙСТВИЯ ВАШЕМУ БИЗНЕСУ

МИССИЯ

Формирование устойчиво и динамично развивающегося бизнес - общества путем обеспечения субъектов рынка новыми технологиями и решениями в области оценки бизнеса и консалтинга.

ВИДЕНИЕ

Общественно признанная оценочная компания, обеспечивающая потребителя первоклассными интеллектуальными решениями.

ЦЕЛЬ

Формирование узнаваемости и усиление бренда компании на российском рынке оценочных услуг за счет улучшения качества предоставляемых услуг и усиления профессиональной команды специалистов.

КОМАНДА

Высококвалифицированные специалисты-оценщики, члены крупнейших СРО, имеющие квалификационные аттестаты по направлениям «Оценка бизнеса», «Оценка недвижимости», «Оценка движимого имущества». Некоторые оценщики прошли международную и национальную сертификацию, являются преподавателями ведущих Российских ВУЗов, имеют ученые степени.

РЕГИОНЫ ПРИСУТСТВИЯ

Москва, Владимир, Нижний Новгород, Тверь, Тула, Орел, Киров, Воронеж, Краснодар, Ростов-на Дону, Ставрополь, Барнаул (список не окончательный).

РЕЙТИНГИ И НАГРАДЫ

- Компания «Инвест Проект» по итогам деятельности **за 2017 год** занимает **12 место** (ТОП 100) в рейтинге делового потенциала оценочных организаций, и **10 место** в рейтинге делового потенциала оценочных групп, работающих на российском рынке оценки по версии Рейтингового Агентства RAEX (РАЭКС-Аналитика).
- По итогам национального конкурса «Профессиональное признание» 2010 и 2013, проводимого Российской гильдией риелторов, компания «Инвест Проект» победила в номинации «Лучшая оценочная компания в сфере недвижимости».
- Лауреат национальной премии в области аудита, оценки, экспертизы и консалтинга 2011 г.
- Компания «Инвест Проект» занимает **3 место** (ТОП 50) по итогам 2017-2018 гг. в рейтинге наиболее стратегичных оценочных компаний России (Институт Экономических Стратегий РАН).

ЧЛЕНСТВА. ПАРТНЕРСТВА. АККРЕДИТАЦИИ

- Член Ассоциации Банков России
- Член НП «Гильдия управляющих и девелоперов»
- Аккредитация при Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)
- Аккредитация при Delta Credit
- Аккредитация при Российском Обществе Оценщиков (РОО)
- Аккредитация при региональной энергетической комиссии г. Москвы (РЭК г. Москвы)
- Аккредитация НП «СРО «Сибирский Центр Экспертов Антикризисного Управления»
- Аккредитация НП «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа»
- Аккредитация НП «Московская саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих»

СЕРТИФИКАЦИЯ

Внутренняя система менеджмента качества Компании «Инвест Проект» соответствует стандарту ISO 601:2008

ОФИЦИАЛЬНЫЕ ПАРТНЕРЫ

«Сбербанк» (ПАО), «Россельхозбанк» (АО), ГК "Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)", «Промсвязьбанк» (ПАО), «ВТБ» (ПАО), «Московский индустриальный банк» (ПАО), «Собинбанк» (ОАО), «Уралсиб» (ПАО), АКБ «Связь Банк» (ПАО), «Возрождение» (ПАО), КБ «ДельтаКредит» (АО), КБ «Глобэкс» (АО), «Национальный резервный банк» (ОАО), АКБ «Транскапиталбанк» (ПАО), Инвестиционный торговый банк (ПАО), Росбанк (АО), «ФК «Открытие» (ПАО), ОАО «АБ «РОССИЯ» и др.

КОНТАКТЫ

Адрес: 107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1.

Телефон: +7 (495) 514-57-38, 518-81-60, 510-89-20, 787-98-24.

e-mail: info@cgip.ru

Web: www.cgip.ru

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	11
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	12
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
6.1. Перечень использованных при проведении оценки данных	13
6.2. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки	13
6.3. Описание объекта оценки	13
6.4. Анализ местоположения объекта оценки	15
6.5. Анализ достаточности и достоверности информации	18
7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
7.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с учетом улучшений на нем расположенных	20
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	21
8.1. Обзор политической ситуации в Российской Федерации.....	21
8.2. Обзор социально-экономической ситуации в Российской Федерации по итогам августа и начала III кв. 2019 г.	22
8.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.....	25
8.4. Обзор рынка объекта оценки.....	26
8.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объект оценки	36
8.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов.....	40
8.7. Анализ ликвидности.....	46
9. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	48
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	49
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	51
Выбор объектов-аналогов.....	53
11.2. Определение рыночной стоимости недвижимого имущества на основе доходного подхода	62
Методология доходного подхода	62
Определение чистого операционного дохода для объекта оценки	62
Расчет коэффициента капитализации	74

12.СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	76
13.ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	79
14.СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	80
14.1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ	80
14.2. СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА	80
14.3. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА	80
15.ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	81
Приложение 1. Копии документов, подтверждающих правомочие проведения оценки	81
Приложение 2. Документы информационно-аналитического характера.....	90
Приложение 3. Информация, использованная при составлении отчета	100

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Табл. 1.1

Основные факты и выводы	
Наименование	Значение
Объект оценки	Объектом оценки является право собственности на нежилое помещение, с кадастровым номером 77:01:0001088:2437, общей площадью 349,8 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Сретенка, д. 24/2, стр. 1
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Объектом оценки является право собственности на нежилое помещение, с кадастровым номером 77:01:0001088:2437, общей площадью 349,8 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Сретенка, д. 24/2, стр. 1
Заказчик оценки	Публичное акционерное общество «Ульяновский комбинат строительных материалов», ИНН 7327004408, ОГРН: 1027301493812, от 31.12.2002 г. Местонахождение: г. Москва, ул. Сретенка, д. 24/2, стр. 1
Вид права на объект оценки	Право собственности
Субъект права	Публичное акционерное общество «Ульяновский комбинат строительных материалов», ИНН 7327004408, ОГРН: 1027301493812, от 31.12.2002 г. Местонахождение: г. Москва, ул. Сретенка, д. 24/2, стр. 1
Оцениваемые права	Право собственности
Место нахождения объекта оценки	г. Москва, ул. Сретенка, д. 24/2, стр. 1
Дата оценки	09 декабря 2019 г.
Дата осмотра	09 декабря 2019 г.
Дата составления Отчета	13 декабря 2019 г.
Срок проведения оценки	В соответствии с п. 1.5. Договора на проведение оценки имущества от 09.12.11.2019 г. № Н-1912097
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результата оценки и связанные с этим ограничения	Реализация
Основание для проведения оценки (порядковый номер отчета об оценке)	Договор № Н-1912097 на проведение оценки от 09 декабря 2019 г.
Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС, руб.	61 474 700 (Шестьдесят один миллион четыреста семьдесят четыре тысячи семьсот)
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Полученные в результате исследований Оценщиком выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.

Источник информации: Приложение №1 к договору №Н-1912097 на проведение оценки от 09 декабря 2019 г., данные Заказчика, расчеты Оценщика

Табл. 1.2

Результаты расчета рыночной стоимости недвижимого имущества объекта оценки, полученные различными подходами

Наименование объекта	Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.	Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость объекта с учетом НДС, руб.
Нежилое помещение, с кадастровым номером 77:01:0001088:2437, общей площадью 349,80 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Сретенка, д. 24/2, стр. 1	66 775 421	52 826 154	не применялся	61 474 700

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 1.3

Итоговое заключение о стоимости объектов недвижимости объекта оценки

Наименование объекта	Рыночная стоимость объекта, руб., с учетом НДС	Рыночная стоимость объекта, руб., без учета НДС
Нежилое помещение, с кадастровым номером 77:01:0001088:2437, общей площадью 349,80 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Сретенка, д. 24/2, стр. 1	61 474 700	51 228 917

Источник информации: расчеты Оценщика

Особые условия:

- Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.
- Наименование объекта оценки принято в соответствии с предоставленными документами.

Генеральный директор,

Гурьев А.Н.

Дипломированный оценщик,

Громченко В.Б.

Член Некоммерческого Партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент» (НП СРО «СВОД»).

Заместитель генерального директора
ООО "Инвест Проект"
Лебедева И. А.
по доверенности № 10
от 20.08.2019 г.



13 декабря 2019 г.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Табл. 2.1

Задание на оценку

Показатель	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение общей площадью 349,8 кв. м, кад.№77:01:0001088:2437, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Сретенка, д. 24/2, стр. 1, 2 этаж
Имущественные права на объект оценки	Право собственности на объект оценки принадлежит ПАО «УКСМ» (оцениваемое имущество отражено в балансовом учете ПАО «УКСМ»).
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результата оценки	Реализация
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	09.12.2019 г.
Допущения и ограничения	<p>Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.</p> <p>Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для целей и функций, указанных в отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта.</p> <p>Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.</p> <p>Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.</p> <p>Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.</p> <p>При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.</p> <p>Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся оценщиком из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.</p> <p>Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.</p> <p>От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.</p> <p>Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.</p> <p>Исполнитель и Оценщик освобождаются от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю и (или) Оценщику, вследствие использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика и (или) Исполнителя в процессе оказания услуг по определению стоимости объекта оценки.</p>

Показатель	Значение
	Рыночная стоимость определяется без указания границ интервала оценки (См. раздел 8 пункт 30 ФСО №7). Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.

Источник информации: Приложение №1 к договору №Н-1912097 на проведение оценки от 09 декабря 2019 г., данные Заказчика, расчеты Оценщика

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Табл. 3.1

Сведения о Заказчике и об оценщике

Наименование	Значение
Сведения о Заказчике	<p>Публичное акционерное общество «Ульяновский комбинат строительных материалов», ИНН 7327004408, ОГРН: 1027301493812, от 31.12.2002 г. Местонахождение: г. Москва, ул. Сретенка, д. 24/2, стр. 1</p>
Сведения об Исполнителе	<p>ООО «ИНВЕСТ ПРОЕКТ» Организационно правовая форма: общество с ограниченной ответственностью; Полное наименование: общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект»; Адрес местоположения: 107497, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1; ИНН: 5031064998; КПП 503101001; ОГРН 1055005937953 от 15.12.2005 г. Р/с: 40702800503600141031; К/с: 30101810900000000181 в Ногинском филиале банка «Возрождение», ОАО г. Ногинск; БИК: 044525181; Сведения о страховании гражданской ответственности: Полис страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 0991R/776/90124/19, страховщик «АльфаСтрахование». Срок действия договора страхования – с 26.07.2019 г. по 25.07.2021 г. Общая страховая сумма 1 000 010 000 (Один миллиард десять тысяч) руб. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
Сведения об оценщике	<p>ГРОМЧЕНКО ВЛАДИМИР БОРИСОВИЧ hizha@mail.ru, тел. 926-591-9302 Адрес местонахождения СРО Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» г. Екатеринбург, ул. Луганская, д. 4; Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: член Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (СВОД). Номер по реестру 598 от 27.01.2015 г.; Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №865676, регистрационный номер 0197, Московский финансово-промышленный институт «Синергия». Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Полис № 0991R/776/90578/18 страхования ответственности оценщика от 28.11.2018 г. Наименование страховой компании ОАО «АльфаСтрахование». Срок действия договора страхования – с 01.01.2019 по 31.12.2019. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.. Стаж работы в оценочной деятельности: 6 лет (с 2013 г.) Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107497, г. Москва, Щелковское ш, д. 77, стр. 1; Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107497, г. Москва, Щелковское ш, д. 77, стр. 1 Местонахождение оценщика: 107497, г. Москва, Щелковское ш, д. 77, стр. 1; Номер контактного телефона: +7(495)787-98-24 Адрес электронной почты: info@cgip.ru Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор: Организационно правовая форма: общество с ограниченной</p>

Наименование	Значение
	<p>ответственность;</p> <p>Полное наименование: общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект»;</p> <p>Адрес местоположения: 107497, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1;</p> <p>ИНН: 5031064998; КПП 503101001; ОГРН 1055005937953 от 15.12.2005 г.</p> <p>Р/с: 40702800503600141031; К/с: 30101810900000000181 в Ногинском филиале банка «Возрождение», ОАО г. Ногинск; БИК: 044525181</p> <p>Сведения о независимости оценщика:</p> <p>Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
<p>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах</p>	<p>К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались</p>

Источник: Договор на проведение оценки №Н-1912097 на проведение оценки от 09 декабря 2019 г.

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для целей и функций, указанных в отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта.
3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.
4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.
5. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
6. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
7. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся оценщиком из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
10. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
11. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
12. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
13. Исполнитель и Оценщик освобождаются от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю и (или) Оценщику вследствие использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленного неправомерных действий со стороны Оценщика и (или) Исполнителя в процессе оказания услуг по определению стоимости объекта оценки.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также Стандарты и правила Некоммерческого партнерства «Свободный Оценочный Департамент»,

- Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая, от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ; часть вторая от 26 января 1996 года № 14-ФЗ (с последующими изменениями и дополнениями).
- Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последними изменениями, внесенными Федеральным законом №274-ФЗ от 29.07.2017 г., вступившими в силу 10.08.2017 г.);
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611);
- Стандарты и правила Некоммерческого партнерства «Свободный Оценочный Департамент».

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ¹

Объектом оценки является - нежилое помещение, с кадастровым номером 77:01:0001088:2437, общей площадью 349,80 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Сретенка, д. 24/2, стр. 1.

6.1. Перечень использованных при проведении оценки данных

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

В период проведения осмотра Оценщиком была проведена инспекция объекта – осмотр конструктивных элементов, внутренних помещений и элементов их интерьера.

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

Табл. 6.1

Перечень документов, предоставленных Заказчиком оценки, актуальные по состоянию на дату составления Отчета

№ п/п	Вид документации/Наименование документа
1	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АН 794958 от 27 апреля 2012 г.
2	Выписка из тех. Паспорта по состоянию на 01.11.2004 г., Экспликация и поэтажный план
3	Выписка ЕГРН № 77/100/081/2019-21841 от 13.11.2019

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком

В ходе оценки также были использованы нормативные документы, справочная литература, методическая литература, Internet-ресурсы (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»).

6.2. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки

Табл. 6.2

Сведения об обладателе прав на объект оценки

Данные о правообладателе	Публичное акционерное общество «Ульяновский комбинат строительных материалов», ИНН 7327004408, ОГРН: 1027301493812, от 31.12.2002 г. Местонахождение: г. Москва, ул. Сретенка, д. 24/2, стр. 1
--------------------------	--

Источник информации: документы Заказчика

6.3. Описание объекта оценки

В рамках настоящего исследования объектом оценки является право собственности на нежилые встроенные помещения, характеристики которых приведены в таблицах ниже.

Табл. 6.1

Правовое описание объекта оценки

Наименование объекта недвижимого имущества	Нежилое помещение
Тип объекта (здание/помещ/сооружение)	помещение
Установленные права	Право собственности
Форма собственности	Частная
Субъект права	Публичное акционерное общество "Ульяновский"

¹ Описание выполнено на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки (см. Приложение № 2 к Отчету).

Наименование объекта недвижимого имущества	Нежилое помещение
	комбинат строительных материалов", ИНН 7327004408, ОГРН: 1027301493812, от 31.12.2002 г. Местонахождение: г. Москва, ул. Сретенка, д. 24/2, стр. 1
Правоустанавливающие документы	77-АН 794958 от 27 апреля 2012 г.
Ограничение права	не выявлено

Источник: данные документации

Табл. 6.2

Техническое описание здания объекта оценки

Показатель	Значение
Тип здания	Нежилое
Общая площадь, кв. м	4 562
Строительный объем, куб. м	нет данных
Площадь застройки, кв. м	нет данных
Год постройки	1875
Этажность (без учета подземных этажей)	3
Материал стен	Кирпичные
Материал фундамента	нет данных
Перекрытия	нет данных
Принадлежность к памятникам архитектуры	нет
Физический износ	53% (по состоянию на 1999 г.)
Функциональное и экономическое устаревание	Не выявлены

Источник: данные открытых источников

https://pravdom.ru/dom.php?hm=sretenka77_24%2F2%20%F1%F2%F0.1

Табл. 6.3

Техническое описание объекта оценки

Наименование параметра	Характеристика
Тип объекта недвижимости	Встроенное помещение
Назначение объекта	Помещение офисного назначения
Текущее использование	не эксплуатируется
Сегмент, к которому относится объект недвижимости	Сегмент рынка офисной недвижимости нежилой коммерческой недвижимости г. Москвы
Адрес расположения	г. Москва, ул. Сретенка, д. 24/2, стр. 1
Ближайшее окружение	Административные, торговые и жилые здания
Общая площадь объекта кв. м.	349,8
Арендпригодная площадь, кв. м	349,8
Этаж расположения	2 этаж
Наличие отдельного входа	Нет
Наличие/отсутствие организованной парковки (тип)	Стихийная парковка
Состояние отделки	Без отделки/требуется проведение ремонта
Кадастровый (или условный) номер	77:01:0001088:2437
Кадастровая стоимость на 01.01.2018 г., руб.	78 202 463,30
Кадастровая стоимость на 01.01.2018 г., руб./кв. м	223 563,36

Источник: документация, предоставленная Заказчиком

При составлении юридического описания юридическая экспертиза прав на оцениваемые объекты Оценщиком не производилась. Юридическое описание было составлено путем анализа копий правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на оцениваемые объекты и устных данных Заказчика.

На основании полученных данных в последующих расчетах Оценщик исходил из следующих допущений: права на оцениваемый объект зарегистрированы в установленном порядке.

Табл. 6.4

Фотографии объекта оценки



Источник: визуальный осмотр объекта оценки

При проведении оценки в рыночной стоимости были учтены особенности местоположения, подъезда, физические характеристики и состояния оцениваемого объекта – требующего ремонта.

6.4. Анализ местоположения объекта оценки

Место расположения объекта недвижимости играет важнейшую роль. Для жилых зданий приоритеты следующие: хорошая экологическая обстановка, наличие природных островков, отсутствие пыли, промышленного шума, а также удобные подъездные пути. Для офисной, деловой недвижимости, торгово-развлекательных объектов, безусловно, важно располагаться в деловой части города, где сосредоточены банки, офисы, крупные жилые массивы. Для производственно-складской недвижимости большое влияние на стоимость оказывает близость транспортных автомагистралей и наличие удобных подъездных путей.

Табл. 6.5

Характеристика местоположения Объекта оценки

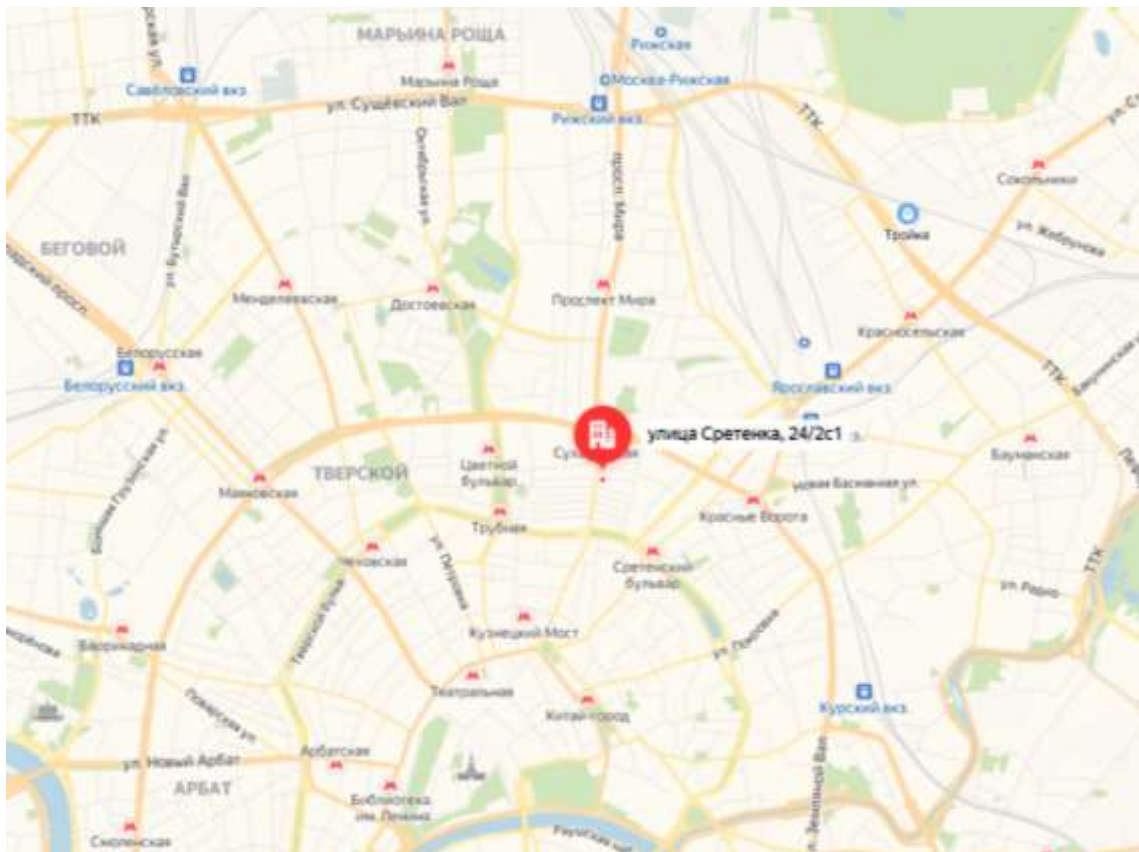
Наименование	Характеристика
Населенный пункт	г. Москва
Адрес расположения	г. Москва, ул. Сретенка, д. 24/2, стр. 1
Округ	ЦАО
Район города	Красносельский

Наименование	Характеристика
Типовая территориальная зона	Культурный и исторический центр
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	110 метров, до 5 минут пешком
Линия застройки	"красная"
Транспортная доступность	Объект оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью. Подъезд к объекту недвижимого имущества осуществляется по Садовому кольцу - ул. Садово-Спасской
Окружение	Типичное использование окружающей застройки Объекты жилой и коммерческой застройки
Экономическое местоположение	Оцениваемое недвижимое имущество расположено в смешанной зоне города в окружении жилой и коммерческой недвижимости.
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, перед объектом недвижимого имущества располагаются проезды и тротуары

Источник: визуальный осмотр объекта оценки

Рис. 6.1

Расположение Объекта оценки на карте города



Источник: <https://maps.yandex.ru/>

Рис. 6.2

Расположение Объекта оценки на карте относительно района



Источник: <https://maps.yandex.ru/>

Краткое описание местоположения оцениваемого объекта

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

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

Центральный административный округ разделен на 10 районов:

- район Арбат;
- Басманный район;
- район Замоскворечье;
- Красносельский район;
- Мещанский район;
- Пресненский район;
- Таганский район;
- Тверской район;
- район Хамовники;
- район Якиманка.²

Красносельский район - был образован 5 июля 1995 года, а муниципальное образование Красносельское 15 октября 2003 года и входит в состав Центрального

² Источник: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Центральный_административный_округ_\(Москва\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Центральный_административный_округ_(Москва))

административного округа (ЦАО). В Красносельском районе проживают 43,3 тыс. человек (на 1 января 2010 года), занимаемая площадь 4,96 км² и насчитывает 89 улиц. На территории Красносельского района располагаются шесть станций метро — Тургеневская, Комсомольская (Сокольнической линии), Комсомольская (Кольцевой линии), Сретенский бульвар и Красносельская и проходят четыре линии метро — Сокольническая линия, Кольцевая линия, Люблинско-Дмитровская линия и Калужско-Рижская линия. Район отличается наличием на его территории сразу трех железнодорожных вокзала Казанский вокзал, Ленинградский вокзал и Ярославский вокзал, что привело к развитию промышленных предприятий, так как пекарен, ткацких и кондитерских фабрик, молочного завода и т.д.

Граничит Красносельский район с Алексеевским районом (Северо-Восточный округ (СВАО)), районом Сокольники (Восточный округ (ВАО)), Басманным районом и Мещанским районом.

Самая главная достопримечательность Красносельского района это Комсомольская площадь с тремя железнодорожными вокзалами и двумя линиями железной дороги — Октябрьской и Московской.

Вывод: анализ местоположения объекта оценки позволяет сделать вывод о высокой инвестиционной привлекательности оцениваемого объекта недвижимости.

6.5. Анализ достаточности и достоверности информации

В соответствии с Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 256 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», Оценщик должен произвести анализ достаточности и достоверности информации.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки оцениваемого объекта, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости.

Информация считается достоверной, если соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости оцениваемого объекта, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Вывод: Заказчиком предоставлена вся информация, необходимая для проведения оценки объекта недвижимого имущества. В рамках представленных допущений информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования оцениваемого объекта называется **анализом НЭИ**.

Анализ НЭИ оцениваемого объекта проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из пяти этапов:

- составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;
- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений;
- на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур этапа 2. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;
- законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности;
- на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость оцениваемого объекта.

Отбор законодательно допустимых вариантов использования оцениваемого объекта осуществляется на основе:

- Свидетельство о государственной регистрации права 77-АН 794958 от 27 апреля 2012 г.

Требования к проверке каждого из соответствующих законодательству вариантов использования оцениваемого объекта на возможность их физической осуществимости

Для дальнейшего анализа в качестве физически возможных вариантов из первоначально отобранных вариантов используются:

- варианты, не требующие изменения конструктивных решений оцениваемого объекта (вариант текущего использования, вариант изменения функционального использования с проведением косметического ремонта и т.д.);
- варианты использования оцениваемого объекта, для определения возможности их физической осуществимости требуется проведение специального обследования технического состояния зданий и сооружений.

Требования к проверке каждого из вариантов использования объекта на экономическую целесообразность

Критерием экономической целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат, равный или больший расходов на компенсацию затрат по содержанию, финансовых обязательств и начальных инвестиций.

Таким образом, все варианты использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как экономически целесообразные варианты.

Если вариант использования не предполагает получения регулярного дохода от эксплуатации, то в ходе анализа отбираются те варианты, которые создают недвижимость, по стоимости равную или превышающую издержки на строительство или реконструкцию объекта для этого нового варианта использования.

Требования к выявлению из отобранных вариантов такого варианта использования, который обеспечивает максимальную доходность и наивысшую стоимость объекта

Из всех экономически целесообразных вариантов использования, тот вариант использования оцениваемого объекта, который обеспечивает собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость, признается вариантом, отвечающим принципу НЭИ оцениваемого объекта.

7.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с учетом улучшений на нем расположенных

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

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится с учетом объемно-планировочного и конструктивного решения здания в целом, в котором расположено оцениваемое помещение. Кроме того, при анализе наиболее эффективного использования встроенных нежилых помещений необходимо учесть фактическое использование других частей здания.

Оцениваемое помещение расположено на втором этаже нежилого здания, соседние помещения используются в качестве помещений офисного назначения, что является наиболее эффективным использованием нежилых помещений в данном здании.

Вывод: Наиболее эффективное использование объекта оценки, будет достигаться при использовании его в качестве – помещения офисного назначения, после проведения ремонтных работ.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

8.1. Обзор политической ситуации в Российской Федерации³⁴

Обзор политической ситуации необходим для оценивания политических рисков, под которыми следует подразумевать возможность имущественных и финансовых потерь, вызванных политикой, проводимой тем или иным государством.

Очередные выборы Президента России в соответствии с постановлением Совета Федерации прошли 18 марта 2018 года. Согласно Конституции Российской Федерации, глава государства избран на шестилетний срок путём равного и прямого всеобщего тайного голосования.

До участия в выборах Центральной избирательной комиссией было допущено восемь кандидатов.

По данным, представленным ЦИК РФ, победу в первом туре одержал действующий Президент России Владимир Путин с результатом 76,69 % голосов от принявших участие в голосовании, тем самым он был избран на второй срок подряд (или четвёртый, если учитывать его президентские сроки с 2000 по 2008 год).

Президентские выборы в России 2018 года открывают новый внешнеполитический цикл. В контексте выборов ожидается пересмотр подходов к основным направлениям внешней политики (при сохранении преемственности) с последующими изменениями в концептуальных внешнеполитических документах. Выборы в России так или иначе совпадают с политическими циклами в КНР, США, ряде стран ЕС и ближнего зарубежья. В международных отношениях нарастает эффект «оголенных проводов» или «сухого леса». Возможны кризисные сценарии в результате намеренных или ненамеренных действий отдельных стран, слабой межгосударственной координации в решении международных проблем. Ключевой задачей для России остается создание благоприятных возможностей для внутреннего развития. Продолжающаяся экономическая отсталость – растущая угроза суверенитету России, сужающая окно возможностей во внешней политике.

Западное направление остается наиболее проблемным для России. Основными итогами 2017 г. здесь можно считать:

- Нарастание санкционного давления на Россию, расширение числа поводов для санкций, а также номенклатуры санкционных мер.
- Скандалы с «вмешательством» в выборы в США, превращение цифровой среды в зону повышенного риска в российско-американских отношениях,
- рост «токсичности» цифровой проблематики в отношениях с ЕС.
- Информационная война, дискриминация СМИ, поляризация информационного дискурса.
- Стагнация в реализации Минских соглашений.
- Демонстрации силы и наращивание потенциалов в зонах соприкосновения России и НАТО.
- Отсутствие прорывов по общим вызовам и угрозам, рост негативного влияния проблемных факторов на направлении совпадающих интересов – Украина, цифровая сфера и др.

Первые санкции против России были введены еще 6 марта 2014 года, но они имели более символический характер и были похожи больше на недружественный жест со стороны Запада, чем на реальный удар по экономике. Следующие этапы ограничений для Российской Федерации стали намного более существенными и

⁴ <http://www.rushrono.ru/vybory2018.html>

способны нанести серьезный урон российской экономике уже в среднесрочной перспективе. Под действия санкций попали государственные чиновники, крупнейшие банки, предприятия энергетической и оборонной сферы, помимо этого со стороны европейских, американских, японских, канадских и австралийских компаний было принято решение об ограничении поставок технологий, вооружения, полезных ископаемых и прочих товаров на российский рынок.

В условиях стремительно растущего населения и мировой глобализации экономика стала наиболее важной составляющей любого государства. Мировые рынки взаимодействуют и развиваются, как единый организм, способный быстро реагировать на изменения. Практика ввода санкций против отдельных государств показала что, несмотря на значимость их экономик в мировой системе, "организм" довольно быстро успевает приспособиться к новым условиям, в случае потери конкретного рынка.

В целом, санкции запада не грозят крахом российской экономике и не способны сильно повлиять на дальнейшее развитие страны в ближайшее время. Но все же во многом их действие имеет негативное влияние. В долгосрочной перспективе санкции могут очень "больно" ударить как по экономике России, так и по обычным россиянам.

Можно сделать вывод, что текущую политическую ситуацию в стране можно признать нестабильной, что не может не оказывать негативного влияния на рынок недвижимости.

8.2. Обзор социально-экономической ситуации в Российской Федерации по итогам августа и начала III кв. 2019 г.⁵

Если в I квартале ВВП вырос на 0,5% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года, то по итогам II квартала его прирост составил 0,9%. Темп роста ВВП за 6 месяцев 2019 г. составил 0,7% относительно января – июня 2018 г.

В июле 2019 г. отмечено ускорение роста ВВП до 1,7% по сравнению с июлем 2018 г. Тем не менее Банк России пересмотрел свой годовой прогноз роста ВВП в сторону понижения с 1,0-1,5% до 0,8-1,3%. При этом российский ВВП может получить дополнительную поддержку: ключевая ставка ЦБ РФ была снижена до 7,25% в июле 2019 г. и до 7,0% в сентябре 2019 г.

Инфляция в июле 2019 г. продолжила снижение до 4,58% в годовом выражении (по сравнению с июлем 2018 г.) с отметки 4,66% в июне 2019 г. С поправкой на сезонность цены в июле выросли на 0,3% по сравнению с июнем 2019 г. Наиболее значимый вклад в прирост инфляции в июле обеспечен эффектом отложенной с начала года индексации тарифов на услуги ЖКХ.

Оборот розничной торговли в июле 2019 г. составил 2792,9 млрд. руб. или 101,0% к уровню соответствующего периода прошлого года. Оборот оптовой торговли составил 6897,2 млрд. руб. (104,4% к июлю 2018 г.), из которых на долю субъектов малого предпринимательства приходилось 36,9%.

Потребительские цены в июле 2019 г. выросли относительно декабря предыдущего года на 2,7%. В том числе на 2,7% подорожали продовольственные товары, на 1,9% – непродовольственные товары и на 3,6% увеличились цены на услуги. Годовой рост потребительских цен составил 4,6% к июлю предыдущего года. Потребительская инфляция в 2019 г. выше, чем во втором полугодии 2017 г. и в течение 2018 г.

Во II квартале 2019 г. численность рабочей силы составила 74,9 млн. человек, что на 1,0 млн. ниже, чем в соответствующем квартале прошлого года. Сокращение численности рабочей силы привело к снижению как численности занятых (на 0,8 млн. человек по сравнению со II кварталом 2018 г.), так и безработных (на 0,2 млн. человек).

⁵ https://www.iep.ru/files/text/crisis_monitoring/2019_1-84_January.pdf

Во II квартале 2019 г. ускорился рост реальных заработных плат – до 2,6%. В итоге в I полугодии среднемесячная заработная плата работников организаций составила 46210 рублей.

По итогам I полугодия 2019 г. лишь 4 регионам удалось выполнить формальные требования «майских» указов по заработным платам.

В настоящее время широко обсуждается тема четырехдневной рабочей недели. Однако в текущих экономических условиях снижение продолжительности рабочего времени с сохранением заработных плат невозможно. Более того, представления о высокой продолжительности рабочего времени в России не соответствуют данным статистики.

Во II квартале 2019 г. реальные располагаемые денежные доходы населения сократились на 0,2% относительно такого же периода прошлого года, при этом реальная начисленная заработная плата и реальный размер назначенных пенсий увеличились соответственно на 2,6% и 0,9%.

В целом в I полугодии 2019 г. реальные располагаемые денежные доходы населения сократились на 1,3% относительно такого же периода прошлого года, в то время как реальная начисленная заработная плата и реальный размер назначенных пенсий увеличились на 1,9% и 0,8% соответственно.

В I полугодии 2019 г. доля населения с денежными доходами ниже величины прожиточного минимума в целом по Российской Федерации составила 13,5%, что выше уровня такого же периода прошлого года (13,3%).

За первые 7 месяцев 2019 г. естественная убыль населения России усилилась и составила 209,6 тыс. человек. За январь-июль 2019 г. родилось 860,4 тыс. детей, это на 7,4% меньше, чем за аналогичный период 2018 г. В 2018 г. суммарный коэффициент рождаемости снизился до 1,58 ребенка в среднем на женщину, однако специфика настоящей ситуации не столько в общем снижении, сколько в динамике составляющих этого коэффициента по порядку рождения. Суммарный коэффициент первых рождений составил по итогам 2018 г. 0,66 ребенка в среднем на женщину. Падение кажется особенно резким на фоне 2010-2015-х годов. Такой низкий показатель первых рождений наблюдался в России единожды – в 1999 г. на «дне» нисходящего тренда рождаемости.

Численность временно пребывающих на территории России иностранных граждан к середине лета 2019 г. превысила показатели трех последних лет, главным образом, за счет туристов, приезжающих с целями работы по найму, частными и туризма. Численность трудовых мигрантов выросла почти на 300 тыс. по сравнению с прошлым годом, однако число действительных документов для работы осталось прежним – т.е. рост численности трудовых мигрантов не сопровождался ростом числа легализованных на рынке труда.

Итоги первого полугодия и 7 месяцев 2019 г. показывают, что наиболее острыми остаются проблемы доходов населения и инвестиций, которые снижаются более чем в половине регионов. Жилищное строительство начинает выходить из кризиса, прежде всего, в крупнейших агломерациях, но на Дальнем Востоке продолжается спад.

Растут доходы бюджетов подавляющего большинства регионов. Социальные расходы снизились только в 6-8 регионах, но треть из них находилась на пороге выборов губернаторов в сентябре 2019 г. Растет и территориальная поляризация, особенно в зарплате, инвестициях и доходах бюджетов, Москва все сильнее отрывается от остальных регионов страны.

Источник: <https://www.ranepa.ru/social/news-social/vypusk-monitoringa-socialno-ekonomicheskogo-polozheniya-za-tretij-kvartal-2019>

Прогноз социально-экономического развития на 2019-2024 гг.

В основу формирования проекта федерального бюджета на 2019 год и на плановый период 2020 и 2021 годов положен базовый вариант сценария, предполагающий сдержанный спрос на сырьевые товары на фоне замедления темпов роста мировой экономики. Предусматриваются последовательное проведение макроэкономической политики в рамках бюджетного правила, продолжение реализации мер денежно-кредитной политики по поддержке ценовой стабильности и закреплению темпов роста потребительских цен на уровне, не превышающем 4 процентов, увеличение с 18 до 20 процентов ставки налога на добавленную стоимость с 1 января 2019 года, поэтапное повышение пенсионного возраста, сохранение политики индексации регулируемых тарифов в пределах прогнозируемой инфляции.

Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации отмечает, что повышение ставки налога на добавленную стоимость до 20 процентов затронет около 75 процентов товаров и услуг, используемых для расчета индекса потребительских цен. Наряду с этим увеличение с 1 января 2019 года в 1,5 раза ставок акцизов на автомобильный бензин класса 5 и дизельное топливо может привести к резкому росту цен на топливо. В силу указанных причин уровень инфляции к концу года может превысить прогнозное значение.

Кроме того, прогнозируются замедление темпов роста валового внутреннего продукта до 1,3 процента в 2019 году и выход на темпы роста валового внутреннего продукта до 2 процентов в 2020 году и более 3 процентов в 2021 году. Повышению темпов роста экономики будет способствовать реализация комплекса мер, направленных на обеспечение достижения к 2024 году национальных целей в соответствии с Указом.

Положительную экономическую динамику обеспечит эффективная реализация национальных проектов по ключевым направлениям социально-экономического развития страны, комплексного плана модернизации и расширения магистральной инфраструктуры, а также осуществление пакета мер по улучшению инвестиционного климата, повышению долгосрочной предсказуемости экономического развития, росту уровня конкуренции и эффективности компаний с государственным участием, формированию новых источников финансирования инвестиционной активности, изменению отраслевого регулирования.

Увеличение инвестиций в основной капитал, расширение производственного потенциала экономики, а также рост производительности труда на средних и крупных предприятиях базовых несырьевых отраслей не ниже 5 процентов в год к 2024 году станут основными факторами для экономического роста. Внедрение передовых управленческих, организационных и технологических решений в промышленное производство, модернизация основных производственных фондов, поддержка фундаментальных научных исследований и содействие научно-техническому прогрессу приведут к трансформации действующего технологического уклада и обеспечат темпы экономического роста выше мировых. Указанные цели будут достигнуты в рамках реализации национальных проектов (программ) «Наука», «Цифровая экономика Российской Федерации», «Малое и среднее предпринимательство и поддержка индивидуальной предпринимательской инициативы», «Повышение производительности труда и поддержка занятости», а также федерального проекта «Технологическое лидерство».

Ускорению темпов роста инвестиций в основной капитал и повышению их доли в валовом внутреннем продукте до 25 процентов в 2024 году будет способствовать реализация системных мер по улучшению условий ведения предпринимательской деятельности, что предполагает обеспечение стабильных налоговых условий, предсказуемое тарифное регулирование, снижение уголовно-процессуальных рисков, завершение реформы контрольно-надзорной деятельности, а также развитие конкуренции и снижение доли государства в экономике.

К 2021 году темпы роста промышленного производства превысят 3 процента. Положительные темпы роста будут показывать все укрупненные сектора промышленности, включая строительный сектор и сектора-экспортеры. Ожидается ускорение темпов роста выпуска продукции машиностроения. При этом раздел Прогноза о развитии отраслей экономики отражает положительную динамику объемов производства без указания ожидаемых изменений состояния производственной базы (износ, выбытие и обновление основных фондов) по ключевым отраслям экономики. Целесообразно дополнять этот раздел прогнозом динамики состояния основных производственных фондов как важнейшей модернизационной составляющей инвестиционного процесса.

Раздел Прогноза, посвященный социально-экономическому развитию субъектов Российской Федерации, дает комплексную оценку развития субъектов Российской Федерации и характеризуется в целом позитивным изменением основных макроэкономических показателей. При этом конкурентные преимущества субъектов Российской Федерации как потенциал для ускорения темпов развития территорий не выделены, не указаны факторы ограничения их экономического роста с перечислением возможных стратегических рисков и соответствующих последствий.

Рис. 8.1

Основные показатели прогноза социально-экономического развития

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ВВП, % г/г реальный рост	1,5	1,9	1,4	2,0	3,1	3,2	3,2	3,3
ВВП номинал (млрд.руб)	92037	100519	106154	111558	119385	128074	137715	148258
ИПЦ, % г/г (на конец периода)	2,5	3,1	4,3	3,8	4,0	4,0	4,0	4,0
Курс доллара (среднее за период)	58,3	60,8	63,2	63,8	64	64,7	66,3	68,0
Инвестиции в основной капитал (млрд. рублей)	15967	17339	18775	21088	23498	26135	29039	32183
Оборот розничной торговли (млрд. рублей)	29813	31354	33325	35357	37641	40086	42757	45667
Реальная з/п. % г/г	2,9	6,3	0,8	1,5	2,3	2,8	2,8	2,8
Номинальная з/п. % г/г	6,7	9,0	5,1	5,2	6,4	7,0	6,9	6,9
Номинальная з/п: бюджетный сектор, % г/г	6,2	13,1	2,7	4,6	5,1	6,0	5,9	5,9
Номинальная з/п: частный сектор, % г/г	6,8	7,5	6,0	5,4	6,9	7,2	7,2	7,2
ФЗП номинальный (млрд.руб)	20821	22635	23800	25057	26656	28495	30473	32597
Индекс промышленного производства, % г/г	2,1	2,5	2,1	2,6	2,9	3,2	3,3	3,4
Счет текущих операций (млрд. долл)	32,7	83,2	67,4	46,2	35,6	28,4	23,1	19,3
Финансовый счет (кроме резервных активов) (млрд. долл)	10,0	18,0	14,0	4,0	0,0	-1,0	-1,0	1,0
Экспорт товаров (млрд. долл)	353	440	445	447	460	476	49	514
Импорт товаров (млрд.долл)	238	275	290	307	325	343	362	380
Изменение валютных резервов (млрд. долл)	22,6	65,5	53,3	42,2	35,7	29,9	24,5	18,5

Источник: <http://economy.gov.ru>

8.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Табл. 8.1

Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непромышленных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Источник: составлено ООО «Инвест Проект»

Согласно документам на объект оценки, предоставленным Заказчиком, объектом права собственности является нежилое встроенное помещение свободного назначения.

Вывод.

В процессе анализа установлено, что на дату оценки объект оценки не эксплуатируется, так как имеет состояние – требуется ремонт. Однако при завершении ремонтных работ – данный объект будет использоваться для извлечения дохода, соответственно его можно отнести к коммерческому рынку недвижимости.

8.4. Обзор рынка объекта оценки

8.4.1. Обзор рынка офисной недвижимости города Москвы, по итогам 1 полугодия 2019 года

В I полугодии 2019 года совокупный объем новых офисов составил 113 000 кв. м, что близко к совокупному годовому значению в 2018 году. Доля вакантных площадей на конец I полугодия 2019 года достигла уровня 12% в офисах класса А и 7,9% в офисах класса В.

Рост средних запрашиваемых ставок аренды продолжился и составил в офисах класса «А» 2,1% с начала года – до 25 735 руб. за кв.м в год, в офисах класса «В» 7,1% – до 15 919 руб. за кв. м в год.

Константин Лосюков, директор департамента офисной недвижимости Knight Frank, комментирует: «Результаты I полугодия 2019 года оказались соответствующими нашим прогнозам. Увеличивающиеся объемы нового предложения говорят о растущей уверенности девелоперов, законсервированных проектов на высокой стадии готовности становится все меньше, еще до официального запуска офисного центра собственники в основном уже получают запросы от потенциальных арендаторов.

В случае сохранения схожей ситуации, в перспективе двух-трех лет мы вероятнее всего будем наблюдать восстановление практики предварительной аренды и покупки площадей, ведь спрос остается стабильно высоким и факторов, способных повлиять на уменьшение объемов не наблюдается. В свою очередь спрос продолжает децентрализацию, доля сделок за пределами Садового кольца и ТТК растет.

Свободных офисов в ключевых деловых районах остается все меньше, а будущие проекты, заявленные к вводу, не смогут в полной мере удовлетворить интерес компаний к офисам в центре города и ММДЦ «Москва-Сити». Несмотря на это, в нецентральных локациях за пределами ТТК еще остается много свободных офисных помещений. Такой географический дисбаланс позволяет говорить, что в целом офисный рынок в столице еще не встал на сторону арендатора или арендодателя и такая ситуация сохранится, но лишь до тех пор, пока состояние дефицита не начнет наблюдаться в зоне до ТТК и далее вне ее пределов».

Табл. 8.2

Основные показатели офисного рынка и его динамика

		I полугодие 2019	I полугодие 2018
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м ²		16 505	16 302
в том числе:	Класс А	4 330	4 149
	Класс В	12 174	12 100
Введено в эксплуатацию, тыс. м ²		113	39
в том числе:	Класс А	56	0
	Класс В	57	39
Объем чистого поглощения, тыс. м ²		301	297
Доля свободных площадей, %	Класс А	12,0	13,6
	Класс В	7,9	10,3
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м ² /год**	Класс А	25 735	23 880
	Класс В	15 919	14 668
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м ² /год	Класс А	6 800	6 800
	Класс В	4 580	4 580

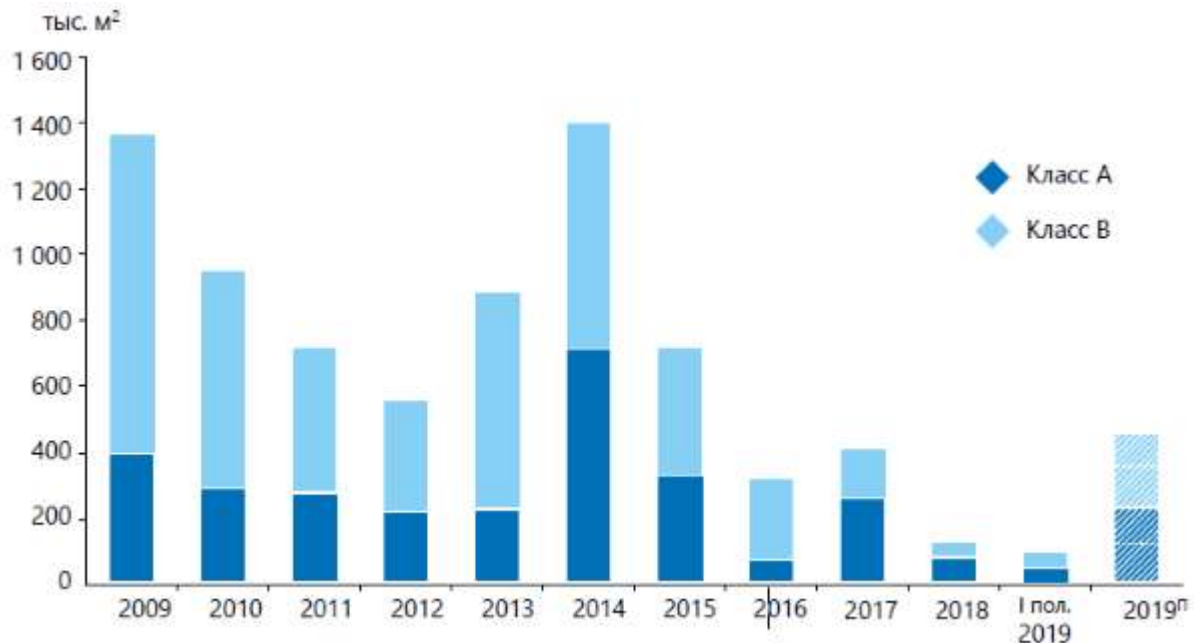
* Изменение по сравнению с показателем I полугодия 2018 г.

** Без учета операционных расходов и НДС (20%).

Источник: <https://zдание.info/2393/2467/news/13775#office>

Диagr. 8.1

Динамика ввода в эксплуатацию офисов классов А и В



Источник: <https://zдание.info/2393/2467/news/13775#office>

По итогам I полугодия 2019 года общий объем предложения на московском офисном рынке составляет 16,5 млн кв. м, из которых 4,3 млн кв. м или 26% относятся к классу А и 12,2 млн кв. м или 74% к классу В.

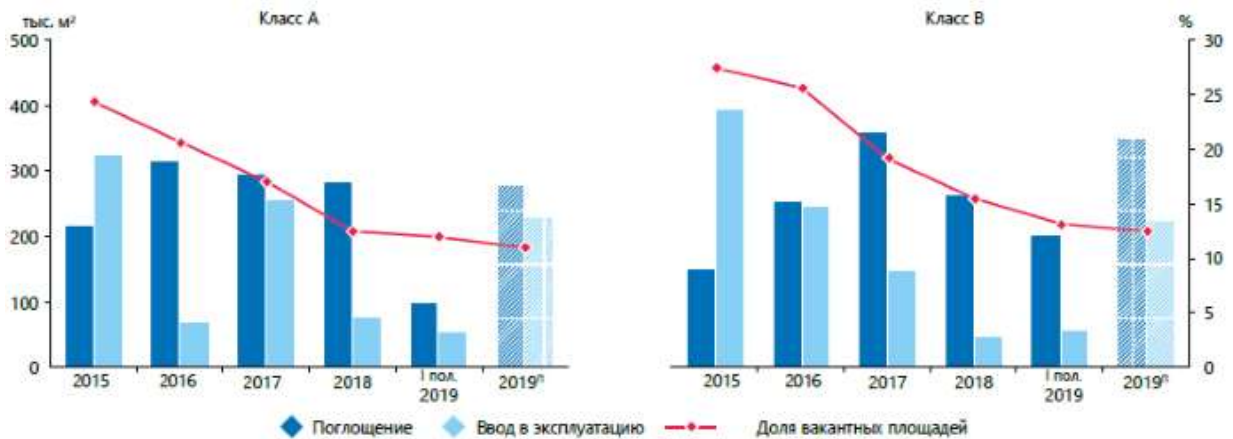
Объем нового предложения I полугодия 2019 года достиг 113 000 кв. м, что практически втрое больше, чем в I полугодии прошлого года. На рынок вышел первый за долгое время крупный офисный центр класса А арендуемой площадью более 50 000 кв. м – «Искра-Парк». Оставшаяся же часть новых проектов была представлена только зданиями класса В.

Девелоперская активность ускоряется, в 2019 году ожидается существенное увеличение количества новых проектов, запущенных в эксплуатацию. По сравнению со 125 000 кв. м, введенных в 2018 году, текущий годовой показатель ожидается на уровне около 450 000 кв. м.

Несмотря на ускорение роста объемов ввода, показатель еще остается на низком уровне. В свою очередь спрос сохраняется на стабильно высоком уровне уже в течение трех лет.

Диagr. 8.2

Динамика показателей объемов ввода в эксплуатацию, чистого поглощения и уровня вакансии



Источник: <https://zдание.info/2393/2467/news/13775#office>

Совокупность этих факторов существенно влияет на динамику доли свободных офисов, где показатель в классе В уже снизился 1,4 п.п. с начала года – до 7,9% или 965 000 кв. м. За счет высокого, по сравнению с классом А, объема существующих офисов, текущие пополнения общего объема предложения слабо сказываются на балансе рынка, что позволяет продолжать поступательное снижение доли вакантных офисов в этом классе.

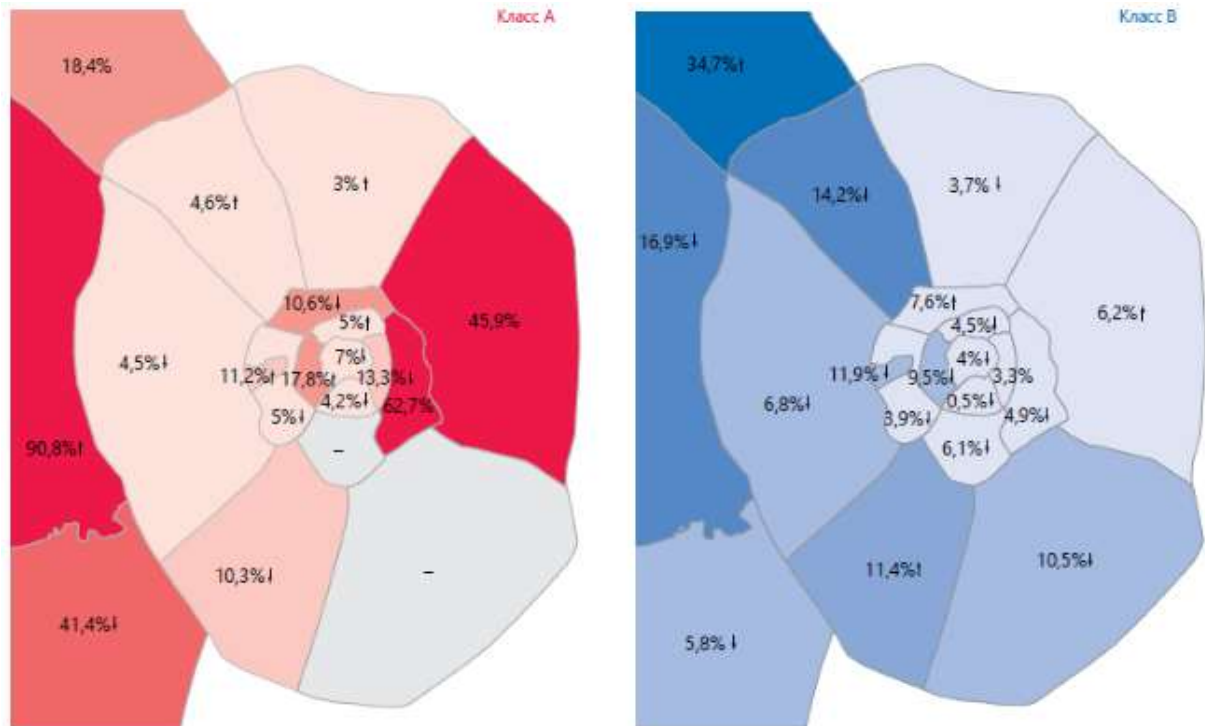
В классе А доля свободных офисов незначительно снизилась с начала года, несмотря на существенное пополнение объемов предложения. Показатель в этом классе достиг уровня 12%, или 518 000 кв. м, тем не менее до конца года ожидается его снижение.

Снижение доли свободных площадей наблюдается как в ключевых деловых районах города вроде ММДЦ «Москва Сити» и Центральном деловом районе, так и в нецентральных локациях. В Центральном деловом районе доля свободных площадей достигла уровня 7% в классе А и 4% в классе В. В ММДЦ «Москва-Сити» ситуация ограниченного предложения также сохраняется, доля свободных офисов в классе А здесь составила 11,2%.

В классе В доля свободных площадей в ММДЦ «Москва-Сити» составляет 11,9%. В силу дефицитного состояния предложения офисов в ЦДР и «Москва Сити» многие арендаторы в качестве альтернативы рассматривают зону в пределах Садового кольца – ТТК. Так, показатель вакантности тут снизился на 0,7 п.п. с начала года до 10,3% в классе А и на 1,7 п.п. (до 6,1%) в классе В.

Диagr. 8.3

Деловые районы Москвы. Уровень вакантных офисных площадей



Источник: <https://zдание.info/2393/2467/news/13775#office>

Впоследствии ожидается сохранение схожей тенденции к децентрализации спроса на офисы – подавляющая часть новых площадей, как в 2019 году, так и в следующие несколько лет, будет расположена за пределами Садового кольца и даже ТТК.

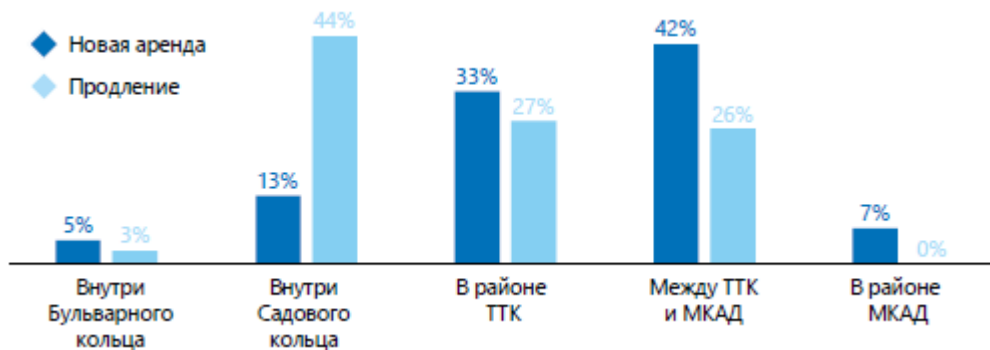
Совокупный объем чистого поглощения офисов в I полугодии 2019 года составил 301 000 кв. м, демонстрируя небольшой рост по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Вырос объем сделок новой аренды и покупки: по итогам I полугодия доля таких сделок в структуре спроса на офисы составила 80% против 75% годом ранее. При этом существенное увеличение доли сделок по новой аренде и покупке произошло в зоне ТТК–МКАД: с 27% в прошлом году до 42% по итогам I полугодия 2019 года. Наибольшая доля сделок по новой аренде и покупке зафиксирована в двух зонах города – в районе ТТК и между ТТК и МКАД, 33% и 42% соответственно.

При этом, если доля сделок в районе ТТК осталась практически идентичной I полугодью 2018 года (33% против 34%), то доля зоны ТТК-МКАД выросла существенно. Отсутствие достаточного объема свободных блоков в ЦДР и «Москва-Сити» стимулирует смещение спроса на нецентральные локации.

Диагр. 8.4

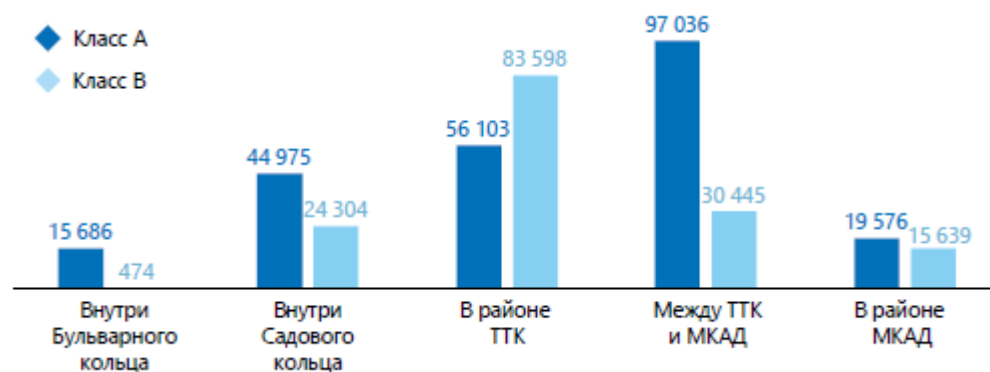
Распределение арендованных офисных площадей в зависимости от типа сделки и местоположения офисного здания



Источник: <https://zдание.info/2393/2467/news/13775#office>

Диагр. 8.5

Распределение объема сделок в зависимости от расположения офисного здания



Источник: <https://zдание.info/2393/2467/news/13775#office>

Банки, финансовые и инвестиционные компании вновь стали лидерами в структуре спроса на офисы с долей в 49%. Существенный вклад в их первенство привнесла заключенная сделка покупки «Газпромбанком» одного из зданий в комплексе «Аквамарин III». Второе место заняли производственные компании с 14%, а тройку лидером замыкают компании сферы B2B – 12%.

Диagr. 8.6

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании



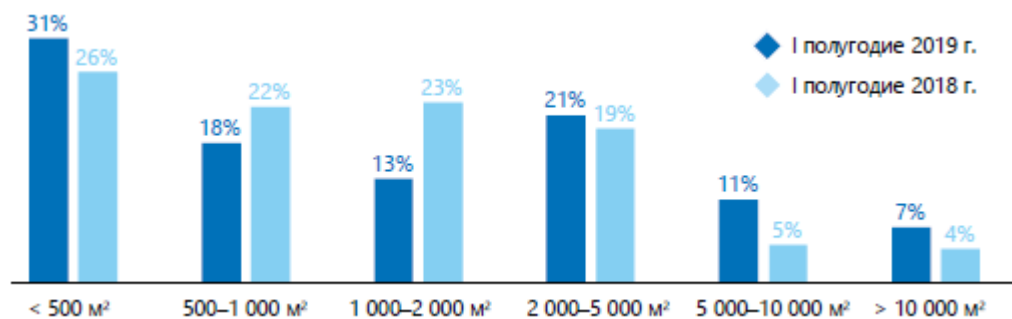
Источник: <https://zдание.info/2393/2467/news/13775#office>

В структуре спроса по размеру сделок также наблюдаются изменения, хотя пока и несущественные. По сравнению с I полугодием прошлого года снизилась доля сделок в среднем сегменте рынка – 500-1 000 кв. м и 1 000-2 000 кв. м, на 5 п.п. и 10 п.п. соответственно.

Доля маленьких блоков размером до 500 кв. м выросла на 4 п.п., а самое больше увеличение было зафиксировано в сегменте 5 000-10 000 кв. м.

Диagr. 8.7

Распределение количества сделок с офисной недвижимостью по размеру офисного блока



Источник: <https://zдание.info/2393/2467/news/13775#office>

Пока эти изменения носят скорее локальный характер, а общая структура по размеру в целом соответствует результату I полугодия 2018 года. Средний размер сделки в свою очередь вырос на 15% и составил 2 442 кв. м.

Табл. 8.3

Ключевые сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве в I полугодии 2019 года

Компания	Объем сделки, кв.м	Тип сделки	Класс	Офисное здание
Газпромбанк	18 800	Покупка	A	Аквамарин III
ARKS	8 200	Аренда	B+	Газойл Плаза
Трансстроймехинизация	6 600	Аренда	B+	Легион III
Ростех	6 400	Аренда	B+	Маяковского, 11
Газпромнефть-СМ	5 200	Аренда	A	Академик
WeWork	4 400	Аренда	A	Аркус III
SOK	3 800	Аренда	B+	Восток

Источник: <https://zдание.info/2393/2467/news/13775#office>

По итогам I полугодия 2019 года средняя запрашиваемая ставка аренды в классе А выросла на 2,1% с начала года и составила 25 735 руб./кв. м/год (без учета эксплуатационных расходов и НДС). В классе В рост был более стремительным – на уровне 7,1%, вследствие чего по итогам полугодия средняя ставка в этом классе достигла 15 919 руб./кв. м/год (без учета эксплуатационных расходов и НДС).

Стабильный спрос на офисы, продолжающийся уже третий год, побуждает собственников зданий в наиболее популярных локациях повышать ставки аренды на экспонируемые офисные блоки.

Диagr. 8.8

Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В, номинированных в российских рублях



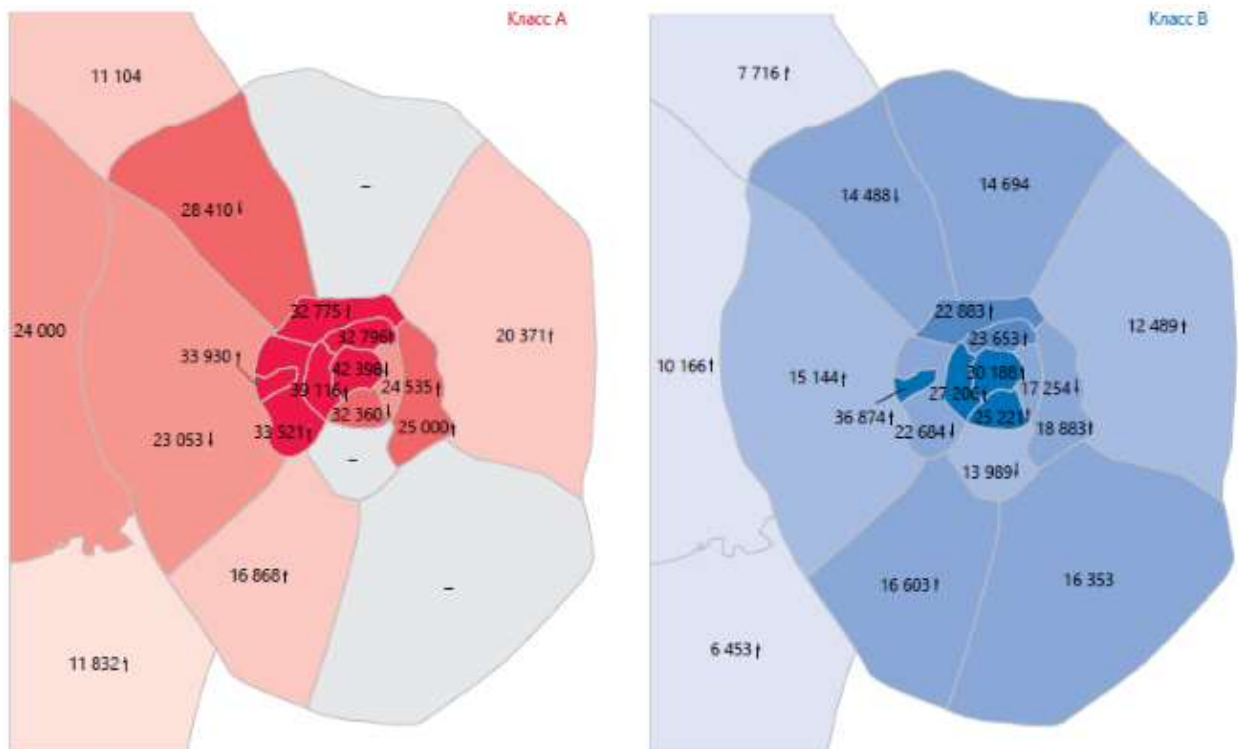
Источник: <https://zдание.info/2393/2467/news/13775#office>

Среди зон города существенное повышение ставок в классе А было зафиксировано в зоне СК – ТТК и ТТК – МКАД, что соответствует растущему спросу на офисы в этих зонах. Годовой рост в этих зонах в классе А был зафиксирован на уровне 4,3% и 14,3% соответственно. Несмотря на такую динамику роста, нельзя говорить, что столь существенное повышение произойдет и вновь – объем предложения класса А в этих зонах невелик, поэтому точечные изменения существенно влияют на общий для зоны показатель. В зоне от Бульварного кольца до Садового кольца рост составил лишь доли процента, а внутри Бульварного кольца – 2,9%.

При этом стоит отметить, что рост ставок как в классе А, так и в классе В наблюдался так или иначе во всех зонах города. В классе В ситуация примерно схожая, тем не менее наибольший рост ставки аренды был зафиксирован в зоне СК – ТТК, чуть более 16% за полугодие. В зоне Бульварного кольца, как и в классе А, рост оказался сдержанным и составил 4%.

Диagr. 8.9

Деловые районы Москвы. Средневзвешенная ставка аренды офисов, руб./кв. м/год



Источник: <https://zдание.info/2393/2467/news/13775#office>

По итогам 2019 года ожидается существенное увеличение объемов ввода по сравнению с 2018 годом, когда на рынке оказалось лишь 125 000 кв. м новых офисов. В текущем году показатель ожидается на уровне 450 000 кв. м, что создаст новые возможности по размещению для арендаторов и повлияет на долю вакантных офисов.

При этом подавляющая доля нового предложения 2019 года (почти 300 000 кв. м) расположится за пределами ТТК. Среди крупнейших проектов, анонсированных к вводу во II полугодии 2019 года стоит отметить «Академик» (47 000 кв. м), «Стратос» в Сколково (30 000 кв. м) или МФК на Аминьевском шоссе (29 000 кв. м), а всего до конца года ожидается ввод еще 21 объекта офисной недвижимости.

До конца года ожидается снижение доли свободных площадей как в классе А, так и в классе В. Так, по итогам 2019 года доля свободных офисов в классе А прогнозируется на уровне 11%, а в классе В – 7,5%. При этом, если часть проектов вновь будет перенесена на следующий год, падение доли свободных площадей может ускориться.

Рост запрашиваемых ставок аренды в отдельных деловых районах начинает распространяться на весь офисный рынок Москвы. По итогам года ожидается рост средней ставки аренды в классе А до 26 500 руб./кв. м/год (без учета эксплуатационных расходов и НДС), в классе В до 16 500 руб./кв. м/год (без учета эксплуатационных расходов и НДС).

Рынок продажи офисов на Московском офисном рынке можно условно разделить на два сегмента – сделки по покупке так называемых «розничных офисов» небольшого размера (до 500 кв. м) и крупные покупки целых зданий, которых в последнее время было немного. В обоих случаях площади могут использоваться как для собственного размещения, так и для дальнейшей сдачи в пользование другим компаниям.

При этом, если в случае покупки небольших офисов достижимая цена продажи будет слабо отличаться от запрашиваемой, то в случае крупных покупок возможно существенное снижение цены, как в офисах класса А, так и класса В.

Средневзвешенная цена на офисные блоки в объектах класса А составляет 228 738 руб./кв. м, в офисах класса В – 133 568 руб./кв. м, в особняках – 243 307 руб./кв. м. Средневзвешенная цена помещений свободного назначения на первых этажах жилых комплексов составляет 190 860 руб./кв. м.

Табл. 8.4

Деловые районы. Средневзвешенная цена продажи (без учета НДС)

Расположение	Класс А, руб./кв.м	Класс В, руб./кв.м	Особняк, руб./кв.м	ПСН, руб./кв.м
Бульварное кольцо	-	346 550	276 564	454 283
Садовое кольцо	289 022	200 429	261 463	248 376
ТТК	278 194	142 380	225 792	233 653
ТТК-МКАД	189 919	114 242	96 074	148 056
За МКАД	165 000	100 775	-	95 242

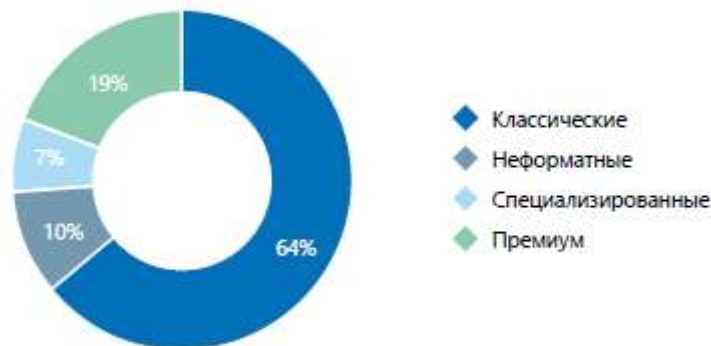
Источник: <https://zдание.info/2393/2467/news/13775#office>

Совокупный объем предложения гибких пространств на московском офисном рынке составляет 148 000 кв. м, подавляющую долю которых составляет формат классических пространств – 64%. Рост популярности гибких пространств, в том числе среди крупных корпоративных клиентов, стимулирует операторов к открытию новых площадок. Так, средний размер классического гибкого пространства вырос в I полугодии 2019 года на 9% до 1 900 кв. м, средний размер неформатных площадок вырос на 34%, до 2 00 кв. м.

В премиальном сегменте существенных изменений показателя не произошло. Ценовая политика той или иной площадки зависит от совокупности факторов, среди которых локация, целевая аудитория, тип пространства, качество отделки и прочее.

Диагр. 8.10

Структура предложения гибких пространств по типам



Источник: <https://zдание.info/2393/2467/news/13775#office>

По итогам I полугодия 2019 года существенных изменений по сравнению с началом года в целом не произошло, тариф фиксированного места немного снизился в классических пространствах, но вырос в премиальных.

Стоимость рабочего места в мини-офисе фактически не изменилась в этих двух типах пространств. Заполняемость фиксированных рабочих мест снизилась в классических пространствах с 81% до 78% и в неформатных с 60% до 45% в последние шесть месяцев. Рабочие места в мини-офисах напротив были объектом спроса арендаторов в этот период, заполняемость этой категории гибких рабочих мест увеличилась во всех сегментах рынка.

Источник: <https://zдание.info/2393/2467/news/13775#office>.

8.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объект оценки

Обзор предложений из открытых источников по продаже и аренде помещений офисного назначения, выявленных по состоянию на дату оценки в г. Москва, сходных по характеристикам с оцениваемым, представлен в таблице ниже.

Табл. 8.1

Предложения по продаже помещений офисного назначения, выявленных на дату оценки

Наименование	1	2	3	4	5	6	7	8
Адрес	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, ул. Сретенка, 9	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Мясницкая ул., 42С3	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Цветной бул., 30С1	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, пер. Колокольников, 9С1	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, ул. Большая Лубянка, 13/16С1	Москва, ЦАО, р-н Якиманка, ул. Большая Полянка, 42	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Мясницкая ул., 35С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большой Козихинский пер., 27С1
Расстояние от метро, метров	420	520	480	490	550	470	190	630
Расстояние от метро, мин.	5	6	6	6	7	6	2	7,6
Расположение относительно "красной линии"	да	да	да	нет	да	да	да	да
Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	дек.19	дек.19	дек.19	дек.19	дек.19	дек.19	дек.19	дек.19
Тип здания	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Назначение объекта	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное

Наименование	1	2	3	4	5	6	7	8
Этаж расположения	1	2	2	2	2	5	5	1
Общая площадь, кв. м	110,0	219,0	237,5	124,0	241,5	128,0	388,0	135,0
Уровень отделки помещений	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Техническое состояние отделки	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Техническое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Наличие отдельного входа с улицы	есть	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Другие характеристики, влияющие на стоимость	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Цена предложения, руб. с учетом НДС	37 000 000	57 000 000	49 000 000	28 000 000	45 000 000	30 000 000	91 368 000	45 000 000
Цена предложения, руб./кв. м с учетом НДС	336 364	260 274	206 316	225 806	186 335	234 375	235 485	333 333
Торг	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/218908600/	https://www.cian.ru/sale/commercial/675738/	https://www.cian.ru/sale/commercial/217349912/	https://www.cian.ru/sale/commercial/217792055/	https://www.cian.ru/sale/commercial/220136548/	https://www.cian.ru/sale/commercial/222518668/	https://www.cian.ru/sale/commercial/221098281/	https://www.cian.ru/sale/commercial/203363778/

Источник: анализ рынка

Мониторинг рынка продажи помещений офисного назначения в районе расположения объекта оценки по состоянию на дату оценки выявил диапазон цен 186 335 - 336 364 руб./кв. м. среднее значение – 252 286 руб. кв./м.

В целом, разброс цен зависит от местоположения объекта, состояния здания и отделки помещения, наличия коммуникаций и пр. улучшений и т.п.

Табл. 8.2

Предложения по аренде помещений офисного назначения, выявленных на дату оценки

Наименование	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Адрес	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Садовая-Черногрязская ул., 8С1	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, ул. Сретенка, 12	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большой Харитоньевский пер., 24С11	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Последний пер., 17	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, просп. Мира, 13С1	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Нижняя Красносельская ул., 5С4	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, ул. Сретенка, 12	"Москва, ЦАО, р-н Басманный, Мясницкая ул., 38С1	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Садовая-Спасская ул., 21/1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Яковоапостольский пер., 7С1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Покровка, 42С5
Расстояние от метро, метров	290	390	570	490	420	250	390	220	200	410	770
Расстояние от метро, мин.	4	5	7	5,9	5	3	4,7	2,6	2,4	4,9	9,2
Расположение относительно "красной линии"	да	да	нет	нет	да	да	да	да	да	нет	нет
Вид права	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	Актуальное на дату оценки	Актуальное на дату оценки	Актуальное на дату оценки	Актуальное на дату оценки	Актуальное на дату оценки	Актуальное на дату оценки	Актуальное на дату оценки	Актуальное на дату оценки	Актуальное на дату оценки	Актуальное на дату оценки	Актуальное на дату оценки
Тип здания	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Назначение объекта	офис	офис	офис	офис	офис	офис	офис	офис	офис	офис	офис
Этаж	мансарда	5	3	2	2	2	2	3	3	3	3

Наименование	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Общая площадь, кв. м	230	409	447,3	345	300	300	223	233,0	200	182,1	120,0
Уровень отделки	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка
Техническое состояние здания	хорошее	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Наличие отдельного входа	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, долл.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Цена предложения, руб./месяц с учетом НДС	575 000	1 022 500	931 875	848 700	750 000	625 000	512 880	504 834	440 640	424 900	280 000
Цена предложения, руб./кв. м/год с учетом НДС	30 000	30 000	25 000	29 520	30 000	25 000	27 599	26 000	26 438	28 000	28 000
Торг	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Структура арендной ставки	с учетом ОР, без учета КУ	с учетом ОР, без учета КУ	с учетом ОР, без учета КУ	с учетом ОР, без учета КУ	с учетом ОР, без учета КУ	с учетом ОР, без учета КУ	с учетом ОР, без учета КУ	с учетом ОР, без учета КУ	с учетом ОР, без учета КУ	с учетом ОР, без учета КУ	с учетом ОР, без учета КУ
Источник информации	https://www.cian.ru/rent/commercial/217681333/	https://www.cian.ru/rent/commercial/222266828/	https://www.cian.ru/rent/commercial/219819419/	https://www.cian.ru/rent/commercial/220914735/	https://www.cian.ru/rent/commercial/223173290/	https://www.cian.ru/rent/commercial/219639159/	https://www.cian.ru/rent/commercial/221777935/	https://www.cian.ru/rent/commercial/217799277/	https://www.cian.ru/rent/commercial/223173149/	https://www.cian.ru/rent/commercial/220573048/	https://www.cian.ru/rent/commercial/221744622/

Мониторинг рынка аренды помещений офисного назначения в районе расположения объекта оценки по состоянию на дату оценки выявил диапазон цен 25 000 – 30 000 руб./кв. м/год, среднее значение – 27 778 руб. кв./м./год.

В целом, разброс цен зависит от местоположения объекта, состояния здания и отделки помещения, наличия коммуникаций и пр. улучшений и т.п.

8.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов

Ценообразующие факторы — это факторы, оказывающие влияние на арендные ставки / стоимость объектов производственно-складской недвижимости.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Если условия финансирования сделки купли-продажи объекта недвижимости нетипичны, то в таком случае необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. Например, финансирование недвижимости с использованием ипотечного кредита с процентной ставкой ниже рыночной. Или оплата осуществляется наличными. При этом процентная ставка, как правило, ниже рыночного уровня. В обоих случаях покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. И наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи.

При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. При этом возможны варианты: льготное кредитование продавцом покупателя; платеж эквивалентом денежных средств.

Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного), или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости), считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.

К нерыночным финансовым схемам относят оплату в рассрочку. Согласно такой схеме заключается кредитный договор, и покупатель выплачивает периодические платежи продавцу и получает юридическое право собственности только после выплаты последней части кредита. Для таких схем, как правило, характерны более низкие процентные ставки по кредитам. Ставки ниже рыночных иногда получают крупные компании с хорошей финансовой репутацией.

Расчет поправки на финансирование может выполняться различными способами. Один из них - использование процедуры дисконтирования. Этот способ используется, как правило, когда продавец финансирует ипотечный кредит с процентной ставкой ниже рыночной.

Дисконтирование денежных потоков для расчета поправок на финансирование может также учитывать возможность оплаты шаровым платежом, т. е. платежом, когда предполагают погашение всего или большей части долга в конце срока кредитования одним или несколькими платежами.

Дата предложения

Во многих случаях от даты продажи объекта оценки прошло некоторое время (например, больше месяца), соответственно, на рынке произошли изменения, которые коснулись, прежде всего, уровня цен. Корректировка на дату продажи учитывает эти

изменения, а именно – тот временной промежуток, который имел место до момента публикации информации о цене продажи.

Внесение корректировки на дату продажи означает, что были приняты во внимание и учтены изменения в росте цен на рынке. Этот момент очень важно учитывать при оценке и вносить поправки.

Передаваемые права

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Для учета разницы в цене при разном наборе прав используются данные сборника Сборник рыночных корректировок (СРК – 2019) -2019 г.

Отличие цены предложения от цены сделки

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ, применение цен предложения является неизбежным.

Для учета отличия цены от предложения использовался «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 25, Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, где значение корректировки на торг при продаже помещений офисного назначения составляет 9,5%, при аренде 6,0%.

Местоположение

Ценность местоположения объектов офисно-торговой недвижимости характеризуется отнесением к сложившимся районам деловой застройки города.

Так же на офисно-торговую недвижимость оказывает воздействия переходный трафик улицы.

Табл. 8.5

Корректирующие коэффициенты на расположение относительно пешеходного трафика

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на улице со средним или низким трафиком, к удельной цене такого же объекта, расположенного на улице с высоким трафиком	0,86	0,84	0,88
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на улице со средним или низким трафиком, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на улице с высоким трафиком	0,74	0,72	0,75

Источник: «Справочник оценщика недвижимости 2018 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2018»

Расположение относительно «красной линии»

Объекты офисно-торгового назначения, расположенные на первой линии улицы с оживленным транспортным или пешеходным потоком, потенциально имеют большую проходимость и, соответственно, товарооборот.

Табл. 8.6

Корректирующие коэффициенты на расположение относительно «красной линии»

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,82

Источник: «Справочник оценщика недвижимости 2018 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2018»

Этаж расположения помещений

Помещения, расположенные на разных этажах здания, имеют разную коммерческую привлекательность при прочих равных условиях.

Табл. 8.7

Корректирующие коэффициенты на этаж расположения

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74

Источник: «Справочник оценщика недвижимости 2018 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2018»

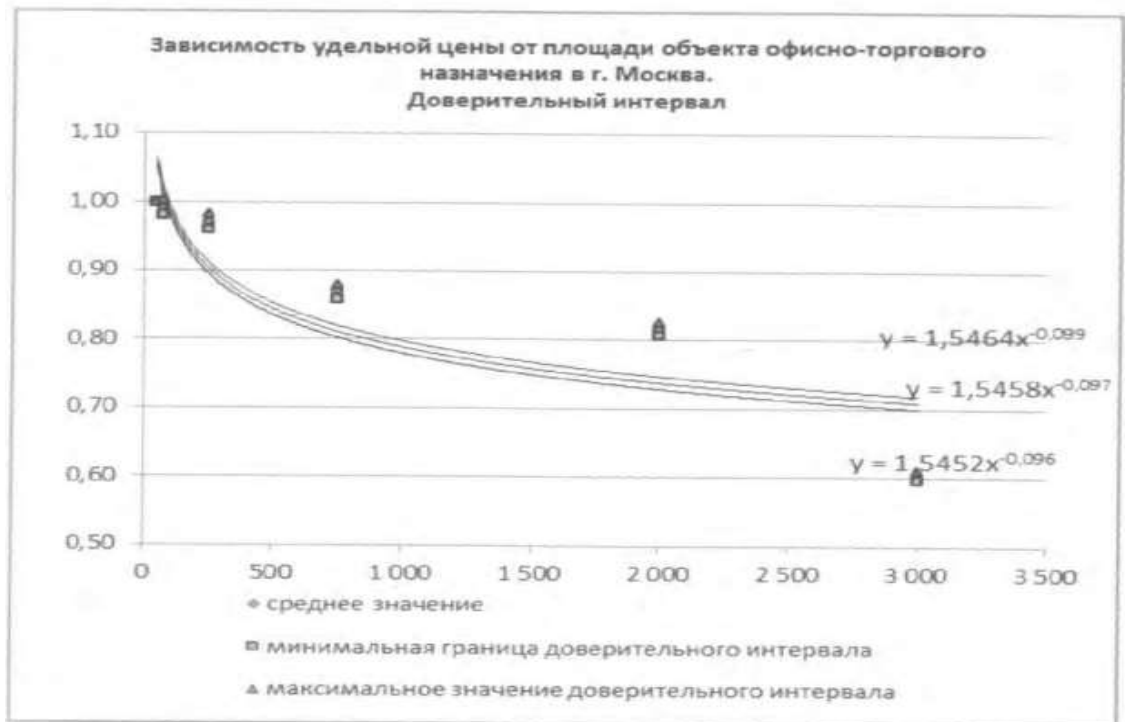
Общая площадь

На рынке помещений прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м коммерческой недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.

На основе коэффициентов зависимости указанных в издании «Справочника оценщика недвижимости 2018 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2018» построена корреляционно-регрессионная зависимость цены от площади:

Рис. 8.2

Корреляционно-регрессионная зависимость цены от площади

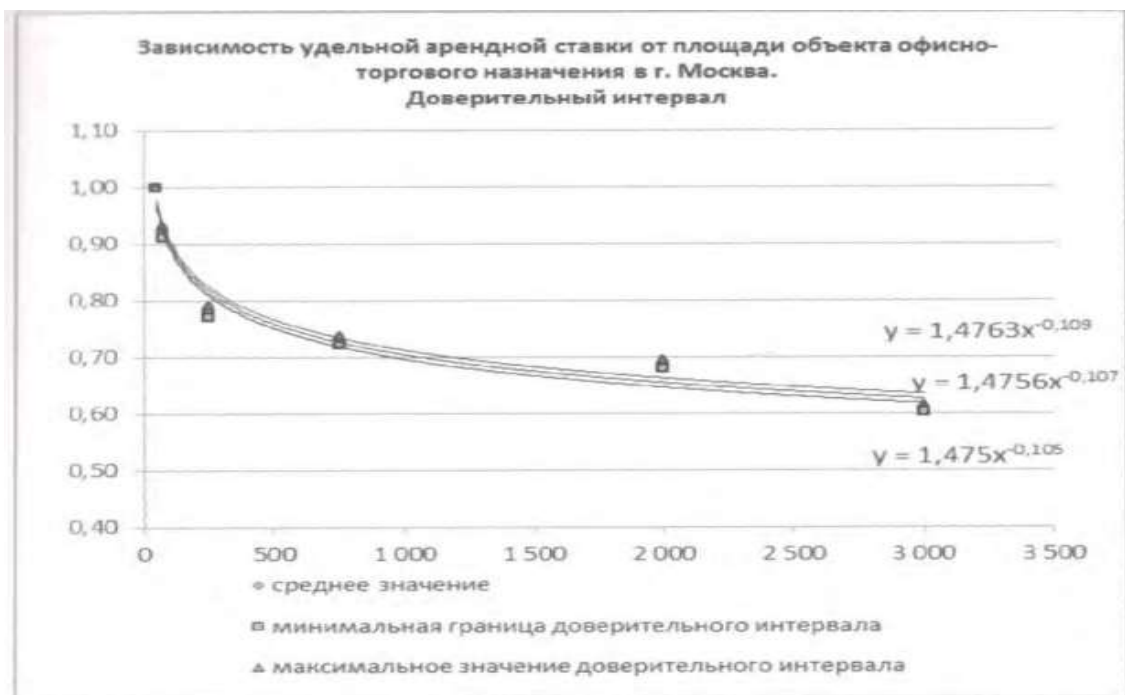


Источник: «Справочник оценщика недвижимости 2018 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2018»

Таким образом, зависимость удельной цены офисно-торговой недвижимости от площади имеет вид: $Y = 1,5458 * X^{(-0,097)}$.

Рис. 8.3

Корреляционно-регрессионная зависимость арендной ставки от площади



Источник: «Справочник оценщика недвижимости 2018 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2018»

Таким образом, зависимость удельной ставки арендной платы офисно-торговой недвижимости от площади имеет вид: $Y=1,4756 \cdot X^{(-0,107)}$.

Состояние отделки помещений

Табл. 8.8

Корректирующие коэффициенты на состояние отделки

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,80
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта в среднем состоянии	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс" к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,77	0,76	0,79
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта в среднем состоянии	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой "люкс" к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24

Источник: «Справочник оценщика недвижимости 2018 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2018»

Техническое состояние здания

Табл. 8.9

Корректирующие коэффициенты на состояние здания

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

Источник: «Справочник оценщика недвижимости 2018 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2018»

Тип объекта

Табл. 8.10

Корректирующие коэффициенты на тип объекта

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

Источник: «Справочник оценщика недвижимости 2018 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2018»

Наличие отдельного входа

Табл. 8.11

Корректирующие коэффициенты на наличие отдельного входа

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

Источник: «Справочник оценщика недвижимости 2018 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2018»

Класс объекта недвижимости

Табл. 8.12

Корректирующие коэффициенты на класс качества здания

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены офисно-торгового объекта класса В, В+ к удельной цене такого же объекта А, А+	0,93	0,91	0,95
Отношение удельной цены офисно-торгового объекта класса С к удельной цене такого же объекта А, А+	0,80	0,78	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки офисно-торгового объекта класса В, В+ к удельной арендной ставке такого же объекта А, А+	0,89	0,87	0,91
Отношение удельной арендной ставки офисно-торгового объекта класса С к у=удельной арендной ставке такого же объекта А, А+	0,82	0,80	0,84

Источник: «Справочник оценщика недвижимости 2018 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2018»

Выводы

• Мониторинг рынка продажи помещений офисного назначения в районе расположения объекта оценки по состоянию на дату оценки выявил диапазон цен 186 335 - 336 364 руб./кв. м. среднее значение – 252 286 руб. кв./м. В целом, разброс цен зависит от местоположения объекта, состояния здания и отделки помещения, наличия коммуникаций и пр. улучшений и т.п.

• Мониторинг рынка аренды помещений офисного назначения в районе расположения объекта оценки по состоянию на дату оценки выявил диапазон цен 25 000 – 30 000 руб./кв. м/год, среднее значение – 27 778 руб. кв./м./год. В целом, разброс цен зависит от местоположения объекта, состояния здания и отделки помещения, наличия коммуникаций и пр. улучшений и т.п.

8.7. Анализ ликвидности

Ликвидность объектов, составляющих предмет залога, является важной характеристикой залогового обеспечения и во многих случаях позволяет судить о том, насколько быстро за счет реализации прав залогодержателя на предмет залога можно погасить задолженность по кредиту. Без анализа ликвидности нельзя правильно принять решение о величине залогового дисконта, залоговой стоимости и обеспеченности кредитных средств.

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

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Обратим внимание на то, что продажа предполагается именно по рыночной стоимости. В связи с этим не следует путать понятие ликвидности, о котором мы будем говорить ниже, с понятием ликвидационной стоимости – «умышленным», преднамеренным снижением стоимости с целью сократить время экспозиции объекта на рынке.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Ликвидность имущества подразделяется на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Иными факторами, влияющими на ликвидность, являются:

- эластичность спроса на данный вид имущества. При отсутствии дефицита и достаточно большом предложении недвижимого имущества на рынке относительно небольшое снижение цены приведет к увеличению количества желающих приобрести недвижимое имущество;
- состояние имущества. В большей степени относится к оборудованию. Как правило, старое и изношенное оборудование в меньшей степени ликвидно, нежели относительно новое, не требующее больших затрат на восстановление;
- соответствие современным технологиям;
- масштабность. В большей степени это относится к недвижимому имуществу. Характеризуется снижением ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений;
- количество. Достаточно часто ликвидное в небольших количествах имущество теряет ликвидность, когда объем залоговой массы превышает емкость рынка;

- местоположение. Так же, как и эффект масштаба, фактор местоположение в большей степени это относится к недвижимому имуществу. Если имущество, пользующееся спросом на рынке, находится в таком месте, что его перемещение невозможно либо сопряжено с большими издержками, ликвидность такого имущества будет весьма низкой либо отсутствовать вообще.

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество, как правило, обусловленного дефицитом данного вида имущества.

Табл. 8.13

Анализ ликвидности

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, календарных дней.	не более 60	61-270	271-545

Согласно данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД-25, под ред. Яскевича Е.Е., 2019 г.», срок экспозиции для объектов офисного назначения составляет 5-8 месяцев.

В результате проведенного анализа, учитывая состояние объекта, его размер, класс качества и местоположение, срок экспозиции объекта принимается на среднем уровне – 8 месяцев, соответственно уровень ликвидности принят средним.

9. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 23 ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

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

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

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

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. В процессе выбора применяемых подходов, Оценщик опирается на п.24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ».

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

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.» - В соответствии с ФСО №1 от 20 мая 2015г.

В соответствии с п.24 ФСО№7 затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства.

Так же в соответствии с п.24 (п.п в) ФСО№7 - затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта.

В рамках настоящего исследования, Оценщик выявил ряд недостатков затратного подхода повлиявших на рациональную объективность применения затратного подхода.

1. Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости.
2. Достижение точных результатов оценки при отсутствии смет на строительство практически невозможно.
3. Несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство точно такого же объекта, т.к. в процессе оценки из стоимости строительства вычитается накопленный износ.
4. Проблематичность расчета величины затрат на воспроизводство старых строений.
5. Сложность определения величины накопленного износа строений и сооружений.
6. Отдельная оценка земельного участка от строений.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а

также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», в силу изложенных выше причин, а так же на основании разумной целесообразности применения, относительно развитого рынка коммерческой показателны, Оценщик принял решение **отказаться от применения затратного подхода в рамках данного отчёта.**

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.» - В соответствии с ФСО №1 от 20 мая 2015 г. «Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

*Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным **применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.***

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Оценщик располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

*Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным **применить доходный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.***

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Согласно п. 12, п. 13, п. 14 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297:

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

«...13. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений...»

«...14. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки...»

11.1.1. Расчет рыночной стоимости нежилых помещений

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости применяется сравнительный подход.

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод сравнения продаж;
- метод соотнесения цены и дохода.

Метод корректировок (сравнения продаж) – метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода сравнения продаж может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^K \alpha_i \times V_{PCi},$$

где:

- V_{PC} – рыночная стоимость объекта оценка на основе метода сравнения продаж;
 K – количество аналогов;
 V_{PCi} – рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;
 a_i – вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

$$\text{Сумма вкладов равна единице: } \sum_i^K \alpha_i = 1.$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом:

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

где:

- P_i – цена i -го объекта-аналога;
 N – количество ценообразующих факторов;
 D_{Pij} – значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: передаваемые права, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, а также некоторые компоненты, не связанные с недвижимостью.

После определения элементов сравнения по ним применяются корректировки для нахождения рыночной стоимости оцениваемого объекта. Для измерения корректировок применяют количественные и качественные методики. К количественным методикам относятся: анализ парного набора данных, статистический анализ, графический анализ и др. К качественным методикам относятся: относительный сравнительный анализ, распределительный анализ, индивидуальные опросы.

Все корректировки вносятся в процентном либо в денежном выражении в цену объекта-аналога. Корректировки вводятся со знаком «минус», если характеристика объекта-аналога лучше соответствующей характеристики оцениваемого объекта, со знаком «плюс», если характеристика объекта-аналога хуже соответствующей характеристики оцениваемого объекта.

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам).

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода Оценщик счел целесообразным использовать метод корректировок (сравнения продаж).

Выбор объектов-аналогов

При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв. м.

В результате анализа рынка Оценщик подобрал наиболее репрезентативную выборку из представленных к продаже объектов, отвечающих требованию сопоставимости по следующим характеристикам: местоположение, назначение, площадь и т.п. Результаты представлены в таблице ниже.

Табл. 11.1

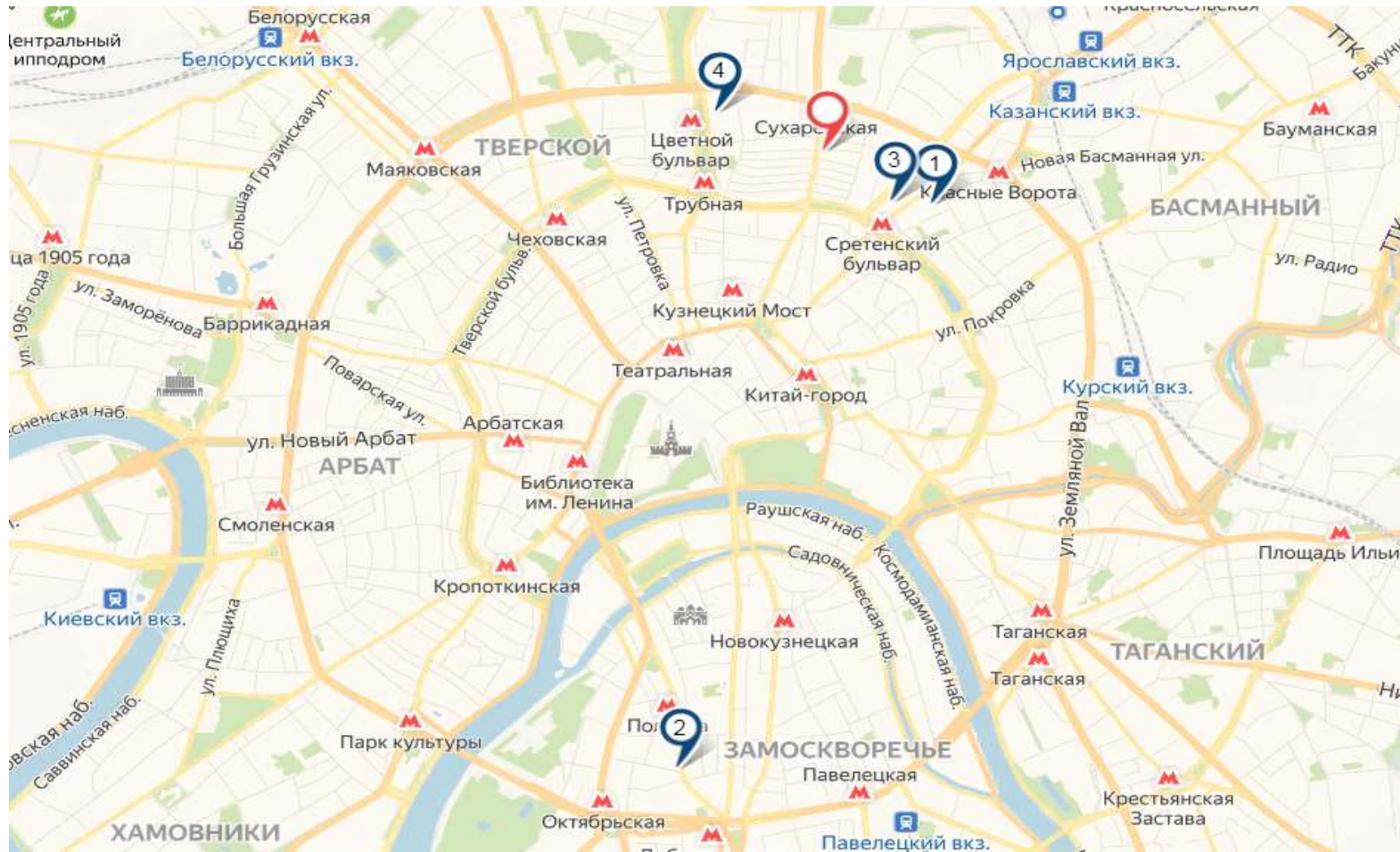
Репрезентативная выборка объектов-аналогов

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	г. Москва, ЦАО, Красносельский район, ул. Сретенка, д. 24/2, стр. 1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Мясницкая ул., 42С3	Москва, ЦАО, р-н Якиманка, ул. Большая Полянка, 42	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Мясницкая ул., 35С2	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Цветной бул., 30С1
Расстояние от метро, метров	340	450	470	190	480
Расстояние от метро, мин.	4,1	5	6	2	6
Расположение относительно "красной линии"	да	да	да	да	да
Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	09.12.2019	дек.19	дек.19	дек.19	дек.19
Тип здания	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Тип объекта	Встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Назначение объекта	Офисное	офисное	офисное	офисное	офис
Этаж расположения	2	2	5	5	2
Общая площадь, кв. м	349,80	219,00	128,00	388,00	237,50
Уровень отделки помещений	Без отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Техническое состояние отделки	требуется ремонт	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Техническое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	нет	нет	нет	нет	нет
Наличие отдельного входа с улицы	нет	нет	нет	нет	нет
Другие характеристики, влияющие на стоимость	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Цена предложения, руб. с учетом НДС	-	57 000 000	30 000 000	91 368 000	49 000 000
Цена предложения, руб./кв. м с учетом НДС	-	260 274	234 375	235 485	206 316
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/675738/	https://www.cian.ru/sale/commercial/222518668/	https://www.cian.ru/sale/commercial/221098281/	https://www.cian.ru/sale/commercial/217349912/

Источник: анализ рынка

Рис. 11.1

Местоположение объекта-оценки и объектов-аналогов на карте города



Источник: Яндекс-карты

Табл. 11.2

Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м с учетом НДС	-	260 274	234 375	235 485	206 316
Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	260 274	234 375	235 485	206 316
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Дата предложения	09.12.2019	Декабрь 2019	Декабрь 2019	Декабрь 2019	Декабрь 2019
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка, %	-	-9,5%	-9,5%	-9,5%	-9,5%
Адрес	г. Москва, ЦАО, Красносельский район, ул. Сретенка, д. 24/2, стр. 1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Мясницкая ул., 42С3	Москва, ЦАО, р-н Якиманка, ул. Большая Полянка, 42	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Мясницкая ул., 35С2	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Цветной бул., 30С1
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Расстояние от метро, мин.	4	5	6	2	6
Корректировка, %	-	0%	20%	0%	20%
Расположение относительно "красной линии"	да	да	да	да	да
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Тип здания	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Тип объекта	Встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Назначение объекта	Офисное	офисное	офисное	офисное	офис
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Этаж расположения	2	2	5	5	2
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Общая площадь, кв. м	349,8	219	128	388	238
Корректировка, %	-	-4,3%	-9,3%	1,1%	-3,3%
Техническое состояние отделки	требуется ремонт	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Корректировка, %	-	-14%	-14%	-14%	-14%
Техническое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Наличие отдельного входа с улицы	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка, руб./кв. м	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Другие характеристики, влияющие на стоимость	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Итоговая корректировка, %	-	-25,5%	-15,3%	-21,3%	-9,7%
Скорректированная стоимость объекта недвижимости, с учетом НДС, руб./кв. м		193 904	198 516	185 327	186 303
Сумма корректировок по модулю	-	9,5%	29,5%	9,5%	29,5%
-	-	0,9132	0,7722	0,9132	0,7722
Удельный вес аналога	-	0,2709	0,2291	0,2709	0,2291
Скорректированная стоимость, руб./кв. м с учетом НДС	-	52 529	45 480	50 205	42 682
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м с учетом НДС	190 896				
Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб., с учетом НДС	66 775 421				

Источник: расчеты Оценщика

Обоснование внесенных корректировок

Передаваемые права

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Предложения по продаже объектов-аналогов выставлены с правом собственности.

Введение корректировки не требуется.

Корректировка на торг

Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в нашем случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Для учета отличия цены от предложения использовался «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 25, Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, где значение корректировки на торг при продаже помещений офисного назначения составляет 9,5%.

Корректировка на изменение цен во времени (дата предложения, сделки)

Предложения по продаже объектов-аналогов актуальны на дату оценки. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на местоположение

Все подобранные объекты-аналоги, как и объект-оценки, расположены в внутри садового кольца ЦАО г. Москвы.

Введение корректировки не требуется.

Корректировка на расположение относительно «красной линии»

Все подобранные объекты-аналоги, как и объект оценки, расположены в на 1-й линии крупной улицы города.

Введение корректировки не требуется.

Корректировка на тип объекта

Оцениваемые объекты и отобранные аналоги представляют собой нежилые встроенные помещения свободного назначения.

Введение корректировки не требуется.

Корректировка на этаж

Помещения, расположенные на разных этажах здания, имеют разную коммерческую привлекательность при прочих равных условиях

Табл. 11.3

Корректирующие коэффициенты на этаж расположения

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,8	0,79	0,81
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже	0,73	0,72	0,74

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже			

Источник: «Справочник оценщика недвижимости 2018 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2018»

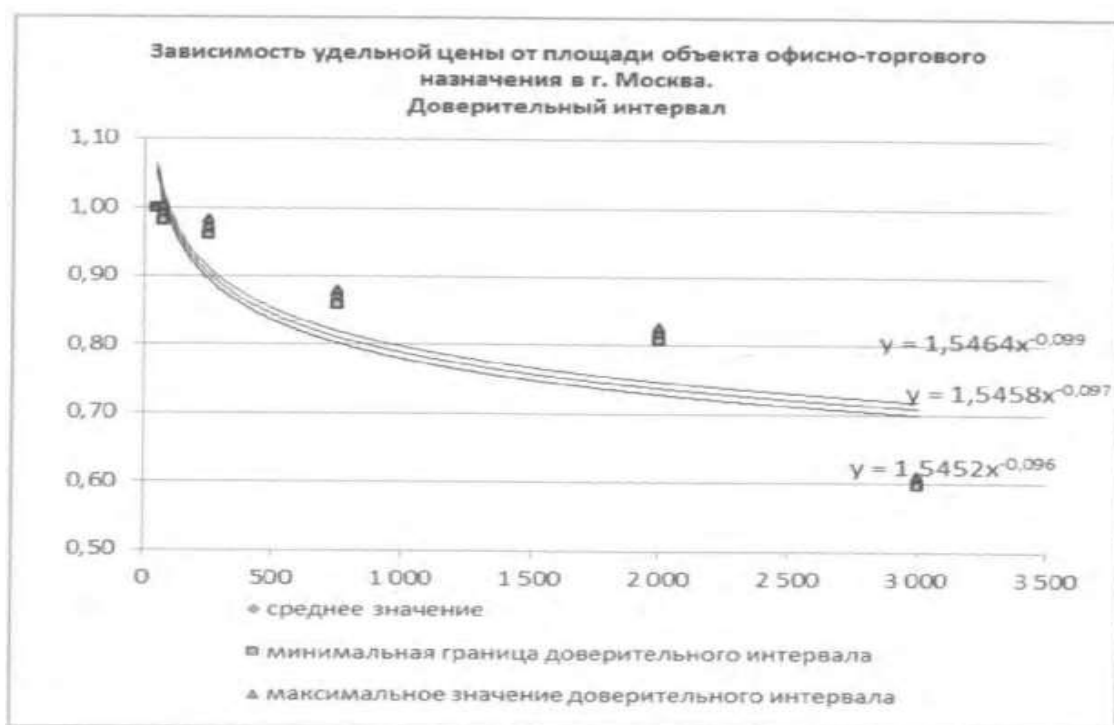
Все объекты-аналоги расположены выше 1-го этажа здания, введения корректировки не требуется.

Корректировка на площадь

На рынке помещений прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м коммерческой недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.

Рис. 11.2

Корреляционно-регрессионная зависимость цены от площади



Источник: «Справочник оценщика недвижимости 2018 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2018»

Таким образом, зависимость удельной цены офисно-торговой недвижимости от площади имеет вид: $Y = 1,5458 * X^{(-0,097)}$.

Расчет корректировки на площадь представлен в таблице ниже.

Табл. 11.4

Расчет корректировки на площадь

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь, кв. м	349,8	219	128	388	238
Расчетное значение	0,88	0,92	0,97	0,87	0,91
Корректировка	-	-4,3%	-9,3%	1,1%	-3,3%

Источник: расчеты Оценщика

Корректировка на состояние здания

Табл. 11.5

Корректирующие коэффициенты на состояние здания

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

Источник: «Справочник оценщика недвижимости 2018 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2018»

Все объекты сопоставимы с оцениваемым зданием объекта оценки – введения корректировки не требуется.

Корректировка на состояние отделки помещений

Оцениваемое помещение имеет состояние – требуется ремонт. Все сопоставимые объекты имеют состояние – рабочее. Требуется введение корректировки.

Табл. 11.6

Корректирующие коэффициенты на состояние отделки

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

Источник: «Справочник оценщика недвижимости 2018 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2018»

Табл. 11.7

Расчет корректировки на состояние

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Техническое состояние отделки	требуется ремонт	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка	-	-14%	-14%	-14%	-14%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости 2018 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2018»

Корректировка на наличие отдельного входа

Оцениваемый объект и отобранные аналоги не имеют отдельного входа с улицы. Введение корректировки не требуется.

Другие характеристики, влияющие на стоимость

Прочих характеристик, влияющих на стоимость объекта, не выявлено.

Внесение весовых коэффициентов

Заключительным этапом сравнительного подхода является установление стоимости объекта оценки на основе сравнительного анализа выбранных аналогов в результате согласования.

Согласование – это не усреднение полученных промежуточных результатов, а процесс взвешивания и сравнения показателей в соответствии с их характеристиками. Согласование скорректированных цен аналогов проводится в соответствии с имеющимися отличиями от объекта оценки.

В процессе согласования необходимо выявить причины различий промежуточных результатов, учесть количество поправок, внесенных в цену сопоставимой продажи. При согласовании следует учитывать следующее основное правило:

чем меньше количество и величина корректировок, внесенных в цену конкретного объекта сравнения, тем больший вес имеет данная продажа в процессе формирования стоимости оцениваемого объекта.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки необходимо определить весовой коэффициент скорректированной стоимости объектов-аналогов в стоимости объекта оценки. В общем случае используется следующая формула:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1 / (|S_A| + 1)$, в результате получим:

$$K = \frac{1 / (|S_{1...n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Выводы по применяемому подходу

В результате произведенных расчетов рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет:

Табл. 11.8

Результаты, полученные в рамках сравнительного подхода

Объект недвижимости	Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода с учетом НДС, руб.
Нежилое помещение, с кадастровым номером 77:01:0001088:2437, общей площадью 349,80 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Сретенка, д. 24/2, стр. 1	66 775 421

Источник информации: расчеты Оценщика

11.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

МЕТОДОЛОГИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода основано на предположении, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект. Расчет настоящей стоимости всех будущих доходов можно осуществить методом прямой капитализации или методом дисконтирования денежных потоков.

Метод капитализации дохода (прямой капитализации) наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Метод дисконтирования денежного потока более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, последовательность определения стоимости недвижимости на основе доходного подхода имеет следующий вид:

- прогнозирование будущих денежных потоков;
- капитализация будущих денежных потоков в настоящую стоимость.

В районе размещения объекта оценки прогнозируются плавно изменяющиеся с незначительным темпом роста доходы от сдачи помещения в аренду.

Поэтому при оценке рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода целесообразно использовать метод прямой капитализации.

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости (V) рассчитывается по формуле:

$$V = \frac{NOI}{R_o},$$

где:

NOI – чистый операционный доход;

R_o – общий коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости недвижимости на основе данного метода имеет следующий вид:

- определение величины чистого операционного дохода от объектов оценки;
- расчет общего коэффициента капитализации;
- капитализация будущих денежных потоков в текущую стоимость и определение рыночной стоимости оцениваемого имущества.

Определение чистого операционного дохода для объекта оценки

Чистый операционный доход рассчитывается для первого после даты оценки года эксплуатации недвижимости сданной в аренду на условиях рыночной арендной платы.

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

1. Определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.
2. Определяется действительный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за незагруженности помещений, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы.
3. Из прогнозируемого действительного валового дохода вычитаются все годовые прогнозируемые расходы, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долгосрочные расходы.

Потенциальный валовой доход – это доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов.

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

- арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду;
- часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Поэтому в данном отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.

Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной рыночной ставки арендной платы и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = A \times S$$

где:

A – рыночная ставка арендной платы без учета НДС (годовая);

S – площадь, сдаваемая в аренду.

Определение арендопригодной площади

На рынке аренды коммерческой недвижимости используются следующие понятия видов площадей.

Общая площадь – площадь всех помещений. В состав общей площади входят все надземные, цокольные и подвальные помещения, включая галереи, тоннели, площадки, антресоли, рампы и переходы в другие помещения.

Площадь общего пользования – площадь помещений, предназначенных для общего пользования всеми арендаторами здания.

Полезная (арендопригодная) площадь – площадь помещений, предназначенная исключительно для арендаторов.

В рамках настоящего исследования предполагается, что арендопригодная площадь будет равняться общей, так как рациональный собственник включает вспомогательные помещения в здании в общую площадь помещений полезного назначения.

Определение арендной ставки для оцениваемого объекта недвижимости

Для оценки рыночной ставки арендной платы оцениваемых помещений были использованы данные по аренде объектов, сопоставимых с помещениями объекта оценки, с учетом анализа наиболее эффективного использования (см. раздел «Анализ наиболее эффективного использования»).

Учитывая специфику оцениваемого объекта, а также доступность информации для определения ставки арендной платы методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал ставку арендной платы за 1 кв. м в год арендопригодной площади объектов-аналогов и объекта оценки, т.к. это типичная единица сравнения, принятая на рынке, поэтому иные единицы не рассматривались.

Рыночная ставка арендной платы для 1 кв. м объекта оценки определена на основании метода сравнительного анализа продаж. Последовательность реализации данного метода соответствует общему алгоритму расчета стоимости объекта в рамках сравнительного подхода и описана при расчете стоимости объекта сравнительным подходом.

Арендная ставка была определена без учета коммунальных расходов, которые арендатор оплачивает отдельно.

Выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик с характеристиками объекта недвижимости. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка коммерческой

недвижимости, что и объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам объекта оценки. При выборе объектов-аналогов была изучена информация из источников, представленных в таблице ниже.

Табл. 11.9

Перечень источников информации

Печатные издания	Интернет-источники
"Недвижимость и цены" "Из рук в руки" и др.	www.avito.ru www.cian.ru www.realty.dmir.ru

Источник: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Результаты анализа представлены в таблице ниже настоящего отчета, где отражены характеристики отобранных аналогов и элементы сравнения, по которым осуществляется сопоставление объекта оценки и объектов-аналогов.

Табл. 11.10

Репрезентативная выборка объектов-аналогов

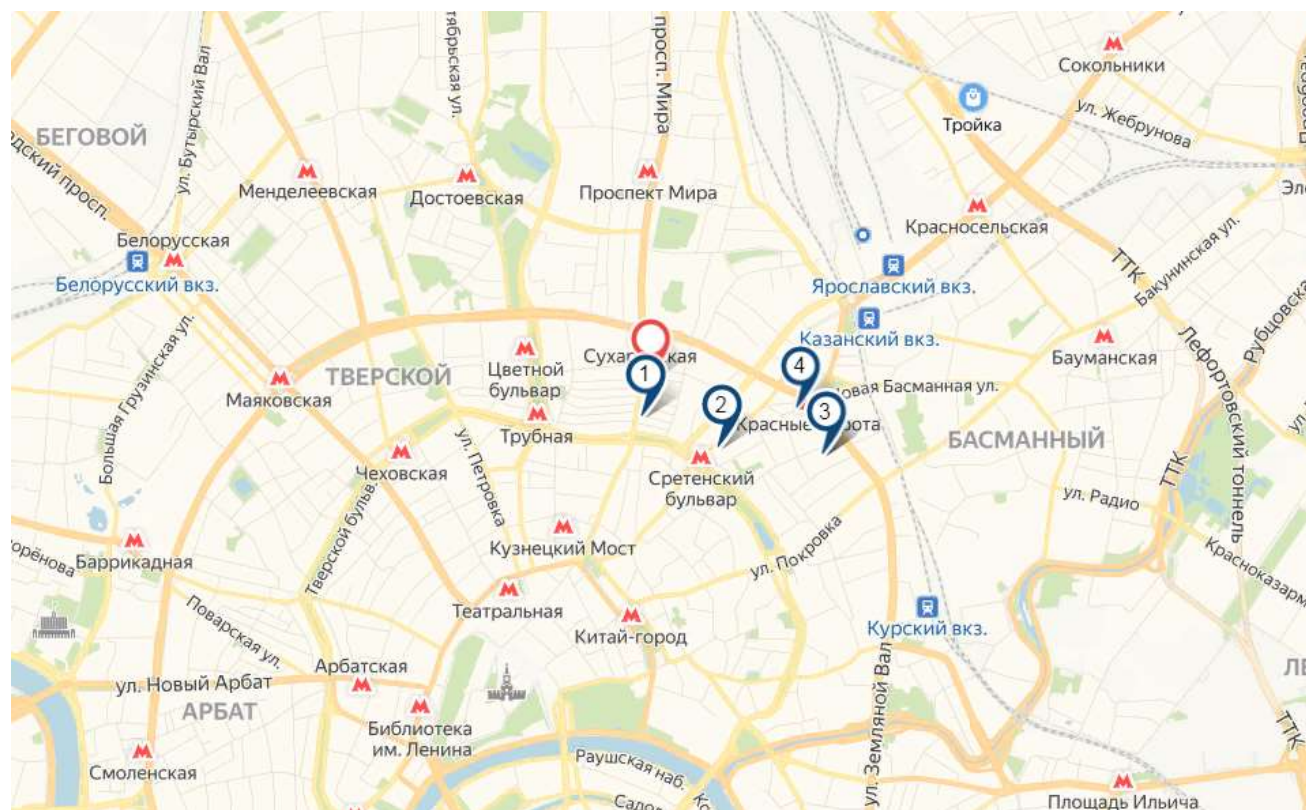
Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	г. Москва, ул. Сретенка, д. 24/2, стр. 1	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, ул. Сретенка, 12	"Москва, ЦАО, р-н Басманный, Мясницкая ул., 38С1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Садовая-Черногрозская ул., 8С1	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Садовая-Спаская ул., 21/1
Расстояние от метро, метров	340	390	220	290	200
Расстояние от метро, мин.	4,1	4,7	2,6	4	2,4
Расположение относительно "красной линии"	да	да	да	да	да
Вид права	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	09.12.2019	Актуальное на дату оценки	Актуальное на дату оценки	Актуальное на дату оценки	Актуальное на дату оценки
Тип здания	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Тип объекта	Встроенные помещения	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Назначение объекта	Офис	офис	офис	офис	офис
Этаж	2	2	3	мансарда	3
Общая площадь, кв. м	349,80	223	233	230	200
Уровень отделки	Без отделки	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка
Техническое состояние отделки	требуется проведение ремонта	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка
Техническое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное
Наличие отдельного входа	нет	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, долл.	-	-	-	-	-
Цена предложения, руб./месяц с учетом НДС	-	512 880	504 834	575000	440 640
Цена предложения, руб./кв. м/год с учетом НДС	-	27 599	26 000	30 000	26 438
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Структура арендной ставки	Данные, предоставленные Заказчиком	с учетом ОР, без учета КУ	с учетом ОР, без учета КУ	с учетом ОР, без учета КУ	с учетом ОР, без учета КУ

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/221777935/	https://www.cian.ru/rent/commercial/217799277/	https://www.cian.ru/rent/commercial/217681333/	https://www.cian.ru/rent/commercial/223173149/

Источник: анализ рынка

Рис. 11.3

Расположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Курган



Источник: <https://yandex.ru/maps>

Табл. 11.11

Расчет среднерыночной величины арендной ставки для объекта оценки

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м год с учетом НДС	-	27 599	26 000	30 000	26 438
Вид права	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	27 599	26 000	30 000	26 438
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Дата предложения	09.12.2019	Актуальное на дату оценки	Актуальное на дату оценки	Актуальное на дату оценки	Актуальное на дату оценки
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка, %	-	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
Адрес	г. Москва, ул. Сретенка, д. 24/2, стр. 1	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, ул. Сретенка, 12	"Москва, ЦАО, р-н Басманный, Мясницкая ул., 38С1		
"	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Садовая-Черногрозская ул., 8С1	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Садовая-Спасская ул., 21/1			
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Расположение относительно "красной линии"	да	да	да	да	да
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Расстояние от метро, мин.	4,1	4,7	2,6	4	2,4
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Тип здания	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Назначение объекта	Офис	офис	офис	офис	офис
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Общая площадь, кв. м	349,8	223	233	230	200
Корректировка, %	-	-5%	-4%	-4%	-6%
Этаж	2	2	3	мансарда	3
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Уровень отделки помещений	Без отделки	стандартная	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Техническое состояние отделки	требуется ремонт	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка, %	-	-14%	-14%	-14%	-14%
Техническое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Наличие отдельного входа	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Структура арендной ставки	-	с учетом ОР, без учета КУ	с учетом ОР, без учета КУ	с учетом ОР, без учета КУ	с учетом ОР, без учета КУ
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка	-	-23,2%	-22,4%	-22,4%	-24,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год с учетом НДС	-	21 196	20 176	23 280	20 093
Сумма корректировок по модулю	-	0,1	0,1	0,1	0,1
-	-	0,9091	0,9091	0,9091	0,9091
Удельный вес аналога	-	0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год с учетом НДС	-	5 299	5 044	5 820	5 023
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м/год с учетом НДС	21 186				

Источник: расчеты Оценщика

Обоснование вносимых корректировок

Вид права

Объем передаваемых прав объекта оценки и отобранных аналогов – право временного владения и пользования.

Введение корректировки не требуется

Ограничения (обременения) прав

Обременений прав на оцениваемый объект третьими лицами не зарегистрировано. Обременения прав отобранных аналогов не выявлены.

Введение корректировки не требуется.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

В процессе проверки информации установлено, что никакие особые условия финансирования не предусмотрены.

Введение корректировки не требуется.

Условия продажи (предложения)

Условия предложения отобранных аналогов – рыночные.

Введение корректировки не требуется.

Дата предложения

Предложения по аренде объектов-аналогов актуальны на дату оценки.

Введение корректировки не требуется.

Торг

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении.

Для учета отличия цены от предложения использовался «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 25, Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, где значение корректировки на торг при продаже помещений офисного назначения составляет 6,0%.

Местоположение

Объект оценки и отобранные аналоги расположены в центральном округе г. Москвы, внутри садового кольца.

Введение корректировки не требуется.

Корректировка на расположение относительно «красной линии»

Все подобранные объекты-аналоги, как и объект-оценки, расположены в на 1-й линии крупных улиц города.

Введение корректировки не требуется.

Корректировка на тип объекта

Оцениваемые объекты и отобранные аналоги представляют собой нежилые встроенные помещения свободного назначения.

Введение корректировки не требуется.

Корректировка на этаж

Помещения, расположенные на разных этажах здания, имеют разную коммерческую привлекательность при прочих равных условиях.

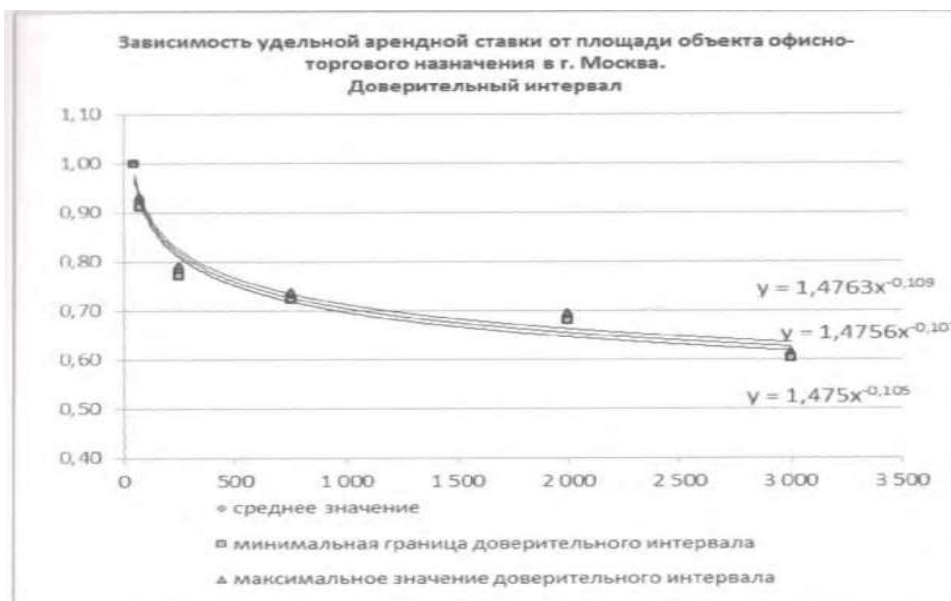
В виду того, что все объекты-аналоги расположены выше 1-го этажа, как и объект оценки – введение корректировки не требуется.

Корректировка на площадь

На рынке помещений прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м коммерческой недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.

Рис. 11.4

Корреляционно-регрессионная зависимость цены от площади



Источник: «Справочник оценщика недвижимости 2018 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2018»

Таким образом, зависимость удельной арендной ставки офисно-торговой недвижимости от площади имеет вид: $Y = 1,4756 * X^{(-0,107)}$.

Расчет корректировки на площадь представлен в таблице ниже.

Табл. 11.12

Расчет корректировки на площадь

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь, кв. м	349,8	223	233	230	200
Расчетное значение	0,79	0,83	0,82	0,82	0,84
Корректировка	-	-5%	-4%	-4%	-6%

Источник: расчеты Оценщика

Корректировка на состояние здания

Табл. 11.13

Корректирующие коэффициенты на состояние

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставка объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,20	1,19	1,21
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,70	0,74

Источник: «Справочник оценщика недвижимости 2018 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2018»

Все объекты сопоставимы с оцениваемым зданием объекта оценки – введения корректировки не требуется.

Корректировка на состояние отделки помещений

Оцениваемое помещение имеет состояние – требуется ремонт. Все сопоставимые объекты имеют состояние – рабочее. Требуется введение корректировки.

Табл. 11.14

Корректирующие коэффициенты на состояние отделки

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта в среднем состоянии	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой "люкс" к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24

Источник: «Справочник оценщика недвижимости 2018 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2018»

Табл. 11.15

Расчет корректировки на состояние

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Техническое состояние отделки	требуется ремонт	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка	-	-14%	-14%	-14%	-14%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости 2018 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2018»

Корректировка на наличие отдельного входа

Оцениваемый объект и отобранные аналоги не имеют отдельного входа с улицы. Введение корректировки не требуется.

Другие характеристики, влияющие на стоимость

Прочих характеристик, влияющих на стоимость объекта, не выявлено.

Внесение весовых коэффициентов

Заключительным этапом сравнительного подхода является установление стоимости объекта оценки на основе сравнительного анализа выбранных аналогов в результате согласования.

Согласование – это не усреднение полученных промежуточных результатов, а процесс взвешивания и сравнения показателей в соответствии с их характеристиками. Согласование скорректированных цен аналогов проводится в соответствии с имеющимися отличиями от объекта оценки.

В процессе согласования необходимо выявить причины различий промежуточных результатов, учесть количество поправок, внесенных в цену сопоставимой продажи. При согласовании следует учитывать следующее основное правило: чем меньше количество и величина корректировок, внесенных в цену конкретного объекта сравнения, тем больший вес имеет данная продажа в процессе формирования стоимости оцениваемого объекта.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки необходимо определить весовой коэффициент скорректированной стоимости объектов-аналогов в стоимости объекта оценки. В общем случае используется следующая формула:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1 / (|S_A| + 1)$, в результате получим:

$$K = \frac{1 / (|S_{1...n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчетов рыночной арендной ставки объекта недвижимости.

Потенциальный валовой доход от объекта оценки определяется путем умножения его общей площади на рыночную ставку арендной платы. Расчет величины потенциального валового дохода приведен в таблице ниже:

Табл. 11.16

Расчет величины потенциального валового дохода

Наименование	Значение
Назначение площадей	Офисное
Арендопригодная площадь, кв. м	349,8
Величина рыночной арендной ставки с учетом НДС, ОР, руб./кв. м/год	21 186
Потенциальный валовой доход, руб. с учетом НДС	7 410 863

Источник: расчеты Оценщика

Эффективный валовой доход – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Эффективный валовой доход – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Прогноз потерь от незанятости и при сборе арендной платы

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

Потери при сборе арендной платы рассчитываются как процент от потенциального валового дохода.

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Для офисно-торговой недвижимости, согласно данным издания «Справочник оценщика недвижимости 2018 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2018», уровень недозагрузки составляет 12,6%.

Табл. 11.17

Значение процента недозагрузки при сдаче в аренду

Класс объектов	Активный рынок
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости 2018 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2018»

Чистый операционный доход равен эффективному валовому доходу за вычетом операционных расходов.

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы на замещение.

К *условно-постоянным* расходам относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг. Как правило, это арендная плата за землю, налоги на имущество, расходы на страхование.

К *условно-переменным* расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы – это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности и т.д.

К *расходам на замещение* относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура).

Уровень ОР определен на основе данных издания «Справочник оценщика недвижимости 2018 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2018».

Табл. 11.18

Операционные расходы для офисно-торговой недвижимости, % от ПВД

Класс объектов	Мнение оценщиков
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,8%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости 2018 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2018»

Величина операционных расходов для офисно-торговой недвижимости составляет, в-среднем, 18,8%.

В дальнейших расчетах учитывается данная величина от ПВД.

Расчет коэффициента капитализации

Величина коэффициента капитализации отражает масштабы возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости и деятельностью данного объекта, и учитывает возможность альтернативных вложений капитала.

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

- методом кумулятивного построения;
- методом рыночной экстракции;
- методом связанных инвестиций или техника инвестиционной группы.

Оценщик использовал Экспертный метод.

Величина коэффициента капитализации отражает масштабы возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости и деятельностью данного объекта, и учитывает возможность альтернативных вложений капитала.

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

- методом кумулятивного построения;
- методом рыночной экстракции;
- методом связанных инвестиций или техника инвестиционной группы.

Оценщик использовал Экспертный метод.

Уровень КК определен на данных ведущих аналитических агентств.

По данным анализа компании Knight Frank LLP 2019⁶ средняя ставка коэффициента капитализации в г. Москве, для высококлассной офисной недвижимости составляет в среднем 9,75%.

Для оцениваемых помещений коэффициент капитализации принят на уровне среднего значения, по данным аналитики – которое составляет 9,75%.

Расчёт рыночной стоимости в рамках доходного подхода

Метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость.

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$V = \frac{ЧОД_{об}}{R},$$

Табл. 11.19

Расчет рыночной стоимости объекта на основе доходного подхода

Показатель	Значение
Арендпригодная площадь, кв. м	349,8
Величина рыночной арендной ставки с учетом НДС, ОР, руб./кв. м/год	21 186
Потенциальный валовый доход, руб. с учетом НДС	7 410 863
Коэффициент недозагрузки, %	12,6%
Потери от недозагрузки, руб. с учетом НДС	933 769
Действительный валовый доход, руб. с учетом НДС	6 477 094
Операционные расходы, %	17,9%
Операционные расходы, руб.	1 326 544

⁶ <https://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/rynok-investitsiy-moskva-i-polugodie-2019-6618.pdf>

Показатель	Значение
Чистый операционный доход, руб. с учетом НДС	5 150 550
Коэффициент капитализации, %	9,75%
Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб. с учетом НДС	52 826 154

Источник: расчеты Оценщика

Выводы по применяемому подходу

В результате произведенных расчетов рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода, составляет:

Табл. 11.20

Результаты, полученные в рамках доходного подхода

Объект недвижимости	Стоимость, полученная в рамках доходного подхода с учетом НДС, руб.
Нежилое помещение, с кадастровым номером 77:01:0001088:2437, общей площадью 349,80 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Сретенка, д. 24/2, стр. 1	52 826 154

Источник информации: расчеты Оценщика

12. СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В предыдущих разделах Отчета были получены результаты оценки стоимости объекта оценки, исходя из анализа всей доступной информации, относящейся к рассматриваемому объекту.

Применяя подходы к оценке стоимости объектов оценки, были получены следующие результаты:

Табл. 12.1

Результаты оценки, полученные различными подходами

Наименование объекта	Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.	Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.
Нежилое помещение, с кадастровым номером 77:01:0001088:2437, общей площадью 349,80 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Сретенка, д. 24/2, стр. 1	66 775 421	52 826 154	не применялся

Источник: расчеты Оценщика

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки — затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

- ✓ Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.
- ✓ Метод экспертной квалиметрии основан на количественной оценке такого качественного показателя, как надежность отдельных результатов, полученных тремя подходами — доходным, затратным и сравнительным. Основанием для определения степени надежности каждого подхода являются:
 - достоверность исходной информации, использовавшейся при проведении расчетов каждым методом;
 - количество и характер допущений (явных и неявных), используемых оценщиком, которые могут оказаться несоответствующими реальности (например, при прогнозировании будущих доходов или будущих затрат, при определении ставки дисконта методом кумулятивного построения).

Предложенные методы согласования результатов оценки носят эвристический характер, т.е. не имеют строгого научного доказательства. Однако данные методы нашли широкое практическое применение в оценочной деятельности из-за своей простоты и наглядности.

Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.

3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.

4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Основываясь на использовании общепринятых подходов к оценке рыночной стоимости объекта оценки, Оценщиком получены результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки как с учетом количественного, так и качественного их значения.

В общем случае при итоговом согласовании результатов оценки каждому из результатов, полученных различными подходами, придается своя весовая характеристика.

Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как функциональное назначение оцениваемого объекта; цель оценки; используемое при определении стоимости количество и качество данных, подкрепляющих каждый подход.

При расчете рыночной стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов.

При присвоении весов каждому подходу во внимание принимаются следующие факторы:

- учет влияния рыночной ситуации в примененном подходе;
- учет основных специфических особенностей объекта оценки в подходе (местоположение, уникальность, возраст, размер, качество строительства и эксплуатации и т. п.);
- наличие достоверной исходной информации в примененном подходе;
- отсутствие грубых допущений в примененном подходе;
- адекватность примененного подхода (степень соответствия полученной величины стоимости понятию рыночной стоимости);
- наличие учета рисков;
- степень общего доверия к примененному в оценке подходу.

Табл. 12.2

Коэффициенты присвоения результатов

Критерий	Подход/Баллы		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ	Не применялся	5	2
Способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения	Не применялся	5	3
Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)	Не применялся	3	5
Способность метода в конкретном случае учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объектов, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки и т.д.	Не применялся	5	1
Общее количество баллов	-	18	11
Итоговые весовые коэффициенты	-	0,620689655	0,379310345
Итоговые весовые коэффициенты с учетом округления	-	0,62	0,38

Источник: расчеты Оценщика

Табл. 12.1

**Результаты расчета рыночной стоимости объекта недвижимого имущества,
полученные различными подходами**

Наименование объекта недвижимого имущества	Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб., с учетом НДС	Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб., с учетом НДС	Вес подхода	Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб., с учетом НДС	Вес подхода	Рыночная стоимость объекта, руб., с учетом НДС
Нежилое помещение, с кадастровым номером 77:01:0001088:2437, общей площадью 349,80 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Сретенка, д. 24/2, стр. 1	не применялся	66 775 421	0,62	52 826 154	0,38	61 474 700

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 12.3

Итоговое заключение о стоимости объектов недвижимости объекта оценки

Наименование объекта	Рыночная стоимость объекта, руб., с учетом НДС	Рыночная стоимость объекта, руб., без учета НДС
Нежилое помещение, с кадастровым номером 77:01:0001088:2437, общей площадью 349,80 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Сретенка, д. 24/2, стр. 1	61 474 700	51 228 917

Источник информации: расчеты Оценщика

13.ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

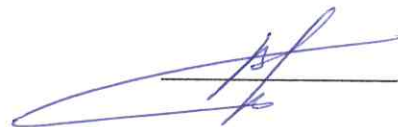
Подписавшие данный отчет оценщики настоящим удостоверяют, что:

- Все данные, представленные в Отчете, изложены верно и соответствуют действительности.
- Приведенные в Отчете анализ, мнения и заключения ограничиваются только оговоренными предпосылками и ограничительными условиями, являющимися частью Отчета, и являются непредвзятым профессиональным анализом, мнением и заключением.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни будущей заинтересованности в оцениваемой собственности, а так же не имеет личных предубеждений относительно всех участвующих сторон.
- Величина вознаграждения Оценщика никак не связана действиями или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений и заключений, содержащихся в отчете, или полученных при его использовании.
- В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало Оценщику сколько-нибудь существенной помощи.
- У оценщиков, подписавших данный отчет, не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему причастность. Оценщики выступали в качестве беспристрастных консультантов.
- С учетом опыта оценщиков, удостоверяем, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.
- В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало Оценщику сколько-нибудь существенной помощи.
- Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.
- Настоящая оценка была произведена в соответствии с:
 - ✓ Федеральным законом от 29.07.1998г «Об оценочной деятельности в РФ»., № 135-ФЗ, №143-ФЗ;
 - ✓ Стандарты и правила Некоммерческого партнерства «Свободный Оценочный Департамент»;
 - ✓ профессиональной практикой и указанной ниже справочной и профессиональной литературой.
- Расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной рыночной стоимости объекта, оцениваемого в настоящем отчете.
- Задание на оценку не основывалось на требовании получения определенного результата; все лица, участвовавшие в подготовке настоящего отчета и оказавшие профессиональное содействие в оценке, указаны ниже.

Квалификация непосредственного исполнителя подтверждена соответствующими документами, приложенными к настоящему отчету (Приложение).

Дипломированный оценщик,
Член Некоммерческого Партнерства
саморегулируемой организации «Свободный
Оценочный Департамент» (НП СРО «СВОД»).

Громченко В.Б.



14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

14.1. Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ. Ч . I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., №135-ФЗ (с последними изменениями, внесенными Федеральным законом №274-ФЗ от 29.07.2017 г., вступившими в силу 10.08.2017 г.)
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297).
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298).
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299).
6. Международные стандарты оценки МСО 2007 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО).
7. Стандарты и правила Некоммерческого партнерства «Свободный Оценочный Департамент»

14.2. Справочная литература

1. Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости. — М.: РУТИ, 1995.
2. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
3. Internet-ресурсы.

14.3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2006.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д, Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
8. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.

15. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

Приложение 1. Копии документов, подтверждающих правомочие проведения оценки





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»
Регистрационный номер №0014 в ЕГР СРО от «20» мая 2013г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«27» января 2015г.

Дата выдачи свидетельства

№598

Номер свидетельства

Специалист-оценщик

ГРОМЧЕНКО ВЛАДИМИР БОРИСОВИЧ

Московская область, г. Москва

Паспорт 46 06 №187488 выдан Реутовским ГОВД Московской области 30.03.2004г.

является членом Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
«Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД»



А.В. Лебедев

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






ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/90578/18 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г.Москва		29 ноября 2018 г.
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором страхового события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Громченко Владимир Борисович Адрес регистрации или ИНН: 504103876030	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2019 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2019 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 30 000 000,00 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i>	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 11 500,00 руб. (Одиннадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 1 марта 2019 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 1 января 2019 г. по 31 декабря 2019 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 1 января 2019 г. по 31 декабря 2019 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления	

	ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхования не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма» настоящей Договора. <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляет Страховщик в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.</p> <p>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.</p> <p>В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	<p>Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.</p> <p>Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Кожемякин Александр Алексеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.55-73, эл. почта: KozhemyakinAA@alfastrah.ru; - ИП Елин Дмитрий Александрович, тел. +7 (903) 102-21-64, эл. почта: elinalv8@mail.ru</p> <p>Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Малова Юлия Юрьевна, тел. 8(495)787-98-24 эл. почта: jurist@cgip.ru</p> <p>Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>
ПРИЛОЖЕНИЯ:	<ol style="list-style-type: none"> Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:
	
Громченко Владимир Борисович	в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожемякина Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности №2853/18 от 21* марта 2018 г.

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/F0645/7

ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/90124/19 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ																																							
г. Москва		4 июля 2019 г.																																					
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков", утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>																																							
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 3010181020000000593. БИК 044525593.																																						
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО "Инвест Проект" 142455, Московская область, Ногинский район, город Электроугли, Школьная улица, 38, оф.2 ИНН: 5031064998																																						
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 26 июля 2019 г. и действует по 23 часа 59 минут 25 июля 2021 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.																																						
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 1 000 010 000 руб. (Один миллиард десять тысяч рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай 1 000 010 000 руб. (Один миллиард десять тысяч рублей 00 копеек) Агрегатный лимит ответственности за каждый год страхования 1 000 010 000 руб. (Один миллиард десять тысяч рублей 00 копеек) Агрегатный лимит ответственности за каждый год страхования в части страхования риска нарушения договора на проведение оценки 1 000 010 000 руб. (Один миллиард десять тысяч рублей 00 копеек) Агрегатный Лимит ответственности за каждый год страхования по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям составляет 5% от страховой суммы																																						
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)																																						
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 540 000.00 руб. (Пятьсот сорок тысяч рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика 8-ью взносами в следующем порядке: <table border="1" data-bbox="564 1308 1391 1532"> <thead> <tr> <th>Взнос</th> <th>Сумма, руб.</th> <th></th> <th>Оплачивается в срок до:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>67 500,00</td> <td>Шестьдесят семь тысяч пятьсот рублей 00 копеек</td> <td>26 июля 2019 г.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>67 500,00</td> <td>Шестьдесят семь тысяч пятьсот рублей 00 копеек</td> <td>26 октября 2019 г.</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>67 500,00</td> <td>Шестьдесят семь тысяч пятьсот рублей 00 копеек</td> <td>26 января 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>67 500,00</td> <td>Шестьдесят семь тысяч пятьсот рублей 00 копеек</td> <td>26 апреля 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>67 500,00</td> <td>Шестьдесят семь тысяч пятьсот рублей 00 копеек</td> <td>26 июля 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>67 500,00</td> <td>Шестьдесят семь тысяч пятьсот рублей 00 копеек</td> <td>26 октября 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>67 500,00</td> <td>Шестьдесят семь тысяч пятьсот рублей 00 копеек</td> <td>26 января 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>67 500,00</td> <td>Шестьдесят семь тысяч пятьсот рублей 00 копеек</td> <td>26 апреля 2021 г.</td> </tr> </tbody> </table> <p>В случае неоплаты очередного страхового взноса в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие, со дня, следующего за последним днем срока оплаты очередного взноса, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.</p> <p>В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 15 (Пятнадцати) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.</p>			Взнос	Сумма, руб.		Оплачивается в срок до:	1	67 500,00	Шестьдесят семь тысяч пятьсот рублей 00 копеек	26 июля 2019 г.	2	67 500,00	Шестьдесят семь тысяч пятьсот рублей 00 копеек	26 октября 2019 г.	3	67 500,00	Шестьдесят семь тысяч пятьсот рублей 00 копеек	26 января 2020 г.	4	67 500,00	Шестьдесят семь тысяч пятьсот рублей 00 копеек	26 апреля 2020 г.	5	67 500,00	Шестьдесят семь тысяч пятьсот рублей 00 копеек	26 июля 2020 г.	6	67 500,00	Шестьдесят семь тысяч пятьсот рублей 00 копеек	26 октября 2020 г.	7	67 500,00	Шестьдесят семь тысяч пятьсот рублей 00 копеек	26 января 2021 г.	8	67 500,00	Шестьдесят семь тысяч пятьсот рублей 00 копеек	26 апреля 2021 г.
Взнос	Сумма, руб.		Оплачивается в срок до:																																				
1	67 500,00	Шестьдесят семь тысяч пятьсот рублей 00 копеек	26 июля 2019 г.																																				
2	67 500,00	Шестьдесят семь тысяч пятьсот рублей 00 копеек	26 октября 2019 г.																																				
3	67 500,00	Шестьдесят семь тысяч пятьсот рублей 00 копеек	26 января 2020 г.																																				
4	67 500,00	Шестьдесят семь тысяч пятьсот рублей 00 копеек	26 апреля 2020 г.																																				
5	67 500,00	Шестьдесят семь тысяч пятьсот рублей 00 копеек	26 июля 2020 г.																																				
6	67 500,00	Шестьдесят семь тысяч пятьсот рублей 00 копеек	26 октября 2020 г.																																				
7	67 500,00	Шестьдесят семь тысяч пятьсот рублей 00 копеек	26 января 2021 г.																																				
8	67 500,00	Шестьдесят семь тысяч пятьсот рублей 00 копеек	26 апреля 2021 г.																																				
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда																																						

	<p>имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.</p>		
СТРАХОВОЙ РИСК	<p>Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование.</p> <p>По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что:</p> <ul style="list-style-type: none"> - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 26 июля 2019 г. по 25 июля 2021 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной Страхователю в период с 26 июля 2019 г. по 25 июля 2021 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора. 		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	<p>Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.</p>		
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	<p>Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.</p> <p>Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.</p>		
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	<p>По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования.</p> <p>Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p>		
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); • целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); • расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>		
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта:</p> <table border="1" data-bbox="606 1825 1436 1870"> <tr> <td>Сумма страхового возмещения, руб.</td> <td>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</td> </tr> </table>	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)		

	До 40 000 000 От 40 000 001 до 200 000 000	5 (Пять) 10 (Десять)
	Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней
	<p>Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика.</p> <p>Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.</p> <p>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация	
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.</p> <p>В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>	
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	<p>Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.</p> <p>Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем:</p> <p>- Пискарев Тимофей Сергеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.15-80, эл. почта: PiskarevTS@alfastrah.ru;</p> <p>- Кожемякин Александр Алексеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.56-73, эл. почта: KozhemyakinAA@alfastrah.ru;</p> <p>Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком:</p> <p>- Малова Юлия Юрьевна, эл. почта: jurist@cgip.ru</p> <p>Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>	
ПРИЛОЖЕНИЯ:	<p>1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика;</p> <p>2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015 г.</p>	
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО "Инвест Проект"	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"	
в лице Генерального директора Гурьева Александра Николаевича, действующего на основании Устава	в лице заместителя генерального директора, Директора по корпоративному страхованию Алпатовой Ирины Анатольевны, действующего на основании доверенности № 0766/16 от «19» января 2016 г.	

Приложение 2. Документы информационно-аналитического характера

ссылка/immobiliya/2446444/

Офис, 110 м²
Москва ЦАО м-н Медведский, ул. Сретенка, 9 10 этаж
Средний бизнес

37 500 000 Р +

ОКЕ CAPITAL - Золотая Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 2017 года
Сайт OKЕ CAPITAL

+7 916 240-58-51

110 м² Площадь
1 из 3 Этаж
Свободно Планировка

Лот №12711. Продажа коммерции на первом этаже, расположенной в 4 минутах ходьбы от станции метро "Среденский Бульвар", на первой линии Колосовского переулка.

Общая площадь – 110 кв м, здание расположено на первом этаже, первая линия. Дом выходит на Колосовский пер и во двор. Отдельный вход со двора. Высота потолка – 3,2 м. Есть все городские коммуникации. Энергетическая нагрузка 15 кВт. Удобная транспортная доступность. Возможно использование под офис, клинику, историческую контору.

Стоимость продажи – 37 500 000 рублей. Возможно продажа – нетлен площадью от 50 квм. Указанные условия могут измениться без предварительного уведомления.

ссылка/immobiliya/2475131/

Офис (В), 219 м²
Москва ЦАО м-н Бауманский, Медведский ул. 40С3 10 этаж
Средний бизнес
Чистая продажа 3 мин. ходьбы

57 000 000 Р +

Денис Михайлов
2,8 м х 4 м х 2,1 метра
Стаж работы с 2003 года
Сайт 14 объектов

+7 909 929-08-38
+7 926 228-70-13

219 м² Площадь
2 из 2 Этаж
Занято до авг 2020 В класс

М. Чистая продажа. 3 мин. ходьбы от стан. 2 этажного особняк офис, кв. 219 кв.м., после реконструкции, готовый бизнес с клиентской базой, работа на оптовой и розничной торговле, окупаемость, хорошее состояние, такс, интернет/кабель/телефон, кондиционеры, банк, парковка, здание в центре по дороге на 11 км от МКАД 30500 кв.м в год.

Офис (В+), 237,5 м²
в бизнес-центре «Центральная 30 ОПС»
Москва ЦАО р-н Мещанский, Центральная Б-ль, 30С1, 10 этаж
Центральная Б-ль, 3 этаж (метро) • Суворовская 11 этаж (метро) • Трубная 7 этаж (метро)

49 000 000 Р

237,5 м² • 2 из 7 • Свободно • В+

К продаже предлагается 15 кабинетов (включая этаж Делового Центра "Централь 30"). Помещения расположены на 2 этаже 7-этажного здания по одной стороне коридора. Планировка очень выгодная в городской среде. Помещения имеют мощеную стяжку. Есть отдельные кабинеты, отдельные гардеробы, комнаты для отдыха, отдельные кабинеты для руководителей и просторные кабинеты с возможностью поставить легкие офисные перегородки. В Деловом центре организована проточная вода, имеются бойлер для отопления при входе в здание, стояки для регистрации и метрополитана. На первом этаже расположены санузлы, имеются кабинеты автомата. В здании расположена историческая котельная для ведения дела. Помещения находятся в собственности учредителя.

Увидеть больше

ОКРИМОН недвижимость
Деловая недвижимость
Две 0 объектов
+7 915 091-16-43

Посмотреть 4 фото
23.03.2020 12:48 (7 часов назад)
Деловая недвижимость, Кухня/кухня
Центральная Б-ль, 30С1
+7 915 091-16-43

Продажа помещений от 10 кв.м (от 400 кв.м)
Отличный этаж, Бизнес, Выгода
отлично. Сдача от 100
+7 915 091-16-43

Сдача помещений от 10 кв.м (от 400 кв.м)
Отличный этаж, Бизнес, Выгода
отлично. Сдача от 100
+7 915 091-16-43

ОК - Развитие Архитектуры
Специализация: Бизнес-центры, офисы, торговые центры, объекты недвижимости, объекты недвижимости
+7 915 091-16-43

Одинбург
Скидки до 10%

+7 915 091-16-43

Офис, 124 м²
Москва ЦАО р-н Мещанский пер. Колпаковского 3С1, 10 этаж
Чистые пруды 10 этаж (метро) • Трубная 7 этаж (метро) • Центральная Б-ль 7 этаж (метро)

28 000 000 Р

124 м² • 2 из 3 • Свободно

Предлагается бизнес-помещение в шаговой доступности от 5-ти станций метро: Трубная, Центральная Б-ль, Суворовская, Чистые Пруды, Тургеневская. Помещение имеет площадь 124 кв.м. Отделочные работы выполнены в 2000 году. Просторная кухня. Для кабинета и свободной зоны, санузлы, Состояние отличное. Есть внутренний двор.

+7 915 110-80-34

Продажа помещений от 10 кв.м (от 400 кв.м)
Отличный этаж, Бизнес, Выгода
отлично. Сдача от 100
+7 915 091-16-43

Сдача помещений от 10 кв.м (от 400 кв.м)
Отличный этаж, Бизнес, Выгода
отлично. Сдача от 100
+7 915 091-16-43

Всего есть 124 кв.м
Выгодно и выгодно в центре
делового района. Состояние 1 кв.
дизайн от 10
+7 915 091-16-43

ЦИАН

Москва, ЦАО, р-н Мещанский, ул. Большая Лубянка, 33/39С1 (14 этаж)

Офис (В), 241,5 м²

45 000 000 Р

Виталий Аллоев
+7 915 331-44-20

241,5 м² 2 из 3 Свободно В

Предлагается офисная ванная в развешенном состоянии на 2 и 3 этажах нежилого здания в самом центре Москвы. Помещение в собственности. Все коммунальные платежи прямые. Полностью поддается реставрации.

Москва, ЦАО, р-н Якиманка, ул. Большая Полянка, 42 (14 этаж)

Офис (В), 158 м²

30 000 000 Р

Матвеев Максим
+7 495 334-04-70

158 м² 5 из 6 Свободно В

Предлагается помещение в здании административном здании. Просторный архитектурный дизайн в здании. Широкая лестница для центра водонагревателя. Помещение состоит из 9 комнат плюс подсобной технической комнаты и санузла. Площадь 246 кв. м. Есть возможность арендовать во дворе на месте 18 тыс. руб. месяц. НЕ ПОДРОЗДНИТ для магазинов, ресторанов, студий.

Учтите налоги
Задать интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Купите офис 388м² Мясницкая ул., 35С2, Москва, ЦАО, р-н Красносельский м. Сретенский бульвар - база ЦИАН, объявление 221098281

Адрес: Мясницкая ул., 35С2
Метро: Сретенский бульвар - 3 мин. пешком

Офис (В), 388 м²
в бизнес-центре на ул. Мясницкая, 35С2

Москва, ЦАО, р-н Красносельский м. Мясницкая ул., 35С2. На карте

Сретенский бульвар - 3 мин. пешком | Туркменская - 4 мин. пешком
Частые прогулки - 1 мин. пешком

91 368 000 ₪

322 452 м² в м²
Средняя по рыночному сегменту
Высокая НДС

388 м² | 5 из 10 | Свободно | В

Площадь | Этаж | Помещение | Класс

Офис, 3 мин. пешком от м. Сретенский бульвар. Препитательное офисное здание. Пешком можно дойти до Проспекта Сахарова в три минуты, дойти от метро Туркменская, Сретенский бульвар, Частые Прогулки, Президентовский фонтан, видовой пункт, Районский Банк, Храмцовская, насос, спонсорский зал. Здание расположено в центре делового района на престижной территории. Количество этажей: 10; здание находится в отличном состоянии. Планировка: свободная. Отдельно, с отдельной системой кондиционеров. Вентиляция приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, контроль доступа, круглосуточная охрана. Парковка: подземная, наземная. Лифты: 2. Проводятся: Криминалистический процессинг. Инфраструктура: кафе, рестораны, банк. Пол: 27708

Купите офис 135м² Большая Козинская пер., 27С1, Москва, ЦАО, р-н Пресненский м. Тверская - база ЦИАН, объявление 203363778

Адрес: Большая Козинская пер., 27С1
Метро: Тверская - 5 мин. пешком

Офис, 135 м²
Москва, ЦАО, р-н Пресненский м. Большая Козинская пер., 27С1. На карте

Тверская - 5 мин. пешком | Пушкинская - 5 мин. пешком | Манюсская - 7 мин. пешком

45 000 000 ₪

322 223 м² в м²
Средняя по рыночному сегменту
Высокая НДС

135 м² | 1 из 8 | Свободно

Площадь | Этаж | Помещение

Планировка: офисное помещение, общей пл. 125 кв.м. (по факту 100 кв.м.). В данный момент в помещении находятся арендаторы. Помещение расположено на 1 этаже 8-этажного жилого дома. Этаж высокий, на окнах решетки, окна на две стороны, планировка с раздвижными панорамными панелями: стены, потолок, 3 двери МГЭС, вход отделочный из дерева

Аренда

Аренда офиса от 230 до 1049м² Садовая-Черногрозская ул., ВС1, Москва, ЦАО, р-н Басманный м. Красные ворота - база ЦИАН, объявлено


4 ден. 17:00 • 40 просмотров • 3 закладки

Офис (В), от 230 до 1 049 м²

в Бизнес-центре на ул. Садовая-Черногрозская, В1
Москва, ЦАО, р-н Басманный, Садовая-Черногрозская ул., ВС1. На карте

Красные ворота • 3 мин. пешком

Видео • Фото • План • 3D-тур • Показать карту



от 575 000
до 2 622 500 Р/мес. •

30 000 Р за м² в год

Связаться со специалистом ЦИАН
Вызовите НДС, без комиссии

ИИИ
Росфин
Агентство недвижимости
Не ранее с 2019 года
Буд. 303 офиса

Позвонить по телефону
Написать объявлению

Почему офисы
Нет ошибок

Посмотреть фото
40,3 кв. м
Средний этаж
Полностью отделан
С/узлы
+7 (495) 525-02-02

Посмотреть фото
300 кв. м
Средний этаж
Полностью отделан
С/узлы
+7 (495) 525-02-02

Посмотреть фото
40,3 кв. м
Средний этаж
Полностью отделан
С/узлы
+7 (495) 525-02-02

Посмотреть фото
40,3 кв. м
Средний этаж
Полностью отделан
С/узлы
+7 (495) 525-02-02

от 230 до 1 049 м² 1 из 2 Свободно В
Площадь Этаж Планировка Класс

В аренду от собственника предлагается офисный объект 1 эт. и 2 эт. по 410 кв.м. * мансарда 330 кв.м. Общая площадью 1049 кв.м в комплексе элитных офисных зданий "Юсупов Двор", состоящий из 6 элитныхзданий.

Комплекс состоит в обею архитектурный стиль исторической постройки и оформ современными технологиями. Специальное внимание к экологичным материалам, фасады из натурального камня, кованые ворота, лестницы в фойеро сочетаются с современными инженерными системами.

Здание на преобладающей высоте расположено в Центральном административном округе в шаговой доступности от м. Красные ворота.

В помещениях выполнена смесительная планировка, возможна перепланировка под необходимые нужды. На сегодняшний день ведутся работы по завершению ремонта помещений.

Заверте, ответствен на все вопросы и оперативно организован процесс.

Сдам офис 409м² ул. Сретенка, 12, Москва, ЦАО, р-н Красносельский м. Сретенский бульвар - база ЦИАН, объявлено


2 деня 09:22 • 4 просмотра • 3 закладки

Офис (В+), 409 м²

в Бизнес-центре "Измайлово-Восток"
Москва, ЦАО, р-н Красносельский, ул. Сретенка, 12. На карте

Сретенский бульвар • 3 мин. пешком • Суворовская • 3 мин. пешком
Туркестанская • 3 мин. на транспорте

Видео • Фото • План • 3D-тур • Показать карту



1 022 500 Р/мес. •

30 000 Р за м² в год

ИИИ
Layton
Агентство недвижимости
Буд. 733 офиса

Позвонить по телефону
Написать объявлению

Посмотреть фото
40,3 кв. м
Средний этаж
Полностью отделан
С/узлы
+7 (495) 525-02-02

Посмотреть фото
40,3 кв. м
Средний этаж
Полностью отделан
С/узлы
+7 (495) 525-02-02

Посмотреть фото
40,3 кв. м
Средний этаж
Полностью отделан
С/узлы
+7 (495) 525-02-02

409 м² 5 из 5 Свободно В+
Площадь Этаж Планировка Класс

Предлагается в аренду офисный блок 409 кв.м. на 5 этаже по адресу ул. Сретенка, д. 12. В здании установлена современная система центрального кондиционирования, в т.ч. эффективная приточно-вытяжная вентиляция для комфортной работы. До метро Сретенский бульвар невеликое расстояние пешком. Договор с собственником помещений, без комиссии. Возможен торг и предоставление арендных каникул. По всем вопросам звоните с 9:30 до 21:00. Оперативно организован процесс, при необходимости, бесплатно подготовлен план раскладки ваших стульев. 434

Конструктор: Улица Сретенка Сдам офис: Снять офис: Аренда офиса: Снять офис: Сдам офис: Аренда офиса: [Снять офис: 345 м²](#) [Сдам офис: 300 м²](#) [Снять офис: 80 м²](#) [Аренда офиса: 2 м²](#) [Снять офис: 251 м²](#) [Сдам офис: 200 м²](#) [Аренда офиса:](#)

www.cian.ru Сдам офис 447,3м² Большой Харитоньевский пер., 24С11, Москва, ЦАО, р-н Басманный м. Красные ворота - база ЦИАН


Площадь: 447,3 м² Этаж: 3 из 4 Свободно В+

Офис (В+), 447,3 м²
в Бизнес центре «На Харитоньевском (24С11)»
Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большой Харитоньевский пер., 24С11 14-й этаж
Красные ворота 3 мин. пешком Туркеская 3 мин. пешком
Чистые пруды 7 мин. пешком

931 875 Р/мес.
23 000 Р за м² в год.

ИПО: Office agency Агентство недвижимости на рынке с 2008 года Бюджет 125 объектов

Показать телефон
Написать объявление



447,3 м² 3 из 4 Свободно В+

Площадь Этаж Планировка Класс

В аренду предлагается офис площадью 447,3 кв. м. на 3 этаже. Арендная ставка 25 000 руб. кв. м./год, включая НДС. Эксплуатационные и коммунальные расходы включены. Отдельно оплачиваются телефония, интернет. Планировка с качественной отделкой, готово к въезду. Здание оснащено всеми условиями, необходимыми для комфортного пребывания арендаторов: системы кондиционирования, отопления, пожаротушения.

Здание 400 кв.м. общей кв. 811,2009 кв.м. (включая 122 кв.м. подземного паркинга). Здание 000-000-000-0000

Здание 400 кв.м. общей кв. 811,2009 кв.м. (включая 122 кв.м. подземного паркинга). Здание 000-000-000-0000

Конструктор: Большой Харитоньевский Снять офис: Снять офис: Аренда офиса: Снять офис: Сдам офис: Аренда офиса: [Снять офис: 345 м²](#) [Снять офис: 300 м²](#) [Снять офис: 80 м²](#) [Аренда офиса: 2 м²](#) [Снять офис: 251 м²](#) [Сдам офис: 200 м²](#) [Аренда офиса:](#)

www.cian.ru Снять офис 345м² Последний пер., 17, Москва, ЦАО, р-н Мещанский м. Сухарева - база ЦИАН, объявлено


Площадь: 345 м² Этаж: 2 из 5 Свободно В+

Офис (В+), 345 м²
в Бизнес центре «Сретенка константа»
Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Последний пер., 17 14-й этаж
Суворовская 4 мин. пешком Трубная 4 мин. пешком Туркеская 12 мин. пешком

848 700 Р/мес.
24 520 Р за м² в год.

ИПО: Layton Агентство недвижимости Бюджет 725 объектов

Показать телефон
Написать объявление



345 м² 2 из 5 Свободно В+

Площадь Этаж Планировка Класс

Предлагается в аренду офисный блок 345 кв.м. на 2 этаже по адресу пер. Последний, д. 17. В здании установлены эффективные энергосберегающие светильники для комфортной работы. До метро Суворовская можно идти пешком. Есть выделенный паркинг. Договор с собственником помещения. Без комиссии. Вокзалы метро и железнодорожные станции в шаговой доступности. По всем вопросам звоните с 9:00 до 21:00. Оперативно организуем просмотр, при необходимости, бесплатно подготавливаем полную расширенную версию сопроводительных документов. 5709

Конструктор карт | Последняя паре... | Сам офис 300м² | Снять офис 300м² | Аренда офиса 223м² | Снять офис 233м² | Сдам офис 200м² | Аренда офиса 182м²

www.cian.ru

Сдам офис 300м² просп. Мира, 13С1, Москва, ЦАО, р-н Мещанский м. Сухаревская - база ЦИАН, объявленн


0 просмотров, 0 в избранном

Офис (В), 300 м²

Москва ЦАО р-н Мещанский просп. Мира, 13С1 **Посмотреть**

Сухаревская 8 мин. пешком | Проспект Мира 3 мин. пешком

В избранном | [←](#) | [→](#) | [+](#) | [-](#) | [Посмотреть](#)



0 фото

300 м² | 2 из 4 | Свободно | В

Площадь | Этаж | Помещение | Класс

Сдается в долгосрочную лизинг аренду офисной блок площадью 300 квадратных метров в бизнес-центре, который располагается по адресу Москва, проспект Мира, 13 с1 в Центральном административном округе столицы. Всего несколько минут от метро до здания!

План помещения вышлет на почту после заявки. Можно лично и быстро поменять планировку. Рассмотрев возможность предоставления арендных каналов до 2 месяцев. Хотим обсудить косметический ремонт помещений, в том числе вывески здания. Хотим некое место общепитовой лавочки для сотрудников и родственников.

Оперативный ответ

Чтобы получить ПОДРОБНУЮ ПРЕЗЕНТАЦИЮ С ФОТОГРАФИЯМИ И ПЛАНИРОВОЙ, звоните или отправьте свой email адрес в сообщении - справа под кнопкой "Показать телефон". Часто проверяем и высылем в течение нескольких минут!

750 000 Р/мес.

20 000 Р кв.м² в год

Свободно | Включены НДС, без комиссии

ИП: Fortek Consulting Group
Агентство недвижимости
На рынке с 2003 года
Буд. 1304 объекта

[Показать телефон](#)

Почему этот объект?

Почему этот объект?

Почему этот объект?

Конструктор карт | Проект Мира, ЦАО | Снять офис 300м² | Аренда офиса 223м² | Снять офис 233м² | Сдам офис 200м² | Аренда офиса 182м²

www.cian.ru

Снять офис 300м² Нижняя Красносельская ул., 5С4, Москва, ЦАО, р-н Красносельский м. Красносельская - база ЦИАН, обь

4 дня 17:15 | 24 просмотра, 1 в избранном

Офис (В), 300 м²


в районе метро ул. Нижняя Красносельская, 5С4

Москва ЦАО р-н Красносельский Нижняя Красносельская ул., 5С4 **Посмотреть**

Красносельская 2 мин. пешком | Красносельская 11 мин. пешком

Бауманская 13 мин. пешком

В избранном | [←](#) | [→](#) | [+](#) | [-](#) | [Посмотреть](#)



4 фото

300 м² | 2 из 4 | Свободно | В

Площадь | Этаж | Помещение | Класс

В офисе предлагается офисное помещение площадью 300 кв. м в районном классе "В", расположенном по адресу: Нижняя Красносельская, 5С4. Здание расположено в пешей доступности от станции метро Красносельская (2 минуты пешком), Красносельская (11 минут пешком). Здание оснащено всеми условиями, необходимыми для комфортного пребывания арендаторов: система кондиционирования, отопление, пожаротушение.

В офисе блок выполнена качественная офисная отделка. Помещение готово к выезду арендаторов.

Коммерческие условия: 25000 руб. кв. м / год, включая НДС (включая эксплуатационные расходы, электротехническое и коммунальные услуги отдельно).

Для пользования арендаторов предоставляются 2 парковочных места бесплатно.

Мы работаем 24/7. Звоните!

625 000 Р/мес.

21 000 Р кв.м² в год

ИП: Office Agency
Агентство недвижимости
На рынке с 2005 года
Буд. 525 объектов

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Почему этот объект?

Почему этот объект?

Почему этот объект?

Конструктор сайт Яandex. Новая Красноярская. Аренда офиса 223м² Мясной ул. Снять офис 223м² Мясной ул. Снять офис 200м² Садовая. Аренда офиса 183.1м² Рязань. Аренда офиса 183м² Рязань


www.cip.ru

Аренда офиса 223м² ул. Сретенка, 12, Москва, ЦАО, р-н Красносельский м. Сретенский бульвар - база ЦИАН, объявление 221777

Москва ЦАО р-н Красносельский ул. Сретенка, 12 14 фото

Сретенский бульвар 1 мин пешком Славянская 5 мин пешком Туркменская 3 мин на транспорте

Полностью



223 м² Площадь 2 из 5 Этаж Свободно Помещение Класс

Предлагается в долгосрочную аренду помещение под офис площадью 223 кв.метра в историческом Бизнес-центре "Маяк Плаза В", который располагается по адресу Москва, улица Сретенка, 12 в Центральном административном округе столицы. От метро до здания всего несколько минут ходьбы!

Высоким классом помещения на современном полу из камня. Планировку можно поменять, перегородки не возводятся. Арендатор оплачивает до 2 месяцев по согласованию сторон. Также возможно рассмотреть вариант аренды, в том числе включая кухню. В здании есть собственная выделенная группа. Вблизи здания много кафе и ресторанов в Бизнес-центре.

Помы организовать lease office в удобное время.

*Чтобы получить ПОДРОБНУЮ ПРЕЗЕНТАЦИЮ С ФОТОГРАФИЯМИ И ПЛАНИРОВКОЙ, зайдите или отправьте свой email адрес в сообществе - справа под кнопкой "Позвонить телефону". Ваше сообщение будет выставлено в течение нескольких минут!

512 880 Р/мес. 27 000 м² в год

ИРИ
Forma Consulting Group
Агентство недвижимости
19 июля 2015 года
Буд. 1884-объект

Позвонить телефону

Аренда помещений от 700 м² от 300 кв.м
Предлагается в аренду офис площадью 200 кв.м в Бизнес-центре "Маяк Плаза В" в Центральном административном округе столицы. От метро до здания всего несколько минут ходьбы! Контакт: Ирина Сидорова +7 495 120 55 71

Аренда помещений от 14 кв.м от 1 кв.м
Средний класс. Бизнес-центр. Офис от 100 кв.м. От метро. Контакт: Ирина Сидорова +7 495 120 55 71

Бизнес центр DM Tower
Бизнес центр DM Tower в бизнес-центре DM Tower в Центральном административном округе столицы. От метро до здания всего несколько минут ходьбы! Контакт: Ирина Сидорова +7 495 120 55 71


www.cip.ru

Снять офис 233м² Мясная ул., 30С1, Москва, ЦАО, р-н Басманный м. Чистые пруды - база ЦИАН, объявление 217199277

Москва ЦАО р-н Басманный Мясная ул., 30С1 14 фото

Чистые пруды 3 мин пешком Сретенский бульвар 3 мин пешком Туркменская 3 мин пешком

Полностью



233 м² Площадь 3 из 6 Этаж Свободно Помещение Класс

Длж. 1995гг. Офисный центр расположен в Басманном районе Центрального округа г.Москва ЦАО. Район предлагает прекрасный вид на Мясную Славянка и Чистопрудный бульвар. Расстояние до Бульварного кольца 300 метров, до Садового 1,5 км.

От ближайшей станции метро "Туркменская", "Чистые пруды", "Сретенский бульвар" дойти пешком займет 2 минуты. Стоянки в шаговой доступности, рядом с зданием несколько кафе и ресторанов.

Общий центр находится на первой линии дома Мясная ул.рядом из кружевных в Центральном округе столицы. Тем не менее, офисное помещение обладает всеми атрибутами современной и стильной доступности и не мешает пользоваться современной инфраструктурой района.

В радиусе 300 метров расположены не только приличные метро, но и отдельные жилые дома. А прогулку в обеденный перерыв или после работы для семьи и парка возле дома любимой Чистые пруды.

В ближайшем окружении вы найдете множество развлекательных кафе, ресторанов, салонов красоты и прочие предложения по вашему вкусу.

504 834 Р/мес. 28 000 м² в год

С.Сидорова, иринад@cip.ru
Бизнес-инвестиционные проекты ИРИ, без комиссии

ИРИ
Korff Plaza - Коммерческая недвижимость
Агентство недвижимости
14 июля 2015 года
Буд. 1884-объект

Позвонить телефону

Аренда помещений от 70 кв.м от 1 кв.м
Средний класс. Бизнес-центр. Офис от 100 кв.м. От метро. Контакт: Ирина Сидорова +7 495 120 55 71

Бизнес центр DM Tower
Бизнес центр DM Tower в бизнес-центре DM Tower в Центральном административном округе столицы. От метро до здания всего несколько минут ходьбы! Контакт: Ирина Сидорова +7 495 120 55 71

Конструктор карт Яндекс | Славян-Славская улицы | Аренда офиса 182.1 м² | Аренда офиса 180 м² | Снять офис 120 м² ул. Пят...

www.cian.ru | Аренда офиса 182.1 м² Яковлевопостольский пер., 7С1, Москва, ЦАО, р-н Басманный м. Курская - база ЦИАН, объя...


4 дня 17:42 | 2 просмотра | 1 в избранном

Офис (В), 182,1 м²

в административном здании на Яковлевопостольском переулке, 7С1
Москва ЦАО р-н Басманный Яковлевопостольский пер. 7С1 На карте

Курская - 7 мин пешком | Чаловская - 12 мин пешком

В избранном | | [Актуальность](#)



182.1 м² | 4 из 4 | Свободно | В

Площадь | Этаж | Планировка | Класс

В аренду предлагается помещение площадью 182,1 кв. м на 4 этаже Свободного класса "В" (8 кабинетов, коридор, санузел, кухня).

Коммерческие условия: 28000 кв.м./год, НДС, включая эксплуатационные расходы. Электричество и коммунальные услуги отдельно.

Преимуществом объекта является его расположение: быстрая доступность от метро "Курская". Здание оснащено всеми условиями, необходимыми для комфортной работы арендаторов. Окружающая инфраструктура: кафе, магазины. Помещение с качественной отделкой, готово к въезду.

Мы всегда на связи! Заходите!

424 900 Р/мес.
28 000 Р за м² в год.

ИИИ
Office Agency
Агентство недвижимости
На рынке с 2005 года
Будь с нами онлайн
[Позвонить по телефону](#)
[Посмотреть объявления](#)

Последние 1000 объявлений
Последние объявления по офису 182.1 м²

Последние 1000 объявлений
Последние объявления по офису 182.1 м²

Последние 1000 объявлений
Последние объявления по офису 182.1 м²

Конструктор карт Яндекс | Яковлевопостольский пер. | Аренда офиса 180 м² | Снять офис 120 м² ул. Пят...

www.cian.ru | Аренда офиса 180 м² Яковлевопостольский пер., 7С1, Москва, ЦАО, р-н Басманный м. Курская - база ЦИАН, объявление 221798170


4 дня 20:11 | 2 просмотра | 0 в избранном

Офис (В), 180 м²

в административном здании на Яковлевопостольском переулке, 7С1
Москва ЦАО р-н Басманный Яковлевопостольский пер. 7С1 На карте

Курская - 3 мин пешком | Чаловская - 1 мин пешком

В избранном | | [Актуальность](#)



180 м² | 4 из 5 | Свободно | В

Площадь | Этаж | Планировка | Класс

Предлагается в аренду офисный блок 180 кв.м. на 4 этаже по адресу пер. Яковлевопостольский, д. 7 стр. 1, 8 здание установлено эффективная трифазно-частотная вентиляция для комфортной работы. До метро Курская несколько минут пешком. Есть наземная и подземная парковка. Договор с собственником помещения. Без комиссии. Возможны турист и предоплатные арендные каналы. По всем вопросам звоните с 9:30 до 21:00. Специально организован простор, при необходимости. Бесплатно подготовим планы помещений в соответствии с АЗТФ.

414 000 Р/мес.
27 000 Р за м² в год.

ИИИ
Layton
Агентство недвижимости
Будь с нами онлайн
[Позвонить по телефону](#)
[Посмотреть объявления](#)

Предлагаю помещения от 100 кв.м. до 400 кв.м. в административном здании на Яковлевопостольском переулке, 7С1. Планировка помещений по запросу.

Бизнес-центр DM Tower
Бизнес-центр DM Tower в коммерческом здании на Яковлевопостольском переулке, 7С1. Планировка помещений по запросу.

Аренда помещений от 10 000 руб./мес. от 300 кв.м.
Помещение на первом этаже Свободного класса. Пять кабинетов, кухня, ванная, туалет, санузлы. Планировка от 100 кв.м. Планировочный проект. Благоустроенный район. Благоустроенный район.
+7 (495) 128 25 19

Последние 1000 объявлений
Последние объявления по офису 180 м²

Конструктор карт Яндекс Садовая-Спасская улица Снять офис 200м² Сад... Аренда офиса 532.1м² Р... Аренда офиса 229м² Р... Снять офис 120м² ул. По...

www.cip.ru Снять офис 200м² Садовая-Спасская ул., 21/1, Москва, ЦАО, р-н Красносельский м. Красные ворота - база ЦИАН, объявление 228173149

Офис (В), 200 м²
в торговом центре на ул. Садовая-Спасская, 21/1

Красные ворота - 2 мин. пешком

3 фото

200 м² Площадь **3 из 25** Этаж **Свободно** Вид

Предлагается в долгосрочную аренду помещение под офис совокупной площадью 200 кв. метров в бизнес-центре, который расположен по адресу: Москва, Садовая-Спасская улица, 21/1 в Центральном административном округе столицы. От метро до здания всего несколько минут ходьбы!

Выполнен план помещений на электронном носителе по закону. Возможна договорная аренда или объединение помещений. Возможно согласование ремонта сроком до 2 месяцев. Также возможна посуточная аренда помещений, в том числе выходные системы. В местах общего пользования выполнены качественные ремонт. Вокруг много мест общественного питания для сотрудников и клиентов.

Поезд в любой удобный время.

Чтобы получить ПОДРОБНОЕ ПРЕЗЕНТАЦИЮ С ФОТОГРАФИЯМИ И ПЛАН-РИСУНКАМИ, пожалуйста, отправьте свой email адрес в сообщении - сразу под кнопкой "Показать телефон". Часто проверяем почту! Мы всегда в режиме онлайн! Спасибо!

Укажите бизнес-цели: Задайте инвестиционные цели: Хотите увидеть объявление?

440 640 Р/мес.
20 000 Р за м² в год
Согласно издательскому плану
Включены НДС, без комиссии

ИИИ
Fortax Consulting Group
Агентство недвижимости
На рынке с 2003 года
Сайт: www.fcg.ru

Позвонить телефону

Арендатор ООО «ИИИ» - Прямая аренда на срок от 12 до 24 месяцев. Площадь: 100 кв. м. Цена: 100 000 руб./мес. НДС. Контакт: +7 (495) 122 84 25

Бизнес-центр «Сити» - Выдается поэтажный и индивидуальный планы помещений на срок от 12 до 24 месяцев. Контакт: +7 (495) 122 84 25

Помещение «Редис» - Помещение общего пользования в здании. На рынке с 2003 года. Контакт: +7 (495) 122 84 25

Конструктор карт Яндекс Архангельский переулок Снять офис 120м² ул. П... +

www.cip.ru Снять офис 120м² ул. Покровка, 42С5, Москва, ЦАО, р-н Васильевский м. Курская - база ЦИАН, объявление 228173149

Помещение в Москве - Помещение в Москве - Помещение в Москве - ЦАО - свободное - Центр Курская - Офис в центре

4 д.н. (15.07) Запросить цену и описание

Офис (В), 120 м²
в торговом центре на ул. Покровка, 42С5

Москва ЦАО р-н Васильевский ул. Покровка, 42С5 Не метро

Курская - 10 мин. пешком Красные ворота - 13 мин. пешком

3 фото

120 м² Площадь **3 из 3** Этаж **Свободно** Вид

В особняке класса "B" в аренду предлагается помещение площадью 120 кв. м. на 3 этаже. Здание расположено в тихой доступности от станции метро "Курская". На территории имеется все необходимое для комфортного пребывания арендаторов. В блоке выполнены качественной работы отделка в светлых тонах. Планировка - кабинеты, Конференц-зал, условия аренды ставка - 20 000 руб. кв. м. в год, НДС, включает коммунальные услуги, клининг, охрана, обслуживание тех. системы. Отдельные помещения с кухней(2), сануз(2) и кабинет(4-6); переговорная переговорного типа(7); холл(1); конференц-зал в холле(комф. мебель, настольн. датчики IT-лайн, блок подключения к интернету) Мы всегда на связи. Звоните!

280 000 Р/мес.
20 000 Р за м² в год

ИИИ
Office agency
Агентство недвижимости
На рынке с 2003 года
Сайт: www.fcg.ru

Позвонить телефону

Заказчик ООО «ИИИ» - Прямая аренда на срок от 12 до 24 месяцев. Контакт: +7 (495) 122 84 25

Снять офис на срок до 01.11.2024. Контакт: +7 (495) 122 84 25

Приложение 3. Информация, использованная при составлении отчета

Форма 5

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	10.06.05	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорВТИ №		274/5			
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Центральный	Квартал № 274		
Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв. и т.п.)		ул. Сретенка			
Дом	24/2	Корпус	-	Строение	1
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	53	на	1999	Год постройки	1875
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического обустройства	водопровод, канализация отопление центральное от тэц				
Высота потолков	hп=2,10 hн=2,51 hп=3,00 hп=3,05 h1эт=2,43 h1эт=3,35 h2эт=3,05 h2эт=3,35 h3эт=3,25 h3эт=3,35 hч=2,32 hа1эт=1,91 hа1эт=2,20				

Выдана технической инвентаризации Центральное ТБТИ

Начальник ТБТИ Владимирова М.К.

"10" июня 2005 г.

Исполнитель Егорова М.Е.



Примечание. При заполнении документа исправлений и подчисток не допускается.

Центральное ТВМ
ЭКСПЛИКАЦИЯ

Действительна в течение 1 года

По адресу: ул. Сретенка, 24/2, стр.1

стр. 1

Помещение N I Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 16.07.2001

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
2	1	кладовая	1,7		1,7	учрежд.			335
	2	кабинет	15,1	15,1		учрежд.			
	3	кабинет	29,3	29,3		учрежд.			
	4	кабинет	9,2	9,2		учрежд.			
	5	уборная	2,9		2,9	учрежд.			
	6	уборная	1,3		1,3	учрежд.			
	7	умывальная	4,9		4,9	учрежд.			
	8	кабинет	22,1	22,1		учрежд.			
	9	приемная	14,8	14,8		учрежд.			
	10	кабинет	8,4	8,4		учрежд.			
	11	кабинет	10,0	10,0		учрежд.			
	12	комната охраны	10,2	10,2		учрежд.			
	13	тамбур	0,7		0,7	учрежд.			
	14	пом. подсобное	0,7		0,7	учрежд.			
	15	кабинет	25,6	25,6		учрежд.			
	16	кабинет	20,2	20,2		учрежд.			
	17	кабинет	12,7	12,7		учрежд.			
	18	кабинет	10,0	10,0		учрежд.			
	19	кабинет	33,4	33,4		учрежд.			
	20	шкаф встроенный	0,6	0,6		учрежд.			
	21	кабинет	18,2	18,2		учрежд.			
	22	шкаф встроенный	0,6	0,6		учрежд.			
	23	кабинет	36,6	36,6		учрежд.			
	24	кабинет	12,1	12,1		учрежд.			
	25	коридор	24,5		24,5	учрежд.			
	26	коридор	11,2		11,2	учрежд.			
	27	коридор	12,8		12,8	учрежд.			
Итого по помещению			349,8	289,1	60,7				
----- Нематые всего			349,8	289,1	60,7				
в т.ч. Учрежденческие			349,8	289,1	60,7				
Площадь с летними			349,8						

Экспликация на 1 странице

7.06.2005 г.

Исполнитель

Соловьева

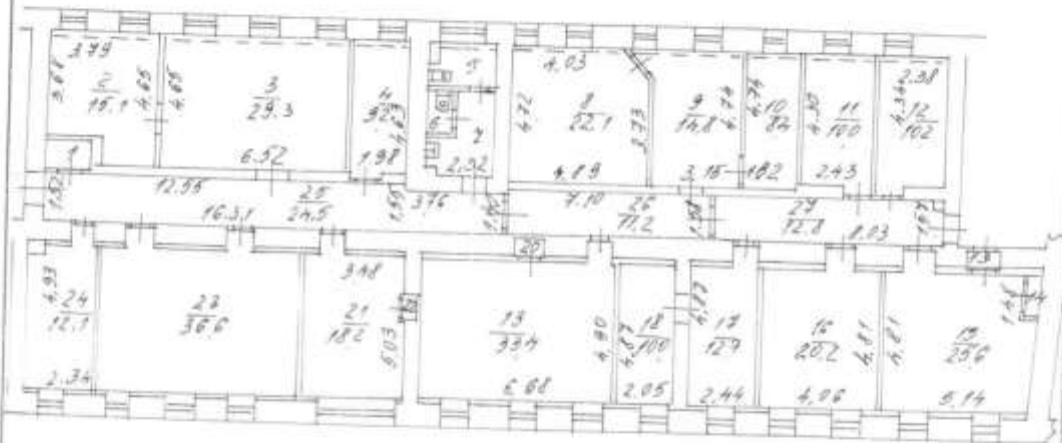
Шульцова Т.В.

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ
И МЕТРОЛОГИИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 НА ЧАСТЬ 2 ЭТАЖА ^{КВ.} № 1
 СТР. № 1 Д. № 24/2
 УЛ./ПЕР. Срепетенка
 КВАРТ. № 274/5
 г. МОСКВЫ

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

2 й ЭТАЖ



Позэтажный план составлен по состоянию на
 "___" "___" 200__ г.
 Исполнитель Шуринина
 Проверил _____
 "07" "06" 200__ г.

Масштаб 1:200



ООО «Рестмастерская АПН»

г. Кострома, ул. Свердлова, 46/23

e-mail: restor44@mail.ru

телефон/факс: 8 - (4942) 45-52-22

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о допуске к определённому виду или видам работ, которые оказывают
влияние на безопасность объектов капитального строительства
№ П-008-4401084661-28112013-324

АКТ

обследования технического состояния
конструкций части здания,
расположенного по ул. Сретенка, 24/2 в г. Москве

Застройщик: ООО «Гарант-Партнер»

Заказ № 20/47-14

ООО «Рестмастерская АПН»:

Генеральный директор:

Главный инженер проектов:

Нечаев А.П. Нечаев А.П.

Дмитров А.В. Дмитров А.В.



г. Кострома, 2014 год

-металлических частей строительных конструкций, основного (магистрального) защитного проводника («РЕ» - проводника или «PEN» - проводника) питающей линии, основного (магистрального) заземляющего проводника, (присоединенный к заземлителю), шины «РЕ» в ВРУ здания, а также на 2-м этаже. Система уравнивания потенциалов демонтирована (смотри фотофиксацию №47, № 48).

-2-й этаж здания был оборудован пожарной сигнализацией.

Шлейфы пожарной сигнализации были выполнены открытой и скрытой проводкой за подвесным потолком и стенам кабелем, в оболочке из ПВХ пластификата красного цвета, марки КПСВВ 1х2х0,75 и КССВЭВ 2х2х1,0, в ПВХ трубах, с использованием штатных аксессуаров и крепежа (тройники, углы, муфты и пр.). Контрольные элементы системы пожарной сигнализации были размещены с условием обеспечения минимального времени срабатывания. На момент обследования пожарная сигнализация демонтирована (смотри фотофиксацию №47, № 48, № 50);

-2-й этаж здания был оборудован системой связи – телефонизацией. На момент обследования система связи демонтирована (смотри фотофиксацию №47);

3. Выводы и рекомендации

Проверочные расчеты показали, что фундаменты проходят по несущей способности и могут нести нагрузку от дополнительного веса, передаваемого от перекрытия, главные балки которого требуют усиления или полной замены. Состояние фундаментов части здания оценивается как исправное.

Кирпичные стены, в пределах обследуемого 2-го этажа, удовлетворяют требованиям необходимой прочности и устойчивости, однако в местах раскрытия дверных проемов следует произвести усиление простенков с установкой металлических перемычек в соответствии с разработанным проектом. Состояние наружных и внутренних капитальных стен оценивается как работоспособное.

Незамедлительно следует выполнить укрепляющие и противоаварийные мероприятия на проблемных участках и местах существующего перекрытия над 2-м этажом здания, а также усилить проблемные участки существующего перекрытия над 1-м этажом здания на период проведения ремонтных работ. Существующую коридорную перегородку следует сохранять до момента полной замены проблемных участков существующего перекрытия над 2-м этажом.

Следует произвести полную расчистку перекрытия над 1-м этажом после проведения укрепляющих мероприятий. Произвести вскрытие полов в помещениях 3-го этажа, где выявлены проблемные участки и места в существующем перекрытии над 2-м этажом для принятия решения по усилению или полной замене главных балок деревянного перекрытия, имеющие недопустимые прогибы или потерю несущей способности. Работы по расчистке перекрытий проводить только после проведения укрепляющих мероприятий.

Работы по расчистке перекрытий производить захватками.

Перед выполнением проекта по усилению обследованных конструкций 2-го и 3-го этажа здания (перекрытия над 2-м этажом), в части конструктивных и объемно-планировочных решений, следует произвести обмерочные работы.

Застройщику (техническому заказчику) следует составить задание на проектирование, в котором указать функциональное назначение используемого 2-го этажа, а также задать

временную нагрузку на 1 м² перекрытия, руководствуясь действующими нормами и правилами по нагрузкам и воздействиям. При необходимости, к составлению задания на проектирование, следует привлечь проектную организацию.

Комиссия рекомендует, по заданию застройщика (технического заказчика), разработать соответствующие разделы проектной документации на внутренние инженерные сети в соответствии с техническими условиями городских служб.

Оборудовать 2-й этаж пожарной сигнализацией, разработать раздел мероприятий по обеспечению пожарной безопасности с учетом требований ППБ 01-03 с приложением плана эвакуации людей при пожаре. В разделе будут прописаны положения о проведении обучения дежурного и обслуживающего персонала мерам пожарной безопасности.

Привлечь строительную лабораторию для составления технического отчета по исследуемым конструкциям с применением средств инструментального контроля.

Проведение строительных работ следует выполнить силами подрядной организации, имеющей допуски на данный вид работ.

В обязательном порядке заключить с проектной организацией договор на ведение авторского надзора.

4. Заключение

После обмена мнениями, комиссия считает:

- представляется возможным использование 2-го этажа здания по своему функциональному назначению;
- следует незамедлительно произвести неотложные противопожарные мероприятия на период расчистки существующего деревянного перекрытия от строительного мусора и засыпки для того, чтобы уменьшить приложенные нагрузки на главные балки перекрытия;
- работы по усилению или полной замене участков существующего деревянного перекрытия выполнять в соответствии с разработанной проектной документацией.
- состав проекта определить договором на проектные работы;
- заключить договор на ведение авторского надзора с проектной организацией, которая будет отслеживать выполнение ремонтно-восстановительных работ;
- ремонтно-восстановительные работы производить силами подрядной организации, имеющей допуски на проведение данных работ.

При составлении акта были использованы материалы:

1. Земляной город / Макаревич Г. В., Аренкова Ю. И., Домшляк М. И., Мехова Г. И., Розентудлер П. Б., Трубецкая Е. В. — М.: Искусство, 1990. — С. 202—210. — 352 с. — (Памятники архитектуры Москвы). — 50 000 экз. — ISBN 5-210-00253-5;
2. Федосюк Ю. А. Москва в кольце Садовых. — М.: Астрель, АСТ, 2009. — С. 193—197. — 448 с. — 3000 экз. — ISBN 5-239-01139-7;
3. Колодный Л. Е. Москва в улицах и лицах. Центр. — М.: Голос-Пресс, 2004. — С. 383—394. — 512 с. — 3000 экз. — ISBN 5-7117-0463-х;

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

На основании запроса от 11.11.2019 г., поступившего на рассмотрение 11.11.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
<small>Имя объекта недвижимости</small>	
Лист № _____ Раздел 1	Всего листов раздела 1: _____
13.11.2019 № 77/100/001/2019-21841	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	77:01:0001088:2437
Номер кадастрового квартала:	77:01:0001088
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 158383, Инвентарный номер: 274/5
Адрес:	г.Москва, ул.Сретенка, д.24/2, стр.1
Площадь, м²:	349,8
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	78202463,33
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0001088:1048
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	этаж 2, помещение 1 - комнаты с 1 по 27 Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют.
Получатель выписки:	Чушин Валентин Викторович

ТЕХНОЛОГ КАТЕГОРИИ ОПС 2	подпись	Дьяченко И. В.
<small>Подпись специалиста ИИС/ИИС-М</small>	<small>Подпись</small>	<small>Инициалы, фамилия</small>

М.П.

Раздел 2

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

Помещение		Идентификация объекта недвижимости	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
13.11.2019 № 77/00/001/2019-21841		Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:		77:01:0001088:2437	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Публичное акционерное общество "Ульяновский комбинат строительных материалов", ИНН: 7327004408, ОГРН: 1027301493812	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 77-77-11/083/2012-932 от 27.04.2012	
3. Документ-основания:	3.1.	сведения не предоставляются	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1.1.	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	28.11.2016	
	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/004/2016-2699/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок исполнения основного обязательства, обеспеченного ипотекой 31.12.2016	
4.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Геогрупп Центр", ИНН: 7703789543, ОГРН: 1157746408106	
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки от 25.10.2016 №05/16; Договор займа от 25.10.2016 №15/16-УКСМ; Дополнительное соглашение № 1 от 24.11.2016 к договору ипотеки № 05/16 от 25.10.2016	
4.1.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Сретенка, д.24/2, стр.1, кад.№ 77:01:0001088:2437, нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 349,8 кв.м	
	дата государственной регистрации:	13.02.2017	
	номер государственной регистрации:	77:01:0001088:2437-77/015/2017-1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
4.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Выписка №3259210034 из постановления №130625486/7755 (сводное ИП № 100791/16/77055-СД от 14.11.2016, возбужденный на основании ИЛ от 03.02.2017) от 04.02.2017, выдавший орган: ОСП по ЦАО №3 УФССП России по Москве, СПИ Дечников Н.П.	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ТЕХНОЛОГ КАТЕГОРИИ ОПС 2		Дьяченко И. В.	
М.П.			



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(Управление Росреестра по Москве)

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, 115191
тел. (495) 957-68-16, 957-69-57 факс: (495) 954-28-65

E-mail: 77_upr@rosreestr.ru
http://www.77.rosreestr.ru

№ _____
на № **ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 07.04.2014 № 11/204/2014-1270

На основании запроса от 02.04.2014 г., поступившего на рассмотрение 02.04.2014 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый номер объекта:	77:01:0001088:2437
наименование объекта:	нежилое помещение
назначение объекта:	Нежилое
площадь объекта:	349.8 кв.м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	этаж 2, помещение 1 - комнаты с 1 по 27
адрес (местоположение) объекта:	г.Москва, ул.Сретенка, д.24/2, стр.1
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Открытое акционерное общество "Ульяновский комбинат строительных материалов", ИНН: 7327004408
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 77-77-11/083/2012-932 от 27.04.2012
4. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правопритязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Седов Александр Викторович

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Костебелова И. А.

Служба государственной регистрации, кадастра и картографии

(подпись, печать)

Получение заявителем выписки из Единого государственного реестра недвижимости осуществляется в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственной власти субъектов Российской Федерации в целях получения государственных и муниципальных услуг, не требующих. Данную информацию российские органы обязаны запрашивать у Росреестра самостоятельно. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)