



**Закрытое акционерное общество  
"Профессиональный центр оценки и экспертиз"**

115054, г. Москва, Дубининская, д.35  
Телефоны: +7 (985) 760-32-23, +7 (985) 769-44-77,  
+7 (499) 746-92-55, +7 (499) 746-93-55  
Факс: +7 (499) 746-94-55  
[www.profocenka.ru](http://www.profocenka.ru)

[info@profocenka.ru](mailto:info@profocenka.ru)

Экз. № 1

"УТВЕРЖДАЮ"

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ Н.И. Мальцева

10.10.2013 г.

**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № И-130926/1**

**недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, 1-й  
Неопалимовский переулок, д. 8**

по состоянию на 26.09.2013 г.

ЗАКАЗЧИК: ЗАО "РНК-Ойл"

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ЗАО "Профессиональный центр оценки и экспертиз"

Москва, 2013 г.

# СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>3</b>
1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	3
1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	3
1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	3
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>4</b>
<b>3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ.....</b>	<b>5</b>
<b>4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ИСПОЛНИТЕЛЕМ И ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>6</b>
<b>5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....</b>	<b>9</b>
<b>6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>10</b>
6.1. ДОКУМЕНТЫ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
6.2. ОПИСАНИЕ ПРАВОВОГО СТАТУСА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	11
6.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	12
6.4 ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	13
<b>7. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>15</b>
<b>8. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ПРЕДСТАВЛЕННОЙ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ.....</b>	<b>21</b>
<b>9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>22</b>
<b>10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>25</b>
10.1. МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....	25
10.2. ПОНЯТИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ .....	25
10.3. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ .....	26
<b>11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>27</b>
11.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ .....	27
11.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....	28
11.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	38
11.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	49
<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....</b>	<b>48</b>
<b>ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ.....</b>	<b>49</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>51</b>

# 1. Основные факты и выводы

## 1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки являются нежилые помещения, общей площадью 673,3 кв.м, расположенные в жилом здании, находящемся по адресу: г. Москва, 1-й Неопалимовский переулок, д. 8, в том числе: нежилое помещение, площадью 223,8 кв.м; нежилое помещение, площадью 145,4 кв.м; нежилое помещение, площадью 303,1 кв.м.

Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки на 26.09.2013 г. составляет 9 431 085,47 рублей.

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

Таблица 1

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Объект/свидетельство о ГРП	Площадь, кв.м	Затратный подход с НДС, руб.	Сравнительный подход с НДС, руб.	Доходный подход с НДС, руб.
Нежилые помещения, в том числе:	673,3	не применялся	123 448 185	121 124 059
Свидетельство о государственной регистрации права серии 77-АЖ 036896 от 08.08.2013 г.	224,8	не применялся	42 883 559	42 076 202
Свидетельство о государственной регистрации права серии 77-АЖ 036897 от 08.08.2013 г.	145,4	не применялся	22 744 311	22 316 110
Свидетельство о государственной регистрации права серии 77-АЖ 036898 от 08.08.2013 г.	303,1	не применялся	57 820 315	56 731 748

Источник: расчеты Оценщика

## 1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные исследования позволяют сделать следующий вывод:

***рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС составляет округленно 122 286 000 (Сто двадцать два миллиона двести восемьдесят шесть тысяч) рублей, в том числе:***

- рыночная стоимость нежилого помещения площадью 224,8 кв.м (Свидетельство о государственной регистрации права серии 77-АЖ 036896 от 08.08.2013 г.) составляет 42 480 000 рублей.

- рыночная стоимость нежилого помещения площадью 145,4 кв.м (Свидетельство о государственной регистрации права серии 77-АЖ 036897 от 08.08.2013 г.) составляет 22 530 000 рублей.

- рыночная стоимость нежилого помещения площадью 303,1 кв.м (Свидетельство о государственной регистрации права серии 77-АЖ 036898 от 08.08.2013 г.) составляет 57 276 000 рублей.

С уважением, Генеральный директор  
ЗАО "Профессиональный центр  
оценки и экспертиз"

\_\_\_\_\_ Н.И. Мальцева

## 2. Задание на оценку

Таблица 2  
Задание на оценку

№ п/п	Наименование	Информация
1.	Объект оценки	
1.1.	Наименование	Нежилое помещение общей площадью 673,3 кв.м., в том числе: Нежилое помещение площадью 224,8 кв. м Нежилое помещение площадью 145,4 кв. м Нежилое помещение площадью 303,1 кв. м
1.2.	Адрес	г. Москва, 1-й Неопалимовский переулок, д. 8
1.3.	Сведения о правах на объект оценки	Право собственности
1.3.1.	Субъект права	Закрытое акционерное общество "РНК-Ойл"
1.3.2.	Обременение прав	
2.	Вид стоимости	Рыночная стоимость
3.	Цель оценки	Определение рыночной стоимости
	Предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки с учетом НДС
4.	Дата оценки	26.09.2013 г.
5.	Срок проведения оценки	26.09.2013 г. - 08.10.2013г.
6.	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка, а также иные факторы, оказывающие существенное влияние на стоимость Объекта оценки	Оценка проводится с допущением, что оцениваемые права свободны от каких-либо обременений или ограничений. Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, Собственником/эксплуатантом активов, а также лично собранной Оценщиком информации в процессе осмотра имущества. Перечень документов, необходимых Оценщику, и срок предоставления согласовываются Сторонами при заключении соответствующего договора на оценку. Прочие допущения и ограничения формулируются Оценщиком исходя из поставленной цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки, а также специфики Объекта оценки.

Источник: Договор на проведение оценки № И-130926/1от 26.09.2013 г.

### 3. Сведения о Заказчике и оценщике

#### Заказчик

Организационно-правовая форма	Закрытое акционерное общество
Полное наименование	Закрытое акционерное общество "РНК-Ойл"
Краткое наименование	"РНК-Ойл"
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027701004473 от 23.08.2002
Местонахождение	119121, г. Москва, 1-й Неопалимовский переулок, д. 8

#### Оценщик, Исполнитель

<b>Оценщик</b>	<b>Оценщик I категории Гальперин Дмитрий Леонидович</b>
Членство в саморегулируемой организации оценщиков	Член НП "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО" (123007, г. Москва, Хорошевское шоссе д.32 А), свидетельство № 2198 от 31.03.2008 г. Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков № 1629 от 14.06.2012 г.
Реквизиты документов, подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №215973 от 21.07.2005 г. Московского государственного университета геодезии и картографии по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)".
Страхование профессиональной ответственности оценщика	Полис страхования гражданской ответственности №ГС4К-ОЦСТ/003164-13 от 25.02.2013 г. Срок действия с 27.03.2013 г. по 26.03.2014 г. выдан ЗАО "ГУТА-Страхование"
Стаж работы в оценочной деятельности	6 лет
Основание для проведения оценки Оценщиком	Трудовой договор № И-080407/3 от 15.06.2008 г.
<b>Исполнитель</b>	
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Закрытое акционерное общество "Профессиональный центр оценки и экспертиз"
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027700563153
Дата присвоения ОГРН	23.12.2002 г.
Местонахождения	г. Москва, ул. Дубининская, д. 35
Страхование гражданской ответственности	Страховой полис № ГС4К-ОЦСТ/003164-13 сроком действия с 27.03.2013 г. по 26.03.2014 г. (ЗАО "ГУТА-Страхование"), страховая сумма 14 000 000 руб.
Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценки № И-130926/1 от 26.09.2013 г.

#### **4. Допущения и ограничительные условия, использованные Исполнителем и оценщиком при проведении оценки**

Гарантия качества оценки, являющаяся частью настоящего Отчета об оценке, ограничивается следующими условиями:

1. В рамках подготовки данного Отчета не проводилось выяснение юридического статуса объекта оценки, а была использована информация, предоставленная Заказчиком.

2. Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие Условия подразумевают их полное и однозначное понимание Сторонами, а так же факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, не имеют силы.

3. Настоящие Условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон.

4. Настоящие Условия распространяются на Заказчика оценки, Исполнителя и на оценщика.

5. Заказчик должен и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.

6. Настоящий Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в тексте целях. Понимается, что проведенный оценщиками анализ и данные заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

7. В соответствии с установленными профессиональными стандартами Исполнитель и оценщик сохраняют конфиденциальность в отношении информации, полученной и (или) рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

8. Исполнитель утверждает, что проведенная в настоящем Отчете работа соответствует признанным профессиональным стандартам, и что привлеченный для её выполнения персонал соответствует существующим.

9. В своих действиях Исполнитель и оценщик поступали как независимые исполнители. Оценщик исходил из того, что предоставленная информация являлась точной и правдивой, и не проводил её проверку.

10. Заказчик принимает условие заранее освободить Исполнителя и оценщика и по желанию защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из-за иска третьих сторон к Исполнителю и оценщику, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Исполнителя и оценщика, кроме случаев, когда окончательным судебным постановлением определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и

умышленно неправомочных действий Исполнителя и оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящей работе.

11. От Исполнителя и оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения либо или на основании официального вызова суда.

12. Исполнитель и оценщик не принимают на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на рассматриваемое имущество, а так же имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

13. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания, если иное не оговорено специально. Исполнитель и оценщик исходят из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня.

14. Исполнитель и оценщик не несут ответственность за оценку дефектов оцениваемого имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме обычного визуального осмотра, или путем изучения планов, паспортов и спецификаций.

15. При проведении оценки Исполнитель и оценщик предполагали отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителе и оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случаях обнаружения) подобных факторов.

16. Исходные данные, оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете, если (и там где) это возможно, делаются ссылки на источник информации.

17. Мнение Исполнителя и оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Исполнитель и оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, политических, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта, но не могли быть учтены в момент подготовки отчета.

18. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого объекта и не является гарантией того, что имущество перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.

19. Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.

20. Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственника объекта. Оценщик не несет ответственности за ошибки или неточности, которые могут содержаться в объявлениях с предложениями продажи / аренды объектов сравнения.

21. В ходе расчетов в рамках настоящей оценки в промежуточных расчетах не использовалась функция округления результатов, но текст Отчета отражает величины с округлением. Возможны расхождения между результатами, рассчитанными Оценщиком, и результатами расчетов на основе текста Отчета. Данное расхождение является несущественным и не принимается во внимание, так как расчеты Оценщика являются более точными.

22. В расчетах, проведенных по состоянию на дату оценки, при переводе денежных единиц из долларовой в рублевый эквивалент использован обменный курс доллара США, установленный Банком России по состоянию на 26.09.13 г., равный 33,1798 руб./долл. США; обменный курс евро – 44,3879 руб./евро<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> <http://www.cbr.ru/>



## 5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценка выполнена в соответствии со следующими стандартами оценочной деятельности:

1. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки" (ФСО №1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 256.
2. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости" (ФСО №2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 255.
3. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО №3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 254.
4. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО", (утвержденные Решением Совета Партнерства НП "СМАОс" от 15.08.2008 г., Протокол №78 от 15.08.2008 г., с изм. и доп.) "Оценка недвижимости".

Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО" применяются в части, не противоречащей Федеральным стандартам оценки.

## 6. Описание объекта оценки

Объектом оценки являются нежилые помещения общей площадью 673,3 кв.м, расположенные в жилом здании, находящемся по адресу: г. Москва, 1-й Неопалимовский переулок, д. 8.

Нежилые помещения принадлежат на праве собственности ЗАО "РНК-Ойл".

Далее приведены характеристики здания, в котором рассматриваются оцениваемые помещения.

Таблица 3

Характеристика оцениваемого здания	Описание
<b>Общие характеристики</b>	
Адрес	г. Москва, 1-й Неопалимовский переулок, д. 8
Функциональное назначение	жилое
Текущее использование	в качестве жилого с частью нежилых помещений
Достижимость Метро	пешеходная, 10-15 мин. от ст. м. Парк Культуры
Общая площадь, (кв.м), в том числе:	19 228,4
Кроме того площади (кв.м) в т.ч.	1 845,7
-лестничных клеток	664,9
-технического подполья	115,3
-технического этажа	
Вент. камер	28,7
Других помещений	1036,8
Год постройки	2003
Площадь застройки (кв.м)	2 132
Жилая площадь (кв.м) жилых помещений	9 774,4
<b>Объемно-планировочные характеристики</b>	
Материал стен	кирпич
Этажность (без учета подземных этажей)	8-13 кроме того мансарда
Подземных этажей	3
Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	4 522,8
Памятник архитектуры	нет
Нежилая площадь (кв.м)	6636,2
Коммуникации	Центральное отопление от тэц, водопровод, канализация, горячая вода, водоснабжение, электроосвещение.
Состояние	хорошее
Наличие парковки	парковка (стихийная)
Наличие охраны	да

### 6.1. Документы, определяющие качественные и количественные характеристики объекта оценки

1. Копия свидетельства о государственной регистрации права 77-АЖ 036896 от 08.08.2013 г.
2. Копия свидетельства о государственной регистрации права 77-АЖ 036897 от 08.08.2013 г. г
3. Копия свидетельства о государственной регистрации права 77-АЖ 036898 от 08.08.2013 г.
4. Копия экспликация поэтажного плана на оцениваемое помещение от 16.04.2010 г. (последнее обследование по состоянию на 16.04.2010г.);

5. Копия экспликации поэтажного плана на оцениваемое помещение от 21.04.2010 г. (последнее обследование по состоянию на 21.04.2010г.);
6. Копия экспликации поэтажного плана на оцениваемое помещение от 29.07.2010 г. (последнее обследование по состоянию на 29.07.2010.);
7. Справка о балансовой стоимости

## 6.2. Описание правового статуса объекта оценки

Характеристика оцениваемых помещений, с указанием правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов, приведена в ниже следующей таблице.

**Таблица 4**

**Характеристика правового статуса оцениваемых помещений**

<b>Адрес</b>	г. Москва, 1-й Неопалимовский переулок д.8
<b>Функциональное назначение</b>	Нежилое
<b>Общая площадь, кв.м</b>	673,3 (145,4; 248,8; 303,1)
<b>Вид права</b>	Собственность
<b>Субъект права</b>	ЗАО "РНК-Ойл"
<b>Правоустанавливающий документ</b>	Договор №КП/RS-03/07 купли-продажи недвижимого имущества от 25.06.2007
<b>Правоудостоверяющий документы</b>	Свидетельство о государственной регистрации права серии 77-АЖ 036896 от 08.08.2013 г. Свидетельство о государственной регистрации права серии 77-АЖ 036897 от 08.08.2013 г. Свидетельство о государственной регистрации права серии 77-АЖ 036898 от 08.08.2013 г.
<b>Существующие ограничения (обременения) права</b>	Залог

Согласно предоставленному Договору залога №103578 от 22.12.2010 объект оценки является предметом залога на следующих условиях:

- предмет залога: нежилое помещение общей площадью 303,1 кв.м;
- залогодержатель –Московский банк Сбербанка России ОАО.
- залоговая стоимость 38 462 250 рублей;
- должник (заемщик) – Закрытое акционерное общество "РНК-Ойл".

Согласно предоставленному Договору залога №113013 от 13.01.2011 объект оценки является предметом залога на следующих условиях:

- предмет залога: нежилые помещения общей площадью 224,8 кв.м и 145,4 кв.м;
- залогодержатель – Московский банк Сбербанка России ОАО.
- залоговая стоимость 43 430 250 рублей;
- должник (заемщик) – Закрытое акционерное общество "РНК-Ойл".

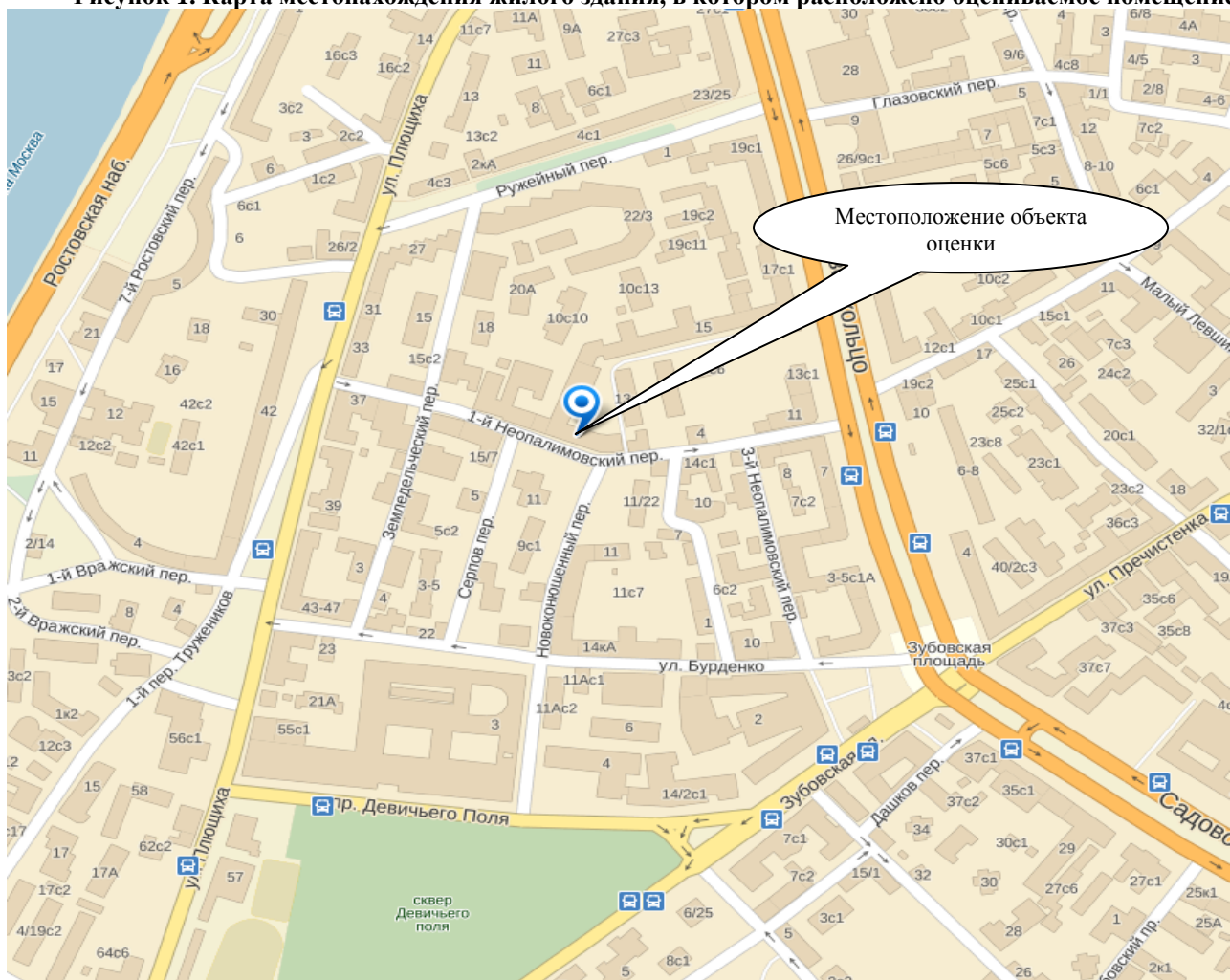
Дальнейшая оценка выполнена исходя из следующих фактов и допущений:

1. Объект недвижимого имущества не обременен дополнительными сервитутами, не учтенными при оценке.
2. Юридическая экспертиза прав не производилась.
3. Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залогами и обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.

### 6.3. Описание месторасположения объекта оценки

Визуальный осмотр и фотографирование объекта оценки проведены Оценщиком 30.09.2013г. Полученные в результате осмотра объекта оценки данные и представленные Заказчиком документы позволили полностью идентифицировать объект оценки как нежилые помещения, расположенные в жилом здании, находящиеся в Центральном административном округе (относится к району Хамовники.).

Рисунок 1. Карта местонахождения жилого здания, в котором расположено оцениваемое помещение



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Первый Неопалимовский переулок — улица в центре Москвы в Хамовниках между Смоленским бульваром и Плющихой. Здесь находится департамент консульской службы МИДа России. 1-й Неопалимовский переулок начинается на Садовом кольце от Смоленского бульвара напротив Большого Левшинского переулка, проходит на запад, слева к нему примыкают 3-й и 2-й Неопалимовский, Новоконюшенный, Серпов переулки, затем пересекает Земледельческий, заканчивается на улице Плющиха.

В качестве особенностей района расположения объекта оценки следует отметить, что окружающая застройка представлена преимущественно объектами административного и жилого назначения.

#### 6.4 Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки

Описание количественных и качественных характеристик оцениваемых помещений приведено в следующей таблице:

Таблица 5

Описание помещений, подлежащих оценке

Адрес	г. Москва, 1-й Неопалимовский переулок, д. 8
Тип помещений	Встроенные
Функциональное назначение	нежилые
Общая площадь, кв.м	673,3 (145,4; 224,8; 303,1)
Номера помещения на поэтажном плане	помещения: III, IV
Этажи расположения	Цоколь 1-го этажа Цоколь 1 подземный этаж
Наличие отдельного входа, расположение	отдельный вход с 1-го Неопалимовского переулка
Наличие охраны	Нет
Наличие окон	Да, кроме 1-го подземного этажа (145,4)
Наличие парковки	Да (стихийная)
Текущее использование	Используется в качестве офисных
Состояние помещений	Ремонт не требует

В нижеследующих таблицах приведены экспликации оцениваемых помещений.

Таблица 6

Экспликация оцениваемого помещения

№ комнаты	Этаж нахождения помещения	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь, кв.м			Высота, м
			всего	основная	вспомогательная	
1	1 подземный этаж	Офис	90,2	90,2		305
2		Офис	17,8	17,8		
3		Офис	4,6	4,6		
4		Умывальная	3,8		3,8	
5		Санузел	2,3		2,3	
6		Санузел	2,4		2,4	
7		Офис	24,3	24,3		
		<b>Итого</b>	<b>145,4</b>	<b>136,9</b>	<b>8,5</b>	

Источник: Экспликация помещений, осмотр объекта оценки

Таблица 7

Экспликация оцениваемого помещения

№ комнаты	Этаж нахождения помещения	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь, кв.м			Высота, м
			всего	основная	вспомогательная	

№ комнаты	Этаж нахождения помещения	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь, кв.м			Высота, м
			всего	основная	вспомогательная	
1	Цоколь 1-го этажа	Тамбур	2,9		2,9	270
2		Вестибюль	33,7		33,7	
3		Офис	122,7	122,7		
4		Пом. подсобное	2,8		2,8	315
5		Пом. подсобное	3,1		3,1	
6		Пом. подсобное	2,6		2,6	
7		Офис	24,5	24,5		
8		Офис	29,4	29,4		
9		Лестница	3,1		3,1	
		<b>Итого</b>	<b>224,8</b>	<b>176,6</b>	<b>48,2</b>	

Источник: Экспликация помещений, осмотр объекта оценки

Таблица 7  
Экспликация оцениваемого помещения

№ комнаты	Этаж нахождения помещения	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь, кв.м			Высота, м
			всего	основная	вспомогательная	
1	Цоколь	Офис	220,7	220,7		270
2		Офис	38,7	38,7		
3		Санузел	3,8		3,8	
4		Санузел	2,8		2,8	315
5		Пом. подсобное	8,0		8,0	
6		Коридор	13,2		13,2	
7		Прочее	16,1		16,1	
		<b>Итого</b>	<b>303,1</b>	<b>275,5</b>	<b>27,6</b>	

Источник: Экспликация помещений, осмотр объекта оценки

Приведенные выше таблицы иллюстрируют, что оцениваемые помещения относятся к коммерческой недвижимости. В соответствии с техническими паспортами: назначение помещений – нежилое, тип – встроенный.

Оцениваемые помещения функционально связаны между собой, имеют один отдельный вход со двора (через тамбур и вестибюль цокольного этажа).

Часть помещений используются в качестве офисных, переданы в аренду по договору аренды № 1-02-13 от 01.02.2013 на следующих условиях:

- площадь 138,7 кв.м;
- срок с 01.02.2013г. по 31.12.2013г.
- арендная плата 190 000 рублей в месяц.

Часть помещений используются в качестве офисных, переданы в аренду по договору аренды № 1-02-13/Л от 01.02.2013 на следующих условиях:

- площадь 5 кв.м;
- срок с 01.02.2013г. по 31.12.2013г.
- арендная плата 8 260 рублей в месяц.

Вывод: оценке подлежит нежилое помещение общей площадью 673,3 кв.м, включающее: нежилое помещение, площадью 224,8 кв. м; нежилое помещение, площадью 145,4 кв.м, нежилое помещение площадью 303,1 кв.м, расположенные в жилом здании, находящемся по адресу: г. Москва, 1-й Неопалимовский переулок, д. 8.

## **7. Анализ рынка, к которому относится объект оценки**

Оценке подлежат нежилые помещения, имеющие свободное назначение, расположенных на: 1 подземном этаже, цоколе 1-го этажа и цоколе жилого здания.

Таким образом, в рамках данного отчета приведен анализ рынка помещений стрит-ритейл, к которым, как правило, относят помещения свободного назначения, обладающие отдельным входом с улицы.

### **7.1. Обзор рынка недвижимости г. Москвы формата streetretail<sup>2</sup>**

Стрит-ритейл – формат, в который попадают самые разнообразные помещения. Единой системы классификации, по аналогии с классификацией торговых центров, на этом рынке нет. Как правило, это помещения на первых этажах жилых домов, в которых могут разместиться магазины, салоны красоты, рестораны и т.д.

Для московского рынка street-retail характерны две тенденции — ограниченное предложение и медленные темпы его пополнения.

Уличная торговля – исторически самый первый формат ведения торгового бизнеса. Необходимость выделения стрит-ритейла в специфический формат, отличный от формата ТЦ и супермаркетов, возникла примерно в середине 2000-х годов. Классический стрит-ритейл – это в основном торговые коридоры внутри Садового кольца (Тверские, Петровка, Арбат, Остоженка, Маросейка, Большая Дмитровка, Мясницкая и др.) и вдоль крупных магистралей: Кутузовский, Ленинградский, Комсомольский, Ленинский проспекты. Со временем к стрит-ритейлу стали относиться и главные торговые коридоры спальных районов.

Собственной классификации для объектов стрит-ритейла на сегодняшний день не существует, хотя, разумеется, в своей работе участники рынка разграничивают помещения по ряду параметров. Прежде всего, объекты стрит-ритейла можно разделить на три уровня по ценовой категории: торговые марки класса "люкс" (известные, дорогие, мировые бренды), "премиум" (также известные и популярные марки, но по стоимости несколько ниже), и марки среднего и выше среднего уровня (наиболее доступные широкому кругу покупателей).

Категория стрит-ритейла массово расширилась за счет перевода жилых помещений в нежилые, с оборудованием отдельного входа. Новое жилищное

<sup>2</sup><http://rrg.ru/analytic/review/Q2-2013>

строительство – будь то точечная застройка в спальнях районах Москвы, или крупные ЖК за МКАД – предполагает нежилые помещения на первых этажах, которые так же пополняют сегмент "стрит-ритейл" коммерческой недвижимости.

### *Ценообразующие факторы*

Факторы, которые влияют на выбор потенциальных потребителей:

*Район города, в котором находится помещение.* Это может быть спальня район (среди жилого сектора), окраины города (как правило, востребованы под склады и производство), офисная часть города (в любом городе офисные центры сгруппированы в определенных местах). Ценность расположения от района будет зависеть от того, каким бизнесом планирует заниматься арендатор.

Так, на традиционно дорогом отрезке ул. Кузнецкий мост (от ул. Большая Лубянка до ул. Петровка) стали открываться магазины класса "средний", "средний плюс", тогда как на исторически менее престижном конце той же улицы (между ул. Петровка и ул. Большая Дмитровка) появляются бутики премиум сегмента.

Чем дальше от центра, тем меньше будет стоимость помещения street-retail. К районам с наиболее низкой стоимостью объектов street-retail можно отнести некоторые районы, расположенные за МКАД (например, Кожухово), объекты на территории Новой Москвы. Более низкую ставку также имеют помещения, расположенные вдали от метро (20 минут и более) в районах с большим количеством промзон (например, Капотня).

*Удаленность от остановок общественного транспорта и шаговая доступность от них.* Максимально приемлемое время досягаемости здания – это 5 минут неспешной ходьбы, естественно, чем меньше, тем лучше.

*Расположение относительно транспортной магистрали.* Первая линия – если здание стоит в первом ряду от дороги и хорошо просматривается. Вторая линия – если здание, хотя бы частично просматривается с дороги. Третья и далее линии – все, что находится внутри микрорайонов застройки. Первая линия всегда пользуется большим спросом среди покупателями и арендаторами.

*Этажность здания и этаж расположения самого помещения.* Преимущество чаще всего отдается первым этажам. Все, что выше, забирается более мелкими компаниями с меньшей платежеспособностью, но это далеко не истина в последней инстанции. Ценность верхних этажей также зависит от наличия лифта в здании или эскалаторов, если это торговые площади.



*Парковка.* Наличие мест для парковки автотранспорта как сотрудников, так и клиентов имеет большое значение. Но следует заметить, что по большей части нормативы машиномест при строительстве не выдерживаются, что становится проблемой для компаний и их клиентов, поэтому даже небольшая парковка – это явное преимущество перед ее полным отсутствием.

*Высота потолков и витринные окна.* К примеру, помещение с высотой потолков в 6 м и с такими же витринами существенно (на 20-70%, в зависимости от уровня улицы) дороже, чем помещение с потолками 3,5 м. Да и структура по этажам и планировке серьезно влияют на цену.

Это наиболее значимые моменты, но для каждого рода деятельности есть свои особенности. К примеру, ликвидность помещения под отделения банков зависит от проходимости, и предполагаются более высокие коммерческие условия, если помещение находится на первой линии проездной улицы или магистрали. Помещения под отделения банков выбираются исходя из пожеланий арендаторов по месторасположению потенциального отделения, удаленности от метро, величины магистрали или улицы и других факторов. На рынке присутствуют банки с развитой сетью отделений в различных районах г. Москвы и банки, которые развивают сеть своих отделений.

## **Рынок продажи помещений street-retail во II квартале 2013 г.**

### *Объем предложения*

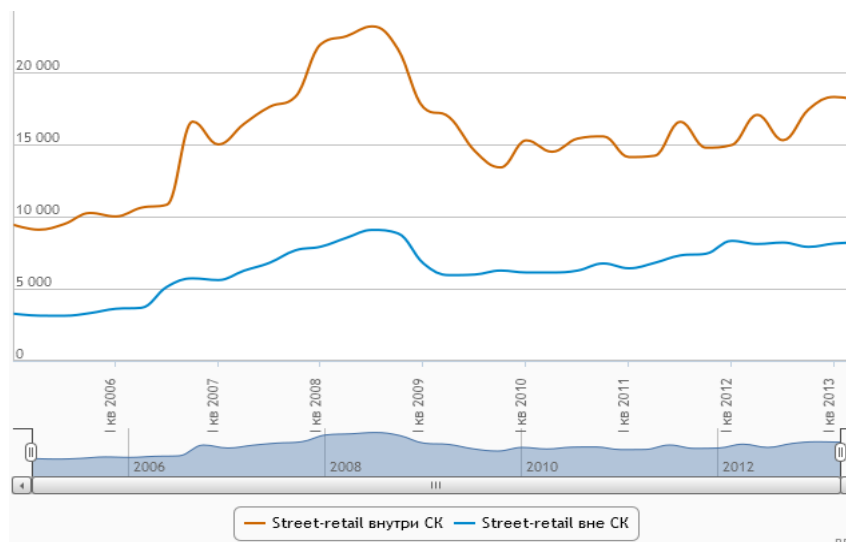
Во II кв. 2013 г. на продажу было выставлено 186 объектов street-retail общей площадью 57 тыс. кв. м, из них 38 объектов находилось внутри Садового Кольца и 148 объектов – за его пределами.

Объем предложения в центре по количеству вырос на 23%, а общей площади - на 25%. Объем предложения за пределами центра по количеству вырос на 1%, а по общей площади – не изменился.

### *Ценовые показатели*

Ценовые показатели за квартал существенно не изменились. Средневзвешенная цена по объектам street-retail в центре снизилась на 1% до 18 066 долл. США/кв. м. За пределами центра средневзвешенная цена выросла на 1% до 8 207 долл. США/кв. м.

График 1. Средневзвешенная цена, долл. США/кв. м.



Источник: <http://rrg.ru/analytic/review/Q2-2013>

### Рынок аренды помещений street-retail во II квартале 2013 г.<sup>3</sup>

#### Объем предложения

Объем предложения объектов формата street-retail во II кв. 2013 г. вырос на 2% по количеству и на 5% по общей площади. За год объем предложения по количеству снизился на 14%, а по общей площади – на 16%.

Всего во II квартале экспонировалось 288 объектов общей площадью 79 тыс. кв. м, из них 64 объекта предлагалось в центре и 224 – за его пределами.

Объем предложения по общей площади за квартал увеличился на 2% в центре и на 5% за его пределами. По сравнению с II кв. 2012 г. объем предложения по общей площади снизился на 21% в центре, и на 14% - за его пределами.

#### Ценовые показатели

Средняя ставка аренды по объектам street-retail внутри Садового Кольца во II кв. 2013 г. выросла на 16% и составила 2 474 долл. США/кв.м/год. Существенный рост цен был обусловлен в основном выходом на рынок следующих объектов:

- ул.Арбат (54 кв.м - 4 385 долл. США/кв.м/год);
- ул.Тверская (107 кв. м - 4 442 долл. США/кв.м/год; 105 кв.м - 6 621 долл./кв.м/год);
- ул.Б.Дмитровка (110 кв.м - 4 635 долл. США/кв.м/год);

<sup>3</sup> <http://www.russianrealty.ru/tidings/company/588684/>

- ул.Тверская-Ямская (60 кв.м - 6 316 долл. США/кв.м/год).

Средняя ставка аренды за пределами Садового Кольца во II квартале практически не изменилась и составила 1 025 долл. США/кв.м/год.

Из-за дефицита предложений формата street-retail арендаторы активно осваивают территории новых жилых комплексов, как правило, в спальнях районах Москвы. Стоимость аренды подобных объектов составляет 500-800 долл. США/кв. м в год.<sup>4</sup>

По аналитическим данным (CommercialRealEstate выпуск 187, номер 12) величина операционных расходов составляет 120-170 долл. США/кв. м в год с НДС.

Величина дисконта для недвижимости торгового назначения составляет:

- при сделках купли-продажи 7-11%;

- сдачи в аренду 5-9%.<sup>5</sup>

### **Вакантные площади<sup>6</sup>**

Из-за недоступности объектов формата street-retail в центре Москвы все больше арендаторов перемещаются за пределы Садового кольца. Вакантных площадей уже и в спальнях районах становится все меньше, при этом арендные ставки здесь растут, а стоимость самих помещений, наоборот, снижается.

Как результат, предложение вне территории Садового кольца стало сокращаться гораздо быстрее, чем в центре. Так, за год (по май 2013 года) объем вакантных площадей за пределами Садового кольца сократился на треть.

На середину 2013 г. уровень вакантных площадей сохранился в пределах 3-4%.<sup>7</sup>

Срок экспозиции коммерческой недвижимости в г. Москве по разным аналитическим изданиям может составлять до 3 мес.<sup>8</sup>

В свою очередь, договора аренды коммерческой недвижимости заключаются сроком на 3-5 лет.<sup>9</sup>

### **Доходность помещений формата street-retail**

Доходность стрит-ритейла в центральном округе столицы составляет 8,5-10% годовых. Спальные районы показывают более высокую доходность: 10-12%.

<sup>4</sup> [http://www.gazeta.ru/realty/2013/06/27\\_a\\_5395993.shtml](http://www.gazeta.ru/realty/2013/06/27_a_5395993.shtml)

<sup>5</sup> "Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга" СРД № 12 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, Москва 2013 г.

<sup>6</sup> [http://www.gazeta.ru/realty/2013/06/27\\_a\\_5395993.shtml](http://www.gazeta.ru/realty/2013/06/27_a_5395993.shtml)

<sup>7</sup> [http://magazinmagazinov.ru/upload/docs/2013/reports/Report\\_MM\\_H1\\_2013.pdf](http://magazinmagazinov.ru/upload/docs/2013/reports/Report_MM_H1_2013.pdf)

<sup>8</sup> <http://www.cfin.ru/bandurin/article/sbrn05/19.shtml?printversion>, <http://www.нрн.рф/article.shtml?id=4597>

<sup>9</sup> <http://www.dvoretzky.ru/kommercheskaya-nedvizhimost/moskovskie-ofisy-vakantnyh-ob-ektov-menshe-arenda-vyshe.html>

## Прогнозы

По мнению аналитиков, важным для сегмента street-retail Москвы явились инициативы городских властей, касающиеся создания пешеходных зон в городе и внедрения новых правил парковки в центре. Обе затеи повлияют на сегмент уличной торговли как в краткосрочной, так и в долгосрочной перспективах. В краткосрочной перспективе влияние станет скорей, негативным, так как потребителям потребуется время, чтобы привыкнуть к новым правилам парковки и автомобильного движения. Но в долгосрочной перспективе, инициативы властей приведут к повышению роста активности в сегменте streetretail, что можно наблюдать на примере улицы Кузнецкий мост, которая используется как ивент-площадка и чрезвычайно популярна среди населения.<sup>10</sup>

Ожидается прирост арендных ставок на уровне 10-15% по итогам 2013 г. в зависимости от востребованности того или иного торгового коридора. Уровень вакантных площадей с высокой вероятностью сохранит минимальные значения 1-5%. Это объясняется, тем, что за пределами Садового кольца рынок street-retail больше ориентирован именно на арендаторов, а не на продажу.

Наиболее активный спрос на помещения во втором полугодии 2013 г. ожидается со стороны банков и ритейлеров сегмента одежды и аксессуаров, музыкальных и мультимедийных товаров.<sup>11</sup>

## Выводы

- В зависимости от удаленности объекта от центра города, средние ставки аренды установились следующие:

Расположение	Аренда, долл. США/кв.м в год
Внутри СК	2 474
СК-ТТК	1 028
ТТК-МКАД (спальные районы)	500-800

*Источник: данные рынка, анализ Оценщика*

- Средние запрашиваемые цены в I полугодии 2013 г. составили следующие значения:

Расположение	Продажа, долл. США/кв. м
Внутри СК	18 066
СК-ТТК	8 207
ТТК-МКАД (спальные районы)	н/д

- Средняя доля вакантных площадей для помещений формата street-retail находится в диапазоне 3-4%;
- Величина дисконта для недвижимости street-retail находится составляет:
  - при сделках купли-продажи 7-11%;
  - сдачи в аренду 5-9%;

<sup>10</sup> <http://www.arendator.ru/articles/1/art/65049/>

<sup>11</sup> [http://www.gazeta.ru/realty/2013/06/27\\_a\\_5395993.shtml](http://www.gazeta.ru/realty/2013/06/27_a_5395993.shtml)

## **8. Анализ достаточности и достоверности представленной информации, используемой в отчете об оценке**

В соответствии с федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)" информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

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

Что касается критерия достоверности, то исходные данные об объекте оценки получены из представленной Заказчиком документации, перечень которой приведен в разделе 6.1. В приложении к отчету имеются копии используемой документации, идентифицирующей объект оценки.

В разделе анализа рынка представлена информация по всем ценообразующим факторам и обоснование диапазонов значений ценообразующих факторов, использованных при определении рыночной стоимости объекта оценки. Используемая информация подтверждается ссылками, указанными в данном разделе.

С учетом всего вышесказанного, Оценщик считает, что использованная в рамках данного Отчета информация достаточна, и использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, исследовавшихся при проведении оценки объекта оценки, а также не приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

## 9. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

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

Принцип НЭИ также упомянут в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков от 06.03.2002 № 568-р (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 № 2314-р), согласно которым:

*"Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.*

*При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:*

- целевое назначение и разрешенное использование;*
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;*
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;*
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;*
- текущее использование земельного участка".*

Таким образом, имеется 4 критерия, по которым и проводится анализ НЭИ. Это:

- соответствие требованиям законодательству;
- физическая возможность;
- экономическая оправданность;

– финансовая осуществимость.

Но анализ самих критериев показал, что первым критерием должен стоять критерий законодательной разрешенности.

В силу того, что объектом оценки является помещение, Оценщик не проводит анализ НЭИ земельного участка как свободного.

*Законодательное разрешенное использование*

Земельный участок, на котором расположено жилое здание, относится к "Жилым зонам".

Согласно ст. 85 "Состав земель населенных пунктов и зонирование территорий" Земельного кодекса Российской Федерации №136-ФЗ от 25.01.2001 г. *"Земельные участки в составе жилых зон предназначены для застройки жилыми зданиями, а также объектами культурно-бытового и иного назначения. Жилые зоны могут предназначаться для индивидуальной жилой застройки, малоэтажной смешанной жилой застройки, среднеэтажной смешанной жилой застройки и многоэтажной жилой застройки, а также иных видов застройки согласно градостроительным регламентам."*

Согласно ст.35 Градостроительного кодекса №190-ФЗ от 29.12.2004 г.:

*"2. В состав жилых зон могут включаться:*

- 1) зоны застройки индивидуальными жилыми домами;*
- 2) зоны застройки малоэтажными жилыми домами;*
- 3) зоны застройки среднеэтажными жилыми домами;*
- 4) зоны застройки многоэтажными жилыми домами;*
- 5) зоны жилой застройки иных видов.*

*3. В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства".*

Таким образом, законодательно разрешенным использованием земельного участка является размещение объектов жилого назначения с размещением на первых этажах зданий помещений коммерческого назначения: производственно-складского, офисного и торгового назначения. Поэтому дальнейший анализ может проводиться исходя из способа использования объекта согласно вышеперечисленным функциональным назначениям.

### *Физически возможные варианты использования*

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

Оцениваемое помещение расположено на первом этаже жилого здания, его высота составляет 3,88 м, не имеет витринных окон, имеет смешанную планировку (зальное пространство и вспомогательные помещения). Оценщиком был сделан вывод о нецелесообразности его использования в качестве помещения производственно-складского назначения.

Анализ количественных и качественных характеристик оцениваемого помещения, а также текущее состояние, позволяет сделать вывод об отнесении его к помещениям свободного назначения (*street-retail*).

Таким образом, Оценщик считает целесообразным принять в качестве физически возможного использования оцениваемого помещения его использование в качестве помещения свободного назначения.

### *Финансовая целесообразность*

Рынок коммерческой недвижимости в Москве находится на достаточно высоком уровне развития.

Таким образом, финансово целесообразными вариантами использования объекта является вариант использования, определенный предыдущими двумя критериями.

***Таким образом, наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого помещения является использование в качестве помещения свободного назначения (*street-retail*).***



## 10. Описание процесса оценки объекта оценки

### 10.1. Методология процесса оценки

Для оценки рыночной стоимости имущества в соответствии с Федеральным стандартом оценки (ФСО № 1), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 256, используются три подхода:

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

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

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

### 10.2. Понятие рыночной стоимости

В соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", **рыночная стоимость** объекта оценки – это наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

### **10.3. Процедура оценки**

Процедура оценки включает в себя следующие этапы (ФСО-1, п. 16):

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

## 11. Определение рыночной стоимости объекта оценки

### 11.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Согласно п. 15 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО № 1), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 256.

*"15. Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки".*

При расчете рыночной стоимости в рамках затратного подхода в следующей последовательности определяется:

- рыночная стоимость земельного участка;
- затраты на воспроизводство или на замещение улучшений;
- прибыль предпринимателя;
- износ и устаревания;
- стоимость улучшений как суммы затрат на воспроизводство или на замещение улучшений и прибыли предпринимателя, уменьшенной на величину износа и устареваний.
- рыночная стоимость объекта как сумма стоимости земельного участка и стоимости улучшений.

Учитывая тот факт, что подлежащие оценке помещение расположено в жилом здании и занимает незначительную долю от общих площадей здания.

Согласно п. 4 ст. 35 Земельного кодекса РФ: "*отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением отчуждения части здания, строения, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка*".

Таким образом, корректно рассчитать рыночную стоимость земельного участка, относящегося к объекту оценки, не представляется возможным, что, в свою очередь, в силу алгоритма оценки в рамках затратного подхода, приводит к отсутствию возможности корректного определения рыночной стоимости объекта оценки. Также следует отметить, что цены на недвижимость в рассматриваемом сегменте рынка в меньшей степени зависят от величины затрат на замещение (создание аналогичных строительных конструкций), так как эти затраты не являются определяющим элементом коммерческой привлекательности недвижимости данного типа в отличие от особенностей локально местоположения, окружения, возможности приспособления под различные виды функционального использования.

***Таким образом, в рамках настоящей оценки, Оценщик вынужден отказать от применения затратного подхода.***

## **11.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом**

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или предлагаются на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

При применении сравнительного подхода, Оценщик проводит поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в том числе:

- проводит анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определяет подходящие единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т.п.). Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком;
- выделяет необходимые элементы сравнения (ценообразующие факторы);

- формирует репрезентативную (представительную) выборку объектов-аналогов;
- анализирует различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения;
- рассчитывает значение единицы сравнения для объекта оценки непосредственно из выявленной статистической зависимости ее от ценообразующих факторов либо обработкой единиц сравнения объектов-аналогов;
- определяет значение стоимости (или иной расчетной величины) для объекта оценки исходя из полученного значения единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т.п.) объекта оценки.

При корректировке цен единиц сравнения (объекты-аналоги) все поправки делаются от объекта-аналога к объекту оценки. На этапе сбора и анализа исходных данных были использованы информационные материалы риэлтерских компаний, публикуемые на страницах сети Интернет.

Основные требования к аналогу следующие:

- аналог похож на объект оценки по основным экономическим, материальным, техническим и др. характеристикам;
- цена аналога известна из сделки при сходных условиях.

Согласно п. 14 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО № 1), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 256:

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

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном, Оценщик ориентировался на цены предложений с применением необходимых корректировок. Определенная возможность использовать именно цены предложений подтверждается положениями Федеральных стандартов оценки.

Так, согласно п.14 ФСО № 1, *"Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах"*. Также согласно п.22 ФСО № 1, *"Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа*

*информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов".* Такой подход оправдан и с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

В ходе исследования рынка были отобраны объекты-аналоги, характеристики которых приведены ниже.

**Таблица 5**  
**Сравнительная характеристика объектов-аналогов и объекта оценки**

<i>Оцениваемый объект</i>	<i>Элементы расчета</i>	<i>Объекты сравнения</i>				
		<i>№ 1</i>	<i>№ 2</i>	<i>№ 3</i>	<i>№ 4</i>	<i>№ 5</i>
продажа	<i>Тип сделки</i>	продажа	продажа	продажа	продажа	продажа
Смоленская	<i>Метро</i>	Киевская	Смоленская	Смоленская	Парк Культуры	Киевская
1-й Неопалимовский переулок, д. 8	<i>Адрес</i>	г. Москва, Пудовкина 7	г. Москва, Трубниковский пер. 13	г. Москва, Хлебный переулок, 2/3с1	г. Москва, Хилков переулок, 1	Москва, ул. Бережковская наб.
нет	<i>Расположение объекта на 1ой линии магистралей</i>	нет	нет	нет	нет	нет
15-20 мин	<i>Достижимость метро</i>	15-20 мин	5 мин	5-10 мин	4 мин	10 мин
жилое	<i>Тип здания</i>	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое
нежилые помещения	<i>Вид объекта</i>	нежилые помещения	нежилые помещения	нежилые помещение	нежилые помещения	нежилые помещения
ПСН	<i>Функциональное назначение</i>	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
1 подземный этаж Цоколь 1-го этажа Цоколь	<i>Этаж расположения</i>	1	1	1	1	1
хорошее	<i>Состояние</i>	хорошее	хорошее	хорошее	под отделку	хорошее
673,30	<i>Площадь, кв. м</i>	154	162	196	327	271
да	<i>Отдельный вход</i>	да	да	да	да	да
есть, стихийная	<i>Наличие и тип парковки</i>	есть, стихийная	есть, стихийная	есть, стихийная	есть, стихийная	есть, стихийная
да	<i>Наличие и тип окон</i>	да	да	да	да	да, витринные
нет	<i>Наличие охраны</i>	нет	нет	нет	нет	нет
-	<i>Цена предложения, руб.</i>	37 440 000	40 500 000	49 869 080	84 614 782	90 000 000
-	<i>Цена предложения, руб./кв.м</i>	243 116	250 000	254 435	258 761	332 103
-	<i>Источник информации</i>	<a href="http://irr.ru/real-estate/commercial-sale/misc/Pomeschenie-154-kv-m-1-ya-liniya-Pudovkina-ul-7-advert288571335.html">http://irr.ru/real-estate/commercial-sale/misc/Pomeschenie-154-kv-m-1-ya-liniya-Pudovkina-ul-7-advert288571335.html</a>	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/956879">http://www.cian.ru/sale/commercial/956879</a>	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/988547">http://www.cian.ru/sale/commercial/988547</a>	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/992039">http://www.cian.ru/sale/commercial/992039</a>	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/torgovoe-pomeshenie-moskva-berezhkovskaya-naberezhnaya-23454330/">http://realty.dmir.ru/sale/torgovoe-pomeshenie-moskva-berezhkovskaya-naberezhnaya-23454330/</a>

**Источник:** интернет сайты различных компаний, направлением деятельности которых является посредничество при продаже и сдаче в аренду коммерческой недвижимости

Оцениваемое помещение и объекты-аналоги имеют сходные характеристики по следующим параметрам:

- время предложения;
- расположение;
- функциональное назначение;

Таким образом, оценщик исходил из отсутствия необходимости введения соответствующих корректировок для оцениваемого помещения.

Ориентировочное местоположение объекта оценки и объектов-аналогов приведено на нижеследующем фрагменте карты.

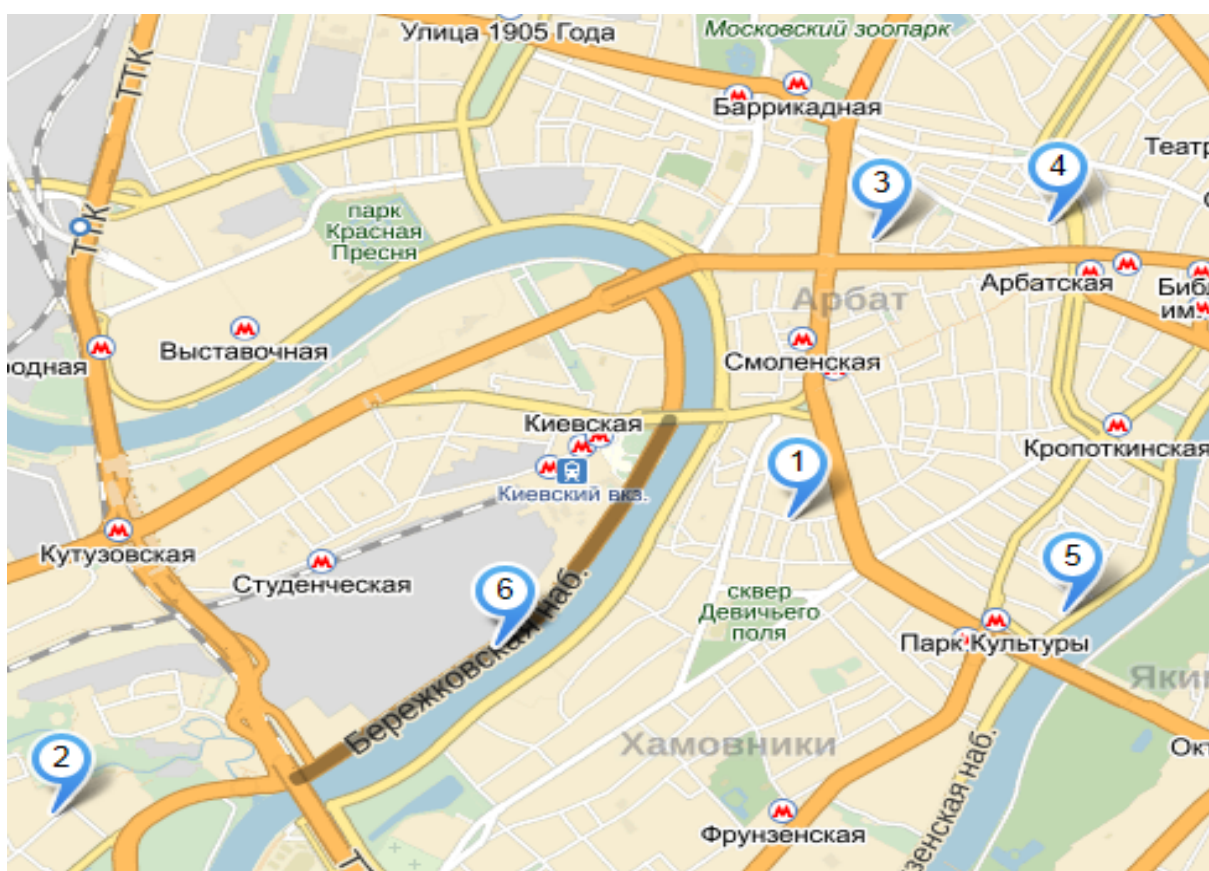


Рисунок 2 Местоположение объекта оценки (1) и объектов-аналогов (2,3,4,5,6)

Расчет рыночной стоимости объекта оценки приведен в следующей таблице.



Таблица 6

## Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Элементы расчета	Единица измерения	Объекты сравнения				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Цена предложения	руб./кв.м	243 116	250 000	254 435	258 761	332 103
<b>Корректирующие поправки</b>						
<b>Поправка на цену предложения</b>	%	-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%
	руб.	-21 880	-22 500	-22 899	-23 288	-29 889
Скорректированная цена	руб./кв.м	221 236	227 500	231 536	235 473	302 214
<b>Поправка на расположение на первой линии магистралей</b>	%	0%	0%	0%	0%	0%
	руб.	0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	221 236	227 500	231 536	235 473	302 214
<b>Поправка на местоположение</b>	%	15%	0	0	0	0
	руб.	33 069	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	254 305	227 500	231 536	235 473	302 214
<b>Поправка на достижимость метро</b>	%	0%	-9,8%	-4,9%	-9,8%	-4,9%
	руб.	0	-22 295	-11 345	-23 076	-14 808
Скорректированная цена	руб./кв.м	254 305	205 205	220 191	212 396	287 405
<b>Поправка на тип здания</b>	%	0%	0%	0%	0%	0%
	руб.	0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	254 305	205 205	220 191	212 396	287 405
<b>Поправка на этаж расположения</b>	%	-3,9%	-3,9%	-3,9%	-3,9%	-3,9%
	руб.	-9 885	-8 843	-9 000	-9 153	-11 747
Скорректированная цена	руб./кв.м	244 420	196 362	211 191	203 243	275 658
<b>Поправка на площадь</b>	%	-20,8%	-20,2%	-17,7%	-10,8%	-13,4%
	руб.	-50 839	-39 665	-37 381	-21 950	-36 938
Скорректированная цена	руб./кв.м	193 580	156 697	173 810	181 293	238 720
<b>Поправка на отдельный вход</b>	%	0%	0%	0%	0%	0%
	руб.	0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	193 580	156 697	173 810	181 293	238 720
<b>Поправка на состояние</b>	%	0,0%	0,0%	0,0%	6,9%	0,0%
	руб.	0	0	0	12 429	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	193 580	156 697	173 810	193 721	238 720
<b>Поправка на наличие витринных окон</b>	%	0%	0%	0%	0%	-16,7%
	руб.	0	0	0	0	-39 787
Скорректированная цена	руб./кв.м	193 580	156 697	173 810	193 721	198 933
<b>Поправка на тип парковки</b>	%	0%	0%	0%	0%	0%
	руб.	0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	193 580	156 697	173 810	193 721	198 933
<b>Поправка на наличие охраны</b>	%	0%	0%	0%	0%	0%
	руб.	0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	<b>193 580</b>	<b>156 697</b>	<b>173 810</b>	<b>193 721</b>	<b>198 933</b>
Суммарная корректировка	-	24,7%	33,9%	26,5%	31,3%	38,9%
1/к		0,04	0,03	0,04	0,03	0,03
Вес аналогов	-	0,24	0,18	0,23	0,19	0,16
Средневзвешенная цена с НДС	руб./кв.м	183 348				
Площадь объекта оценки	кв.м	673,3				
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, с НДС, руб.</b>	<b>руб.</b>	<b>123 448 185</b>				

Источник: Расчеты Оценщика

**Обоснование корректирующих поправок**

**Поправка на перевод цены предложения.** По данным анализа рынка (см. раздел 7 настоящего Отчета) средняя величина дисконта при сделках купли-продажи коммерческой недвижимости составляет 7-11%.

Таким образом, в рамках сравнительного подхода Оценщик считает целесообразным принять данную поправку в среднем размере 9%.

**Поправка на расположение на первой линии магистралей.** Объект оценки и объекты-аналоги расположены на внутриквартальных улицах, то есть не относятся к помещениям расположенным на первой линии проездной улицы / магистрали. Таким образом, объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по критерию расположение относительно магистрали / автомобильный трафик, поправка не требуется.

**Поправка на местоположение.** Для объекта-аналога №1 вводилась поправка в размере 15%, которая рассчитывалась на основе соотношения базовых показателей рынка коммерческой недвижимости, следующим образом:  $\frac{13150}{11440} - 1$ , где 13150 и 11440 - средневесовые запрашиваемые цены 1 кв.м. коммерческой недвижимости в зонах расположения объекта оценки и объекта-аналога, соответственно.<sup>12</sup>

**Поправка на достижимость метро.** Удаленность от метро также является одним из ценообразующих факторов на рынке коммерческой недвижимости. В рамках настоящего Отчета оценщик разделил удаленность объектов-аналогов от метро на 2 группы:

1. до 5 минут пешком;
2. 5-10 минут пешком.

Расчет поправки осуществлялся методом парных продаж и приведен ниже.

Таблица 7  
Поправка на достижимость метро

Пары объектов	1	2
Назначение	псн	псн
Тип здания	нежилое	нежилое
Местоположение	Цветной бульвар	Пролетарская
Достижимость метро	до 5 мин пешком	до 5 мин пешком
Площадь, кв.м	400-1400	400
Состояние помещений	хорошее	хорошее
Наличие охраны	да	да
Наличие парковки	стихийная	стихийная
Ставка арендной платы за объекты с парковкой с НДС и ОР, руб./кв.м/год	24 900	25 600
Источник информации	<a href="http://www.apex-realty.ru/view.php?id=25568">http://www.apex-realty.ru/view.php?id=25568</a>	<a href="http://www.apex-realty.ru/view.php?id=24473">http://www.apex-realty.ru/view.php?id=24473</a>
Пары объектов	1	2
Назначение	псн под медцентр, банк, офис	под офис, банк
Тип здания	нежилое	нежилое
Месторасположение	Цветной бульвар	Пролетарская
Достижимость метро	5-10 мин пешком	5-10 мин пешком
Площадь, кв.м	670	460
Состояние помещений	хорошее	хорошее
Наличие охраны	да	да
Наличие парковки	стихийная	стихийная
Ставка арендной платы за объекты без парковки с НДС и ОР, долл./кв.м/год	23 300	24 750
Источник информации	<a href="http://www.apexrealty.ru/view.php?id=25252">http://www.apexrealty.ru/view.php?id=25252</a>	<a href="http://www.apex-realty.ru/view.php?id=21867">http://www.apex-realty.ru/view.php?id=21867</a>
Отношение ставок ар.платы	-6,4%	-3,3%
Величина поправки округленно, %		-4,9%

Источник: данные агентства недвижимости и расчеты Оценщика

Поскольку объект оценки расположен в 15-20 минутах ходьбы от метро, то для объекта-аналога в №2 и №4 вводится поправка в размере (-9,8%), а для объекта-аналога №3и №5 вводится поправка в размере (-4,9%).

<sup>12</sup> Бюллетень RWAY №220 июль 2013, стр.79

**Поправка на тип здания.** Следует отметить, что объект оценки и объекты-аналоги являются встроенными помещениями, расположенные в зданиях жилого и нежилого назначения. Но поскольку объекты имеют сопоставимое функциональное назначение, то тип здания не является ценообразующим фактором. В силу этого, поправка по указанному признаку не вводилась.

**Поправка на этаж расположения.** Поскольку часть объекта оценки расположена в подвале, который имеет высокие потолки, но не имеет окон, то для объектов-аналогов вводится поправка в размере (-3,9%), которая рассчитывалась следующим образом:  $(-0,18) * \left(\frac{145,4}{673,3}\right)$ , где 145,4 – площадь подземного этажа, 673,3 – общая площадь оцениваемого объекта, а (-18%) - поправка на уровень инсоляции, расчет которой приведен в разделе 11.3 Отчета.

**Поправка на площадь.** Обычно, как отмечают аналитики, большие по площади объекты продаются по более низкой цене в пересчете на единицу площади. Коммерческую недвижимость свободного назначения аналитики в зависимости от площади разделяют на следующие группы<sup>13</sup>:

- до 200 кв. м;
- 200-500 кв. м;
- 500-1000 кв.м;
- Свыше 1 000 кв.м.

Поскольку объект оценки имеет площадь свыше 500 кв. м, то в отношении аналогов вводится поправка на площадь, которая рассчитывалась по следующей формуле:

$$K_s = \left(\frac{S_{oo}}{S_{aa}}\right)^T - 1, \text{ где:}$$

$K_s$  – корректировка на площадь объекта, %.

$S_{oo}$  – площадь объекта оценки, кв. м;

$S_{aa}$  – площадь объекта-аналога, кв. м;

$T$  – коэффициент торможения цены, %.

Коэффициент торможения цены показывает, на сколько процентов изменится стоимость 1 кв. м при изменении общей площади на 1%. Данный коэффициент рассчитывался на основе техники парных продаж. Согласно методу парных продаж, сравниваются цены по двум объектам. Выбранные объекты не должны иметь существенных отличий по всем элементам сравнения,

<sup>13</sup> Бюллетень RWAY №220 июль 2013, стр.79

кроме одного, по которому и производится анализ. В данном случае это общая площадь.

Коэффициент торможения рассчитывается по формуле<sup>14</sup>:

$$T = \frac{\ln\left(\frac{C_{\text{бол.с}}}{C_{\text{мен.с}}}\right)}{\ln\left(\frac{S_{\text{бол.с}}}{S_{\text{мен.с}}}\right)} \times 100\%, \text{ где:}$$

$T$  – коэффициент торможения цены;

$C_{\text{бол.с}}$  – цена 1 кв. м объекта-аналога с большей площадью, руб.;

$C_{\text{мен.с}}$  – цена 1 кв. м объекта-аналога с меньшей площадью, руб.;

$S_{\text{бол.с}}$  – площадь объекта-аналога большей площади, кв. м;

$S_{\text{мен.с}}$  – площадь объекта-аналога меньшей площади, кв. м.

Характеристика объектов-аналогов и расчет коэффициента торможения приведены в таблице ниже.

**Таблица 8**  
**Расчет коэффициента торможения**

№ п.п	1	2	1	2
<b>Наименование</b>	офис	офис	офис	офис
<b>Метро</b>	Проспект Мира	Проспект Мира	Трубная	Трубная
<b>Адрес</b>	ул. Гиляровского, д. 44	Слесарный пер., д. 3	ул. Петровка, д. 26, с. 2	ул. Петровка, д. 26, с. 2
<b>Достижимость метро</b>	5-10 мин. Пешком	5-10 мин. Пешком	5-10 мин. Пешком	5-10 мин. Пешком
<b>Тип дома</b>	жилой	жилой	жилой	жилой
<b>Этаж расположения</b>	1	1	1	1
<b>Отдельный вход</b>	да	да	да	да
<b>Площадь помещения, кв.м</b>	100	260	60	205
<b>Цена предложения, руб.</b>	40 000 000	92 183 280	19 753 560	53 500 000
<b>Цена предложения, руб./кв.м</b>	400 000	354 551	329 226	260 976
<b>Источник информации</b>	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/661008">http://www.cian.ru/sale/commercial/661008</a>	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/847419">http://www.cian.ru/sale/commercial/847419</a>	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/1023881">http://www.cian.ru/sale/commercial/1023881</a>	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/1030674">http://www.cian.ru/sale/commercial/1030674</a>
<b>Коэффициент торможения, %</b>	-12,6%		-18,9%	
<b>Среднее значение, %</b>	<b>-15,8%</b>			

**Источник: данные базы недвижимости и расчеты Оценщика**

Расчет корректировки на масштаб для объекта-аналога №1 производился по описанной выше формуле. Значение корректировки приведено в таблице ниже.

**Таблица 9**  
**Расчет корректировки на масштаб**

Адрес	Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1-й Неопалимовский переулок, д. 8	Масштаб (общая площадь, кв. м)	673,3	154	162	196	327	271
	Корректировка, %	-	-20,8%	-20,2%	-17,7%	-10,8%	-13,4%

**Источник: расчеты Оценщика**

**Поправка на наличие отдельного входа.** Поскольку оцениваемый объект и объекты аналоги сопоставимы по данному критерию, поправка в расчет не вносилась.

**Поправка на состояние.** Так как объект-аналог №4 требует дополнительных финансовых вложений на проведение отделочных работ, в

<sup>14</sup> <http://www.i-con.ru/publications/other/d463/>

свою очередь, оцениваемое помещение находится в хорошем состоянии, и не требует дополнительных финансовых затрат. В связи с этим, вводится поправка на состояние помещений в размере 12 429 руб. Расчет приведен в таблице ниже.

**Таблица 10**  
**Поправка на состояние**

Показатель	Единица измерения	Значение
Стоимость проведения ремонтных работ	евро/кв.м	140
Стоимость проведения ремонтных работ	руб./кв.м	6 214
Стоимость материалов	% от стоимости ремонтных работ	100%
<b>Стоимость ремонтных работ с учетом стоимости материалов</b>	<b>руб./кв.м</b>	<b>12 429</b>

Источник: расчеты Оценщика  
otremontiruem.ru<sup>15</sup>

Таким образом, стоимость ремонтных работ с учетом стоимости материалов, с учетом НДС составляет 12 429 руб./кв.м.

**Поправка на наличие витринных окон.** Поскольку объект-аналог №5 имеет витринные окна, в отличие от оцениваемого объекта, то вводится поправка, величина которой определена на базе информации раздела 7 Отчета, согласно которой наличие витринных окон увеличивает стоимость помещения не менее чем на 20%.

Таким образом, величина поправки составит  $(-16,7\%) = \left(\frac{1}{1,2} - 1\right)$ .

**Поправка на тип парковки.** Поскольку оцениваемый объект и объекты аналоги сопоставимы по данному критерию, поправка в расчет не вносилась.

**Поправка на наличие охраны.** Поскольку оцениваемый объект и объекты аналоги сопоставимы по данному критерию, поправка в расчет не вносились.

Далее каждой скорректированной цене продажи присваиваются веса, соответствующие количеству корректировок. Весовое значение каждого аналога определяется по формуле:

$$V_i = \frac{1/x_i}{\sum_i 1/x_i}, \text{ где:}$$

$V_i$  – значение весового коэффициента для данной скорректированной цены продажи;

$X_i$  – сумма модулей поправок.

Как видно из расчетной таблицы, значение суммарной корректировки (модуля частных корректировок) по объекту-аналогу №5 составляет около 39%. Это является отражением объективных особенностей рассматриваемого сегмента рынка, а именно – существенной дифференциации цен объектов недвижимости на рынке помещений формата стрит-ритейл. Так, влияние ряда

<sup>15</sup> <http://www.otremontiruem.ru/price2.htm>

факторов для помещений формата стрит-ритейл достаточно сопоставимых может быть крайне существенным:

- площадь;
- удаленность от метро;
- конструктивные особенности (витринные окна и т.п.).

Исходные данные для расчета применяемых корректировок, а также значения некоторых корректировок получены из независимых источников аналитической информации. Присвоение весов для объектов-аналогов осуществлялось с учетом величины суммарной корректировки (чем больше суммарная корректировка объекта-аналога, тем меньший вес ему присваивается).

В связи с этим, оценщик рассматривает выбранные объекты-аналоги в качестве аналогов объекта оценки.

***Результаты произведенных расчетов в рамках сравнительного подхода представлены в нижеследующей таблице:***

Таблица 11

**Результаты произведенных расчетов в рамках сравнительного подхода**

Адрес	Площадь, кв.м	Этаж	Сравнительный подход, руб.с учетом НДС
г. Москва, 1-й Неопалимовский переулок, д. 8	673,3	1	123 448 185

Источник: расчеты Оценщика

### **11.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом**

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который гласит, что все текущие стоимости являются отражением будущих преимуществ. В данном подходе исследуется и оценивается потенциальная возможность недвижимости генерировать доход. Доход может быть получен как в процессе эксплуатации объекта недвижимости, так и при последующей его продаже (реверсии).

Для оценки стоимости доходной недвижимости традиционно применяют какой-либо из следующих методов: метод прямой капитализации и метод капитализации по ставке отдачи (методом дисконтирования денежных потоков; методами, использующими другие формализованные модели).

*Метод прямой капитализации доходов* предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка стоимости недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

При применении метода прямой капитализации ставка капитализации может определяться методом сравнительного анализа продаж объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки, по которым есть информация об уровне их доходов, методом анализа коэффициентов расходов и доходов, техникой инвестиционной группы и др.

*Метод дисконтирования денежных потоков* применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

*Методы, использующие другие формализованные модели*, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов производится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, что подтверждается результатами исследований ведущих аналитических и риэлтерских компаний, публикуемыми в средствах массовой информации. Учитывая вышесказанное, оценщик счел возможным провести расчет рыночной стоимости в рамках доходного подхода методом капитализации доходов.

Расчет арендной ставки для объекта оценки произведен на основе сравнительного анализа арендных ставок на аналогичные объекты, ставка определена как средневзвешенное значение, так как объекты аналоги обладают в допустимом приближении одинаковой схожестью с объектом с точки зрения характеристик влияющих на ставку арендной платы.

В ходе исследования рынка были отобраны объекты-аналоги для оцениваемых помещений. Подбор осуществлялся исходя из ряда факторов:

- эти объекты являются актуальными на дату оценки;
- соответствие функционального назначения;
- максимальная схожесть прочих ценообразующих характеристик.

Описание объектов-аналогов для оцениваемого помещения представлено в следующей таблице:

Таблица 12

## Сравнительная характеристика объектов-аналогов и объекта оценки

Оцениваемый объект	Элементы расчета	Объекты сравнения				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
26.09 2013	Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
аренда	Тип сделки	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Смоленская	Метро	Киевская	Парк культуры	Парк культуры	Парк культуры	Парк культуры
1-й Неопалимовский переулок, д. 8	Адрес	г. Москва, 1-й Можайский тупик	г. Москва, ул. Пречистенка	г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, 20с5	Москва, улица Льва Толстого, 5с1	г. Москва, 1-й Зачатьевский пер., 5
нет	Расположение объекта на 1ой линии главной улицы	нет	нет	нет	нет	нет
15-20 мин	Достижимость метро	5-10 мин	5-10 мин	5 мин	до 5 мин	15 мин
жилое	Тип здания	админ	жилое	админ	жилое	нежилое
Нежилое помещение	Вид объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
ПСН	Функциональное назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
1 подземный этаж Цоколь 1-го этажа Цоколь	Этаж расположения	1	полуподвал, часть с окнами	1	1	1
хорошее	Состояние	хорошее	требуется косм.ремонт	хорошее	хорошее	хорошее
673,30	Площадь, кв. м	320	340	294	320	220
да	Отдельный вход	да	да	да	да	да
да	Наличие парковки	да	да	да	да	да
нет	Наличие охраны	да	нет	да	нет	нет
да	Наличие окон	да	да	да	да	да
-	Ставка аренды корр.с НДС и ОР, руб./кв.м/год	18 000	17 648	22 449	24 375	27272
-	Источник информации	<a href="http://www.cian.ru/rent/commercial/929513">http://www.cian.ru/rent/commercial/929513</a>	<a href="http://www.cian.ru/rent/commercial/1064499">http://www.cian.ru/rent/commercial/1064499</a>	<a href="http://www.cian.ru/rent/commercial/1009017">http://www.cian.ru/rent/commercial/1009017</a>	<a href="http://www.cian.ru/rent/commercial/1075253">http://www.cian.ru/rent/commercial/1075253</a>	<a href="http://irr.ru/real-estate/commercial/misc/Pomeschenie-220-kv-m-1-ya-liniya-1-y-Zachat-evskiy-advert285078640.html">http://irr.ru/real-estate/commercial/misc/Pomeschenie-220-kv-m-1-ya-liniya-1-y-Zachat-evskiy-advert285078640.html</a>

\*без учета коммунальных расходов

Источник: интернет сайты различных компаний, направлением деятельности которых является посредничество при продаже и сдаче в аренду коммерческой недвижимости

Оцениваемое помещение и объекты-аналоги имеют сходные характеристики по следующим параметрам:

- время предложения;
- расположение;
- функциональное назначение;
- Отдельный вход

Таким образом, Оценщик исходил из отсутствия необходимости введения соответствующих корректировок для оцениваемого помещения по приведенным выше параметрам.

Ориентировочное местоположение объекта оценки и объектов-аналогов приведено на нижеследующем фрагменте карты.



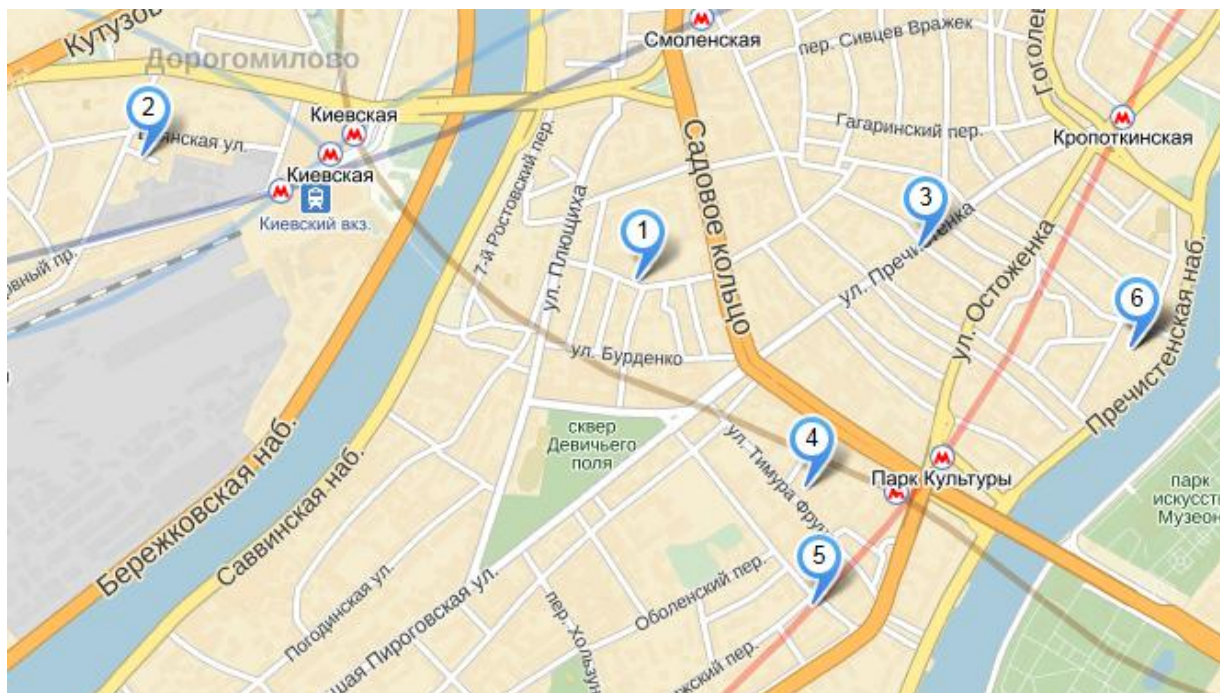


Рисунок 3 Местоположение объекта оценки (1) и объектов-аналогов (2,3,4,5,6)

Расчет ставки аренды оцениваемого помещения приведен в следующей таблице.

Таблица 13  
Расчет ставки аренды оцениваемого помещения

Элементы расчета	Единица измерения	Объекты сравнения				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Ставка аренды	руб./кв. м/год	18 000	17 648	22 449	24 375	27 272
<b>Корректирующие поправки</b>						
<b>Поправка на цену предложения</b>	%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%
	руб.	-1 260	-1 235	-1 571	-1 706	-1 909
Скорректированная ставка аренды	руб./кв. м/год	16 740	16 413	20 878	22 669	25 363
<b>Поправка на расположение на первой линии магистралей</b>	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	0	0	0	0	0
Скорректированная ставка аренды	руб./кв. м/год	16 740	16 413	20 878	22 669	25 363
<b>Поправка на достижимость метро</b>	%	-4,9%	-4,9%	-9,8%	-9,8%	0,0%
	руб.	-820	-804	-2 046	-2 222	0
Скорректированная ставка аренды	руб./кв. м/год	15 920	15 608	18 832	20 447	25 363
<b>Поправка на тип здания</b>	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	0	0	0	0	0
Скорректированная ставка аренды	руб./кв. м/год	15 920	15 608	18 832	20 447	25 363
<b>Поправка на наличие отдельного входа</b>	%	0%	0%	0%	0%	0%
	руб.	0	0	0	0	0
Скорректированная ставка аренды	руб./кв. м/год	15 920	15 608	18 832	20 447	25 363
<b>Поправка на площадь</b>	%	-11,1%	-10,2%	-12,3%	-11,1%	-16,2%
	руб.	-1 767	-1 592	-2 316	-2 270	-4 109
Скорректированная ставка аренды	руб./кв. м/год	14 153	14 016	16 515	18 178	21 254
<b>Поправка на этаж расположения</b>	%	-3,9%	0,0%	-3,9%	-3,9%	-3,9%
	руб.	-550	0	-642	-707	-826
Скорректированная ставка аренды	руб./кв. м/год	13 603	14 016	15 873	17 471	20 428
<b>Поправка на состояние</b>	%	0,0%	12,7%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	0	1 774	0	0	0
Скорректированная ставка аренды	руб./кв. м/год	13 603	15 790	15 873	17 471	20 428
<b>Поправка на наличие охраны</b>	%	-3,9%	0,0%	-3,3%	0,0%	0,0%
	руб.	-529	0	-529	0	0
Скорректированная ставка аренды	руб./кв. м/год	13 073	15 790	15 344	17 471	20 428
Суммарная корректировка		23,8%	27,8%	29,3%	24,8%	20,1%
1/к		0,042	0,036	0,034	0,040	0,050
Веса аналогов		0,21	0,18	0,17	0,20	0,25
<b>Средневзвешенная ставка аренды с НДС и ОР</b>	<b>руб./кв. м/год</b>	<b>16 627</b>				

Источник: расчеты Оценщика

## Обоснование корректирующих поправок

**Поправка на перевод цены предложения.** По данным анализа рынка (см. раздел 7 настоящего Отчета) средняя величина дисконта при сдаче в аренду коммерческой недвижимости составляет 5-9%.

Таким образом, в рамках доходного подхода Оценщик считает целесообразным принять данную поправку в среднем размере 7%.

**Поправка на достижимость метро** вводилась в отношении объекта-аналога №1 и №2 в размере -4,9%, №3 и №4 в размере -9,8% согласно описанию поправки в рамках сравнительного подхода.

**Поправка на тип здания.** Следует отметить, что объект оценки и объекты-аналоги являются встроенными помещениями, расположенные в зданиях жилого и нежилого назначения. Но поскольку объекты имеют сопоставимое функциональное назначение, то тип здания не является ценообразующим фактором. В силу этого, поправка по указанному признаку не вводилась.

**Поправка на наличие отдельного входа.** Поскольку оцениваемый объект и объекты аналоги сопоставимы по данному критерию, поправка в расчет не вносилась.

**Поправка на площадь.** Так как объект оценки имеет площадь свыше 500 кв.м, то для объектов-аналогов вводились соответствующие поправки, указанные в таблице ниже. (Методология и рыночные данные для расчета представлены в разделе 11.2 Отчета).

Таблица 14  
Расчет поправки на площадь.

Адрес	Показатель	Объект оценки	№1	№2	№3	№4	№5
1-й Неопалимовский переулок, д. 8	Масштаб (общая площадь, кв. м)	673,3	320	340	294	320	220
	Корректировка, %	-	-11,1%	-10,2%	-12,3%	-11,1%	-16,2%

Источник: расчеты Оценщика

**Поправка на этаж расположения.** Поскольку часть объекта оценки расположена в подвале, который имеет высокие потолки, но не имеет окон, что отрицательно влияет на уровень инсоляции.

Недостаточный уровень инсоляции офисных помещений проявляется в отсутствии или недостаточном освещении помещений дневным (естественным) светом. Величина данной корректировки была рассчитана методом парных продаж объектов, не имеющих окон (как правило, на рынке недвижимости к ним относятся помещения, расположенные в подвале офисного здания) и помещений, обеспеченных окнами.

Таблица 15

Пары объектов	1	2	3
Назначение	офис	офис	офис

<b>Класс коммерческой недвижимости</b>	В	пристройка к жилому дому	В
<b>Метро</b>	Академическая	б-р Дмитрия Донского	Краснопресненская
<b>Площадь, кв.м</b>	117	380	298
<b>Этаж</b>	цоколь	цоколь	цоколь
<b>Состояние помещений</b>	хорошее	требуется ремонт	хорошее
<b>Наличие парковки</b>	нет	нет	нет
<b>Наличие охраны</b>	нет	нет	да
<b>Доступность метрополитена</b>	пешеходная	пешеходная	пешеходная
<b>Ставки ар. платы за объекты, расположенные в подвале (руб./кв. м/год)</b>	10 000	12 000	18 000
<b>Источник информации</b>	<a href="http://www.apartment.ru/Office/2161.html">http://www.apartment.ru/Office/2161.html</a>	<a href="http://www.mega-realty.ru/objects/63659.htm">http://www.mega-realty.ru/objects/63659.htm</a>	<a href="http://www.mega-realty.ru/objects/62733.htm">http://www.mega-realty.ru/objects/62733.htm</a>
<b>Пары объектов</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>Назначение</b>	офис	офис	офис
<b>Класс коммерческой недвижимости</b>	В	пристройка к жилому дому	В
<b>Административный округ</b>	Академическая	б-р Дмитрия Донского	Краснопресненская
<b>Этаж</b>	2	1	3
<b>Площадь, кв.м</b>	150	170	362
<b>Состояние помещений</b>	хорошее	требуется ремонт	хорошее
<b>Наличие парковки</b>	нет	нет	нет
<b>Наличие охраны</b>	нет	нет	да
<b>Доступность метрополитена</b>	пешеходная	пешеходная	пешеходная
<b>Ставки ар. платы за объекты, расположенные выше 0 этажа (руб./кв. м/год)</b>	13 000	14 400	21 000
<b>Источник информации</b>	<a href="http://www.apartment.ru/Office/2161.html">http://www.apartment.ru/Office/2161.html</a>	<a href="http://www.mega-realty.ru/objects/37697.htm">http://www.mega-realty.ru/objects/37697.htm</a>	<a href="http://www.mega-realty.ru/objects/62520.htm">http://www.mega-realty.ru/objects/62520.htm</a>
<b>Отношение ставок ар. Платы</b>	0,769	0,833	0,857
<b>Среднее отношение ставок ар. Платы</b>	0,81990		
<b>Величина поправки, %</b>	<b>18,010</b>		
<b>Величина поправки округленно, %</b>	<b>18</b>		

Таким образом, недостаточный уровень инсоляции снижает ставку аренды на 18%. Исходя из структуры площади объекта оценки, для объектов-аналогов вводится поправка в размере 3,9% (за исключением объекта-аналога №2, так как он сопоставим с объектом оценки), которая рассчитывалась следующим образом:  $0,18 * \left( \frac{145,4}{673,3} \right)$ , где 145,4 – площадь 1-го подземного этажа, 673,3 – общая площадь оцениваемого объекта, а 18% - снижение ставки аренды при недостаточной инсоляции.

**Корректировка на недостаточный уровень инсоляции.** Недостаточный уровень инсоляции офисных помещений проявляется в отсутствии или недостаточном освещении помещений дневным (естественным) светом. Величина данной корректировки была рассчитана методом парных продаж объектов, не имеющих окон (как правило, на рынке недвижимости к ним относятся помещения, расположенные в подвале офисного здания) и помещений, обеспеченных окнами.

**Таблица 15**

<b>Пары объектов</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>Назначение</b>	офис	офис	офис
<b>Класс коммерческой недвижимости</b>	В	пристройка к жилому дому	В
<b>Метро</b>	Академическая	б-р Дмитрия Донского	Краснопресненская
<b>Площадь, кв.м</b>	117	380	298
<b>Этаж</b>	цоколь	цоколь	цоколь
<b>Состояние помещений</b>	хорошее	требуется ремонт	хорошее
<b>Наличие парковки</b>	нет	нет	нет
<b>Наличие охраны</b>	нет	нет	да
<b>Доступность метрополитена</b>	пешеходная	пешеходная	пешеходная

Ставки ар. платы за объекты, расположенные в подвале (руб./кв. м/год)	10 000	12 000	18 000
Источник информации	<a href="http://www.apartment.ru/Office/2161.html">http://www.apartment.ru/Office/2161.html</a>	<a href="http://www.mega-realty.ru/objects/63659.htm">http://www.mega-realty.ru/objects/63659.htm</a>	<a href="http://www.mega-realty.ru/objects/62733.htm">http://www.mega-realty.ru/objects/62733.htm</a>
Пары объектов	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
Назначение	офис	офис	офис
Класс коммерческой недвижимости	В	пристройка к жилому дому	В
Административный округ	Академическая	б-р Дмитрия Донского	Краснопресненская
Этаж	2	1	3
Площадь, кв.м	150	170	362
Состояние помещений	хорошее	требуется ремонт	хорошее
Наличие парковки	нет	нет	нет
Наличие охраны	нет	нет	да
Доступность метрополитена	пешеходная	пешеходная	пешеходная
Ставки ар. платы за объекты, расположенные выше 0 этажа (руб./кв. м/год)	13 000	14 400	21 000
Источник информации	<a href="http://www.apartment.ru/Office/2161.html">http://www.apartment.ru/Office/2161.html</a>	<a href="http://www.mega-realty.ru/objects/37697.htm">http://www.mega-realty.ru/objects/37697.htm</a>	<a href="http://www.mega-realty.ru/objects/62520.htm">http://www.mega-realty.ru/objects/62520.htm</a>
Отношение ставок ар. Платы	0,769	0,833	0,857
Среднее отношение ставок ар. Платы	0,81990		
Величина поправки, %	<b>18,010</b>		
Величина поправки округленно, %	<b>18</b>		

Таким образом, корректировка на недостаточный уровень инсоляции составляет -18%.

**Поправка на состояние.** Так как объект-аналог №2 требует косметический ремонт, то в этом случае вводится поправка в размере 1 774

По данным компании "ИНТЕРСТРОЙ" была рассчитана примерная стоимость ремонтных работ и расходы за месяц следующим образом: из преискуранта компании<sup>16</sup> была рассчитана стоимость ремонта в размере 140 евро/кв.м без учета стоимости материалов (100% от стоимости услуг), затем определялась сумма ежемесячных отчислений на проведение ремонта по формуле:

$$PMT = FV \left[ \frac{i}{(1+i)^n - 1} \right], \text{ где}$$

PMT – ежемесячный платеж;

FV – будущая стоимость денежной единицы;

i – ставка дохода (принимается равной значению безрисковой ставки);

В качестве базовой ставки принята процентная ставка по облигациям федерального займа (ОФЗ-46012-АД) со сроком погашения в 2029 г., номинированным в рублях. На дату оценки, их доходность к погашению составляет 6,18%<sup>17</sup>.

n – число периодов накопления, в годах (как отмечают специалисты, для поддержания здания в хорошем состоянии необходимо проводить

<sup>16</sup> <http://www.otremontiruem.ru/price2.htm>

<sup>17</sup> <http://www.rusbonds.ru/comphistory.asp?emit=0&sec=1&cat=0&calcdte=29%2E08%2E2013&dealsinday=0&bdur=0&byeff=0&bspred=0&amm=0&rate=0&bcr=0&ex=0&go=1&s=1&d=1&p=1#rslt>

косметические ремонтные работы, которые следует проводить раз в 5-7 лет<sup>18</sup>, таким образом, период накопления принимается равным среднему значению приведенного интервала, т.е. 6 годам).

Расчеты представлены в нижеследующей таблице:

Таблица 15

Наименование показателя	Значение
Стоимость ремонта (включая стоимость материалов) с учетом НДС, евро/кв.м	280
Сумма годовых платежей с учетом НДС, евро/кв.м	40
Сумма годовых платежей с учетом НДС, руб./кв.м	1 774

Источник: расчеты Оценщика, данные компании "ИНТЕРСТРОЙ"<sup>19</sup>

Итоговое значение переведено в рубли по курсу ЦБ РФ на дату оценки и составляет 1 774 руб./кв.м/год.

**Поправка на наличие охраны.** Объект-аналог №1 и №3 расположены в охраняемых зданиях, что требует внесения поправки. Согласно бюллетеню RWAY (№200, ноябрь 2011 г.) расходы на охрану помещения составляют 11% от операционных расходов. Таким образом, поправка для объекта-аналога №2 вводится в размере абсолютного значения равного 529 руб./кв./год, исходя из рыночного уровня величины операционных расходов в размере 4 811 руб./кв.м/год по курсу доллара США на дату оценки (см. Обзор рынка).

#### Потери от неполной загрузки арендуемых помещений

Оцениваемое помещение имеет небольшую площадь, ликвидную для использования всего объекта как помещения свободного назначения. Оценка проводится исходя из допущения, что оцениваемый объект сдается в аренду одному арендатору. Таким образом, потери от недозагрузки рассчитывались по следующей формуле:

$$P_{ндз} = C_{р_{экс}} / C_{р_{ар}} * 12, \text{ где:}$$

$P_{ндз}$  – потери от недозагрузки;

$C_{р_{экс}}$  – срок экспозиции коммерческой недвижимости, который в г. Москве может составлять до 3 мес., принимается равному среднему значению, т.е. 1,5 мес.<sup>20</sup>;

$C_{р_{ар}}$  – средний срок аренды коммерческой недвижимости, равный 5 годам (см. раздел 7 настоящего Отчета).

Таким образом, потери от недозагрузки для объекта оценки составляют 3,6%.

#### Операционные расходы

*Операционные расходы* – это совокупность затрат на обслуживание объекта. Среди факторов, влияющих на формирование операционных расходов,

<sup>18</sup> [http://www.interior-boutique.ru/remont\\_ofisa/](http://www.interior-boutique.ru/remont_ofisa/)

<sup>19</sup> <http://www.otremontiruem.ru/price2.htm>

<sup>20</sup> <http://www.cfin.ru/bandurin/article/sbrn05/19.shtml?printversion>

можно назвать площадь объекта, его классность, пакет услуг, уровень технической оснащенности и качество обслуживания. Операционные расходы – это сумма, покрывающая затраты собственника на обеспечение жизнедеятельности здания.

Операционные расходы включают в себя эксплуатацию инженерных систем и оборудования, уборку, организацию системы безопасности, вывоз мусора, обслуживание прилегающей территории, кейтеринг, услуги ресепшн и т.д. Наиболее востребованными видами работ считаются эксплуатация инженерных систем, охрана и уборка общих зон. Оплата коммунальных услуг не включена в общий пакет операционных расходов, поскольку данные расходы ложатся на арендатора.

Операционные расходы подразделяются на постоянные и переменные:

#### Переменные расходы

- Эксплуатационные расходы. Переменные эксплуатационные расходы помещений стандартно включают расходы на управление, уборку помещений, вывоз мусора и снега, техническую эксплуатацию здания, охрану, благоустройство прилегающей к зданию территории.

#### Постоянные расходы

- Налог на имущество,
- Арендная плата за землю,
- Страхование объекта.

#### Резерв на замещение

Резерв на замещение формируется посредством ежегодного отчисления от действительного валового дохода и используется для покрытия расходов, связанных с необходимостью замены оборудования и отдельных частей объекта в результате их изнашивания.

Согласно Справочнику Оценщика недвижимости величина операционных расходов для коммерческой недвижимости (офисно-торговой) составляет 17% от потенциального валового дохода<sup>21</sup>, что соответствует 1 903 094 руб./ год.

### ***Расчет ставки капитализации***

Ставка капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость текущей стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации:

$$TC = ЧОД / СК,$$

где: TC – текущая стоимость;

СК – ставка капитализации;

---

<sup>21</sup> Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты", 2012 г.



ЧОД – чистый операционный доход.

Поскольку объект оценки представляет собой нежилое помещение в жилом доме, то в целях наиболее адекватного учета особенностей формирования стоимости нами был проведен расчет ставки капитализации методом экстракции. Для этих целей была сформирована выборка объектов данного сегмента рынка, предлагаемых как в аренду, так и на продажу.

В следующей таблице приведен расчет ставки капитализации методом экстракции:

Таблица 17

Объект	ПСН	ПСН
Цена предложения, руб./кв.м	635 897	313 931
Скидка на уторговывание, %	-7,00%	-7,00%
Цена продажи, руб./кв.м	591 384	291 956
Ставка аренды, руб./кв.м/год	58 462	25 114
Примечание	Включает НДС и ЭР	УСН, включены ЭР
Ставка аренды, руб./кв.м/год без ОР, с НДС	53 651	20 303
Скидка на уторговывание, %	-5,00%	-5,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м/год без ОР с НДС	50 968	19 288
ЧОД, руб./кв.м/год	49 134	18 593
Ставка капитализации	8,31%	6,37%
Ставка капитализации средняя округленно	7,34%	
Источник информации	<a href="http://www.cian.ru/showphoto.php?id_ofifice=914315">http://www.cian.ru/showphoto.php?id_ofifice=914315</a> <a href="http://www.cian.ru/showphoto.php?id_ofifice=967390">http://www.cian.ru/showphoto.php?id_ofifice=967390</a>	<a href="http://www.magazinmagazinov.ru/listings/detail.php?ID=11981">http://www.magazinmagazinov.ru/listings/detail.php?ID=11981</a>

Таким образом, для последующих расчетов, ставка капитализации для оцениваемого объекта была принята в размере 7,34%.

### *Расчет рыночной стоимости объекта оценки*

Схема расчета рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом имеет следующий вид:

Таблица 18

Схема расчета рыночной стоимости объекта оценки

№ пп	Наименование	Схема расчета
1	Средневзвешенная ставка арендной платы с НДС, с ОР, руб./кв.м/год.	см. расчеты выше
2	Площадь объекта оценки, кв.м	см. описание объекта
3	Потенциальный валовой доход, руб.	(стр.1)*(стр.2)
4	Потери при сборе арендных платежей, руб.	УН*(стр.3)
5	Действительный валовой доход, руб.	(стр.3)-(стр.4)
6	Операционные расходы, руб.	ОР*(стр.2)
7	Чистый операционный доход, руб.	(стр.5)-(стр.6)
8	Коэффициент капитализации	см. обоснование выше
9	Рыночная стоимость объекта оценки, с НДС, руб.	(стр.7)/(стр.8)

Примечание: в настоящей таблице применены следующие сокращения: УН – уровень недозагрузки; ОР – операционные расходы. Величины данных параметров определены выше для объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом, согласно описанному выше алгоритму, представлен в следующей таблице.

Таблица 16

Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Элементы расчета	Объект оценки
Закрытое акционерное общество "Профессиональный центр оценки и экспертиз"	
115054, г. Москва, Дубининская, д.35	
+7 (499) 746-90-55, +7 (499) 746-91-55, +7 (499) 746-92-55	
www.profocenka.ru	

Площадь помещения, кв.м	673,3
Ставка аренды для объекта оценки с учетом НДС и ОР, руб./кв.м/год	16 627
Потенциальный валовый доход, руб./год	11 194 668
Потери от недозагрузки, %	3,6%
Потери от недозагрузки, руб./год	403 008
Действительный валовый доход, руб./год	10 791 660
Операционные расходы, руб./кв.м/год	2 827
Операционные расходы, руб./год	1 903 094
Чистый операционный доход, руб./год	8 888 566
Ставка капитализации, %	7,34%
<b>Рыночная стоимость объекта с учетом НДС, руб.</b>	<b>121 124 059</b>

Источник: расчеты Оценщика

*Результаты произведенных расчетов в рамках доходного подхода представлены в нижеследующей таблице:*

Таблица 20

**Результаты произведенных расчетов в рамках доходного подхода**

Адрес	Площадь, кв.м	Этаж	Доходный подход, руб. с НДС
г. Москва, 1-й Неопалимовский переулок, д. 8.	673,3	1 подземный этаж Цоколь 1- го этажа Цоколь	121 124 059

Источник: расчеты Оценщика



## 11.4. Согласование результатов определения рыночной стоимости объекта оценки

В результате примененных подходов были получены следующие величины рыночных стоимостей объекта оценки в рамках каждого из примененных подходов:

Таблица 17  
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Адрес	Площадь, кв.м	Этаж	Затратный подход с НДС, руб.	Сравнительный подход с НДС, руб.	Доходный подход с НДС, руб.
1-й Неопалимовский переулок, д. 8	673,3	1 подземный этаж Цоколь 1-го этажа Цоколь	не применялся	123 448 185	121 124 059

Источник: расчеты Оценщика

Для выведения итоговых величин стоимости оцениваемого объекта используется метод средневзвешенной оценки, в соответствии с которым результату каждого из подходов присваивается весовой коэффициент (процедура согласования результатов).

Следует отметить, что разница между результатами, полученными в сравнительном и доходном подходах, составляет менее 2%. Такая разница является допустимой для участия полученных результатов обоих подходов в расчете итоговой величины рыночной стоимости оцениваемых помещений.

При выборе весовых коэффициентов необходимо рассмотреть результаты в свете следующих критериев.

### 1. Адекватность подходов

Рынок продажи торговой недвижимости формата street-retail развит в г.Москве на достаточном уровне, что делает возможным нахождения необходимой информации, для выделения аналогичных предложений. Это дает основание считать результаты, полученные в результате расчетов в рамках сравнительного подхода, вполне адекватными.

Подход с точки зрения доходности отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. Рынок аренды недвижимости формата street-retail развит не хуже, чем рынок продажи аналогичных объектов. Это дает основание считать результаты, полученные в результате расчетов в рамках доходного подхода, также адекватными.

Таким образом, с точки зрения адекватности у сравнительного и доходного подходов должны быть одинаковые веса.

### 2. Достоверность подходов

Здесь при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходами используется информация, подтвержденная соответствующими специализированными источниками, ссылки на которые приводятся в данном отчете.

Поэтому по критерию достоверности сравнительному и доходному подходам необходимо также присвоить одинаковые веса.

В результате, веса, присваиваемые каждому из примененных подходов, берутся равными:

Сравнительный подход – 0,5.

Доходный подход – 0,5.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки, который представляет собой нежилое помещение площадью 673,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Неопалимовский переулок, д. 8, приведен в следующей таблице:

Таблица 18  
Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Адрес	Площадь, кв.м	Этаж	Рыночная стоимость с НДС, руб.
1-й Неопалимовский переулок, д. 8	673,3	1	122 286 000

Источник: расчеты Оценщика

***Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС составляет округленно 122 286 000 (Сто двадцать два миллиона двести восемьдесят шесть тысяч) рублей.***



## Закрытое акционерное общество

### "Профессиональный центр оценки и экспертиз"

115054, г. Москва, Дубининская, д.35

Телефоны: +7 (985) 760-32-23, +7 (985) 769-44-77,

+7 (499) 746-92-55, +7 (499) 746-93-55

Факс: +7 (499) 746-94-55

[www.profocenka.ru](http://www.profocenka.ru)

[info@profocenka.ru](mailto:info@profocenka.ru)

## Заключение

В соответствии с Договором № И-130926/1 от 26.09.2013 г., оценщики ЗАО "Профессиональный центр оценки и экспертиз" провели работы по определению рыночной стоимости объекта оценки, который представляет собой нежилое помещение площадью 673,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Неопалимовский переулок, д. 8, для реализации в рамках процедуры банкротства.

Оценка проведена по состоянию на 29.09.2013 г.

Оценка указанного имущества произведена на основании предоставленных сведений об объекте оценки и дополнительных исследований и расчетов.

Развернутая характеристика данного имущества приведена в Отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться самостоятельно, а только в неразрывной связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все указанные в нем допущения и ограничения.

Рыночная стоимость объекта оценки определена в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ и на основании положений Федеральных стандартов оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 256, № 255, № 254, а также Стандартов и правил Некоммерческого партнерства "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО" в части, не противоречащей ФСО.

Проведенные исследования позволяют сделать следующий вывод:

***рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС составляет округленно 122 286 000 (Сто двадцать два миллиона двести восемьдесят шесть тысяч) рублей, в том числе:***

- рыночная стоимость нежилого помещения площадью 224,8 кв.м (Свидетельство о государственной регистрации права серии 77-АЖ 036896 от 08.08.2013 г.) составляет 42 480 000 рублей;

- рыночная стоимость нежилого помещения площадью 145,4 кв.м (Свидетельство о государственной регистрации права серии 77-АЖ 036897 от 08.08.2013 г.) составляет 22 530 000 рублей;

- рыночная стоимость нежилого помещения площадью 303,1 кв.м (Свидетельство о государственной регистрации права серии 77-АЖ 036898 от 08.08.2013 г.) составляет 57 276 000 рублей;

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ Мальцева Н.И.

Оценщик I категории

\_\_\_\_\_ Гальперин Д.Л.

## **Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных**

Перечень документов Заказчика, использованных Оценщиком и устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки:

1. Договор ипотеки № 103578 от 22.12.10
2. Договор ипотеки № 113013 от 13.01.11
3. Договор аренды нежилого помещения № 01-02-13 от 01-02-13
4. Договор аренды нежилого помещения № 01-02-13/Л от 01-02-13
5. Копия свидетельства о государственной регистрации права 77-АЖ 036896 от 08.08.2013 г.
6. Копия свидетельства о государственной регистрации права 77-АЖ 036897 от 08.08.2013 г. г
7. Копия свидетельства о государственной регистрации права 77-АЖ 036898 от 08.08.2013 г.
8. Копия экспликации поэтажного плана на оцениваемое помещение от 16.04.2010 г. (последнее обследование по состоянию на 16.04.2010г.);
9. Копия экспликации поэтажного плана на оцениваемое помещение от 21.04.2010 г. (последнее обследование по состоянию на 21.04.2010г.);
10. Копия экспликации поэтажного плана на оцениваемое помещение от 29.07.2010 г. (последнее обследование по состоянию на 29.07.2010.);
11. Справка о балансовой стоимости.

Перечень нормативно-правовых актов:

1. Федеральный закон №135-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", с изм. от 27.12.2009 № 374-ФЗ.
2. Федеральные стандарты оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО № 1), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 256.
3. Федеральные стандарты оценки "Цель оценки и виды стоимости"(ФСО № 2), утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 255.
4. Федеральные стандарты оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО №3), утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 254.

Перечень методической литературы:

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.

3. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.

Перечень источников внешней информации:

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "Rway", выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ.

2. [www.rway-online.ru](http://www.rway-online.ru);

3. [blackwood.ru](http://blackwood.ru);

4. [consulting.miel.ru](http://consulting.miel.ru);

5. [www.mallhouse.ru](http://www.mallhouse.ru);

6. [www.knightfrank.ru](http://www.knightfrank.ru);

7. [www.restate.ru](http://www.restate.ru);

8. [www.santarealty.ru](http://www.santarealty.ru);

9. [www.knm.ru](http://www.knm.ru);

10. [www.arendator.ru](http://www.arendator.ru);


11. [www.bazacom.ru](http://www.bazacom.ru).

## **ПРИЛОЖЕНИЕ**

# Объекты-аналоги для продажи

Помещение 154 кв. м, 1-я линия, Пудовкина **37.440.000 руб.**  
ул, 7, этаж 1/14, жилое здание, ремонт, парковка

№ 288571335 14 сентября 2013 Частное объявление 6 просмотров [Выделить это объявление](#)



**Контакты**  
Продавец: Частное объявление — Все объявления продавца  
Телефон: +XXXXXXXXXX Виктория — Показать телефон  
E-mail: [Написать сообщение](#)  
*Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на сайте ikt.ru*

**Описание товара**  
Продает нежилые помещения в ЖК Обыкновенное Чудо.

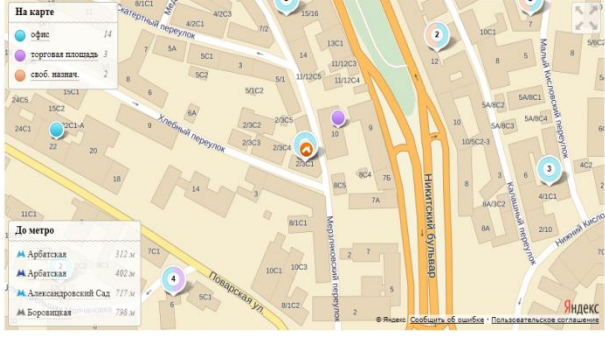
**Расположение**

Москва, **Хлебный переулок, 2/3с1**  
Артбская, 3 мин пешком


**1,550,000 \$** ~ 49 869 080 ₽  
7,909 \$ (254 435 ₽) за м²

Общая информация:  
Площадь: 196 м²  
Этаж: -1 / 4  
Здание: жилое  
Тип договора: продажа объекта  
Пропускная система: нет  
Телефонные линии: 4  
Мебель: нет

Представитель: «Огни Москвы»  
Продается офис в 3 минутах пешком от ст.м. Артбская. 196 кв.м, 2 входа, 8 комнат, с/у, 4 теле-линии МГТС, интернет, сигнализация ВОХР. Хорошее рабочее состояние. Потолки 3м (с учетом подвесной системы 2.6м). Во всех комнатах кондиционеры. Цокольный этаж (по БТИ 1-й этаж) 4-этажного административно-жилого здания. Окна над землей. Возможно продление договоров с имеющимися арендаторами.  
Телефон: +7 925 775-12-69



**ФОТО**



ПРЕДЛОЖЕНИЯ РЯДОМ **офис** 14 **торговая площадь** 3 **своб. наземн.** 2

6 фото [офис 145 кв. метра 2/7](#) 14 фото [офис 145 кв. метра 1/7](#) 9 фото [офис 145 кв. метра 1/7](#) 14 фото [офис 145 кв. метра 1/7](#) 11 фото [офис 165 кв. метра 1/5](#)

Изданные 0

Новый поиск

офис  
**Москва, Трубниковский переулок, 13**  
 Силовская, 5 мин. пешком

**40 500 000 Р**  
 250 000 Р за м²

Общая информация:  
 Площадь: 162 м²  
 Этаж: 0 / 8  
 Здание: жкое  
 Тип договора: продажа объекта  
 Пропускная система: нет  
 Телефонные линии: 2  
 Мебель: нет

Представитель: «частный маклер»  
 Офис, хороший дизайнерский ремонт, отд. вход с переулка. Элитный жилой дом. Цоколь с окнами. Оборудованные кухня, серверная и комната охраны. Зальная планировка, но сейчас: стоит перегородка под офис. Потолки высокие. Кондиционеры. 35 кВт. Возле окна аренда 1,3 млн. долларов США.  
 Телефоны: +7 903 762-53-84

комментарий пожелать

ФОТО

На карте

- офис: 14
- торговая площадь: 1
- споб. площадь: 6
- здание (офс): 19

До метро

- Силовская: 590 м
- Силовская: 693 м
- Баррикадная: 833 м
- Курская-Пресненская: 826 м

05 октября, 14:40

ЦИАН Аренда Продажа

Разместить объявление Вход / Регистрация

Изданные 0

Новый поиск

офис  
**Москва, Хилков переулок, 1**  
 Парк Культуры, 4 мин. пешком

**2,616,000 \$** – 84 492 614 Р  
 8,000 \$ (258 388 Р) за м²

Общая информация:  
 Площадь: 327 м²  
 Этаж: 1 / 9  
 Здание: административное  
 Тип договора: продажа объекта  
 Пропускная система: нет  
 Телефонные линии: 0  
 Мебель: нет

Представитель: «Kalinka Realty»  
 Продажа офиса в элитном жилом комплексе. 327 кв.м. Цокольный этаж с окнами. Отдельный вход. Кабинетная планировка (7 кабинетов). Предусмотрено 2 санузла. Помещения предлагаются в состоянии под отделку. Охраняемая территория. Стоимость 8000 долларов за кв.м. Тел. (903) 7431846 Ольга  
 Телефоны: +7 903 743-18-46

комментарий пожелать

ФОТО

На карте

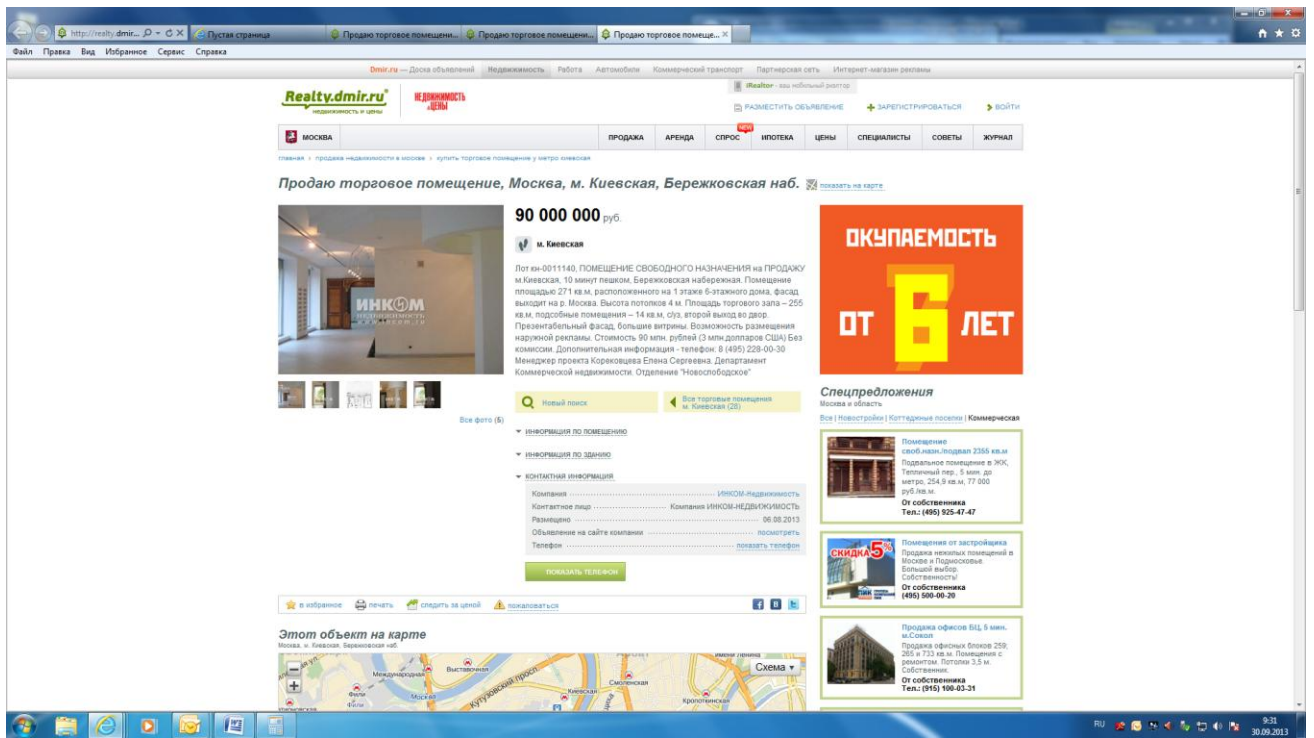
- офис: 11
- торговая площадь: 1
- споб. площадь: 10
- гараж: 6
- здание (офс): 3

До метро

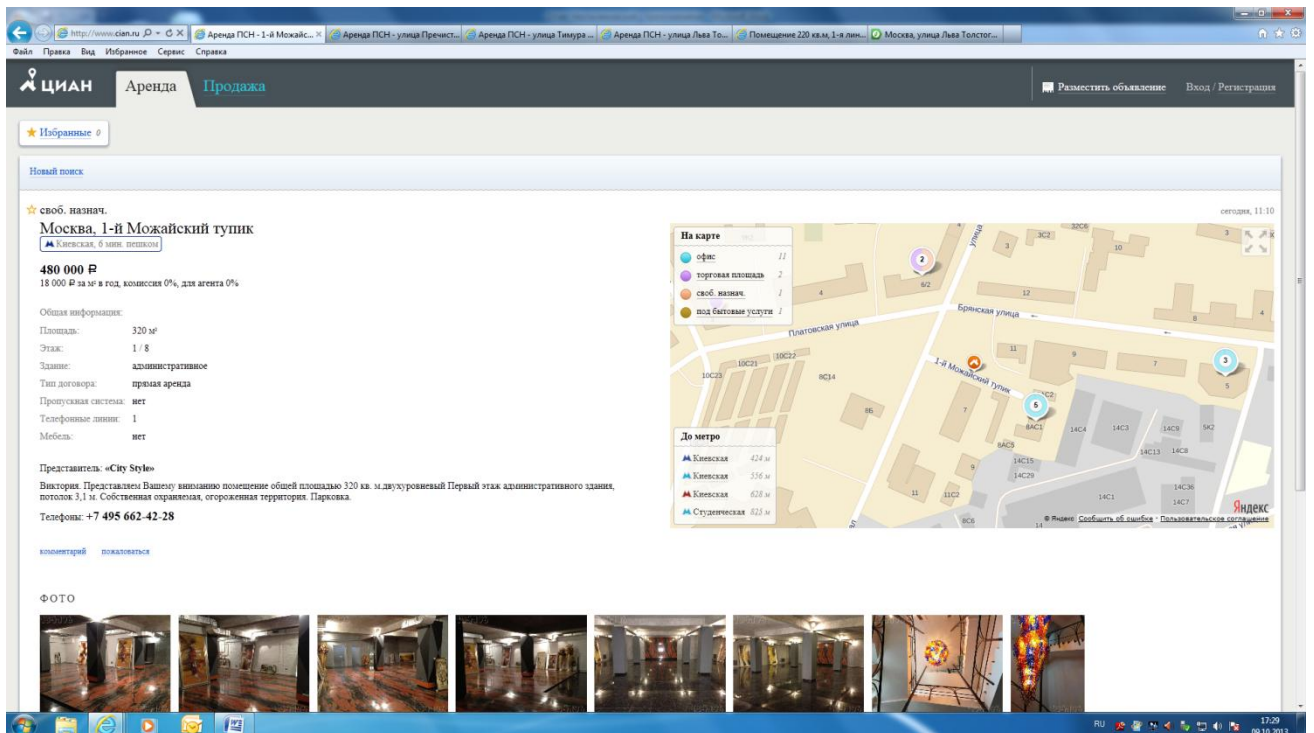
- Парк Культуры: 292 м
- Парк Культуры: 430 м
- Кропоткинская: 903 м
- Охотинская: 1.0 км

07 октября, 11:10





## Объекты-аналоги для аренды



Новый поиск

★ **своб. назнач.**  
**Москва, улица Пречистенка**  
 Парк Культуры, 7 мин. пешком

**500 000 Р**  
 17 648 Р за м в год, комиссия 0%, для агента 0%

Общая информация:  
 Площадь: 340 м²  
 Этаж: -1 / 6  
 Здание: жилое  
 Тип договора: прокатная аренда  
 Пропускная система: нет  
 Телефонные линии: 1 (+)  
 Мебель: нет

Представитель: «ID-356472»  
 Сдается под 340 кв. м. м. Парк культуры, 5 мин. пешком, ул. Пречистенка. Сдается помещение свободного назначения под офис продаж, шоу-рум, выставочный зал, услуги, досуговый центр, ателье, торговля. Исторический центр Москвы, подполвал жилого дома, окна не во всех помещениях, славный естественный свет с торца здания, возложено размещение небольшой рекламной вывески, 3 ст., высота потолков 3 м, свежий ремонт, требуется небольшой косметический ремонт, возможна перепланировка, электрическая мощность 50 квт. Стоимость 550 кв. м в год, коммунальные платежи 30000 р в месяц. Торг.

Телефоны: +7 915 414-40-62

комментарий показать фото

ФОТО

ПРЕДЛОЖЕНИЯ РЯДОМ офис / 7 свобод. назнач. / здание (ос) 3

Новый поиск

★ **своб. назнач.**  
**Москва, улица Тимура Фрунзе, 20с5**  
 Парк Культуры, 3 мин. пешком

**550 000 Р**  
 22 449 Р за м в год, комиссия 30%, для агента 30%

Общая информация:  
 Площадь: 294 м²  
 Этаж: 1 / 1  
 Здание: административное  
 Тип договора: прокатная аренда  
 Пропускная система: нет  
 Телефонные линии: 2 (+)  
 Мебель: нет

Представитель: «City Estate»  
 Викторья. Предлагаю вашему вниманию помещение (половина ОСЗ, вторую половину здания арендует автосервис) под офис, мед. клинику, с 2-мя отдельными входами и огороженным двориком на 3-4 машины. Находится в центре деловой Москвы, рядом с бизнес-центрами, 2 линии В помещении кабинетная планировка, 2 ст., кухня и 2 входа. В помещении «проектный» - кожаные кресла, ламинат, стеклопакеты, 3м потолка. Аренда прямая, долгосрочная. Общая площадь 294м2 по ставке 600дол за м2 в год. Оперативный показ. Звоните в любое время!

Телефоны: +7 925 090-89-79, +7 495 669-53-93

комментарий показать фото

ФОТО

ПРЕДЛОЖЕНИЯ РЯДОМ офис / 30 свобод. назнач. / здание (ос) 8

3 фото 6 фото 7 фото / фото 3 фото

Новый поиск

своб. назнач.  
**Москва, улица Льва Толстого, 5с1**  
 Парк Культуры, 5 мин. пешком

**650 000 Р**  
 24 375 Р за м в год, комиссия 0%, для агента 0%

Общая информация:  
 Площадь: 320 м²  
 Этаж: 1 / 5  
 Здание: жилое  
 Тип договора: прямая аренда  
 Пропускная система: нет  
 Телефонная линия: 3 (+)  
 Мебель: по желанию

Представитель: «АЖС-недвижимость»  
 Помещение свободного назначения. Всего в 3-х минутах от метро. Все коммуникации. Срочно.  
 Телефон: +7 926 526-37-30

комментарий пожелания

ФОТО

ПРЕДЛОЖЕНИЯ РЯДОМ: офис 30, торговая площадь 2, объект 2, своб. назнач. 4, здание (офис) 3

10 фото: своб.назн. 120м², этаж 1/2, улица Льва Толстого, 8  
 2 фото: своб.назн. 266м², этаж 1/5, улица Тимура Фрунзе, 11к2  
 без фото: своб.назн. 266м², этаж 1/5, улица Тимура Фрунзе, 11к2  
 без фото: офис 52м², этаж 6/6, улица Льва Толстого, 5с1  
 3 фото: офис 87м², этаж 2/3, улица Льва Толстого, 14

Помещение 220 кв. м, 1-я линия, 1-й Зачатьевский переулок, 5, этаж 1/7, жилое здание, ремонт, парковка **500.000 руб./месяц**

№ 285078640 03 сентября 2013 Частное объявление 17 просмотров Выделить это объявление

Продавец не предоставил фото для этого объявления

**Описание товара**  
 Максим. Прямая Аренда от Собственника. Вашему вниманию предлагается помещение на первом этаже ЖК Новая Остоженка! Зальная планировка. Отдельный вход! Один огромный зал+небольшое помещение под кабинет или кухню. Есть сан узел. ПОД ЛЮБОЙ ВИД ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. при наличии технической возможности. Есть возможность выделить до 3х машиномест в подземном паркинге для клиентов или сотрудников, обговаривается отдельно. Адекватный торг. Соседи салон красоты. Ждем ваши предложения.

**Расположение**  
 Москва, 1-й Зачатьевский переулок, 5  
 Парк культуры

**Характеристики** Показать все

Общая площадь: 220 кв.м      Год постройки/сдачи: 2004 г.  
 Этажей в здании: 7



**КОНКУРСНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ**  
**ЗАО «РНК-Ойл»**  
**Пименов Павел Владимирович**

тел. моб. 8(915)137-85-11

Исх. №К285/014 от «26» сентября 2013г.

ЗАО «Профессиональный центр оценки и экспертиз»  
Москва, Волгоградский проспект, дом 116/10

**СПРАВКА**

*о балансовой стоимости недвижимого имущества*

Группа учета ОС \ Основное средство, Инвентарный номер			
	Начальная стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
Здания	12 000 000,00	2 568 914,53	9 431 085,47
нежилое помещение 224,8 кв.м, 000000002	4 150 000,00	888 416,57	3 261 583,43
нежилое помещение 145,4 кв.м, 000000001	1 930 000,00	413 166,86	1 516 833,14
нежилое помещение 303,1 кв.м, 000000003	5 920 000,00	1 267 331,10	4 652 668,90
<b>Итого</b>	<b>12 000 000,00</b>	<b>2 568 914,53</b>	<b>9 431 085,47</b>

*С уважением,*

**Конкурсный управляющий**  
**ЗАО «РНК-Ойл»**



**Пименов П.В.**



**Фото 1**



**Фото 2**



**Фото 3**





**Фото 4**



**Фото 5**



**Фото 6**





**Фото 7**



**Фото 8**



**Фото 9**





**Фото 10**



**Фото 11**



СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	30.07.10	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорВТИ №		555/10			
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Центральный	Квартал № 555		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		1-й Неопалимовский пер.			
Дом	8	Корпус	-	Строение	-
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	0	на	2003	Год постройки	2003
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	hп1эт=2,80 hп3эт=2,95 hп5эт=3,05 hп7эт=3,10 hц=2,20 hц=2,70 h1-8эт=3,15 h8эт=3,60 h9эт=2,80 h9эт=3,15 h9эт=3,60 h10эт=2,80 h10эт=3,15 h11эт=2,80 h11эт=3,15 h12эт=2,80 h12эт=3,60 h13эт=2,80 hт-9эт=2,80 hм=2,80				

Врио технической инвентаризатора **Субботина** **Елена Алексеевна** Центральное ТВТИ

Начальник ТВТИ

**Зам. начальника**  
Центрального ТВТИ г. Москва

"30" июля 2010 г.



Исполнитель Гаджикайбова Е.Р. *Гаджикайбова*

04 10 302474

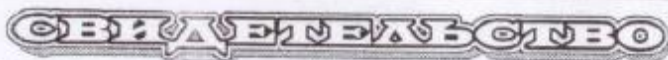
ИНЖЕНЕР-ЭКСПЛУАТОР  
ДОЛГЕНКОВА М.А. *Долгенова*



02 10 10 0052729

КОПИЯ  
ВЕРНА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ



## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы  
по Москве

Дата выдачи: " 08 АВГ 2007 " г.

Документы-основания: Договор № КП/RS-03/07 купли-продажи недвижимого имущества от "25" июня 2007 г. с Божко Сергеем Леонидовичем

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "РНК-Ойл"  
ИНН: 7701309230  
Место нахождения: 119121, г. МОСКВА,  
пер. НЕОПАЛИМОВСКИЙ 1-й, д.8  
Зарегистрировано: 23.08.2002,  
ОГРН: 1027701004473

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, пер. НЕОПАЛИМОВСКИЙ 1-й, д.8  
Наименование: Помещения  
Назначение: нежилое  
Площадь: 224,8 кв.м  
(перечень помещений представлен на обороте)

Кадастровый (или условный) номер: 274729

Существующие ограничения (обременения) права: ЗАЛОГ

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 08 АВГ 2007 года  
сделана запись регистрации № 57-77-12/018/2007-655

Регистратор

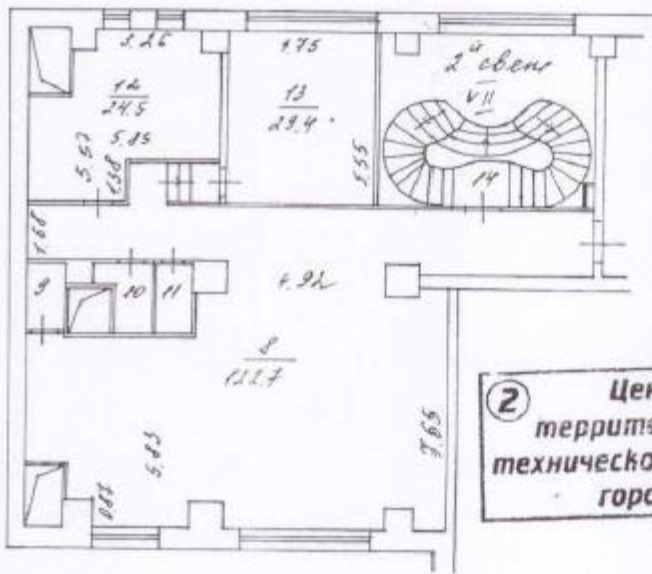
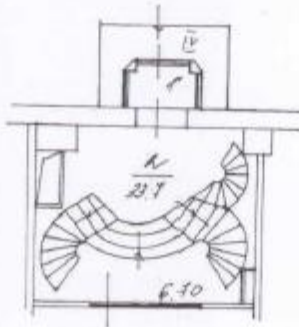


ЭРОВА Е.А.

Серия 77АЖ 036896

**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**  
 по адресу: ул. Щитовский  
наименование ул. (просп., бульв. и т.д.) и пр.  
 домовл. (вл.) \_\_\_\_\_ дом 8  
нужное подчеркнуть  
 корпус \_\_\_\_\_ строение (сооружение) \_\_\_\_\_  
нужное подчеркнуть  
 на части 50к. 6 этажа помещ. (квартира) \_\_\_\_\_  
 квартал № 585/10 В АО г. Москвы

ЦОК И ЭТАЖ



**2** Центральное  
 территориальное бюро  
 технической инвентаризации  
 города Москвы

*№ 302434*  
 поэтажный план составлен по состоянию на  
 " 29 " 07 20010 г.  
 Исполнитель Васильев  
 Проверил И  
 " 29 " 07 20010 г.

Масштаб 1:200



Центральное БТИ  
Э К С П Л И К А Т И Я

По адресу: 1-й Неопалимовский пер., 8

стр. 1

Помещение N IV Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 29.07.2010  
Сведения об обременении: залог

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
ц	1	тамбур	2,9			2,9	учрежд.	270	
	2	вестибюль	33,7			33,7	учрежд.		
Итого			36,6			36,6			
---Нежилые помещения всего			36,6			36,6			
в т.ч. Учрежденческие			36,6			36,6			

Помещение N VII Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 29.07.2010  
Сведения об обременении: залог  
Акт Мосжилинспекции  
о произведенном переустройстве помещений в жилом доме  
от 11.10.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	8	офис	122,7	122,7			учрежд.	315	
	9	пом.подсобное	2,8			2,8	учрежд.		
	10	пом.подсобное	3,1			3,1	учрежд.		
	11	пом.подсобное	2,6			2,6	учрежд.		
	12	офис	24,5	24,5			учрежд.		
	13	офис	29,4	29,4			учрежд.		
	14	лестница	3,1			3,1	учрежд.		
Итого			188,2	176,6	11,6				
---Нежилые помещения всего			188,2	176,6	11,6				
в т.ч. Учрежденческие			188,2	176,6	11,6				

2  
Центральное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы



02 10 10 0052728

Итого	224,8	176,6	48,2				
---Нежилые помещения всего	224,8	176,6	48,2				
в т.ч. Учрежденческие	224,8	176,6	48,2				

Экспликация на 2 страницах

30.07.2010 г.

Исполнитель



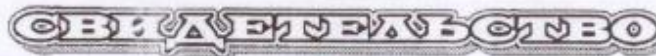
Гаджикайбова Е.Р.

04 10 302474

ИНЖЕНЕР ЭКСПЛИКАЦИИ

ДОБРИНИНОВА Ж.А.





**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной регистрационной службы  
по Москве

Дата выдачи: " " 08 АВГ 2007 г.

Документы-основания: Договор № КП/RS-03/07 купли-продажи недвижимого имущества от "25" июня 2007 г. с Божко Сергеем Леонидовичем

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "РНК-Ойл"  
ИНН: 7701309230  
Место нахождения: 119121, г. МОСКВА,  
пер. НЕОПАЛИМОВСКИЙ 1-Й, д.8  
Зарегистрировано: 23.08.2002,  
ОГРН: 1027701004473

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, пер. НЕОПАЛИМОВСКИЙ 1-Й, д.8  
Наименование: Помещения  
Назначение: нежилое  
Площадь: 303,1 кв.м  
(перечень помещений представлен на обороте)

Кадастровый (или условный) номер: 274758

Существующие ограничения (обременения) права: ЗАЛОГ

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 08 АВГ 2007 года  
сделана запись регистрации № 12/018/2007-159

Регистратор



ЮРОВА Е.А.

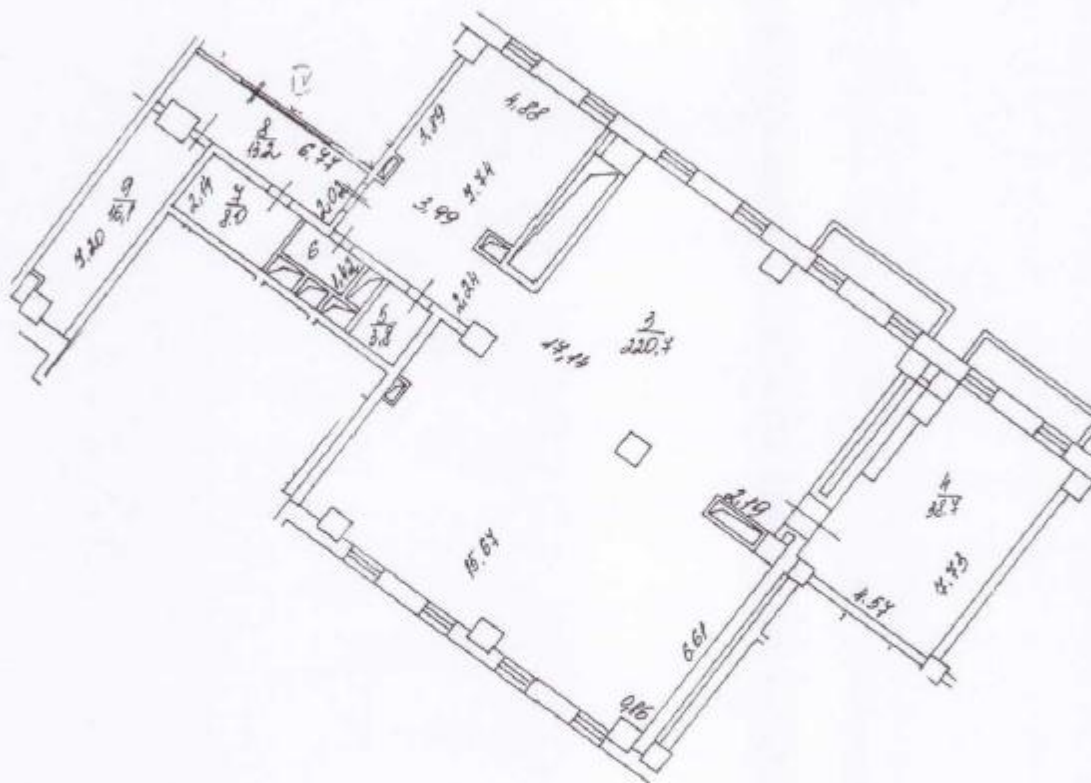
Серия 77АЖ 036898

### ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

НА ЧАСТЬ \_\_\_\_\_ ЦОКОЛЬ КВАР. № \_\_\_\_\_ IV  
ПОМЕЩ. \_\_\_\_\_  
КОРП. (СТР.) № \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) ДОМ № \_\_\_\_\_ 8  
ПО (УЛ./ПЕР.) 1-й Неопалимовский пер.  
Центральный административный округ г. МОСКВЫ

h = 2.70 м

### ЦОКОЛЬ



Центральное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

руководитель группы  
инвентаризации строений  
и сооружений  
Залоружан И. Н.

03-303529

Поэтажный план составлен по состоянию на  
16 апреля 2010 г.

Исполнитель Петрусикова А. Е.

Проверил Залоружан И. Н.

22 июня 2010 г.

Масштаб 1: 203



Центральное БТИ  
Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: 1-й Неопалимовский пер., 8

стр. 1

Помещение N IV Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 16.04.2010  
Сведения об обременении: залог

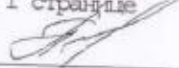
ф. 25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
ц	3	офис	220,7	220,7					270
	4	офис	38,7	38,7			учрежд.		
	5	санузел	3,8				учрежд.		
	6	санузел	2,6		3,8		учрежд.		
	7	пом. подсобное	8,0		2,6		учрежд.		
	8	коридор	13,2		8,0		учрежд.		
	9	прочее	16,1	16,1	13,2		учрежд.		
Итого			303,1	275,5	27,6				
---Нежилые помещения всего			303,1	275,5	27,6				
в т.ч. Учрежденческие			303,1	275,5	27,6				

Экспликация на 1 странице

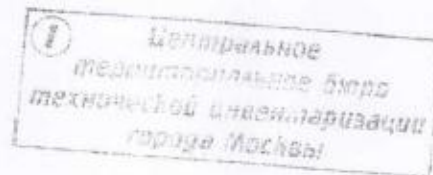
22.06.2010 г.

Исполнитель



Петрусикова А.Е.

03 10 303529



Руководитель группы  
инвентаризации строений  
и сооружений  
Запорожан И. Н.




02 10 10 0041229



**ОБЪЕДИНЕНИЕ**  
**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной регистрационной службы  
по Москве

Дата выдачи: " " 08 АВГ 2007 г.

Документы-основания: Договор № КП/RS-03/07 купли-продажи недвижимого имущества от "25" июня 2007 г. с Божко Сергеем Леонидовичем

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "РНК-Ойл"  
ИНН: 7701309230  
Место нахождения: 119121, г. МОСКВА,  
пер. НЕОПАЛИМОВСКИЙ 1-Й, д.8  
Зарегистрировано: 23.08.2002,  
ОГРН: 1027701004473

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, пер. НЕОПАЛИМОВСКИЙ 1-Й, д.8  
Наименование: Помещения  
Назначение: нежилое  
Площадь: 145,4 кв.м  
(перечень помещений представлен на обороте)

Кадастровый (или условный) номер: 274795

Существующие ограничения (обременения) права: ЗАЛОГ

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 08 АВГ 2007 года сделана запись регистрации № 77-07-12/018/2007-654

Регистратор



ЮРОВА Е.А.

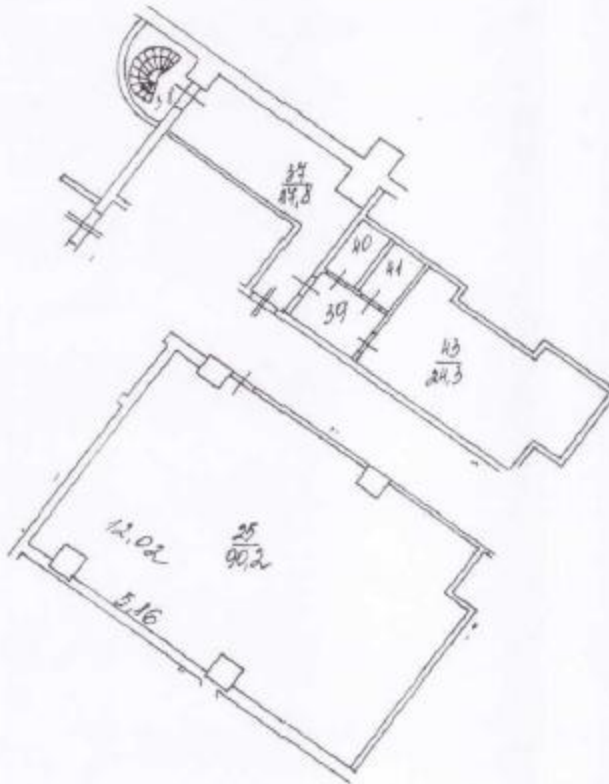
Серия 77АЖ 036897

**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**

НА ЧАСТЬ \_\_\_\_\_ 1 \_\_\_\_\_ подземн \_\_\_\_\_ КВАР \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ III  
ПОМЕЩ \_\_\_\_\_  
КОРП. (СТР.) № \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) ДОМ № \_\_\_\_\_ 8  
ПО (УЛ./ПЕР.) \_\_\_\_\_ 1-й Неопалимовский пер.  
\_\_\_\_\_ Центральный административный округ \_\_\_\_\_ г. МОСКВЫ

h = 3.05 м

**1 и подземный этаж**



① *Центральное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы*

Руководитель группы  
инвентаризации строений  
и сооружений  
Запорожан И. Н.

03-303529

Масштаб 1: 200

Поэтажный план составлен по состоянию на  
\_\_\_\_\_ 21 апреля 2010 г. \_\_\_\_\_  
Исполнитель Петрусикова А. Е. \_\_\_\_\_  
Проверил Запорожан И. Н. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ 22 июня 2010 г. \_\_\_\_\_

Центральное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: 1-й Неопалимовский пер., 8

стр. 1

Помещение N III Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 21.04.2010

Сведения об обременении: залог

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
пэ1	25	офис	90,2	90,2					305
	37	офис	17,8	17,8					
	38	офис	4,6	4,6					
	39	умывальная	3,8		3,8				
	40	санузел	2,3		2,3				
	41	санузел	2,4		2,4				
	43	офис	24,3	24,3					
Итого			145,4	136,9	8,5				
---Нежилые помещения всего			145,4	136,9	8,5				
в т.ч. Учрежденческие			145,4	136,9	8,5				

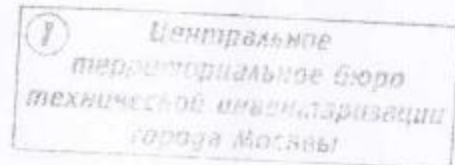
Экспликация на 1 странице

22.06.2010 г.

Исполнитель

Петрусикова А.Е.

03 10 303529



Руководитель группы  
инвентаризации строений  
и сооружений  
Запорожан И. Н.



02 10 10 0041231

Приложение 1  
к постановлению Правительства Москвы  
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а  
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Центральное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 555/10 Литер -  
по состоянию на 16.06.2010 г.

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер	-		
Предшущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	00370002		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		1-й Неопалимовский пер.	
Дом	8	Корп.	-
Функциональное назначение		Строение	-
жилое			
Общая площадь всего (кв.м.)	19239,0	Количество квартир	62
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	1845,7	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	664,9	Год постройки	2003
технического подполья технического этажа	115,3	Этажность (без учета подземных этажей)	8-13 кроме того мансарда
вент. камер	28,7	Подземных этажей	3
других помещений	1036,8	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	4522,8
Площадь застройки (кв.м.)	2132	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	9896,2	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	6636,2 -



02 10 10 0041230

## Документы Оценщика





Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая межрегиональная  
ассоциация специалистов-оценщиков»  
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном  
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**31 марта 2008 года**  
дата включения в реестр

**2198**  
№ согласно реестру

## Гальперин Дмитрий Леонидович

Паспорт 4502 873119, выдан ОВД "Ивановское" г. Москвы 11.06.2002 г.,  
код подразделения 772-043, зарегистрирован: г. Москва, ул. Сталеваров, д. 26, к. 2, кв. 129

**является членом**

**Некоммерческого партнерства**

**«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»**

**Генеральный директор  
НП «СМАОс»**



**Н.Н. Бабичева**



125315, г. Москва, Ленинградский проспект,  
д.74А, БЦ «Сокол», 2-й этаж  
Тел: (495)604-41-69, 604-41-70, 604-41-71  
e-mail: [info@smao.ru](mailto:info@smao.ru), [www.smao.ru](http://www.smao.ru)

**Выписка**  
**из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

**№ 166**

Дата выдачи: 24.01.2013г.

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению **Гальперина Д.Л.** о том, что **Гальперин Дмитрий Леонидович** является членом Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» (НП «СМАОс»), включен(а) в реестр оценщиков "31" марта 2008 г. за регистрационным № 2198.

Руководитель отдела ведения реестра НП «СМАО»



Т.Г. Юшина



**ПОЛИС № ГС4К-ОЦСТ/003164-13**  
**страхования ответственности оценщика**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщика № ГС4К-ОЦСТ/003164-13 от 25.02.2013г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ЗАО «ГУТА-Страхование» и на основании Заявления на страхование.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	<b>Гальперин Дмитрий Леонидович</b>
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	<b>г. Москва, ул. Сталеваров, д.26, корп.2, кв.129</b>
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	<b>14 000 000 (Четырнадцать миллионов) рублей</b>
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<b>14 000 000 (Четырнадцать миллионов) рублей</b>
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<b>8 400 (Восемь тысяч четыреста) рублей</b>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>Единовременно, безналичным платежом</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<b>с «27» марта 2013 г. по «26» марта 2014 г.</b>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<i>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (Застрахованного лица) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).</i>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<i>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с предварительного согласия Страховщика факт причинения вреда (ущерба) Выгодоприобретателю действиями (бездействием) Страхователя (Застрахованного лица) при осуществлении застрахованной деятельности в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (Застрахованное лицо) на момент причинения ущерба. Настоящий полис (договор) заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.</i>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<i>1. Правила страхования ответственности оценщиков ЗАО «ГУТА-Страхование» 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 25.02.2013г.</i>

**Страховщик:**  
**ЗАО «ГУТА-Страхование»**  
Директор ТА «Крылатское»  
На основании доверенности №1231 от 06.08.2012г.

 (Потапова Е.Ю.)



М.П. «25» февраля 2013г.

**Страхователь:**  
**Гальперин Дмитрий Леонидович**

 (Гальперин Д.Л.)

«25» февраля 2013г.



**ПОЛИС № ГС4К-ОЦСТ/001116-11-1  
страхования ответственности оценщиков**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор страхования ответственности оценщиков № ГС4К-ОЦСТ/001116-11 от 24.03.2011г. и Дополнительное соглашение №1 к Договору страхования от 12.10.2011г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ЗАО «ГУТА-Страхование» и на основании Заявления Страхователя.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	<b>ЗАО «Профессиональный центр оценки и экспертиз»</b>
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	<b>115054, г. Москва, ул. Дубининская, д.35</b>
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	<b>100 000 000 (Сто миллионов) рублей</b>
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<b>100 000 000 (Сто миллионов) рублей</b>
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<b>34 000 (Тридцать четыре тысячи) рублей</b>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>В рассрочку, безналичными платежами в соответствии с условиями п.2 Дополнительного соглашения №1 к договору страхования от 12.10.2011г.</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<b>с «12» октября 2011 г. по «20» июля 2014 г.</b>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<i>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (Застрахованного лица) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).</i>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<i>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с предварительного согласия Страховщика факт причинения вреда (ущерба) Выгодоприобретателю действиями (бездействием) Страхователя (Застрахованного лица) при осуществлении застрахованной деятельности в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членами которой являлись сотрудники Страхователя (Застрахованного лица) на момент причинения ущерба. Настоящий полис (договор) заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.</i>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<i>1. Правила страхования ответственности оценщиков ЗАО «ГУТА-Страхование». 2. Заявление Страхователя о внесении изменений от 12.10.2011г.</i>

**Страховщик:**  
ЗАО «ГУТА-Страхование»  
Директор: *Потапова Е.Ю.*  
На основании договора №1156 от 06.08.2011г.



**Страхователь:**  
ЗАО «Профессиональный центр оценки и экспертиз»  
Генеральный директор на основании Устава



