

**RR ГРУПП**

оценка всех видов имущества

## **ОТЧЕТ №518-1/1018**

**об оценке рыночной стоимости нежилых помещений  
(кадастровый номер: 77:01:0004038:3143, подвал, 1-й этаж), общей  
площадью 436,3 кв.м, расположенных по адресу: г.Москва, ул.  
Сергея Макеева, д.1**

**Заказчик:**

**ООО «МАЙЭРС ТРЕЙД»**

**Оценочная компания:**

**ООО «RR Групп»**

**Дата проведения оценки:**

**29 сентября 2018г.**

**Дата составления отчета:**

**23 октября 2018г.**

**Москва-2018**

## Заключение о стоимости

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке №187 от 29 сентября 2018г. Оценщик ООО «PP Групп» произвел оценку рыночной стоимости нежилых помещений (кадастровый номер: 77:01:0004038:3143, подвал, 1-й этаж), общей площадью 436,3 кв.м, расположенных по адресу: г.Москва, ул. Сергея Макеева, д.1.

Целью оценки и предполагаемым использованием результата оценки является определение рыночной стоимости для проведения публичных торгов в рамках процедуры конкурсного производства.

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ; ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»; ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости»; ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», ФСО №7 «Оценка недвижимости», Стандартами и правилами НП СРО «СВОД».

Результаты работы оформлены в виде отчета, который представляет собой краткое изложение собранной информации, обоснования и анализа, который был проведен в процессе оценки для выработки мнения ООО «PP Групп» о стоимости объекта оценки.

---

Рыночная стоимость нежилых помещений (кадастровый номер: 77:01:0004038:3143, подвал, 1-й этаж), общей площадью 436,3 кв.м, расположенных по адресу: г.Москва, ул. Сергея Макеева, д.1, по состоянию на 29 сентября 2018г., составляет:

**61 984 302,50 (Шестьдесят один миллион девятьсот восемьдесят четыре тысячи триста два) рубля 50 копеек**

---

Настоящее заключение о стоимости предназначено исключительно для вышеуказанной цели и предполагаемого использования с обязательным учетом указанного в отчете определения стоимости, а также, с учетом допущений и ограничений, приведенных в данном отчете.

ООО «PP Групп» высоко ценит возможность быть полезным Вам и благодарит за предоставленную возможность оказать Вам услуги по оценке стоимости.

С уважением,  
Генеральный директор  
ООО «PP Групп»  
Оценщик I категории



Габжамилев Р.С.  
Габжамилев Р.С.  
23 октября 2018г.

## Содержание

<b>1. Общие сведения</b>	<b>5</b>
1.1 Задание на оценку	5
1.2 Применяемые стандарты оценки	8
1.3 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	9
1.4 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	12
1.5 Пределы применения полученных результатов	14
<b>2. Основные факты и выводы</b>	<b>14</b>
2.1 Основание для проведения оценки Объекта оценки	14
2.2 Общая информация, идентифицирующая Объект оценки.	15
2.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	15
2.4 Итоговая величина стоимости Объекта оценки	16
2.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (в том числе специальные)	17
<b>3. Заявление о соответствии (декларация качества оценки)</b>	<b>19</b>
<b>4. Общие понятия и определения</b>	<b>20</b>
<b>5. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки</b>	<b>23</b>
<b>6. Описание состава Объекта оценки</b>	<b>26</b>
6.1 Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	26
6.2 Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	27
6.2.1 Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки	27
6.2.2 Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки	29
6.3 Общее описание местоположения Объекта оценки	36
6.3.1 Описание города Москва	36
6.3.2 Описание Центрального административного округа и района Пресненский	39
6.3.3 Описание локального местоположения объекта оценки	46
6.4 Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	49
6.5 Фотографии Объекта оценки	50
<b>7. Сведения об износе и устаревании Объекта оценки</b>	<b>63</b>
7.1 Общие положения	63
7.1.1 Расчет величины физического износа земельного участка	65
7.1.2 Расчет величины физического износа улучшений (строения)	65
7.1.3 Расчет величины функционального устаревания улучшения (строения)	74
7.1.1 Расчет величины экономического устаревания улучшения (строения)	77
7.1.2 Расчет потери стоимости Объекта оценки вследствие износа и устаревания	79
<b>8. Анализ рынка Объекта оценки</b>	<b>81</b>
8.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе	81
8.1.1 Политические и социально-экономические факторы в стране, потенциально влияющие на рынок недвижимости	81
8.1.1 Политические и социально-экономические факторы в регионе, потенциально влияющие на рынок недвижимости	83
8.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	88
8.2.1 Классификация зон престижности в городе Москва	91
8.2.2 Классификация нежилых помещений	96
8.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	99
8.3.1 Анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) по продаже и аренде нежилых помещений свободного назначения в городе Москва	99
8.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов	110
8.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость	

рынка, мотивации покупателей и продавцов, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы	124
<b>8.6 Анализ ликвидности Объекта оценки</b>	<b>126</b>
8.6.1 Недвижимость в рейтинге ликвидности активов	126
8.6.2 Факторы, влияющие на ликвидность недвижимости	135
8.6.3 Ликвидность разных типов недвижимости	136
<b>9. Анализ наиболее эффективного использования</b>	<b>140</b>
<b>10. Процесс оценки</b>	<b>143</b>
10.1 Порядок проведения оценочных работ	143
10.2 Затратный подход	143
10.3 Сравнительный подход	144
10.4 Доходный подход	145
10.5 Выбор подходов к оценке	146
<b>11. Определение рыночной стоимости Объекта оценки</b>	<b>148</b>
11.1 Определение стоимости сравнительным подходом недвижимого имущества	148
11.1.1 Выбор метода оценки	148
11.1.2 Применение сравнительного подхода - метод сравнительного анализа цен предложений	150
11.1.3 Обоснование вводимых корректировок	156
11.2 Определение стоимости доходным подходом недвижимого имущества	170
11.2.1 Методология	170
11.2.2 Обоснование вводимых корректировок	180
11.2.3 Расчет коэффициента капитализации	194
11.2.4 Оценка стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	195
<b>12. Согласование полученных результатов</b>	<b>196</b>
<b>13. Итоговое заключение о стоимости</b>	<b>202</b>
<b>14. Перечень источников информации, используемой в отчете</b>	<b>203</b>
<b>15. Приложения</b>	<b>206</b>
15.1 Приложения №1. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах	206
15.2 Приложения №2. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	225
15.3 Приложение №3. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	241

# 1. Общие сведения

## 1.1 Задание на оценку

<b>Объект оценки</b>	Право собственности на нежилые помещения, назначение: нежилое помещение, номера на поэтажном плане: подвал, помещение 1 – комнаты с 1 по 12, этаж 1, помещение V – комнаты с 17 по 31, общая площадь 436,3 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0004038:3143, адрес (местонахождение): г.Москва, ул. Сергея Макеева, д.1.
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</b>	Нежилые помещения, назначение: нежилое помещение, номера на поэтажном плане: подвал, помещение 1 – комнаты с 1 по 12, этаж 1, помещение V – комнаты с 17 по 31, общая площадь 436,3 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0004038:3143, адрес (местонахождение): г.Москва, ул. Сергея Макеева, д.1
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Решение арбитражного суда города Москвы от 24 января 2018г.</li> <li>2. Поэтажный план и экспликация нежилых помещений.</li> <li>3. Свидетельство о государственной регистрации права 77 АМ №606732 от 29 декабря 2010г.</li> <li>4. Выписка из ЕГРН №77/100/364/2017-1138 от 17.03.2017г.</li> <li>5. Инвентаризационная опись основных средств от 09.04.2018г.</li> <li>6. Выписка из ЕГРН №00-004001/5142/2018-3289 от 15.02.2018г.</li> </ol>
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки</b>	Право собственности, без дополнительных ограничений (обременений) этих прав.
<b>Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки</b>	Перечень обременений объекта оценки приведен далее в разделе 6.2.1 «Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки» настоящего Отчета
<b>Правообладатель в отношении Объекта оценки</b>	ООО «МАЙЭРС ТРЕЙД» Юридический адрес: г.Москва, ул.Вятская, д.35, стр.4, ком.3 ИНН: 7714264442 ОГРН: 1027700003264 от 04.07.2002г.

<b>Цель и задачи оценки</b>	<p><b><u>Цель оценки:</u></b> Предоставление Заказчику информации о рыночной стоимости Объекта Оценки</p> <p><b><u>Задачи оценки:</u></b> Сбор и анализ предоставленной информации на предмет ее полноты и достоверности. Рассмотрение возможности использования затратного, доходного и сравнительного подходов. Оценка рыночной стоимости Объекта Оценки с применением различных подходов. Согласование итоговых результатов и определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта Оценки</p>
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с ним ограничения</b>	<p>Результаты оценки могут быть использованы для проведения публичных торгов в рамках процедуры конкурсного производства</p>
<b>Вид определяемой стоимости</b>	<p>Рыночная стоимость определяется в виде единой расчетной величины в национальной валюте, без указания суждения оценщика о возможных границах интервалов, в которых, по его мнению, может находиться эта стоимость</p>
<b>Дата оценки (дата проведения оценки)</b>	<p>29 сентября 2018г. (Стоимость Объекта определяется на дату соответствующую дате подписания договора на оказание услуг по оценке №187 от 29 сентября 2018г.)</p>
<b>Дата осмотра</b>	<p>29 сентября 2018г.</p>
<b>Степень детализации проведения осмотра</b>	<p>Проведение полного осмотра Объекта оценки в период оказания услуг по договору на оказание услуг по оценке №187 от 29 сентября 2018г.</p>
<b>Дата составления отчета</b>	<p>23 октября 2018г.</p>
<b>Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации</b>	<p>Необходимая для проведения оценки информация предоставляется заказчиком в рамках сроков, установленных договором на оказание услуг по оценке №187 от 29 сентября 2018г.</p>
<b>Курс доллара США на дату оценки в соответствии с данными ЦБ РФ</b>	<p>65,5906 руб./доллар США</p>
<b>Курс евро на дату оценки в соответствии с данными ЦБ РФ</b>	<p>76,2294 руб./Евро</p>
<b>Балансовая стоимость Объекта оценки на дату постановки на учет</b>	<p>Информация Заказчиком не предоставлена</p>
<b>Остаточная стоимость Объекта оценки на 29.09.2018г.</b>	<p>Информация Заказчиком не предоставлена</p>
<b>Допущения, на которых должна основываться оценка</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Задании на оценку.</li> <li>▪ Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщиков, рассматривалась как достоверная.</li> <li>▪ Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результат оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления (или в случае выявления) таковых.</li> <li>▪ Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, юридических, физических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость/ величину арендной ставки за объект оценки.</li> </ul>
<p><b>Отчет</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости и не является гарантией того, что объект будет отчужден по стоимости, указанной в данном отчете.</li> <li>▪ Итоговая величина стоимости, указанная в отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</li> <li>▪ По результатам оценки предоставляется отчет об оценке на русском языке на бумажном носителе в 2-х (двух) экземплярах, файл в формате Word и PDF.</li> <li>▪ Отчет об оценке - письменный документ, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.98г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</li> <li>▪ Содержание Отчета должно соответствовать требованиям действующего законодательства и настоящего приложения к Договору.</li> <li>▪ В Отчете указывается: подробное описание объекта оценки, обременения объекта оценки, методика определения стоимости объекта оценки с обоснованием использованных подходов и методов расчета, предположений и допущений, основные промежуточные расчеты и порядок их проведения, на основании которых определялась стоимость.</li> </ul>

- |  |  |
|--|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Отчет комплектуется приложениями, в которых приводятся копии документов, использованных при проведении оценки, в том числе: копии правоустанавливающих документов, материалы, которые, по мнению Оценщика, являются необходимыми для обоснования достоверности проведенной оценки.</li></ul> |
|--|--|

## **1.2 Применяемые стандарты оценки**

При проведении оценки использовались следующие нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности (в действующей на дату составления Отчета редакции):

- Федеральный закон Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (со всеми дополнениями и изменениями);
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297 (в действующей на дату составления отчета редакции);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298 (в действующей на дату составления отчета редакции);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299 (в действующей на дату составления отчета редакции);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611 (в действующей на дату составления отчета редакции);

Использование международных и европейских стандартов связано с тем, что они определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке, что необходимо для дальнейшего достижения согласованности в оценочной практике на мировом уровне. Использование указанных стандартов оценки допускалось в случаях необходимости применения и их соответствия (идентичности, адекватности) требованиям российских законодательных и нормативных правовых актов.

Также при проведении оценки использовались стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет (согласно п. 3 ФСО № 3). Оценщик - член НП СРО «СВОД», следовательно, данный отчет выполнен в соответствии со стандартами данной СРО.



В соответствии с положениями ст.15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ оценщик обязан: «соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является».

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов (см. раздел 14 Отчета).

### ***1.3 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения***

Нижеследующие существенные для оценки допущения являются неотъемлемой частью настоящего отчета, подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиком и Заказчиком, а также то, что все положения, результаты и заключения, не оговоренные в тексте, не имеют силы.

- Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
- Согласно заданию на оценку Оценщик не проводил иное установление или экспертизу оцениваемых прав на Объект оценки, кроме как в соответствии с Договором. Оценщик не принимает на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав.
- Оценщик исходил из того, что на Объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на Объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
- Права на объект оценки рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в Отчете.
- Расчеты стоимости выполнены Оценщиком на основании предоставленных Заказчиком данных об Объекте оценки. Оценщик не несет ответственности за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.

- Оценщик полагался на достоверность исходной информации, предоставленной Заказчиком.
- Копии предоставленных Заказчиком документов соответствуют оригиналам.
- Оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными, и не проводил их проверки. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению или в случае обнаружения подобных факторов, если их невозможно обнаружить иным путем, кроме как в процессе визуального осмотра или изучения планов и спецификаций.
- Оценка производится при допущении, что в случае невозможности проверки информации, представленной Заказчиком, она воспринимается как достоверная.
- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, с учетом всех приведенных ограничений и допущений. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с его полным текстом. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем и договором на оценку.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости имущества является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или законодательные изменения, равно как и факты безответственного отношения собственника к Объекту оценки, которые могут произойти после этой даты, отразиться на факторах, определяющих оценку, и таким образом повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости собственности. Это не является гарантией того, что собственность может быть продана по цене, равной величине стоимости, указанной в Отчете.
- При оценке Оценщик использовал общепринятое программное обеспечение - электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, проведенные в настоящем отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и

ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, указанным там же, что не является арифметической ошибкой, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.

- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости Объекта оценки.
- От Оценщика не требуется проводить дополнительные работы, кроме представленных в Отчете, или давать показания и присутствовать в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены далее в тексте Отчета.

### 1.4 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Сведения о Заказчике	
Организационно-правовая форма и полное наименование	ООО "МАЙЭРС ТРЕЙД"
ОГРН	1027700003264
Дата присвоения ОГРН	04.07.2002г.
Местонахождение	123056, г. Москва, ул. Вятская, д. 35, стр. 4, ком. 3
ИНН	7714264442
КПП	771401001
Сведения об Оценщике	
Ф.И.О. оценщика	Габжамилев Руслан Сабитович
Местонахождение оценщика	125130, г. Москва, ул. Нарвская, д. 1А, корпус 4, квартира 67
Почтовый адрес оценщика	117149, г. Москва, ул. Болотниковская, д.36, корп.5, кв.119
Номер контактного телефона	моб. 8-926-422-23-91
Адрес электронной почты	<a href="mailto:gabzhamilov_r@rurgroup.ru">gabzhamilov_r@rurgroup.ru</a>
Образование	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова по программе «Оценка стоимости предприятия «бизнеса», регистрационный номер 660-5Д от 20 мая 2005г.</li> <li>• Свидетельство о повышении квалификации НОУ «Институт профессиональной оценки» от 29.09.2009г., рег. №1056/2009г.</li> <li>• Свидетельство о повышении квалификации АОЧУ ВПО «Московский финансово-юридический университет МФЮА» от 26.11.2012г., рег. №1939/2012г.</li> <li>• Свидетельство о повышении квалификации НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет Синергия» от 25.11.2015г., рег. №0317/2015г.</li> <li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №005174-1 от 15.03.2018г.</li> </ul>
Категория / сертификация	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Категория: Оценщик I категории (Квалификационный справочник должностей Минтруда РФ).</li> </ul>
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2005 года
Страхование гражданской ответственности	Полис № 022-073-001896/18 обязательного страхования ответственности оценщика. Страхователь - Габжамилев Руслан Сабитович. Страховщик - ООО «Абсолют Страхование». Страховая сумма - 30.000.000 рублей. Период страхования: с 15.07.2018г. по 14.07.2019г.
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Свободный оценочный департамент» (ИНН 6685993767), почтовый адрес: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), офис 13 (отдельный вход). Е-mail: <a href="mailto:info@srosvod.ru">info@srosvod.ru</a> , <a href="mailto:expertiza@srosvod.ru">expertiza@srosvod.ru</a> , <a href="mailto:srosvod@list.ru">srosvod@list.ru</a> .
Дата вступления	25.06.2018г.
Реестровый номер	987

Основание проведения оценщиком оценки (реквизиты трудового договора)	Трудовой договор от 07 мая 2015г., между работодателем - ООО «PP Групп» и работником - Габжамилев Р.С.
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «PP Групп»
Сведения о независимости оценщика:	<p>Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Также нормы о соблюдении принципа независимости оценщиком при осуществлении оценочной деятельности установлены и Типовыми правилами профессиональной этики оценщиков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 31.03.2016 г. №708. Оценщик, Габжамилев Руслан Сабитович, не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик, Габжамилев Руслан Сабитович, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик, Габжамилев Руслан Сабитович, не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
<b>Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор</b>	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «PP Групп»
Местонахождение	125130, г. Москва, ул. Нарвская, д. 1А, корпус 4, квартира 67
Государственная регистрация	Серия 77 №017156538 от 07.05.2015г.
ОГРН	1157746435659
Дата присвоения ОГРН	07.05.2005г.
Генеральный директор	Габжамилев Рустам Сабитович
Телефон / факс	(495) 369-68-31, (495) 369-68-32
Интернет-сайт	<a href="http://www.rurgroup.ru">www.rurgroup.ru</a>
Электронная почта	<a href="mailto:info@rurgroup.ru">info@rurgroup.ru</a>
Страховой полис дополнительной гражданской ответственности оценочной организации при осуществлении оценочной деятельности	№М168559
Страховщик	ООО «Страховое общество «Помощь»
Страховая сумма	100 000 000 рублей
Период страхования	с 25.10.2017г. по 24.10.2018г.

<p>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</p>	<p>Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «PP Групп» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «PP Групп» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
<p><b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</b></p>	
<p>Иные организации и специалисты не привлекались для проведения оценки и подготовки Настоящего отчета.</p>	

### **1.5 Пределы применения полученных результатов**

- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Полученные в результате исследований Оценщиком выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться Заказчиком только в соответствии с предполагаемым применением результатов оценки.

## **2. Основные факты и выводы**

### **2.1 Основание для проведения оценки Объекта оценки**

Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке №187 от 29 сентября 2018г.
Заказчик	ООО «МАЙЭРС ТРЕЙД»
Исполнитель	ООО «PP Групп»

## 2.2 Общая информация, идентифицирующая Объект оценки.

Таблица 2.1. Общая информация об Объекте оценки.

<b>Тип объекта недвижимости</b>	Право собственности на нежилые помещения, назначение: нежилое помещение, номера на поэтажном плане: подвал, помещение 1 – комнаты с 1 по 12, этаж 1, помещение V – комнаты с 17 по 31, общая площадь 436,3 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0004038:3143, адрес (местонахождение): г.Москва, ул. Сергея Макеева, д.1
<b>Текущее использование Объекта оценки</b>	Помещение свободное назначение – спортивный зал
<b>Адрес расположения</b>	г.Москва, ул. Сергея Макеева, д.1
<b>Кадастровый (или условный) номер</b>	77:01:0004038:3143
<b>Кадастровая стоимость, руб.</b>	12 437 010 рублей 73 копейки
<b>Общая площадь, кв. м</b>	436,3
<b>Этаж расположения нежилых помещений</b>	Подвал, 1-й этаж
<b>Правообладатель</b>	ООО «МАЙЭРС ТРЕЙД»
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости</b>	Ипотека
<b>Правоудостоверяющие документы</b>	1) Выписка из ЕГРН №77/100/364/2017-1138 от 17.03.2017г. 2) Свидетельство о государственной регистрации права 77 АМ №606732 от 29 декабря 2010г.

Источник: данные Заказчика

## 2.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе оценки Оценщик использовал два подхода - сравнительный и доходный. Отказ от применения затратного подхода приведен в соответствующих разделах Отчета.

Таблица 2.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов.

<b>Подход</b>	<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.</b>
Сравнительный	62.207.654
Доходный	61.761.951
Затратный	Не применялся (обоснованный отказ)

Источник: расчет Оценщика

## 2.4 Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Таблица 2.3. Итоговый результат расчета стоимости Объекта оценки.

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость по затратному подходу, руб.	Вес	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Вес	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Вес	Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.
Нежилые помещения, назначение: нежилое помещение, номера на поэтажном плане: подвал, помещение 1 – комнаты с 1 по 12, этаж 1, помещение V – комнаты с 17 по 31, общая площадь 436,3 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0004038:3143, адрес (местонахождение): г.Москва, ул. Сергея Макеева, д.1	не использовался (обоснованный отказ)	0,00	62 207 654,00	0,50	61 760 951,00	0,50	61 984 302,50

Источник: расчет Оценщика



## **2.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (в том числе специальные)**

1. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
2. Данный Отчет предназначен для использования исключительно в установленных целях и служит интересам Заказчика и предполагаемых пользователей и не может быть представлен третьим лицам, за исключением случаев предусмотренных законодательством. Третьи лица не имеют права использовать этот Отчет для собственных целей. Использование Отчета для иных целей не предусмотрено.
3. Отчет основан на допущении о соблюдении всех применимых законов и нормативных актов Российской Федерации, за исключением специально оговоренных случаев.
4. Ни Исполнитель, ни кто-либо из лиц, принимавших участие в составлении Отчета, не могут привлекаться к даче свидетельских показаний или участию в судебных разбирательствах в связи с настоящим Отчетом, если это не предусмотрено конкретными предварительными договоренностями или решением суда.
5. Заключение о стоимости, приведенное в настоящем Отчете, действительно только на дату оценки, указанную в настоящем Отчете. Изменения рыночных условий могут привести к значительным изменениям величины стоимости, рекомендованной Оценщиком на указанную дату оценки.
6. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
7. Определенная в Отчете стоимость объекта оценки представляет компетентное мнение Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации или приобретения.
8. Согласно положению настоящего отчета от Оценщика не требуется проведения дополнительных работ, находящимися за пределами его компетенции, если только не будут заключены иные соглашения.
9. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, полученные оценщиком от других лиц, считаются верными.
10. Оценщик не гарантирует абсолютную точность и неизменность информации, использованной при проведении оценки.

11. Исполнитель (Оценщик) не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникать после даты оценки, а также при изменении имущественных прав на объект оценки.
12. Оценка проводилась путем расчетов, осуществляемых с учетом ограниченного количества значений после запятой (точность расчетов «как на экране»), что обеспечивает возможность проверки промежуточных и итоговых результатов проведенных расчетов, приведенных в настоящем Отчете.  
Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.

### 3. Заявление о соответствии (декларация качества оценки)

Подписавший данный отчет оценщик (далее - Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Утверждения о фактах, представленных в отчете, верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте Оценщика.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах допущений и ограничительных условий, являющихся неотъемлемой частью отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действовал непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценка произведена в соответствии с требованиями федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», федеральных стандартов оценки, правил (стандартов) саморегулируемой организации, членом которой является Оценщик.
6. Образование и квалификация подписавшего отчет Оценщика соответствует действующим на дату составления отчета требованиям законодательства РФ.
7. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Генеральный директор

Оценщик I категории



Габжамилев Р.С.

Габжамилев Р.С.  
23 октября 2018г.

## 4. Общие понятия и определения

**Оценочная деятельность** - профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

**Субъект оценочной деятельности (оценщик)** - физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ.

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

**Допущение** - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

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

**Затраты на воспроизводство объекта оценки** - затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

**Затраты на замещение объекта оценки** - затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

**Физический износ** - потеря стоимости объектом, обусловленная ухудшением его физических свойств.

**Функциональное устаревание** - потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов.

**Внешнее устаревание** - потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Внешнее устаревание также называется экономическим, обусловленным окружающей средой или местоположением.

**Рыночная арендная плата** - расчетная денежная сумма, за которую объект оценки может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях.

**Инвестиционная стоимости объекта оценки** - это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

**Итоговая величина стоимости** - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

**Кадастровая стоимость объекта оценки** - определенная методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

**Ликвидационная стоимость объекта оценки** - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

**Метод проведения оценки объекта оценки** - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Объект-аналог** - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Отчет об оценке** - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, № 3 "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3) стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

**Подход к оценке** - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

**Рыночная стоимость объекта оценки** - наиболее вероятная цена, по которой 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 посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

**Ликвидационная стоимость** - это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

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

**Срок экспозиции объекта оценки** - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**Стоимость объекта оценки** - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)".

**Стоимость объекта оценки для целей налогообложения** - стоимость объекта оценки, определяемая для исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов (в том числе инвентаризационная стоимость).

**Стоимость объекта оценки при существующем использовании** - стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования.

**Цена** - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Земельный участок** - часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и др. характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю. Граница земельного участка фиксируется на планах и выносится в натуру. Площадь определяется после выноса границы в натуру. Правовой статус земельного участка включает в себя целевое назначение, разрешенное использование и форму законного владения.

**Улучшения земельного участка** - здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также

результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

## **5. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки**

В ходе проведения оценки, ориентированной на решение конкретной задачи, для обоснования используемых допущений и фактов, ведущих к логическому и оправданному заключению, используется рыночная информация. Процесс оценки может быть разделен на следующие этапы:

- 1) определение задачи;
- 2) составление плана оценки;
- 3) сбор и проверка информации;
- 4) применение уместных подходов к оценке;
- 5) согласование полученных результатов;
- б) отчет о результате оценки стоимости.

Определение задачи. При оценке важно идентифицировать реальный объект собственности и определить связанные с ним юридические права. Должны быть тщательно выявлены и измерены размер и характеристики оцениваемого имущества. Принцип изменения повышает для Оценщика значение выбора эффективной даты оценки. Поскольку велика вероятность того, что условия и допущения, положенные в основу оценки, со временем изменятся, клиент должен знать те временные рамки, внутри которых оценка стоимости останется достоверной.

Составление плана оценки. Задача по оценке решается путем составления и реализации программы исследований. Опыт показывает, что наиболее эффективный путь к решению задачи лежит через структурирование процесса оценки. Порядок проведения оценки разрабатывается таким образом, что Оценщик начинает с рассмотрения общих факторов, определяющих стоимость объектов на национальном и региональном уровнях. От рассмотрения этой общей информации Оценщик затем переходит к анализу более специфических факторов стоимости на уровне рынка или сегмента рынка.

Сбор и проверка информации. Надежность выводов Оценщика зависит от качества и объема данных, использованных им в работе. Оценщику следует попытаться собрать наилучшую информацию из той, которая доступна. Он должен предпринять все разумные шаги для того, чтобы подтвердить точность и надежность данных, использованных в отчете или в анализе.

Применение уместных подходов к оценке. Собранные данные должны быть проанализированы в контексте применяемых методов оценки. Подробные описания подходов к оценке будут изложены в соответствующих разделах отчета.

Согласование. Согласование - это процесс, в ходе которого для достижения окончательной оценки стоимости выносятся определенные логические суждения. Оценщик рассматривает все имеющиеся факты и проверяет точность вычислений. Все допущения проверяются на разумность и надежность. В ходе этого процесса Оценщик проверяет применимость принципов оценки на различных стадиях - постановки задачи, сбора данных и анализа - при использовании каждого из подходов к оценке. Согласование - это не процесс механического усреднения результатов, полученных с использованием трех подходов, это процесс логических рассуждений, анализа и принятия решения.

Отчет о результате оценки стоимости. В качестве последнего шага Оценщик составляет отчет о своих выводах и заключениях и передает его Заказчику. При составлении отчета об оценке Оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности);
- информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (принцип обоснованности);
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования (принцип однозначности);
- состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости);
- отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности).

Процесс оценки начинается с общего осмотра месторасположения объекта (при возможности), а также описания объекта, его состояния и выделения особенностей оцениваемой собственности. Далее проводится анализ рынка.

Следующий этап оценки - определение стоимости, который осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости имущества обычно используют следующие подходы к оценке:



- затратный;
- сравнительный;
- доходный.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее надежные.

Анализ и расчеты стоимости, приведенные в настоящем Отчете, основывались на исторических, фактических и прогнозных данных, с учетом изложенных в Отчете допущений и ограничительных условий.

Анализ представленной Заказчиком информации представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 5.1. Анализ информации.

Информация о виде и объеме прав на объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на недвижимое имущество, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в право удостоверяющих, правоустанавливающих документах)	Проведено
Сопоставление данных об объекте оценки	Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам Объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии)	Проведено
Установление данных об обременениях на объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров) и любых других обременений (при их наличии)	Проведено
Установление данных об имуществе не являющемся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе недвижимого имущества, права на которое оцениваются, имущества, не являющегося недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта)	Проведено
Установление иных сведений	Установление иных количественных и качественных характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки	Проведено

## 6. Описание состава Объекта оценки

### 6.1 Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные характеристики объекта оценки:

- данные, предоставленные Правообладателем (см. в Приложении 2 к Отчету)

Таблица 6.1. Полученные документы

№ п./п.	Наименование документов
1.	Выписка из ЕГРН №77/100/364/2017-1138 от 17.03.2017г.
2.	Инвентаризационная опись основных средств от 09.04.2018г.
3.	Выписка из ЕГРН №00-004001/5142/2018-3289 от 15.02.2018г.
4.	Свидетельство о государственной регистрации права 77 АМ №606732 от 29 декабря 2010г.
5.	Позэтажный план и экспликация нежилых помещений.
6.	Решение арбитражного суда города Москвы от 24 января 2018г.

*Источник: информация, полученная Оценщиком*

- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- Internet - ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета)

Анализ данных показал, что для расчета рыночной стоимости нежилых помещений (кадастровый номер: 77:01:0004038:3143, подвал, 1-й этаж), общей площадью 436,3 кв.м, расположенных по адресу: г.Москва, ул. Сергея Макеева, д.1 с учетом изложенных в Отчете допущений имеется все необходимая информация.

## **6.2 Количественные и качественные характеристики Объекта оценки**

### **6.2.1 Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки**

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество. Правовые признаки разграничения между движимым и недвижимым имуществом изложены в статье 130 Гражданского кодекса РФ: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты».

В Федеральных стандартах оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 года №611, дается следующее определение недвижимого имущества: «под недвижимым имуществом (недвижимостью, недвижимыми вещами) понимается земельные участки и все, что прочно связано с землей (далее - улучшения), в том числе здания, сооружения, включая инженерные коммуникации, объекты незавершенного строительства, а также части (доли) указанных объектов, в том числе жилые и нежилые помещения».

По состоянию на дату оценки существующее правовое положение рассматриваемого Объекта оценки характеризуется следующим образом: Право собственности на нежилые помещения, назначение: нежилое помещение, номера на поэтажном плане: подвал, помещение 1 – комнаты с 1 по 12, этаж 1, помещение V – комнаты с 17 по 31, общая площадь 436,3 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0004038:3143, адрес (местонахождение): г.Москва, ул. Сергея Макеева, д.1 является собственностью юридического лица ООО «МАЙЭРС ТРЕЙД» согласно предоставленным правоустанавливающим документам.

Под правом собственности в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

«Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, арест, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора. При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца или арендатора имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

Оценке подлежит право собственности Право собственности на нежилые помещения, назначение: нежилое помещение, номера на поэтажном плане: подвал, помещение 1 – комнаты с 1 по 12, этаж 1, помещение V – комнаты с 17 по 31, общая площадь 436,3 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0004038:3143, адрес (местонахождение): г.Москва, ул. Сергея Макеева, д.1.

Таблица 6.2. Реквизиты правообладателя.

<b>Наименование</b>	ООО «МАЙЭРС ТРЕЙД»
<b>ИНН</b>	7714264442
<b>КПП</b>	771401001
<b>Юридический адрес</b>	г.Москва, ул.Вятская, д.35, стр.4, ком.3
<b>ОГРН</b>	1027700003264 от 04.07.2002г.

*Источник: данные Заказчика, анализ, проведенный Оценщиком*

Таблица 6.3. Сведения о правах и обременениях.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Вид права	Правообладатель	Правоустанавливающие документы	Сведения об обременениях
1	Нежилые помещения, назначение: нежилое помещение, номера на поэтажном плане: подвал, помещение 1 – комнаты с 1 по 12, этаж 1, помещение V – комнаты с 17 по 31	Право собственности	ООО «МАЙЭРС ТРЕЙД»	Выписка из ЕГРН №77/100/364/20 17-1138 от 17.03.2017г.	Ипотека

*Источник: данные Заказчика, анализ, проведенный Оценщиком*

Исходя из вышеизложенного, на нежилые помещения зарегистрировано право собственности.

#### **Обременения оцениваемых прав:**

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора. При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество

исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца или арендатора имущества и ожидания предполагаемого инвестора. По состоянию на дату оценки в соответствии с предоставленной выпиской из ЕГРН №77/100/364/2017-1138 от 17.03.2017г. Объект оценки имеет обременение в виде ипотеки.

**Оценка выполнена, исходя из следующих предположений:**

- 1) Объект оценки не отягощен дополнительными сервитутами, не учтенными при оценке;
- 2) Углубленная юридическая экспертиза имеющихся прав на объект оценки в Техническое задание на оценку не входила и поэтому не проводилась.

***Вывод: При составлении юридического описания юридическая экспертиза прав на Объект оценки Оценщиком не производилась. Юридическое описание было составлено путем анализа данных Заказчика. В результате проведения анализа, Оценщик заключил, что на дату оценки права на Объект оценки зарегистрированы в установленном порядке. Собственником объекта оценки является ООО «МАЙЭРС ТРЕЙД».***

**6.2.2 Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки**

Объектом Оценки является объект недвижимости, представляющий собой встроенные нежилые помещения в жилом многоквартирном доме, общей площадью 436,3 кв. м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение 1 – комнаты с 1 по 12, этаж 1, помещение V – комнаты с 17 по 31, общая площадь 436,3 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0004038:3143, адрес (местонахождение): г.Москва, ул. Сергея Макеева, д.1 (далее - объект оценки).

Жилой дом, в котором расположен объект оценки, построен в 2000 году. Жилой дом, в котором расположены нежилые помещения, представляет многоквартирный крупнопанельный жилой дом переменной этажности (16-22 этажей) серии КТЖС. В соответствии с классификационной таблицей распределения зданий по группам капитальности в зависимости от материала фундамента, стен и перекрытий, жилой дом относится ко II группе капитальности (срок эксплуатации 125 лет). Все конструктивные элементы здания находятся в хорошем состоянии.

Описание объемно-планировочных решений и конструктивных элементов жилого дома и состояния внутренней отделки, расположенных в нем нежилых помещений представлены в таблице представленной ниже.

Таблица 6.4. Общая характеристика жилого дома и нежилых помещений.

Параметр	Характеристика	Источник информации
Год постройки здания	2000г.	<a href="http://dom.mos.ru/Building/Passport?pk=91a05f8b-2878-420c-9959-66746d3a47f2">http://dom.mos.ru/Building/Passport?pk=91a05f8b-2878-420c-9959-66746d3a47f2</a>
Кадастровый номер помещения	77:01:0004038:3143	Выписка из ЕГРН №77/100/364/2017-1138 от 17.03.2017г.
Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен дом	Нет данных	<a href="https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/9013426">https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/9013426</a>
Кадастровая стоимость помещения	12 437 010,73	Выписка из ЕГРН №77/100/364/2017-1138 от 17.03.2017г.
Этажность жилого дома	Переменная этажность (16-22 этажей)	<a href="http://dom.mos.ru/Building/Passport?pk=91a05f8b-2878-420c-9959-66746d3a47f2">http://dom.mos.ru/Building/Passport?pk=91a05f8b-2878-420c-9959-66746d3a47f2</a>
Тип жилого дома	Многоквартирный жилой дом, крупнопанельный	<a href="http://dom.mos.ru/Building/Passport?pk=91a05f8b-2878-420c-9959-66746d3a47f2">http://dom.mos.ru/Building/Passport?pk=91a05f8b-2878-420c-9959-66746d3a47f2</a>
Серия дома	КТЖС	<a href="http://dom.mos.ru/Building/Details?pk=91a05f8b-2878-420c-9959-66746d3a47f2">http://dom.mos.ru/Building/Details?pk=91a05f8b-2878-420c-9959-66746d3a47f2</a>
Управляющая компания	ТСЖ «Макеева 1»	<a href="http://dom.mos.ru/Building/Passport?pk=91a05f8b-2878-420c-9959-66746d3a47f2">http://dom.mos.ru/Building/Passport?pk=91a05f8b-2878-420c-9959-66746d3a47f2</a>
Дата начала обслуживания	25.03.2000	<a href="https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/9013426">https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/9013426</a>
Этаж расположения объекта оценки	Подвал, 1-й этаж	Выписка из ЕГРН №77/100/364/2017-1138 от 17.03.2017г.
Количество помещений, в том числе:	175	<a href="http://dom.mos.ru/Building/Passport?pk=91a05f8b-2878-420c-9959-66746d3a47f2">http://dom.mos.ru/Building/Passport?pk=91a05f8b-2878-420c-9959-66746d3a47f2</a>
Количество жилых помещений, шт.	170	<a href="http://dom.mos.ru/Building/Passport?pk=91a05f8b-2878-420c-9959-66746d3a47f2">http://dom.mos.ru/Building/Passport?pk=91a05f8b-2878-420c-9959-66746d3a47f2</a>
Количество нежилых помещений, шт.	5	<a href="http://dom.mos.ru/Building/Passport?pk=91a05f8b-2878-420c-9959-66746d3a47f2">http://dom.mos.ru/Building/Passport?pk=91a05f8b-2878-420c-9959-66746d3a47f2</a>
Количество помещений общего пользования, шт.	4	<a href="http://dom.mos.ru/Building/Passport?pk=91a05f8b-2878-420c-9959-66746d3a47f2">http://dom.mos.ru/Building/Passport?pk=91a05f8b-2878-420c-9959-66746d3a47f2</a>
Количество подъездов, шт	3	<a href="http://dom.mos.ru/Building/Passport?pk=91a05f8b-2878-420c-9959-66746d3a47f2">http://dom.mos.ru/Building/Passport?pk=91a05f8b-2878-420c-9959-66746d3a47f2</a>
Количество лифтов, шт	9	<a href="http://dom.mos.ru/Building/Passport?pk=91a05f8b-2878-420c-9959-66746d3a47f2">http://dom.mos.ru/Building/Passport?pk=91a05f8b-2878-420c-9959-66746d3a47f2</a>

Параметр	Характеристика	Источник информации
Общая площадь дома, в том числе:	18 095,0	<a href="http://dom.mos.ru/Building/Pasport?pk=91a05f8b-2878-420c-9959-66746d3a47f2">http://dom.mos.ru/Building/Pasport?pk=91a05f8b-2878-420c-9959-66746d3a47f2</a>
Общая площадь жилых помещений, кв.м	12 695,0	<a href="http://dom.mos.ru/Building/Pasport?pk=91a05f8b-2878-420c-9959-66746d3a47f2">http://dom.mos.ru/Building/Pasport?pk=91a05f8b-2878-420c-9959-66746d3a47f2</a>
Общая площадь нежилых помещений, кв.м	5 400,0	<a href="http://dom.mos.ru/Building/Pasport?pk=91a05f8b-2878-420c-9959-66746d3a47f2">http://dom.mos.ru/Building/Pasport?pk=91a05f8b-2878-420c-9959-66746d3a47f2</a>
Общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества, кв.м	4 687,6	<a href="http://dom.mos.ru/Building/Pasport?pk=91a05f8b-2878-420c-9959-66746d3a47f2">http://dom.mos.ru/Building/Pasport?pk=91a05f8b-2878-420c-9959-66746d3a47f2</a>
Класс энергетической эффективности	В	<a href="http://dom.mos.ru/Building/Pasport?pk=91a05f8b-2878-420c-9959-66746d3a47f2">http://dom.mos.ru/Building/Pasport?pk=91a05f8b-2878-420c-9959-66746d3a47f2</a>
Детская площадка	В наличии	<a href="http://dom.mos.ru/Building/Pasport?pk=91a05f8b-2878-420c-9959-66746d3a47f2">http://dom.mos.ru/Building/Pasport?pk=91a05f8b-2878-420c-9959-66746d3a47f2</a>
Спортивная площадка	Не имеется	<a href="http://dom.mos.ru/Building/Pasport?pk=91a05f8b-2878-420c-9959-66746d3a47f2">http://dom.mos.ru/Building/Pasport?pk=91a05f8b-2878-420c-9959-66746d3a47f2</a>
Группа капитальности	II	<a href="http://gp33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatacii-zdaniij/">http://gp33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatacii-zdaniij/</a>
Класс конструктивной системы здания	КС-3 <sup>1</sup> , основной материал ограждающих конструкций – железобетонные, основной материал несущих конструкций – железобетонные	Визуальный осмотр
Нормативный срок службы здания, лет	125	<a href="http://gp33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatacii-zdaniij/">http://gp33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatacii-zdaniij/</a>
Фактический срок эксплуатации здания, лет	18	Расчет Оценщика, формулы расчета (2018 – 2000 = 18 лет), где 2000 – год постройки
Эффективный возраст здания, лет	18	Расчет Оценщика
Остаточный срок службы здания, лет	107	Расчет Оценщика, формула расчета (125 лет – 18 лет = 107 лет)

<sup>1</sup> Источник: Справочник оценщика КО-ИНВЕСТ «Жилые дома», 2016г.

Параметр	Характеристика	Источник информации
Справка о наличии здания в планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Оценщику не удалось обнаружить в открытых источниках информацию о планах на снос, реконструкцию или капитальный ремонт с отселением. По результатам осмотра здание находится в удовлетворительном состоянии.	<a href="http://dom.mos.ru/Building/Pasport?pk=91a05f8b-2878-420c-9959-66746d3a47f2">http://dom.mos.ru/Building/Pasport?pk=91a05f8b-2878-420c-9959-66746d3a47f2</a>
Автостоянка	Стихийная, на прилегающей территории. Подземный паркинг для жителей дома	Визуальный осмотр
Общая площадь нежилых помещений, кв.м	436,2	Выписка из ЕГРН №77/100/364/2017-1138 от 17.03.2017г.
В том числе площадь подвала	124,8	Поэтажный план и экспликация нежилых помещений.
В том числе площадь 1-го этажа	311,50	Поэтажный план и экспликация нежилых помещений.
Высота потолков, м.	Подвал - 2,65, 1-й этаж – 2,68	Поэтажный план и экспликация нежилых помещений.
Техническое состояние и уровень отделки оцениваемых помещений	Хорошее состояние, улучшенная отделка, ремонт не требуется	Визуальный осмотр
Наличие следов протечек на потолке	Отсутствуют	Визуальный осмотр
Видимые дефекты внутренней отделки	Видимые дефекты и повреждения отсутствуют	Визуальный осмотр
Необходимые ремонтные работы	Ремонт не требуется	Визуальный осмотр
Объект подключен к системам электроснабжения, отопления, горячему и холодному водоснабжению, канализации	Подключен, центральные городские коммуникации	<a href="http://dom.mos.ru/Building/Service/91a05f8b-2878-420c-9959-66746d3a47f2">http://dom.mos.ru/Building/Service/91a05f8b-2878-420c-9959-66746d3a47f2</a>
Наличие перепланировок, не согласованных установленном порядке (да/нет)	Нет	Визуальный осмотр
Соответствие планировки помещений поэтажному плану БТИ и наличие переустройств	Планировка помещений соответствует поэтажному плану БТИ	Поэтажный план и экспликация нежилых помещений.
Текущее использование объекта оценки	Спортивный клуб	Визуальный осмотр
Фундаменты	Свайное поле, бетонный	<a href="https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/9013426">https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/9013426</a>
Стены	Железобетонные панели, крупнопанельные	<a href="https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/9013426">https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/9013426</a>



Параметр	Характеристика	Источник информации
Перегородки	Железобетонные панели, крупнопанельные, ГКЛ, кирпич	<a href="https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/9013426">https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/9013426</a>
Перекрытия	Железобетонные плиты	<a href="https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/9013426">https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/9013426</a>
Крыша	Плоская из рулонных материалов	<a href="https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/9013426">https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/9013426</a>
Полы	Бетонная стяжка, плитка, линолеум	Визуальный осмотр
Оконные проемы	Пластиковые рамы, двойной стеклопакет	Визуальный осмотр
Дверные проемы	Деревянные, глухие, окрашенные	Визуальный осмотр
Наружная отделка	Побелка	Визуальный осмотр
Внутренняя отделка	Окраска, сухая штукатурка, побелка, обои под окраску, деревянные стеновые панели	Визуальный осмотр
Электроснабжение	Предоставляется, ПАО «Мосэнергосбыт»	<a href="http://dom.mos.ru/Building/Service/91a05f8b-2878-420c-9959-66746d3a47f2">http://dom.mos.ru/Building/Service/91a05f8b-2878-420c-9959-66746d3a47f2</a>
Отопление	Предоставляется, ПАО «МОЭК»	<a href="http://dom.mos.ru/Building/Service/91a05f8b-2878-420c-9959-66746d3a47f2">http://dom.mos.ru/Building/Service/91a05f8b-2878-420c-9959-66746d3a47f2</a>
Водоснабжение	Предоставляется, АО «Мосводоканал»	<a href="http://dom.mos.ru/Building/Service/91a05f8b-2878-420c-9959-66746d3a47f2">http://dom.mos.ru/Building/Service/91a05f8b-2878-420c-9959-66746d3a47f2</a>
Водоотведение	Предоставляется	<a href="http://dom.mos.ru/Building/Service/91a05f8b-2878-420c-9959-66746d3a47f2">http://dom.mos.ru/Building/Service/91a05f8b-2878-420c-9959-66746d3a47f2</a>
Вентиляция	Естественная вентиляция	Визуальный осмотр
Кондиционирование	Имеется	Визуальный осмотр
Система автоматической пожарной сигнализации, оповещения и дымоудаления	Имеется	Визуальный осмотр
Телефония	Имеется	Визуальный осмотр
Интернет-провайдеры	Имеется	Визуальный осмотр
Мусоропровод	Предоставляется, ООО «Эколайн»	Визуальный осмотр
Охранные системы	Имеется	Визуальный осмотр
Система видеонаблюдения	Имеется	Визуальный осмотр

При определении технического состояния и уровня отделки, а также необходимости проведения ремонтных работ Оценщик использовал следующую градацию качества помещений.

Таблица 6.5. Общая характеристика объекта оценки.

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Оборудование
«Евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта, проведенного с использованием высококачественных отделочных материалов.	евроремонт (ремонт проведен с использованием высококачественных отделочных материалов)	импортное (высококачественное электротехническое, санитарно-техническое, вентиляционное, пожарно-техническое и охранное оборудование (в том числе система принудительной вентиляции и регулируемая отопительная система)	новая	новое
Упрощенный «евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащено типовым электротехническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, находящимся в работоспособном состоянии.	высококачественная (ремонт по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов)	частично импортное (типовое электротехническое, пожарно-техническое и охранное оборудование)	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены
Отличное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта по отечественной технологии с использованием отечественных отделочных материалов.	улучшенная	частично импортное или отечественное	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены
Нормальное	<b>помещение пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытия стен и полов).</b>	улучшенная	<b>частично импортное или отечественное</b>	<b>не требует ремонта</b>	<b>не требует замены</b>
Удовлетворительное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины, местные нарушения штукатурного слоя, цоколя и стен, трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).	простая или улучшенная	отечественное	требует косметического ремонта	требует частичной замены

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Оборудование
Неудовлетворительное	помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта) не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.	-	-	требуется ремонта	требуется ремонта
Аварийное	помещение не пригодно к использованию по функциональному назначению, необходимо принятии неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через междуэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций.	-	-	требуется капитальный ремонт	требуется полная замена

Источник: <http://smao.ru/information/analytics/177>

**Вывод: по техническому состоянию на дату оценки Объект оценки находится в хорошем состоянии, внутренняя отделка помещений простая, ремонт не требуется.**

Инженерные сети (водопроводные, канализационные, электрические, тепловые) и находятся на участке. На территории отсутствуют какие-либо природные факторы, оказывающие отрицательное влияние на его стоимость (овраги, заболоченные участки и т.д.). Зеленые насаждения на участке представлены кустарниками и деревьями малоценных пород.

Характеристики объекта оценки приняты на основании данных, предоставленных Заказчиком, которые считаются достоверными, а также данных, установленных по результатам визуального осмотра, проводившегося 29 сентября 2018г. в светлое время суток, фотофиксация осуществлялась с использованием цифрового фотоаппарата CANON PowerShot SX500 IS.

Все представленные выше сведения согласуются с данными визуального осмотра объекта оценки и подтверждаются результатами фотофиксации, приведенными в разделе 6.5 «Фотографии Объекта оценки» к настоящему Отчету.

По результатам анализа данных, использованных для проведения оценки, Оценщиком был сделан вывод о наличии всех необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики рассматриваемого объекта оценки.

### ***6.3 Общее описание местоположения Объекта оценки***

#### ***6.3.1 Описание города Москва***

Москва - столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект - 12 380 664 чел. (2017), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения.

В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда), посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений.

Город расположен на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации, Москва граничит с Московской и Калужской областями. Москва - важный туристический центр России. Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список Всемирного наследия ЮНЕСКО. Город является также важнейшим транспортным узлом, который обслуживают 5 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта

(имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен.

### **Административно-территориальное деление**

Территориальными единицами Москвы являются районы, поселения и административные округа, имеющие наименования и границы, закреплённые правовыми актами города. Административный округ - территориальная единица города Москвы, образуемая для административного управления соответствующей территорией, включает в себя несколько районов или поселений Москвы. Границы административного округа не могут пересекать границ районов и поселений.

Московские районы образованы с учётом исторических, географических, градостроительных особенностей соответствующих территорий, численности населения, социально-экономических характеристик, расположения транспортных коммуникаций, наличия инженерной инфраструктуры и других особенностей территории.

Поселение - территориальная единица Москвы, образуемая на территориях, включённых в состав Москвы в ходе реализации проекта по расширению её территории с 1 июля 2012 года.

Образование, преобразование и упразднение районов и поселений, присвоение им наименований, установление и изменение их границ осуществляются Московской городской Думой по представлению мэра Москвы, а административных округов - мэром Москвы.

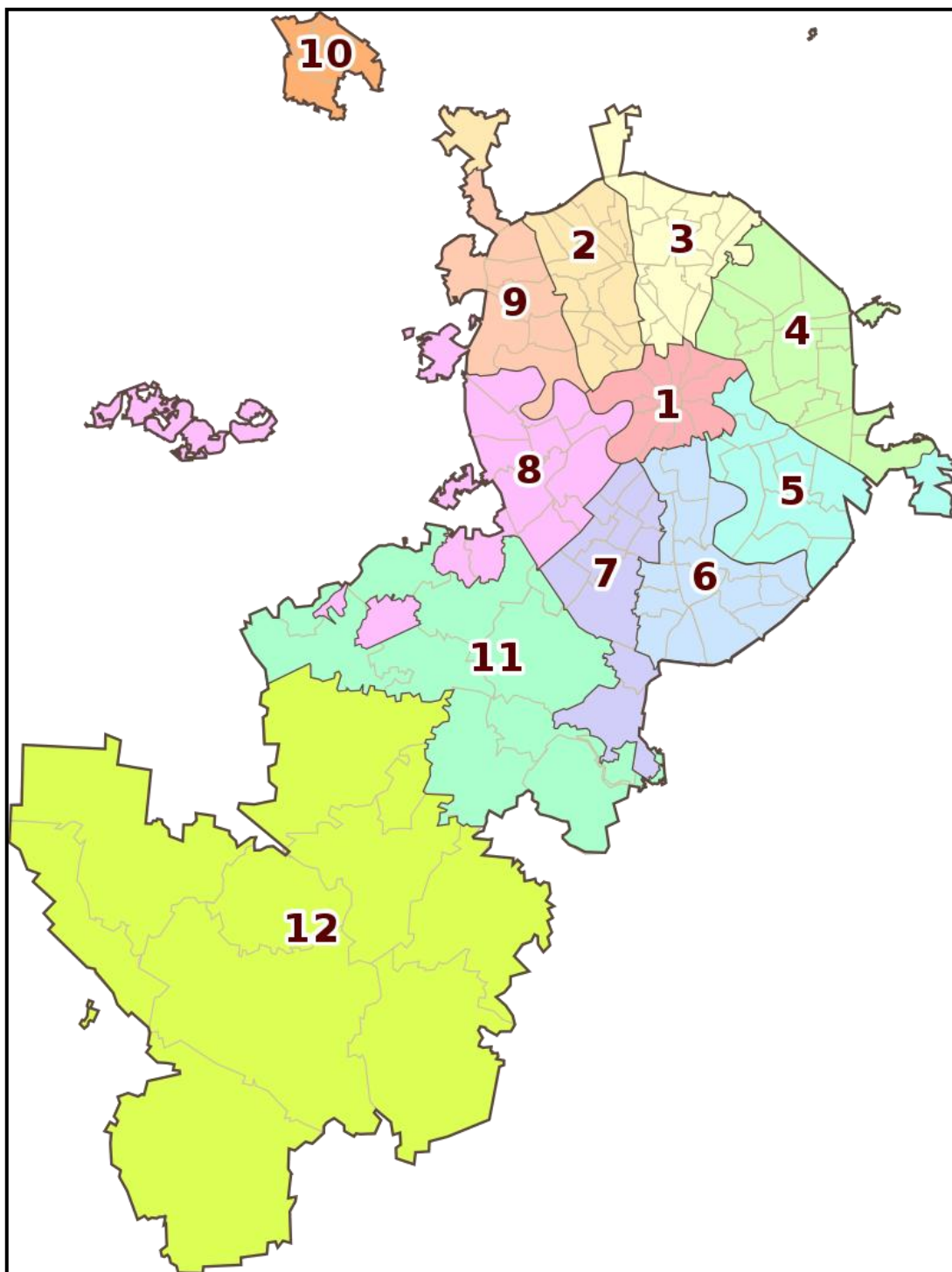
До 1 июля 2012 года в Москве было 125 районов и 10 административных округов. С 1 июля 2012 года, после расширения территории Москвы, были образованы 2 новых административных округа (Новомосковский и Троицкий), а в их составе 21 поселение.

Москва разделена на 12 административных округов: Центральный, Северный, СевероВосточный, Восточный, Юго-Восточный, Южный, Юго-Западный, Западный, Северо-западный, Зеленоградский, Новомосковский, Троицкий.

Зеленоградский административный округ является эксклавом: со всех сторон он окружён территорией Московской области, на юго-востоке граничит с городским округом Химки, во всех остальных направлениях - с Солнечногорским районом Московской областью.

В свою очередь, округа Москвы (кроме Новомосковского и Троицкого) делятся на районы, всего в Москве 125 районов. Несколько районов Москвы являются эксклавами. Управление округами осуществляют окружные префектуры, районами - районные управы.

Рисунок 6.1. Карта административных округов города Москва.



1. Центральный административный округ, 2. Северный административный округ, 3. Северо-Восточный административный округ, 4. Восточный административный округ, 5. Юго-Восточный административный округ, 6. Южный административный округ, 7. Юго-Западный административный округ, 8. Западный административный округ, 9. Северо-Западный административный округ, 10. Зеленоградский административный округ, 11. Новомосковский административный округ, 12. Троицкий административный округ

## Население

Численность населения Москвы по данным Росстата составляет 12 380 664 чел. (2017). Плотность населения - 4834,31 чел./км<sup>2</sup> (2017).

### 6.3.2 Описание Центрального административного округа и района Пресненский

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

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

- В состав ЦАО входят 10 районов: Арбат, Басманный, Замоскворечье, Красносельский, Мещанский, Пресненский, Таганский, Тверской, Хамовники, Якиманка
- Общая численность населения 697 000 человек
- Общая площадь 66,176 кв. км
- Крупнейший по населению район - Пресненский, по плотности населения - Таганский
- Самый маленький по населению - Арбат, по плотности населения - Якиманка
- Крупнейший по площади - Пресненский, самый маленький - Арбат

В ЦАО расположены практически все московские вокзалы, большая часть министерств Российской Федерации, а также Дом правительства РФ, Кремль, Государственная дума и Совет Федерации ФС РФ. Значительную часть территории ЦАО занимают различные офисные здания.

- здесь сосредоточена большая часть памятников культуры Москвы. Это памятники всевозможным политическим деятелям, музеи и церкви. На территории ЦАО расположены 237 культовых учреждений разных конфессий и 8 из 10 московских монастырей.
- здесь находятся 6 из 9 московских вокзалов - Курский, Казанский, Ярославский, Ленинградский, Белорусский и Павелецкий.
- это один из округов, наиболее обеспеченных станциями метро (67 станций, 38% от общего количества). Кроме того, через ЦАО проходят почти все ветки метро, за исключением Каховской и Бутовской.

- здесь расположены практически все правительственные учреждения (Кремль, Дом Правительства РФ, Совет Федераций, Госдума и большинство министерств)
- здесь находятся тысячи развлекательных учреждений - баров, ресторанов, клубов, а также магазинов и торговых центров.

Рисунок 6.2. Карта границ ЦАО.





## Общее состояние экологии и шумового воздействия ЦАО

Справка о загрязнении воздуха и метеорологических условиях в г. Москве по состоянию на 16:00 10.08.2018 года.

По данным автоматических станций мониторинга в среду отмечается низкая степень загрязнения атмосферы. В целом значительных колебаний уровней загрязнения атмосферного воздуха не отмечено.

В Москве по состоянию на 16:00 содержание загрязняющих веществ в воздухе не превышает норму. Максимально разовые концентрации контролируемых загрязняющих веществ находятся в пределах установленных нормативов.

Концентрация основных загрязнений в воздухе ниже предельно допустимых значений, оказывающих влияние на здоровье человека.

Вблизи автотрасс по данным на 16:00 максимально разовые концентрации загрязняющих веществ в атмосферном воздухе составляют: оксид углерода – 0,2 ПДКм.р., диоксид азота – 0,4 ПДКм.р., оксид азота – 0,1 ПДКм.р., диоксид серы – менее 0,1 ПДКм.р.

На других территориях аналогичные показатели достигают: оксид углерода – 0,2 ПДКм.р., диоксид азота – 0,2 ПДКм.р., оксид азота – менее 0,1 ПДКм.р., приземный озон – 0,6 ПДКм.р., диоксид серы – менее 0,1 ПДКм.р., взвешенные частицы РМ10 – 0,1 ПДКм.р.

Сероводород: порог запаха и безопасный уровень воздействия, рекомендованный ВОЗ, не превышен.

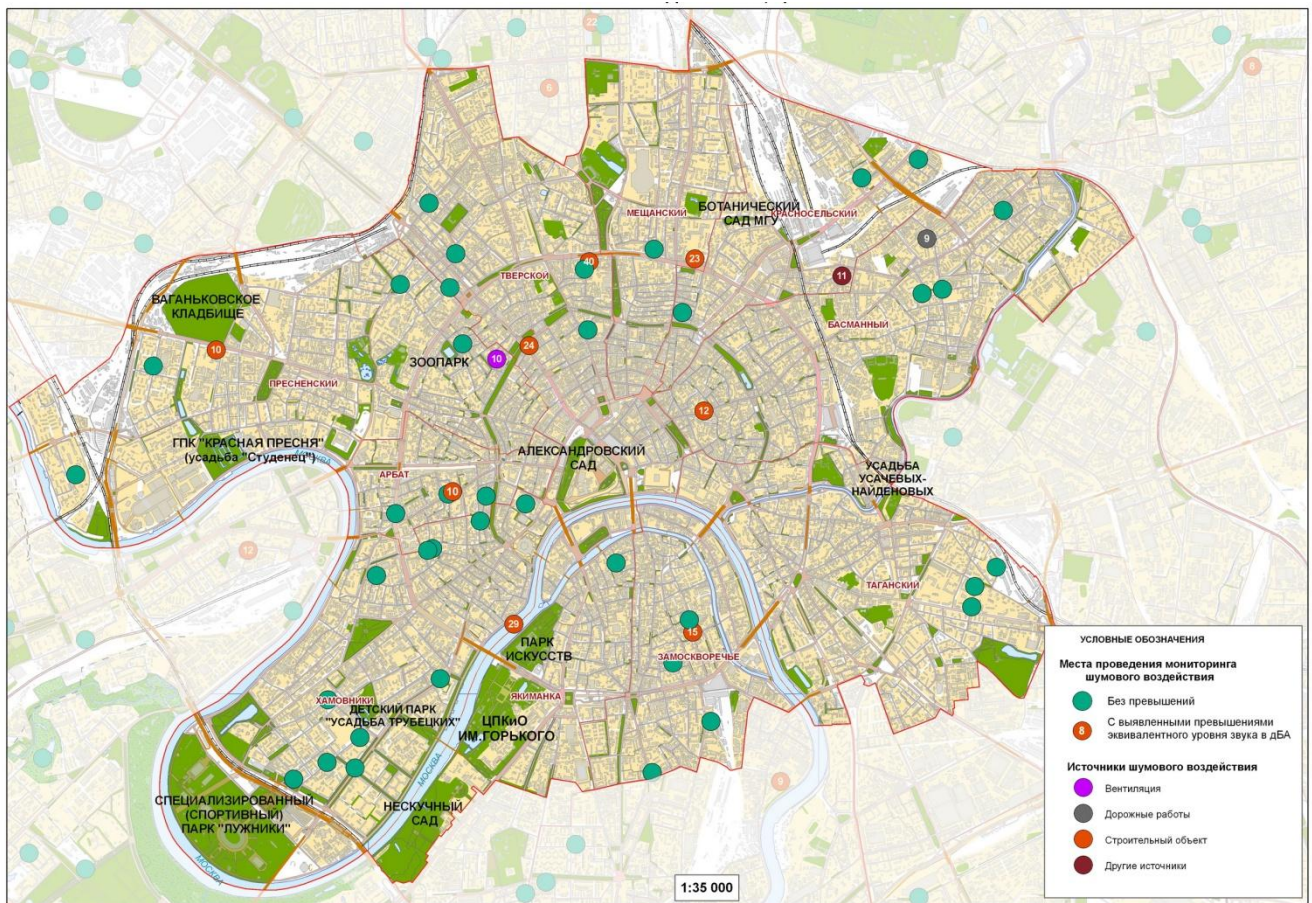
Для количественного описания способности территорий к накоплению или рассеиванию загрязнений применяется интегральный показатель - метеорологический потенциал загрязнения атмосферы, учитывающий климатические условия, рельеф местности, застройку и др. В 2005 году создана подробная карта распределения метеорологического потенциала загрязнения для всей территории города (см. Рис. ниже). Наиболее высокий потенциал загрязнения атмосферы наблюдается в центральной части города. Это во многом связано с высокой плотностью застройки, что приводит к снижению скорости ветра, уменьшению проветриваемости и соответственно увеличению потенциала загрязнения атмосферы.

- 1) **Районы с относительно благоприятной экологической обстановкой** (в них были обнаружены превышения нормы по вредным выбросам).
- 2) **Районы с напряжённой обстановкой** (где имеются какие-либо химические загрязнения в атмосфере) – это 27% всех московских районов. Главная причина плохой экологии в них – круглосуточно «дымящие» автотрассы.
- 3) **Неблагоприятные районы города** – 41% от всей территории Москвы (где содержание в атмосфере основных загрязнителей воздуха значительно превышает норму).

Округа	ЦАО	САО	СВАО	ВАО	ЮВАО	ЮАО	ЮЗАО	ЗАО	СЗАО
Районы с относительно благоприятной экологической обстановкой		Головинский, Молжаниновский, Тимирязевский	Бабушкинский, Бибирево, Лианозово, Лосиноостровский, Отрадное, Северный, Южное Медведково	Измайлово, Косино-Ухтомский, Новокосино	Выхино-Жулебино, Кузьминки	Северное и Южное Орехово-Борисово, Южное Чертаново	Гагаринский, Коньково, Ломоносовский, Северное и Южное Бутово, Теплый Стан, Ясенево	Новопеределкино, Раменки, Солнцево, Тропарево-Никулино, Фили-Давыдково	Куркино, Строгино, Щукино, Митино
Районы с напряженной экологической обстановкой	Замоскворечье, Хамовники	Восточное и Западное Дегунино, Левобережный, Ховрино	Алтуфьевский, Свиблово	Богородское, Гольяново, Ивановское, Метрогородок, Вешняки, Новогиреево, Сокольники	Лефортово, Люблино	Зябликово, Нагатинский Затон	Академический, Зюзино, Котловка, Обручевский, Черемушки	Крылатское, Кунцево, Можайский, Очаково-Матвеевское, Филевский парк	Покровское-Стрешнево, Северное и Южное Тушино
Неблагоприятные районы (содержание основных загрязнителей воздуха значительно превышает норму)	Арбат, Басманный, Красносельский, Мещанский, Пресненский, Таганский, Тверской, Якиманка, Китай-город	Аэропорт, Беговой, Войковский, Дмитровский, Коптево, Савеловский, Сокол, Бескудниковский	Хорошевский, Алексеевский, Бутырский, Марфино, Марьяна Роща, Останкинский, Ростокино, Ярославский	Перово, Преображенское, Соколиная Гора	Капотня, Марьино, Нижегородский, Печатники, Рязанский, Текстильщики, Южнопортовый	Бирюлево, Братеево, Даниловский, Донской, Москворечье-Сабурово, Нагатинно-Садовники, Нагорный, Северное и Центральное Чертаново, Царицыно		Дорогомилово, Проспект Вернадского	Хорошево-Мневники

На территории Центрального административного округа города Москвы имеется развитая транспортная сеть с большой плотностью потоков различных видов транспорта, функционирование которой сопряжено с созданием в жилой зоне существенных уровней шумового загрязнения. В связи с чем, сотрудники Испытательного лабораторного центра филиала Федерального Государственного Учреждения Здравоохранения "Центр гигиены и эпидемиологии" в Центральном административном округе г.Москвы проводят социально-гигиенический мониторинг транспортного шума.

Рисунок 6.3. Шумовое воздействие, ЦАО.



Основными источниками шума на территории города являются:

- автотранспортные потоки улично-дорожной сети города;
- железнодорожный транспорт;
- наземные линии метро;
- авиатранспорт аэропортов (Внуково, Шереметьево, Домодедово, в меньшей мере Остафьево) Московского авиаузла;
- промышленные предприятия;
- коммунально-складские объекты;
- объекты электро- и теплоэнергетики;
- строительная техника (особенно в случае ведения работ в ночное время);

- инженерное оборудование зданий, сооружений, жилых домов;
- шумы «бытового происхождения»;
- шум громкоговорителей и др.

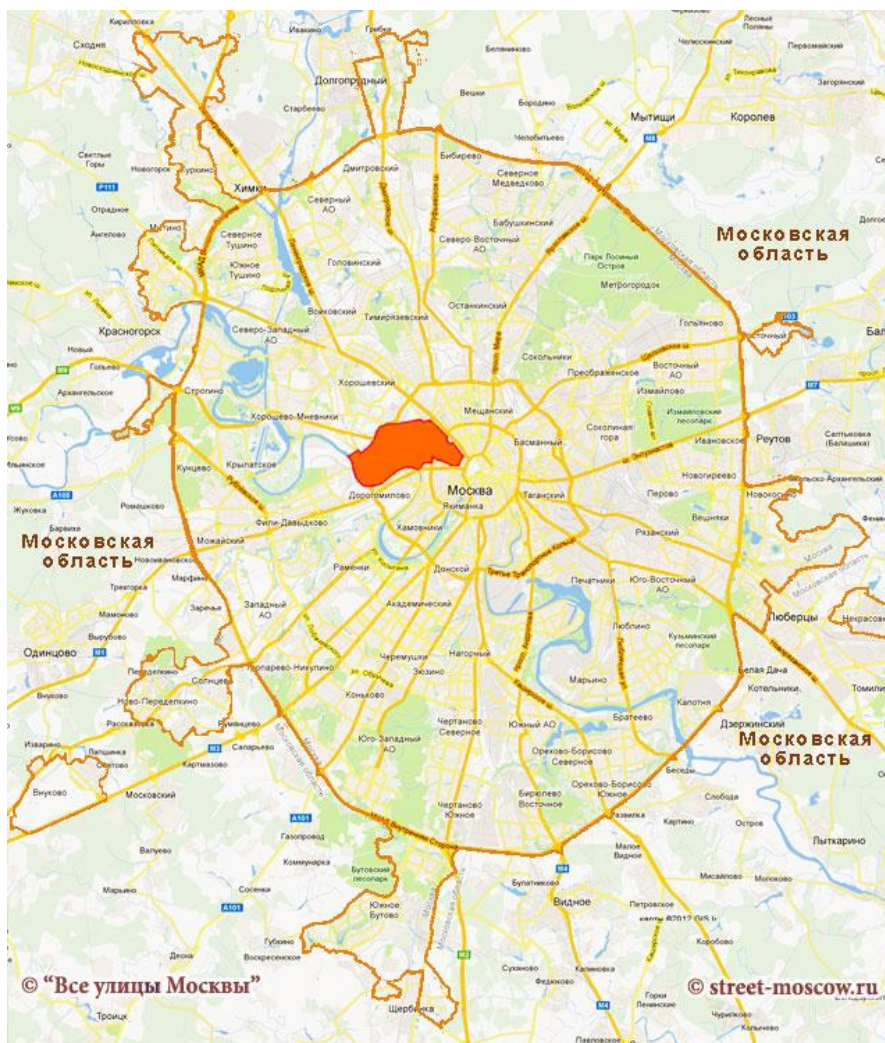
По экспертным оценкам до 70% территории города Москвы подвержены сверхнормативному шуму от различных источников. Нормативные уровни шума достигаются в глубине жилых массивов и лесопарковых зон.

Величина превышений доходит до следующих значений:

- 20-25 дБА на территориях вблизи автотрасс;
- до 30-35 дБА для квартир жилых домов, обращенных в сторону крупных автотрасс (без шумозащитного остекления);
- до 10-20 дБА вблизи железных дорог при движении поездов;
- до 8-10 дБА на территориях, подверженных периодическому воздействию авиашума;
- до 30 дБА при несоблюдении установленных требований при ведении строительных работ в ночные часы.

### Описание района Пресненский

Рисунок 6.4. Карта границ района Пресненский.



Пресненский район - район в Москве, расположенный в Центральном административном округе. Району соответствует внутригородское муниципальное образование муниципальный округ Пресненский

Пресненский район - один из наиболее индустриально развитых районов Москвы. Однако, ввиду строительства крупнейшего в Европе Московского международного делового центра «Москва-Сити» и программы вывода предприятий из центра города, район постепенно теряет свой промышленный потенциал. Особенности Пресненского района являются высокая концентрация учреждений науки, культуры и образования, а так же наличие множества историко-архитектурных памятников.

Основной жилищный фонд Пресненского района построен в первой половине XX века. В районе расположены объекты федерального и общегородского значения: Дом Правительства Российской Федерации, Дом кино, ИТАР-ТАСС, выставочный комплекс «Экспоцентр», и гордость района — крупнейший в стране Московский зоопарк.

Создан в 1991 году из Краснопресненского района.

Площадь района - 890 гектаров в котором проживает около 116 тысяч человек. На территории Пресненского района насчитывается 129 улиц и 5 станций метрополитена: Баррикадная, Выставочная, Краснопресненская, Международная, Улица 1905 года.

### **Граница района**

Граница Пресненского района проходит: по оси русла реки Москвы, далее по оси Причального проезда, далее, пересекая Малое кольцо Московской железной дороги (МЖД), по осям: 3-й и 2-й Магистральной улицы, северо-западной и северной границам полосы отвода Смоленского направления МЖД и северным границам полосы отвода Алексеевской соединительной железнодорожной ветки МЖД, далее, пересекая Алексеевскую железнодорожную ветку и Смоленское направление МЖД, по северо-восточным границам владений №№ 9-11 по улице Грузинский вал, осям: улицы Грузинский вал, 2-й Брестской улицы, далее, пересекая Большую Садовую улицу, по северо-восточным границам территории сада «Аквариум» и юго-западным границам владения № 1 по Благовещенскому переулку, осям: Благовещенского, Трёхпрудного, Большого Палашёвского и Сытинского переулков, далее, пересекая Тверской бульвар, по оси юго-восточного проезда Тверского бульвара, северо-восточной границе владения № 24 по Тверскому бульвару, осям: Большого Гнездниковского и Леонтьевского переулков, северо-восточным границам владения № 18 по Леонтьевскому переулку и владения № 17 по Вознесенскому переулку, оси Вознесенского переулка, северо-восточным границам владений №№ 20 (к. 2 и 3) по Вознесенскому переулку и владения № 17 по Брюсову переулку, далее, пересекая Брюсов переулок, по юго-западным границам владений №№ 8/10 (к. 1 и 2) по Брюсову переулку и владений №№ 13/15

и 15 по Газетному переулку, далее по осям: Газетного переулку, Большой Никитской улицы, Большого Кисловского переулку, Нижнего Кисловского переулку, Калашного переулку, северным границам владения № 1 по Калашному переулку и владения № 6 по Никитскому бульвару, далее, пересекая Никитский бульвар, по южным границам владения № 76 по Никитскому бульвару и владения № 8 по Мерзляковскому переулку, далее, пересекая Мерзляковский переулочек, по осям: Хлебного переулку, Скатертного переулку, Поварской улицы, Новинского бульвара, Большого Девятинского переулку и Конюшковской улицы до реки Москвы.

### **Соседние районы**

Районы Москвы, имеющие общую границу с Пресненским районом: Арбат, Беговой (САО), Дорогомилово (ЗАО), Тверской, Филёвский парк (ЗАО), Хорошёво-Мневники (СЗАО) и Хорошёвский (САО).

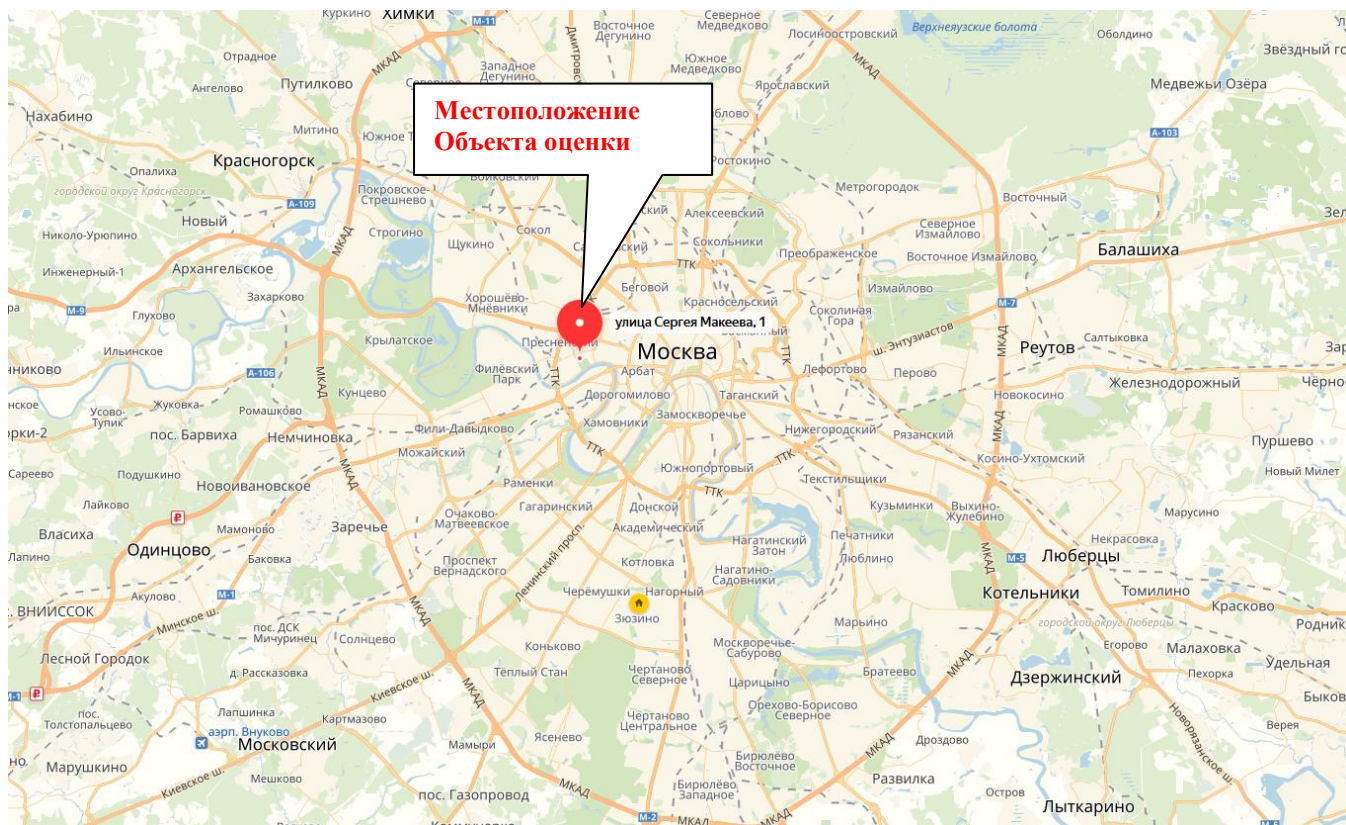
### **6.3.3 Описание локального местоположения объекта оценки**

Объект оценки находится в Центральном административном округе города Москвы на территории района «Пресненский». Ближайшая станция метро - «1905 года», 18 минут пешком. Ближайшая остановка общественного транспорта «улица Мантулинская» удалена на расстоянии 100 метров, ж/д платформа «Тестовская» находится на удалении 1 500 метров (18 минут пешком). Транспортная, социальная и инженерная инфраструктуры в районе расположения объекта оценки находятся на высоком уровне развития. Таким образом, местоположение объекта оценки с точки зрения доступности посредством общественного и личного транспорта можно оценить как благоприятное. Интенсивность движения по улицам, ведущим к Объекту оценки, в часы пик средняя, доступ крупногабаритного транспорта к Объекту оценки свободный.

Интенсивность движения по улицам, ведущим к Объекту оценки, в часы пик высокая, доступ крупногабаритного транспорта к Объекту оценки свободный.

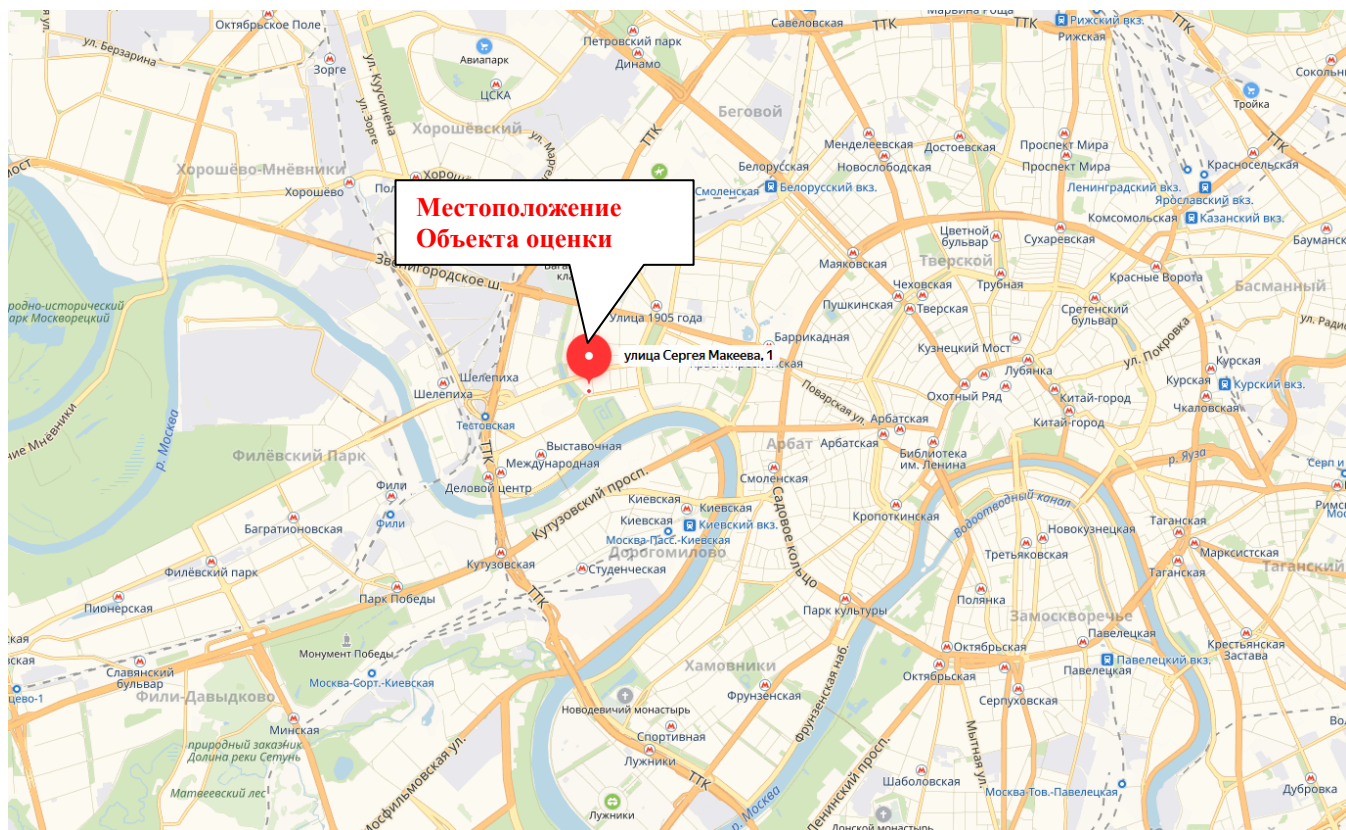
Месторасположение объекта оценки указано на нижеприведенных схемах (отмечено указателем).

Рисунок 6.5. Схема расположения Объекта оценки на карте города Москвы.



Источник: данные информационного портала <http://maps.yandex.ru/>

Рисунок 6.6. Локальное месторасположение объекта оценки на карте города Москвы.



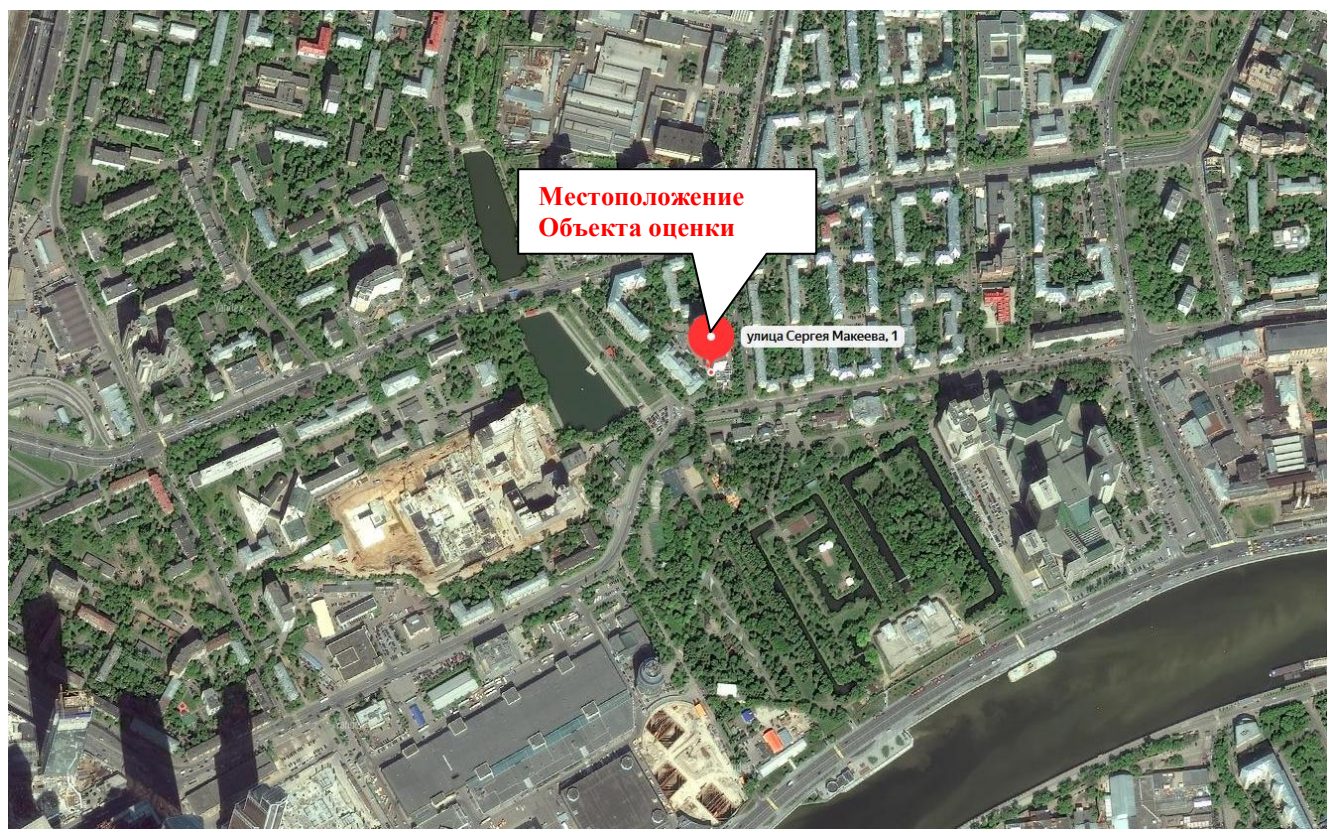
Источник: данные информационного портала <http://maps.yandex.ru/>

Рисунок 6.7. Локальное месторасположение объекта оценки на карте города Москвы.



Источник: данные информационного портала <http://maps.yandex.ru/>

Рисунок 6.8. Местоположение Объекта оценки на спутниковой карте.



Источник: данные информационного портала <https://www.google.ru/maps>



---

#### ***6.4 Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость***

Других факторов и характеристик, относящихся к Объекту оценки и существенно влияющих на его стоимость, не выявлено.

## 6.5 Фотографии Объекта оценки

В процессе оценки Оценщик провел осмотр и фотографирование Объекта оценки.



Рисунок 6.9 Внешний вид жилого дома



Рисунок 6.10 Автомобильная дорога (ул. Сергея Макеева)



Рисунок 6.11 Внешний вид жилого дома



Рисунок 6.12 Автомобильная дорога (ул. Сергея Макеева)



Рисунок 6.13 Внешний вид жилого дома



Рисунок 6.14 Внешний вид жилого дома



Рисунок 6.15 Внешний вид жилого дома



Рисунок 6.16 Адресный указатель жилого дома



Рисунок 6.17 Наземная парковка на придомовой территории



Рисунок 6.18 Наземная парковка на придомовой территории



Рисунок 6.19 Наземная парковка на придомовой территории



Рисунок 6.20 Наземная парковка на придомовой территории



Рисунок 6.21 Наземная парковка на придомовой территории



Рисунок 6.22 Наземная парковка на придомовой территории



Рисунок 6.23 Наземная парковка на придомовой территории



Рисунок 6.24 Вход в помещения 1-го этажа



Рисунок 6.25 Лестница на 1-й этаж



Рисунок 6.26 Лестница на 1-й этаж



Рисунок 6.27 Придомовая территория



Рисунок 6.28 Придомовая территория

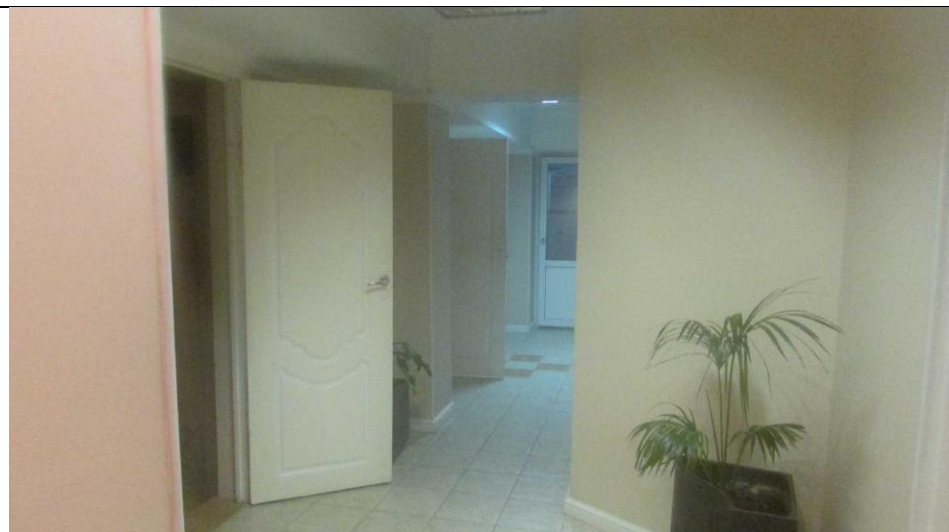


Рисунок 6.29 Коридор (помещение №19), 1-й этаж



Рисунок 6.30 Раздевалка (помещение №28), 1-й этаж

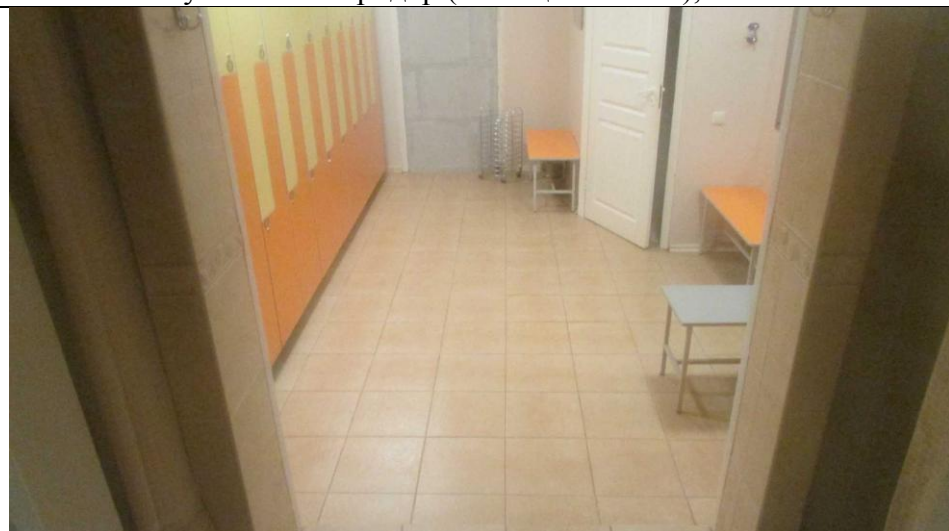


Рисунок 6.31 Раздевалка (помещение №28), 1-й этаж



Рисунок 6.32 Коридор (помещение №19), 1-й этаж

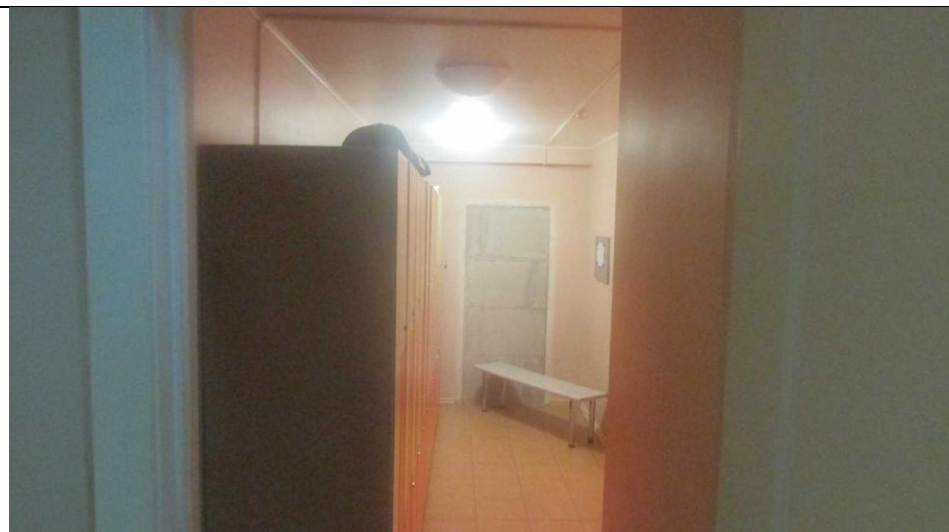


Рисунок 6.33 Раздевалка (помещение №24), 1-й этаж

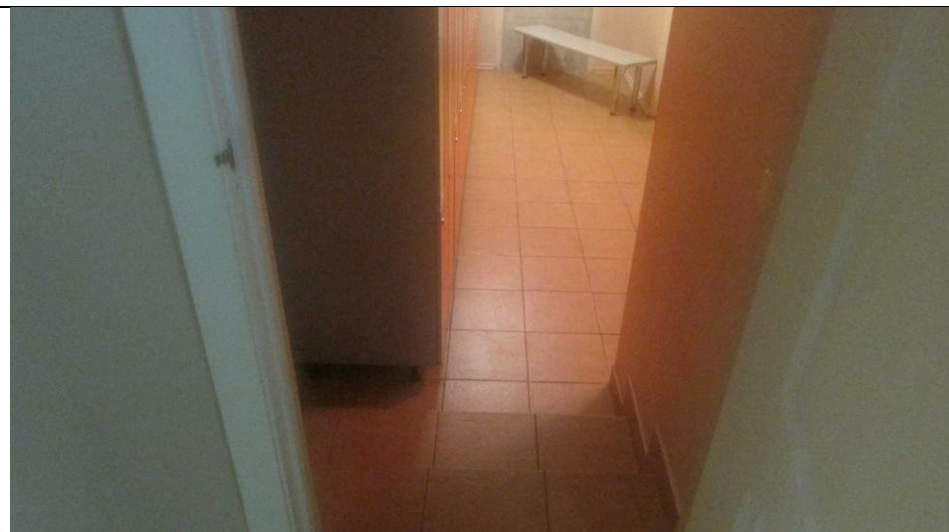


Рисунок 6.34 Раздевалка (помещение №24), 1-й этаж



Рисунок 6.35 Раздевалка (помещение №24), 1-й этаж

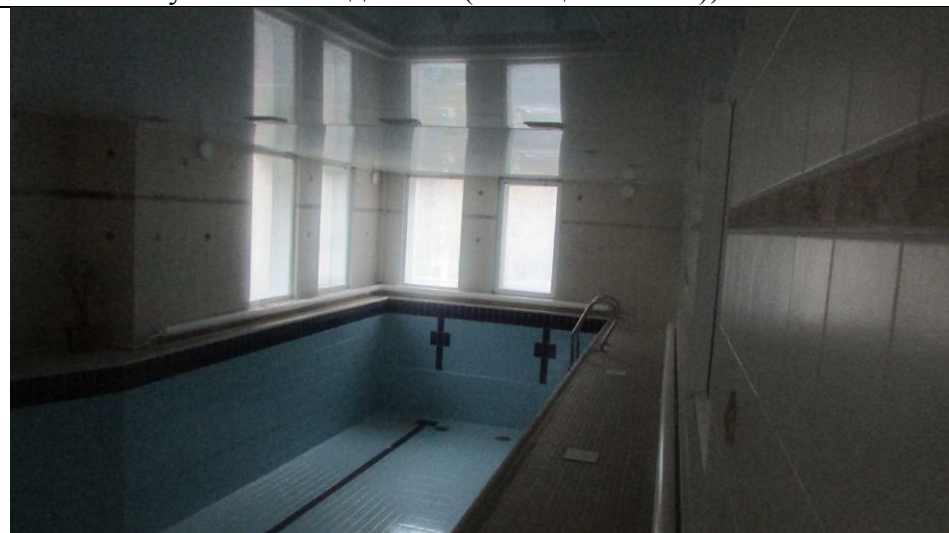


Рисунок 6.36 Бассейн (помещение №22), 1-й этаж





Рисунок 6.37 Бассейн (помещение №22), 1-й этаж



Рисунок 6.38 Бассейн (помещение №22), 1-й этаж

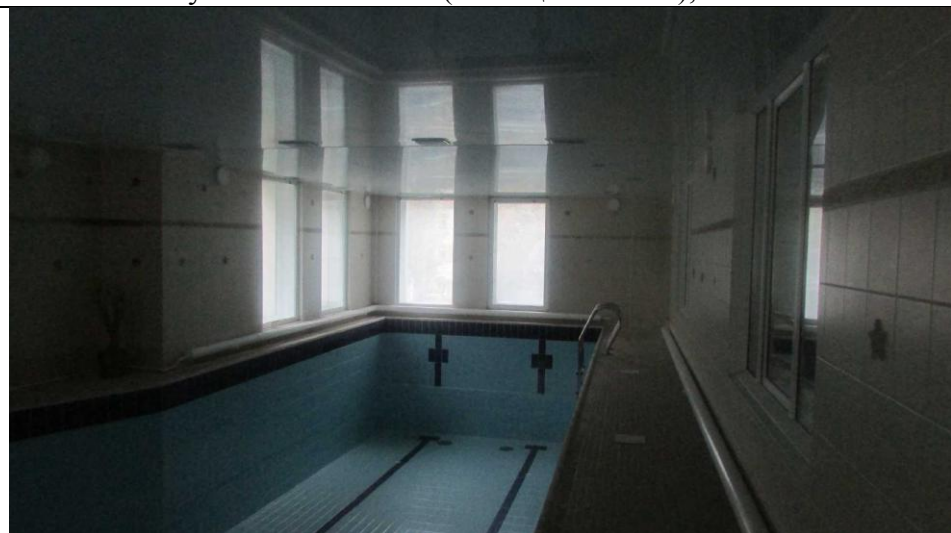


Рисунок 6.39 Бассейн (помещение №22), 1-й этаж



Рисунок 6.40 Бассейн (помещение №22), 1-й этаж

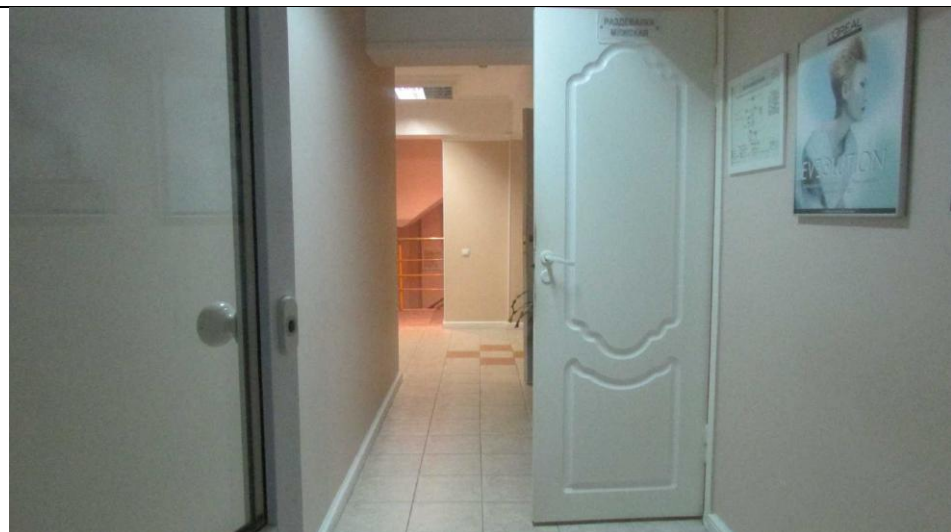


Рисунок 6.41 Коридор (помещение №19), 1-й этаж



Рисунок 6.42 Коридор (помещение №19), 1-й этаж

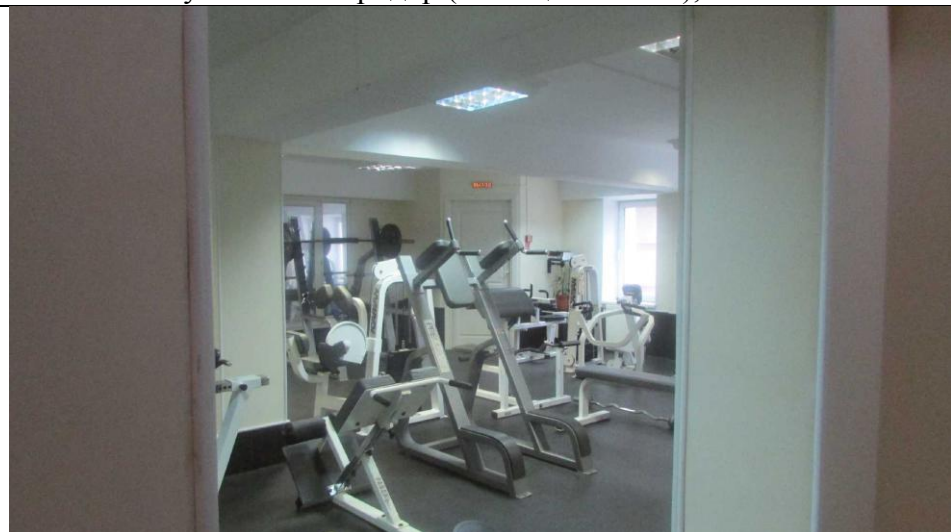


Рисунок 6.43 Зал тренажерный (помещение №20), 1-й этаж

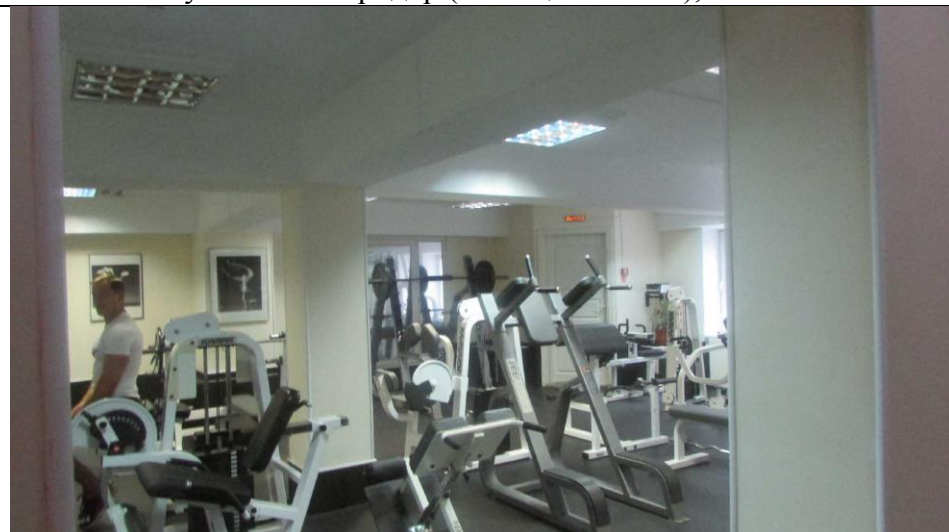


Рисунок 6.44 Зал тренажерный (помещение №20), 1-й этаж



Рисунок 6.45 Зал тренажерный (помещение №20), 1-й этаж

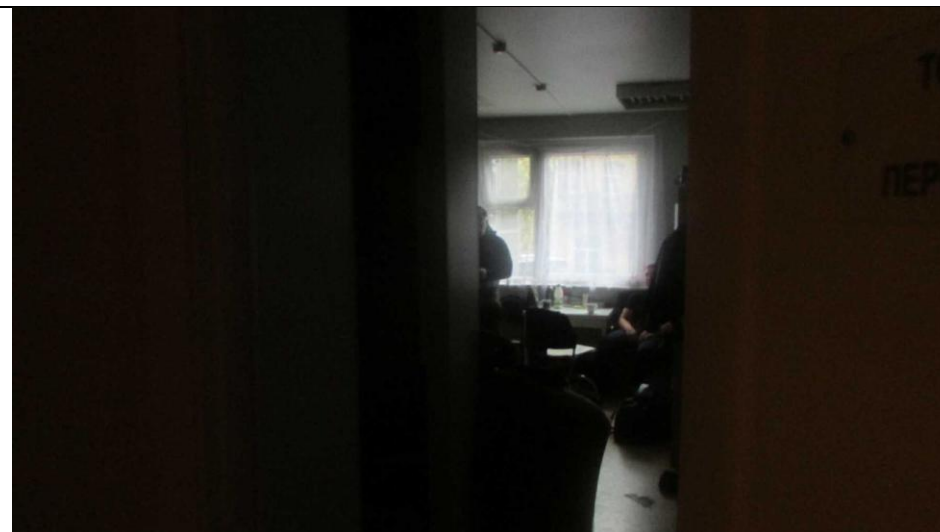


Рисунок 6.46 Тренировочная (помещение №17), 1-й этаж

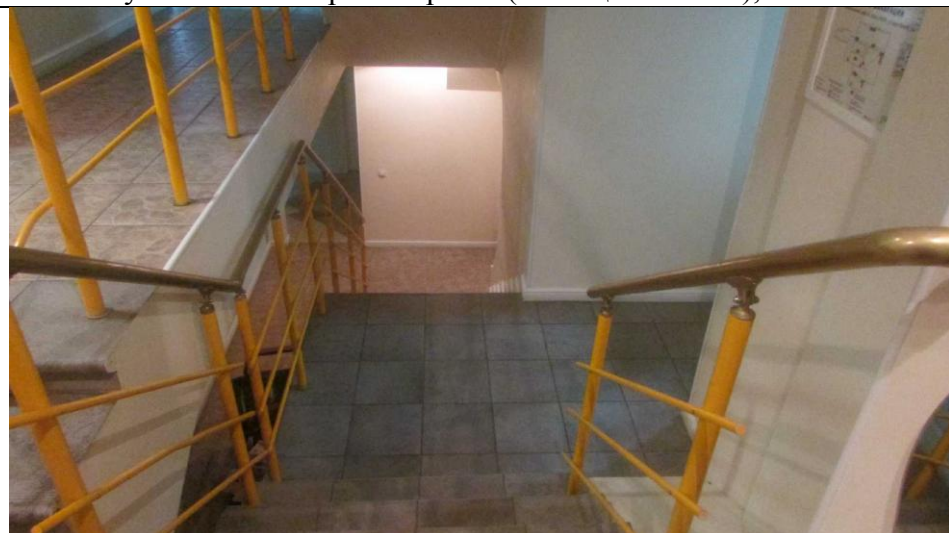


Рисунок 6.47 Лестница (помещение №11), подвал



Рисунок 6.48 Коридор (помещение №9), подвал



Рисунок 6.49 Комната отдыха (помещение №7), подвал



Рисунок 6.50 Комната отдыха (помещение №7), подвал

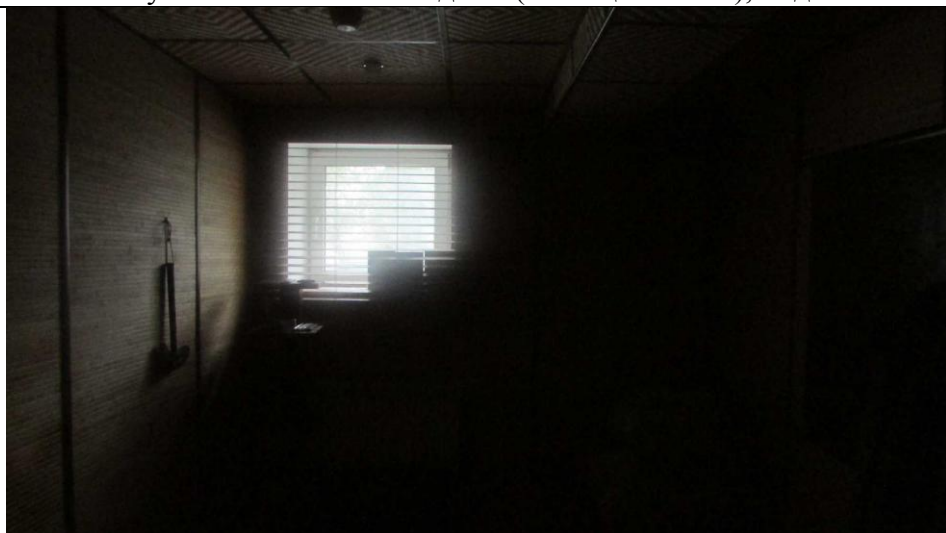


Рисунок 6.51 Сауна (помещение №1), подвал



Рисунок 6.52 Сауна (помещение №1), подвал



Рисунок 6.53 Зал спортивный (помещение №12), подвал



Рисунок 6.54 Зал спортивный (помещение №12), подвал



Рисунок 6.55 Зал спортивный (помещение №12), подвал



Рисунок 6.56 Зал спортивный (помещение №12), подвал



Рисунок 6.57 Лестница (помещение №11), подвал



Рисунок 6.58 Лестница (помещение №11), подвал

*Источник: данные визуального осмотра*

## 7. Сведения об износе и устаревании Объекта оценки

### 7.1 Общие положения

Под физическим износом строения (здания) следует понимать потерю его стоимости за счет естественных процессов старения при эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, коррозии или конструктивных дефектов, а также механических повреждений элементов строения, т.е. снижение физико-механических характеристик объекта - ухудшения, способного отразиться на долговечности, надежности, удобстве, затратах эксплуатации и на эстетических характеристиках объекта.

Объектом Оценки является Право собственности на нежилые помещения, назначение: нежилое помещение, номера на поэтажном плане: подвал, помещение 1 – комнаты с 1 по 12, этаж 1, помещение V – комнаты с 17 по 31, общая площадь 436,3 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0004038:3143, адрес (местонахождение): г.Москва, ул. Сергея Макеева, д.1.

Перечисленное недвижимое имущество является материальным объектом и обладающее физическими свойствами, подвергающийся износу и устареваниям. Описание объекта оценки представлено ранее в разделе 6.2 «Количественные и качественные характеристики Объекта оценки».

Рисунок 7.1. Факторы обесценения Объекта оценки.



Устаревание - утрата стоимости в силу сокращения полезности имущества, вызванного его обветшанием, изменениями технологии, изменениями в поведении и вкусах людей или изменениями состояния окружающей среды.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости устаревание определяют следующие факторы:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания (далее "накопленного износа) AD определяется из соотношения:

$$AD = 1 - \left(1 - \frac{D}{100}\right) \times \left(1 - \frac{FO}{100}\right) \times \left(1 - \frac{EO}{100}\right),$$

где

- AD - накопленный износ, %;  
D - физический износ, %;  
FO - функциональное устаревание, %;  
EO - экономическое устаревание, %.

Сведения об износе и устареваниях недвижимого имущества.

Накопленный износ - это уменьшение восстановительной или заменяющей стоимости улучшений, которое может происходить в результате их физического разрушения, функционального и внешнего (экономического) устаревания, или комбинации этих источников.

**Физический износ (deterioration)** - это потеря стоимости улучшений в результате их эксплуатации и под воздействием природных сил.

Физический износ является результатом процесса эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, трещин, ржавчины или конструкционных дефектов здания.

Различают устранимый и неустрашимый физический износ.

Устранимым считается такой износ, издержки, на устранение которого целесообразны, то есть издержки меньше вклада в рыночную стоимость объекта из-за устранения износа.

**Функциональное устаревание (functional obsolescence)** - потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов.

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустрашимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае функциональное устаревание считается неустрашимым.

**Экономическое (внешнее) устаревание (external obsolescence)** - потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту.

Этот вид устаревания присущ улучшениям в силу их фиксированного положения и в отличие от физического износа и функционального устаревания в самом объекте не проявляется. Он связан с неблагоприятным изменением внешнего экономического окружения объекта (старение окружения). Поэтому экономическое устаревание



рассматривается по отношению к объекту в целом и относится как к земельному участку, так и к улучшениям в определенных пропорциях.

### **7.1.1 Расчет величины физического износа земельного участка**

Земельный участок не подвержен физическому износу и устареванием.

### **7.1.2 Расчет величины физического износа улучшений (строения)**

Методика расчета физического износа является важнейшим фактором влияния на результат оценки стоимости недвижимости. Особое значение выбор метода приобретает в условиях невозможности применения методик доходного и сравнительного подходов. Применение затратного подхода требует точности расчетов, поскольку даже небольшая неточность в определении износа значительно влияет на результаты расчета.

Вопрос оценки физического износа здания, достаточно подробно изучен, в общем виде можно выделить пять основных методов, которые наиболее часто используются в процессе мониторинга технического состояния здания.

- 1) метод компенсации затрат;
- 2) метод хронологического возраста;
- 3) метод эффективного возраста;
- 4) экспертный метод;
- 5) метод разбивки.

При использовании метода срока жизни используют следующие понятия.

**Срок физической жизни ( $T_{ФЖ}$ )** - период эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и т.п.).

Срок физической жизни объекта закладывается при строительстве и зависит от группы капитальности здания. Физическая жизнь заканчивается, когда объект сносится.

**Срок экономической жизни ( $T_{ЭЖ}$ )** - период эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта.

**Оставшийся срок экономической жизни ( $T_{ОСЭЖ}$ )** - период эксплуатации от даты проведения оценки до окончания его экономической жизни.

**Хронологический возраст ( $T_{ХВ}$ )** - период времени, прошедший с даты ввода объекта в эксплуатацию до даты проведения оценки.

**Эффективный возраст ( $T_{ЭВ}$ )** - это возраст, показываемый состоянием и полезностью строения.

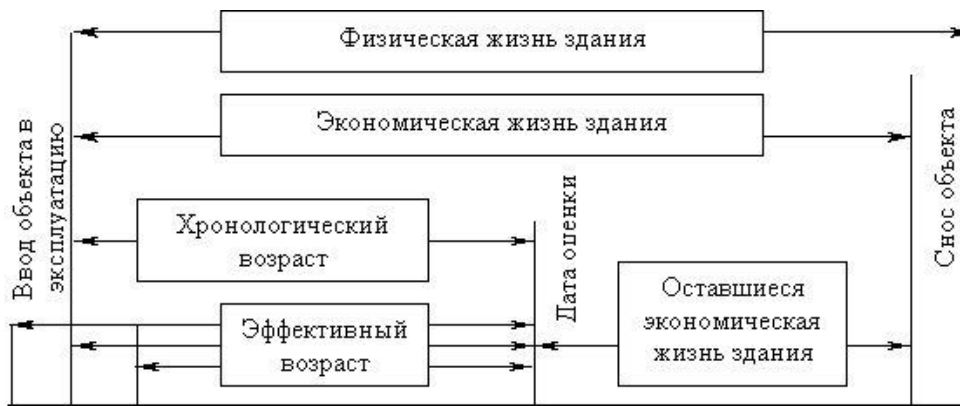
Эффективный возраст устанавливается на основе визуального осмотра и базируется на опыте и суждениях эксперта.

В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому.

Нормативный срок службы (Тнорм) - нормативно установленная минимальная продолжительность эффективной эксплуатации здания и его элементов при соблюдении правил и сроков технического обслуживания и ремонта.

На рис. приведена графическая интерпретация этих понятия.

Рисунок 7.2. Периоды жизни здания и характеризующие их оценочные показатели.



Оценка физического износа улучшений с учетом степени повреждения (разрушения) должна проводиться в соответствии со следующими основными документами:

- 1) СП 13-102-2003. Свод правил по проектированию и строительству. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений. Дата введения: 21.08.2003г.;
- 2) Методика определения физического износа гражданских зданий, утвержденная приказом Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года № 404;
- 3) ВСН 53-86 (р). Правила оценки физического износа жилых зданий. Ведомственные строительные нормы. Дата введения: 01.07.1987;
- 4) Порядок проведения обследования технического состояния объектов, пострадавших в результате чрезвычайных ситуаций, утвержденный приказом Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 2 августа 2002 года № 167;
- 5) Методика определения аварийности строений, утвержденная распоряжением правительства Москвы от 17 декабря 1997 года № 1374-РП;
- 6) ВСН 57-88 (р). Положение по техническому обследованию жилых зданий: утверждено приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при

Госстрое СССР от 6 июля 1988 года № 191. М.: Стройиздат, 1991. Дата введения: 01.07.1989;

- 7) РТМ 1652-9-89. Руководство по инженерно-техническому обследованию, оценке качества и надежности строительных конструкций зданий и сооружений. М.: Проектнииспецхиммаш, 1989. Дата введения: 19.10.1989г.
- 8) Инструкция о порядке производства судебных строительно-технических экспертиз. М., 1987г.
- 9) Постановление Правительства Российской Федерации от 4 сентября 2003 года № 552 «Об утверждении Положения о порядке признания жилых домов (жилых помещений) не пригодными для проживания».

Физический износ относится только к материальному активу (улучшению).

Последовательно разберём каждый из методов.

**Метод компенсации затрат** - ориентирован на стоимостную оценку физического износа, то есть величина физического износа определяется, как величина затрат на его устранение (компенсацию). Очевидный плюс метода, стоимостная характеристика, то есть мы наглядно видим, сколько здание потеряло в первоначальной стоимости из-за наличия физического износа. С другой стороны, минусов больше явно больше:

- 1) Требуется значительной детализации при обследовании, то есть рассматривается каждый конструктивный элемент здания в отдельности;
- 2) Учитывая техническую и конструктивную сложность конечного продукта строительства, значительно увеличивается трудоёмкость процесса оценки физического износа, так как необходимо отдельно искать стоимость работ по устранению дефектов.

То есть данный метод подходит для зданий небольшого строительного объёма, которые имеют простые технические и конструктивные решения.

**Метод хронологического возраста:**

$$I_{\text{физ}} = \frac{T_{\text{ХВ}}}{T_{\text{ЭЖ}}} \times 100\% , \text{ где}$$

$I_{\text{физ}}$  - физический износ, %

$T_{\text{ХВ}}$  - хронологический возраст, лет;

$T_{\text{ЭЖ}}$  - срок экономической жизни, лет.

Очевидный плюс метода - низкая трудоёмкость процесса оценки физического износа, достаточно знать два параметра: фактический и плановый срок эксплуатации здания, что не представляет никакой сложности. Источник информации - технические документы по эксплуатации недвижимости. Но минусов опять больше:

- 1) Данный метод не учитывает, что могли проводиться работы по восстановлению и увеличения эксплуатационного ресурса здания (капитальный ремонт или реконструкция);
- 2) Для зданий, в которых осуществлялась реконструкция, возможна ситуация, когда физический износ составит более 80-100 процентов, это очевидно вытекает из первого недостатка;
- 3) Данный метод не учитывает условия эксплуатации, очевидно, что там, где эксплуатация была более интенсивной и деятельность человека более масштабной, физический износ будет больше;

Сопоставляя достоинства и недостатки, можно сделать вывод о приемлемости метода для зданий с небольшим сроком хронологической жизни, поскольку точность расчетов уменьшается с увеличением срока жизни объекта.

#### **Метод эффективного возраста:**

$$I_{\text{физ}} = \frac{T_{\text{ЭВ}}}{T_{\text{СС}}} \times 100\% = \frac{T_{\text{СС}} - T_{\text{ОСТ}}}{T_{\text{СС}}} \times 100\% = \left(1 - \frac{T_{\text{ОСТ}}}{T_{\text{СС}}}\right) \times 100\%, \text{ где}$$

$I_{\text{физ}}$  - физический износ, %

$T_{\text{ЭФ}}$  - эффективный возраст здания, величина возраста, которому соответствует здания исходя из технического обследования и мониторинга технического состояния здания, лет;

$T_{\text{СС}}$  - нормативный (плановый) срок эксплуатации, лет.

$T_{\text{ОСТ}}$  - количество лет, оставшихся до конца эксплуатации здания (остаточный срок эксплуатации), лет.

Плюсы данного метода:

- 1) Простота, нахождение нормативного срока службы здания производится с помощью нормативных документов;
- 2) Низкая трудоёмкость, метод не требует выезда эксперта на объект оценки;

Минусы:

- 1) Минус один, но он настолько весомый, что обесценивает практическое использование данного метода - расчёт остаточного срока службы здания не имеет никаких объективных критериев, то есть установить путём инструментального обследования (что дорого и долго) остаточный срок службы здания возможно, но с учётом плановых работ по восстановлению эксплуатационного ресурса (капитальный ремонт, реконструкция) достоверно спрогнозировать остаточный срок эксплуатации в принципе невозможно.

При расчете физического износа методом эффективного возраста присутствует значительный элемент субъективизма в определении эффективного возраста ( $T_{эф}$ ) и нормативного срока жизни ( $T_{сн}$ ).

### **Экспертный метод:**

Оценка физического износа осуществляется на основании положений ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий» и «Методика определения физического износа гражданских зданий» №404 от 27 октября 1970г. Величина износа определяется, согласно методу нормативного срока службы, каждого конструктивного элемента. Именно данным методом пользуются работники БТИ при составлении технических паспортов на здания.

Формула, приведённая в данном документе имеет следующий вид:

$$I_{\text{физ}} = \sum_{i=1}^n (I_i \times УВ_i) \times 100\%, \text{ где}$$

где  $I_i$  - величина физического износа  $i$  - того элемента в здании, определенная по нормативному документу, в долях;

$УВ_i$  - удельный вес  $i$  - того элемента в здании, в долях;

$i$  - номер элемента.

Физический износ определяется визуально экспертом, с использованием инструментов контроля, если требуется Плюсы данного метода:

- 1) Есть подробная методика определения физического износа (ВСН 53-86(р)), отсюда величина физического износа определяется достаточно объективно;
- 2) Данный метод ориентирован на дефекты конструктивных элементов, что повышает его прикладную ценность.

Минусы:

- 1) Согласно ВСН 53-86(р), метод допускает погрешность в размере плюс (минус) пять процентов;
- 2) Увеличивается трудоёмкость и сложность расчёта в случае, если здание относительно новое или при строительстве использовались новые конструктивные решения, не характерные для 80-х годов прошлого века

Тем не менее, Оценщик считает данный метод, наиболее целесообразным и оптимальным по соотношению: объективность/трудоёмкость. Также в рамках данного метода необходимо использовать Методику определения физического износа гражданских зданий, утвержденная приказом Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года № 404.

**Метод разбивки:** Предполагает определение физического износа здания по отдельным группам - возможность устранения физического износа и экономической целесообразности устранения.

Данный метод классифицирует физический износ на следующие категории:

- исправимый физический износ;
- неисправимый физический износ короткоживущих элементов (которые предполагают неоднократную замену в процессе технической эксплуатации здания);
- неисправимый физический износ долгоживущих элементов (которые отвечают прежде всего за несущую способность здания, и могут быть восстановлены путём проведения капитального ремонта или реконструкции всего здания).

Данный метод предполагает использование в совокупности нескольких методов: компенсации затрат и экспертного. Далее по отдельным группам находится общее значение физического износа.

Плюсы:

- 1) Наиболее детальный метод оценки физического износа;
- 2) Определяет, как натуральный, так и стоимостной физический износ.

Минусы:

- 1) Очевидно - самый трудоёмкий метод;
- 2) Требуется много детальной и достоверной информации об обследуемом объекте, также подробную информацию о составе и времени проведения ремонтных работ (реконструкции), что часто затруднительно для зданий постройки прошлого века;
- 3) Учитывая, что метод использует другие методы, ему свойственны недостатки используемых методов.

### **Обоснование выбора метода определения физического износа улучшения (здания)**

В данном отчете оценка физического износа проводилась с применением нескольких методов:

- 1) Метод хронологического возраста (на основании нормативного срока службы здания и фактического срока его эксплуатации).

$$I_{\text{физ}} = \frac{T_{\text{ХВ}}}{T_{\text{ЭЖ}}} \times 100\% , \text{ где}$$

$I_{\text{физ}}$  - физический износ, %

$T_{\text{ХВ}}$  - хронологический возраст, лет;

$T_{\text{ЭЖ}}$  - срок экономической жизни, лет.

Таблица 7.1. Классификация жилых зданий по капитальности.

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупнопанельные	Железобетонные	150
II	<b>Обыкновенные</b>	<b>Каменные и бетонные</b>	<b>Кирпичные и крупноблочные</b>	<b>Железобетонные или смешанные</b>	<b>125</b>
III	Каменные, облегченные	Каменные и бетонные	Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	Деревянные или железобетонные	100
IV	Деревянные, смешанные, сырцовые	Ленточные бутовые	Деревянные, смешанные	Деревянные	50
V	Сборно-щитовые, каркасные глинобитные, саманные и фахверковые	На деревянных "ступенях" или бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных "ступенях" или на бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	15

Источник: <http://gp33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatacii-zdaniij/>

Таблица 7.2. Расчет физического износа методом хронологического возраста.

Год постройки:	2000
Группа капитальности здания	II
Нормативный срок службы здания, лет.	125
Фактический срок эксплуатации здания, лет	18
<b>Физический износ по хронологическому методу, %</b>	<b>14,40%</b>

2) Экспертный метод (на основании обследования конструктивных элементов здания, согласно ведомственных строительных норм ВСН 53-86(р), ВСН 58-88 (р) и/или методики определения физического износа гражданских зданий №404 от 27 октября 1970г.).

Встроенные нежилые помещения в жилом доме, подлежащее оценке, на момент определения стоимости эксплуатируются, находятся в хорошем состоянии. Согласно методике, представленной выше, был рассчитан физический износ объекта, представленного к оценке. Расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 7.3. Определение физического износа и технического состояния объекта недвижимости экспертным методом.

Наименование объекта оценки	Дата ввода в эксплуатацию	Техническое состояние	Диапазон физического износа, %	Физический износ, %
Нежилые помещения (кадастровый номер: 77:01:0004038:3143, подвал, 1-й этаж), общей площадью 436,3 кв.м, расположенных по адресу: г.Москва, ул. Сергея Макеева, д.1	2000	Хорошее состояние	от 0% до 20%	20,00%

*Источник: расчеты оценщика ООО «PP Групп».*



Таблица 7.4. Определение физического износа и технического состояния объекта недвижимости экспертным методом.

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов	Примерная стоимость ремонта, % от полной стоимости воспроизводства
0 - 20	Хорошее	Отсутствуют повреждения, деформации, следы устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, отсутствуют трещины в покрытиях и отделке	0 - 11
21 - 40	Удовлетворительное	Повреждений и деформаций, в том числе искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшие повреждения, окна и двери открываются с некоторым усилием	12 - 36
41 - 60	Неудовлетворительное	Имеется много следов ремонтов трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	Полы в отдельных местах зыбкие с отклонением от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставание покрытия пола. Большое количество поврежденных ступеней	39 - 90
61 - 80	Ветхое (аварийное)	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большие искривления горизонтальных линий и местами отклонения стен от вертикали	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость и массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое количество поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями	93 - 120
81 - 100	Непригодное	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена	-

Источник: Методика определения физического износа гражданских зданий. Утв. Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970г. №404.

**Вывод: резюмируя полученный физический износ, полученный двумя методами, наиболее достоверным является результат экспертного метода, так как основан на создании дефектной ведомости и определения процентов износа всех конструктивных элементов здания. Экспертный метод является самым точным, но и наиболее трудоемким.**

Таким образом, физический износ Объекта оценки составит.

$$D = 20\%$$

### **7.1.3 Расчет величины функционального устаревания улучшения (строения)**

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающих их функциональное назначение. Эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы при постоянном воздействии различных эксплуатационных нагрузок, техногенных и природно-климатических факторов.

При утрате зданием каких-либо свойств с течением времени, речь может идти о функциональном устаревании.

**Функциональное (моральное) устаревание объекта оценки** - функция, зависящая и определяемая через соотношение соответствия разных существующих показателей (параметров эксплуатационных качеств) в объекте оценки современным показателям, требованиям, нормам, правилам и т.п.

Функциональное (моральное) устаревание объекта оценки - величина характеризующая степень несоответствия основных параметров эксплуатационных качеств (ПЭК) (эксплуатационно-технических характеристик (ЭТХ)), определяющих условия жизнедеятельности людей, объема и качества предоставляемых услуг современным требованиям. Функциональное устаревание в конечном итоге выражается в денежном эквиваленте (потеря в стоимости объекта недвижимости, вследствие необходимости привлечения дополнительных затрат на устранение, имеющегося функционального устаревания).

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающие их функциональное назначение и которые объединяются в интегральное понятие - Параметры Эксплуатационного Качества (ПЭК) здания или сооружения, причем эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы.

Параметры Эксплуатационных Качеств - научно-обоснованные эксплуатационно-технические характеристики конкретного материала, элемента, конструкции, инженерного оборудования, технических систем, среды обитания и т.п., а также их совокупность.

К параметрам эксплуатационных качеств зданий и сооружений относятся:

- *надежность зданий и сооружений* - определяется их безотказностью (безопасностью) в работе; долговечностью, прочностью, устойчивостью, взрывобезопасностью, пожаробезопасностью, огнестойкостью, ремонтпригодностью и другими показателями;
- *комфортность (гигиеничность) среды*, замкнутой ограждающими конструкциями - определяется температурно-влажностным режимом помещений, чистотой воздушной среды, зрительным и звуковым комфортом;
- *функциональная комфортность*, определяется удобством деятельности и пребывания людей в зданиях и сооружениях, с объемно-планировочной гармоничностью структуры и планировки помещений с учетом эргономических требований;
- *эстетичность зданий (сооружений)* - определяется их художественной выразительностью, отделкой и архитектурным решением.

Это далеко не полный перечень параметров эксплуатационных качеств зданий. Вышеперечисленные свойства строительных элементов (конструкций) позволяют получить только качественные оценки зданий и сооружений. Для получения количественных оценок и придания зданиям и сооружениям тех или иных свойств служат эксплуатационно-технические характеристики, которыми наделяются конкретные строительные элементы (конструкции) узлы, детали и места сопряжений, а также все здание целиком.

Например, комфортность определяется тепло-влажностным режимом помещений. Тепло-влажностный режим определяется температурой и относительной влажностью внутреннего воздуха помещений, которые в свою очередь определяются теплопроводностью, тепловой инерцией (массивностью), воздухопроницаемостью и влажностью ограждающих конструкций (стен), а также перепадом температур, между наружной и внутренней поверхностями ограждающих конструкций. В целом в зданиях и сооружениях необходимо различать физическую и функциональную (моральную) долговечность, которые предопределяются параметрами эксплуатационных качеств, эксплуатационно-техническими характеристиками.

На рис. ниже представлена обобщенная классификация основных видов функционального устаревания.

Рисунок 7.3. Основные виды функционального устаревания<sup>2</sup>.



В таблице показаны примеры соотнесения качественных и количественных характеристик, определяющие физическую и функциональную долговечности зданий и сооружений. Таких показателей существенно больше и они устанавливаются строительными нормами и правилами (физическая долговечность) и различными требованиями (функциональная долговечность). Функциональная долговечность определяется документами (нормами проектирования, нормами планировочных элементов), которые задают минимально необходимые эргономические, санитарно-гигиенические, экологические требования.

Таблица 7.5. Примеры соотнесения показателей физической и функциональной долговечности.

Физическая долговечность (физический износ)	
ПЭК	ЭТХ
Прочность	Несущая способность
Деформативность	Прогиб
Герметичность	Коэффициент проницаемости (по жидкости и газам)
Теплозащита	Коэффициент теплопроводности, температура
Акустические свойства	Коэффициент звукопроводности
Функциональная (моральная) долговечность (функциональное (моральное) устаревание)	
КРИТЕРИИ	ПОКАЗАТЕЛИ
Комфортность	Температурно-влажностный режим
Соответствие технологического процесса в здании современным требованиям	Эргономические, санитарно-гигиенические, наличие предельно допустимых концентраций в среде обитания и материалах и т.п.
Архитектурные критерии (красота, эстетика, дизайн, интерьер и т.п.)	Экспертная оценка (бальная или иная)
Планировка помещений, зданий	Например, площади помещений и их функциональная взаимосвязь, соотношение площадей
Габариты и т.п.	Например, высота помещения

Далее по тексту приведена таблица с характеристиками функционального устаревания.

<sup>2</sup> <http://www.gosthelp.ru/text/Ocenkafunkcionalnogomoral.html>

Таблица 7.6. Характеристики функционального устаревания

№ п/п	Характеристика функционального устаревания	Устаревание, %
1	<b>Объект удовлетворяет требованиям объемно-планировочных и конструктивных решений. Используется оптимально, выполняет свою функцию в полном объеме.</b>	<b>0-10</b>
2	Объект вполне удовлетворяет требованиям объемно-планировочных и конструктивных решений. Требуется дополнения элементов. При незначительных затратах может использоваться оптимально в полном объеме.	10-20
3	Объект не вполне удовлетворяет требованиям объемно-планировочных и конструктивных решений. Требуется замены или модернизации элементов. При осуществлении дополнительных затрат может использоваться по назначению в полном объеме.	20-35
4	Объект не удовлетворяет требованиям объемно-планировочных и конструктивных решений. Требуется модернизации или реконструкции.	35-50
5	Объект не удовлетворяет требованиям объемно-планировочных и конструктивных решений. Не используется по назначению, бездействует. Экономически нецелесообразно осуществление затрат на устранение недостатков.	50 и более

Объект оценки удовлетворяет требованиям объемно-планировочных и конструктивных решений. Используется оптимально, выполняет свою функцию в полном объеме. Не требует замены или модернизации конструктивных элементов. Таким образом, функциональное устаревание Объекта оценки составит **0,00%**.

### 7.1.1 Расчет величины экономического устаревания улучшения (строения)

**Экономическое устаревание** - обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: местоположения, рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п.

Хотя экономическое устаревание в большинстве случаев не устранимо, иногда оно может самоустраниться из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Для оценки экономического устаревания могут применяться следующие методы:

- Капитализация компенсационных затрат.
- Капитализация потерь дохода.
- По соотношению уровня загрузки.
- По соотношению уровня заработной платы.
- По соотношению цен на сопоставимую недвижимость.
- По соотношению уровня инвестиционной привлекательности регионов
- Метод сравнения продаж («парные продажи»);

- По аналитическим данным.

Таблица 7.7. Методологические подходы к определению экономического устаревания.

Наименование метода	Комментарии к методу
Метод сравнительных продаж («парные продажи»)	Применение метода возможно только при оценке активов, для которых существует развитый рынок.
Капитализация компенсационных затрат	Суть метода заключается в следующем: капитализация затрат на восстановление стоимости объекта в состоянии «до» внешнего фактора будет характеризовать величину экономического устаревания.
Капитализация потерь дохода	Метод капитализации потери дохода из-за внешнего воздействия (капитализации потерь в арендной плате) основан на сравнении доходов двух объектов, один из которых подвергается внешнему износу. Капитализация потерь дохода от сравнения этих двух объектов будет характеризовать величину экономического устаревания.
По соотношению уровня загрузки	Недостатки метода <ul style="list-style-type: none"> <li>• у неспециализированной недвижимости отсутствует прямая связь между уровнем загрузки и ценой (стоимостью);</li> <li>• метод не учитывает возможность репрофилирования;</li> <li>• недозагрузка актива может быть вызвана не только влиянием внешней среды (т.е. внешним износом), но и такими факторами, как неадекватное управление, функциональное устаревание актива и т.д.</li> </ul>
По соотношению уровня заработной платы	Недостатки метода <ul style="list-style-type: none"> <li>• не учитывает возможность инвестиций из других регионов;</li> <li>• отсутствует прямая связь между уровнем заработной платы и ценой на имущество.</li> </ul>
По соотношению цен на сопоставимую недвижимость	Недостатки метода <ul style="list-style-type: none"> <li>• может отсутствовать прямая связь между уровнем цен в сегменте недвижимости, к которому относится объект оценки, и уровнем цен в сегменте, к которому относится «сопоставимая» недвижимость.</li> </ul>
По соотношению уровня инвестиционной привлекательности регионов	Недостатки метода <ul style="list-style-type: none"> <li>• отсутствует прямая связь между рейтингом инвестиционной привлекательности и уровнем цен на рынке недвижимости;</li> <li>• рейтинг определяется для достаточно крупной территориальной единицы (региона), рынок недвижимости которой может быть неоднородным.</li> </ul>
По аналитическим данным	Субъективный метод. Возможно использование при невозможности использования одного из вышеперечисленных методов. Аналитические данные редко встречаются.

Существенным фактором, влияющим на величину экономического устаревания, является непосредственная близость к природным или искусственным объектам: очистным сооружениям, ресторанам, автозаправочным станциям, железнодорожным станциям, больницам, школам, промышленным предприятиям и пр.

Данные мониторинга, получены в процессе работ по оценке (в соответствии с методиками анализировались стоимостные параметры улучшений и сравнивались со среднерыночными данными в рассматриваемом сегменте рынка).

В настоящее время практически не существует способов определения экономического устаревания, безоговорочно принимаемых всем оценочным сообществом.

Все методы основаны на сравнении аналогичных объектов в двух состояниях:

- до изменения внешних условий;
- после изменения внешних условий.

Основные сложности заключаются в определении «точки» нулевого внешнего износа и параметров функционирования объекта в условиях отсутствия внешнего износа.

Далее по тексту приведена таблица с характеристиками внешнего устаревания:

Таблица 7.8. Характеристики функционального устаревания

№ п/п	Характеристика параметров, определяющих экономические факторы рынка	Устаревание, %
1	Экономические условия способствуют использованию данного вида недвижимости с загруженностью 80-100%. Востребованность продукции (услуги) отрасли и стабильное положение ее на рынке в данном регионе.	0-5
2	Экономические условия определяют использование данного вида недвижимости с загруженностью 50-80%. Востребованность продукции (услуги) отрасли.	5-15
3	Экономические условия определяют использование данного вида недвижимости с загруженностью 30-50%. Низкая востребованность.	15-30
4	Экономические условия определяют использование данного вида недвижимости с загруженностью 30% и менее. Невозможность конкуренции в сложившихся условиях, резкое снижение объемов производственной деятельности.	30-45
5	Экономические условия, определяющие использование данного вида недвижимости, делают нецелесообразным, из-за изменившихся условий функционирования данной отрасли производства (услуг), эксплуатацию объекта без значительных капиталовложений или переориентации вида деятельности.	45 и более

Проанализировав местоположение Объекта оценки (как с географической точки зрения, так и с экономической) и варианты его использования, Оценщик пришел к выводу, что внешнее устаревание Объекта оценки отсутствует. Таким образом, внешнее устаревание Объекта оценки составит **0,00%**.

### 7.1.2 Расчет потери стоимости Объекта оценки вследствие износа и устаревания

Расчет потери стоимости вследствие физического износа, функционального и экономического устаревания производился по формуле представленной ниже. Результаты расчета представлены в таблице ниже.

$$AD = 1 - \left(1 - \frac{D}{100}\right) \times \left(1 - \frac{FO}{100}\right) \times \left(1 - \frac{EO}{100}\right),$$

где

AD - накопленный износ, %;

D - физический износ, %;

FO - функциональное устаревание, %;

EO - экономическое устаревание, %.

Таблица 7.9. Расчет общего накопленного износа Объекта оценки.

Наименование объекта оценки	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Внешнее устаревание, %	Общий накопленный износ, %
Нежилые помещения (кадастровый номер: 77:01:0004038:3143, подвал, 1-й этаж), общей площадью 436,3 кв.м, расположенных по адресу: г.Москва, ул. Сергея Макеева, д.1	20,00%	0,00%	0,00%	20,00%

*Источник: расчеты оценщика ООО «PP Групп»*



## **8. Анализ рынка Объекта оценки**

### **8.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе**

Недвижимость является потребительским и социальным товаром длительного пользования, удовлетворяющим нужды людей.

Недвижимость - неотъемлемая часть процесса производства, как в промышленности, так и в сервисной сфере. В условиях высокой инфляции недвижимость играет роль средства сбережений. В таких условиях у нее появляется еще одна функция, характерная для развивающихся рынков - инвестиционная. Доходность инвестиций в строительство недвижимости выше, чем на многих альтернативных рынках.

Факторы внешней среды, влияющие на развитие рынка коммерческой недвижимости России, можно условно разбить на пять основных групп:

- политические;
- экономические;
- социально-демографические
- технологические
- правовые.

В разделе анализа рынка объекта оценки представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, включая информацию о политических, экономических, социальных и экологических факторах.

#### **8.1.1 Политические и социально-экономические факторы в стране, потенциально влияющие на рынок недвижимости**

В Центробанке оценили возможный рост ВВП по итогам 2018 года.

Согласно материалам, которые опубликованы на сайте регулятора, вероятный рост ВВП по итогам года будет ближе к верхней границе официального прогноза Банка России (1,5-2%).

При этом ожидается, что годовая инфляция в нашей стране в июле вернется на уровень 2,4% с 2,3% в июне.

Ранее сообщалось, что глава Минэкономразвития Максим Орешкин заявил, что его ведомство прогнозирует рост ВВП страны в 2020 году на уровне 2%.

В свою очередь по данным Росстата, ВВП РФ в первом квартале 2018 года вырос на 1,3% в годовом выражении. При этом объем ВВП за первый квартал составил в текущих ценах 22239,4 млрд. рублей.

Таблица 8.1. Основные экономические и социальные показатели.

	Июнь 2018г.	В % к		I полугодие 2018г. в % к I полугодию 2017г.	Справочно		
		июню 2017г.	маю 2018г.		июнь 2017г. в % к 2016г.	маю 2017г.	I полугодие 2017г. в % к I полугодию 2016г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	22239,4 <sup>1)</sup>	101,3 <sup>2)</sup>			100,6 <sup>3)</sup>		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,5	101,9	102,6	103,7	104,2	103,1
Индекс промышленного производства <sup>4)</sup>		102,2	99,8	103,0	103,4	101,3	103,7
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	330,6	100,9	98,2	102,2	98,9	99,6	100,5
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	452,3	102,0	95,7	102,9	108,9	96,7	107,3
в том числе железнодорожного транспорта	209,1	103,0	95,3	104,5	107,4	96,8	107,5
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	141,6	99,7	101,4	99,5	97,2	101,8	97,6
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2561,1	103,0	101,7	102,6	101,4	101,1	99,7
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	769,5	101,3	99,1	102,4	100,6	100,9	100,3
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	57,9 <sup>5)</sup>	120,9 <sup>6)</sup>	101,2 <sup>7)</sup>	123,0 <sup>8)</sup>	131,3 <sup>6)</sup>	108,0 <sup>7)</sup>	129,7 <sup>8)</sup>
в том числе:							
экспорт товаров	36,5	129,2	100,7	127,6	128,2	108,3	131,3
импорт товаров	21,4	108,8	102,1	115,8	136,0	107,5	127,2
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	2302,0 <sup>9)</sup>	103,6 <sup>2)</sup>			101,4 <sup>3)</sup>		
Индекс потребительских цен		102,3	100,5	102,3	104,4	100,6	104,4
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>4)</sup>		116,1	103,4	108,5	102,9	99,7	109,1
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>10)</sup>		100,2	110,1	102,6 <sup>11)</sup>	99,9	110,0	97,3 <sup>11)</sup>
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	45840 <sup>10)</sup>	109,7 <sup>10)</sup>	104,0 <sup>10)</sup>	111,2 <sup>10)</sup>	108,3	104,5	107,1
реальная		107,2 <sup>10)</sup>	103,5 <sup>10)</sup>	108,7 <sup>10)</sup>	103,8	103,9	102,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,5	91,8	98,2	91,5	92,1 <sup>12)</sup>	97,8	92,6 <sup>12)</sup>
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7	86,5	96,6	86,4	84,3	96,8	85,3

1) Данные за I квартал 2018г. (первая оценка).  
2) I квартал 2018г. в % к I кварталу 2017 года.  
3) I квартал 2017г. в % к I кварталу 2016 года.  
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".  
5) Данные за май 2018 года.  
6) Май 2018г. и май 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.  
7) Май 2018г. и май 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.  
8) Январь-май 2018г. и январь-май 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.  
9) Данные за I квартал 2018 года.  
10) Оценка.  
11) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в I полугодии 2018г. в % к I полугодию 2017г. составили 101,6%, в I полугодии 2017г. в % к I полугодию 2016г. - 98,2%.  
12) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

Рисунок 8.1. Динамика производства ВВП в % к значению условного среднего квартала 2016г. квартала 2016г.



### 8.1.1 Политические и социально-экономические факторы в регионе, потенциально влияющие на рынок недвижимости

Таблица 8.2. Основные экономические и социальные показатели. Сводные Итоги.

	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-июнь 2017 в % к январю-июню 2016г.
	июнь 2018г.	январь-июнь 2018г.	Июнь 2018г.	январь-июнь 2018г.	
Индекс производства по видам деятельности «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»			97,91	119,21	98,11
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «хозяйственным» видам деятельности: <sup>2)</sup>					
добыча полезных ископаемых	4 360,50	25 951,90	116,50	132,80	79,10
обрабатывающие производства	830 901,10	3 502 737,30	188,40	137,90	113,40
обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха	43 172,20	395 061,80	101,90	106,90	114,70
в том числе:					
производство, передача и распределение электроэнергии	38 597,30	299 667,10	100,30	105,60	115,40
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	3 735,90	88 092,50	116,20	111,20	114,00
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации	10 340,00	55 165,30	97,60	102,80	109,90

отходов, деятельность по ликвидации загрязнений					
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам деятельности. <sup>2)</sup>					
добыча полезных ископаемых	181 291,30	998 390,20	180,40	152,60	116,10
обрабатывающие производства	684 494,90	2 828 084,30	181,50	133,70	109,30
обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха	41 568,40	383 667,20	105,80	108,00	114,90
в том числе:					
производство, передача и распределение электроэнергии	36 441,90	252 182,80	106,40	107,40	117,60
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	4 580,60	124 995,10	103,10	109,30	110,50
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	10 896,70	58 812,70	100,60	103,70	107,70
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», млн. рублей	52 392,50	331 539,40	65,81	84,31	103,21
Ввод в действие жилых домов, тыс. м <sup>2</sup>	269,70	722,10	169,10	87,30	60,80
Объем услуг предприятий транспорта <sup>3)</sup>	187 286,80	1 074 159,90	109,71	112,81	106,51
Объем услуг связи <sup>3)</sup>	65 648,20	384 997,70	105,81	108,71	102,61
Оборот розничной торговли, млн. рублей	368 700,00	2 234 900,00	103,91	102,71	99,71
Оборот общественного питания, млн. рублей	15 678,70	82 874,90	111,01	108,91	91,21
Объем платных услуг населению, млн. руб.	148 162,10	819 539,30	103,71	105,01	96,71
Индекс потребительских цен, %	x	102,64	103,20	103,30	105,40
Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек <sup>5)</sup>	25,50	x	86,70	x	67,36
Реальные располагаемые денежные доходы населения 7)	x	x	88,0	101,0	95,9
Начисленная средняя заработная плата одного работника 8)					
номинальная, рублей	81 063,90	81 269,40	113,60	113,50	106,10
реальная	x	x	110,00	109,90	100,70
Удельный вес численности населения с денежными доходами ниже величины прожиточного минимума, %		8,99		...	-

Индекс выпуска продукции и услуг по базовым видам экономической деятельности за I квартал 2018 года составил к соответствующему периоду 2017 года 109,9% (I квартал 2017 года к I кварталу 2016 года – 90,5%).

Таблица 8.3. Отдельные показатели, характеризующие динамику социально-экономического развития Российской Федерации, Москвы, Санкт-Петербурга и московской области, за январь-июнь 2018 года (в % к январю-июню 2017 года).

Наименование показателя	РФ	Москва	Санкт-Петербург	Московская область
Индекс промышленного производства	103,00	119,20	103,50	109,00
июнь 2018 г. к маю 2018 г.	99,80	98,80	109,00	109,80
Ввод в эксплуатацию жилых домов за счет всех источников финансирования	103,80	87,30	58,80	133,20
Оборот розничной торговли, полученный через все каналы реализации товаров в (сопоставимых ценах)	102,60	102,70	102,50	107,10
Объем платных услуг населению через все каналы реализации (в сопоставимых ценах)	102,40	105,00	102,30	101,20
Сводный индекс потребительских цен на товары и услуги				
июнь 2018 г. к декабрю 2017 г.	102,10	102,60	102,40	103,10
июнь 2018 г. к маю 2018 г.	100,50	100,70	100,40	100,50
Индекс цен производителей промышленных товаров				
июнь 2018 г. к декабрю 2017 г.	109,10	106,30	102,90	103,80
июнь 2018 г. к маю 2018 г.	103,40	99,90	101,40	101,30
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения				
июнь 2018 г. к декабрю 2017 г.	102,80	104,90	106,20	102,50
июнь 2018 г. к маю 2018 г.	100,50	100,40	101,20	100,40
в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию				
июнь 2018 г. к декабрю 2017 г.	102,30	105,80	107,80	101,60
июнь 2018 г. к маю 2018 г.	100,50	100,20	101,60	100,30
Среднемесячная заработная плата (январь-май 2018 г. к январю-маю 2017 г.)	111,60	113,50	113,40	109,40
Численность безработных (по данным органов труда и занятости) на конец июня 2018 г. к концу мая 2018 г.	96,60	95,70	90,40	95,90
Уровень зарегистрированных безработных в общей численности экономически активного населения в июне 2018 г.	0,90	0,40	0,30	0,30

Рисунок 8.2.

**СВОДНЫЙ ИНДЕКС ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ ЦЕН НА ТОВАРЫ И УСЛУГИ в г. МОСКВЕ в 2017-2018 гг.**  
(в процентах к предыдущему месяцу)

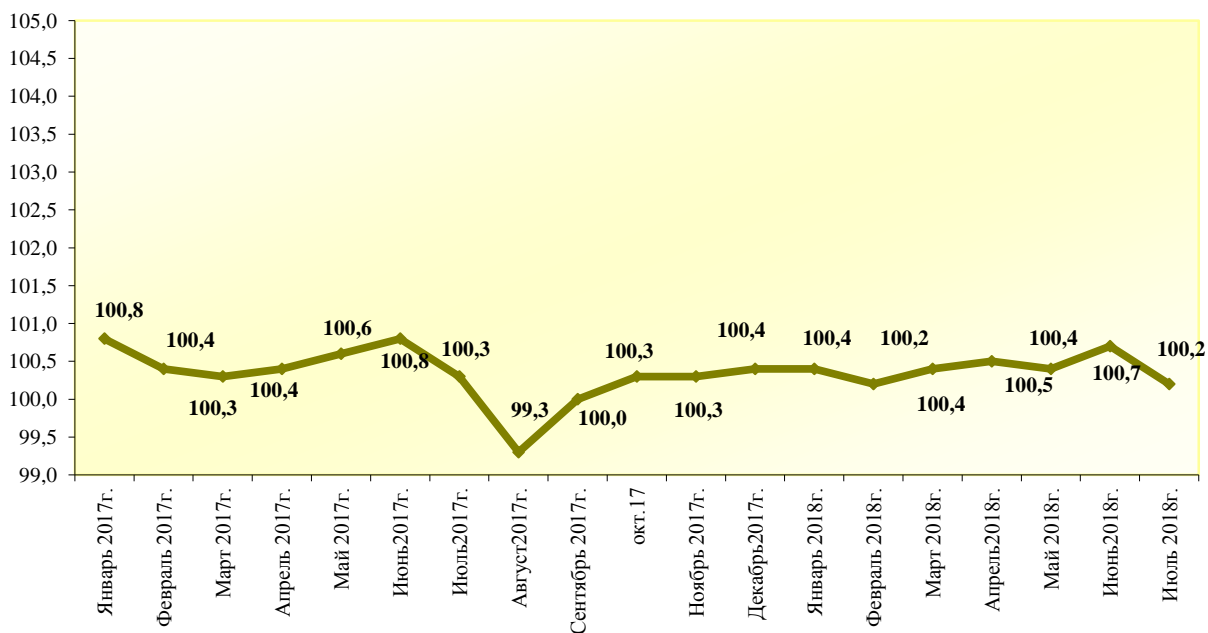


Рисунок 8.3.

**ИНДЕКС ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА в г. МОСКВЕ в 2017-2018 гг.**  
(в процентах к соответствующему периоду прошлого года)

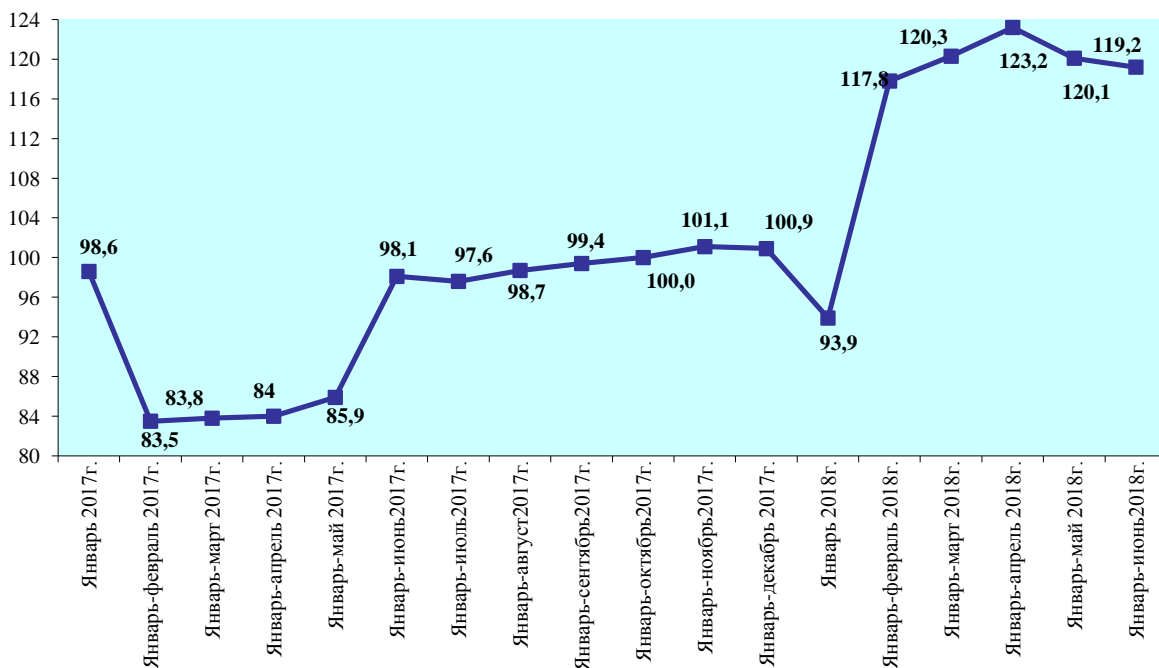


Рисунок 8.4. Объем инвестиций в основной капитал в г.Москве в 2017-2018 гг. (в % к соответствующему периоду предыдущего года; в сопоставимых ценах)

**ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ В ОСНОВНОЙ КАПИТАЛ  
в г. МОСКВЕ в 2017-2018 гг.  
(в % к соответствующему периоду предыдущего года;  
в сопоставимых ценах)**

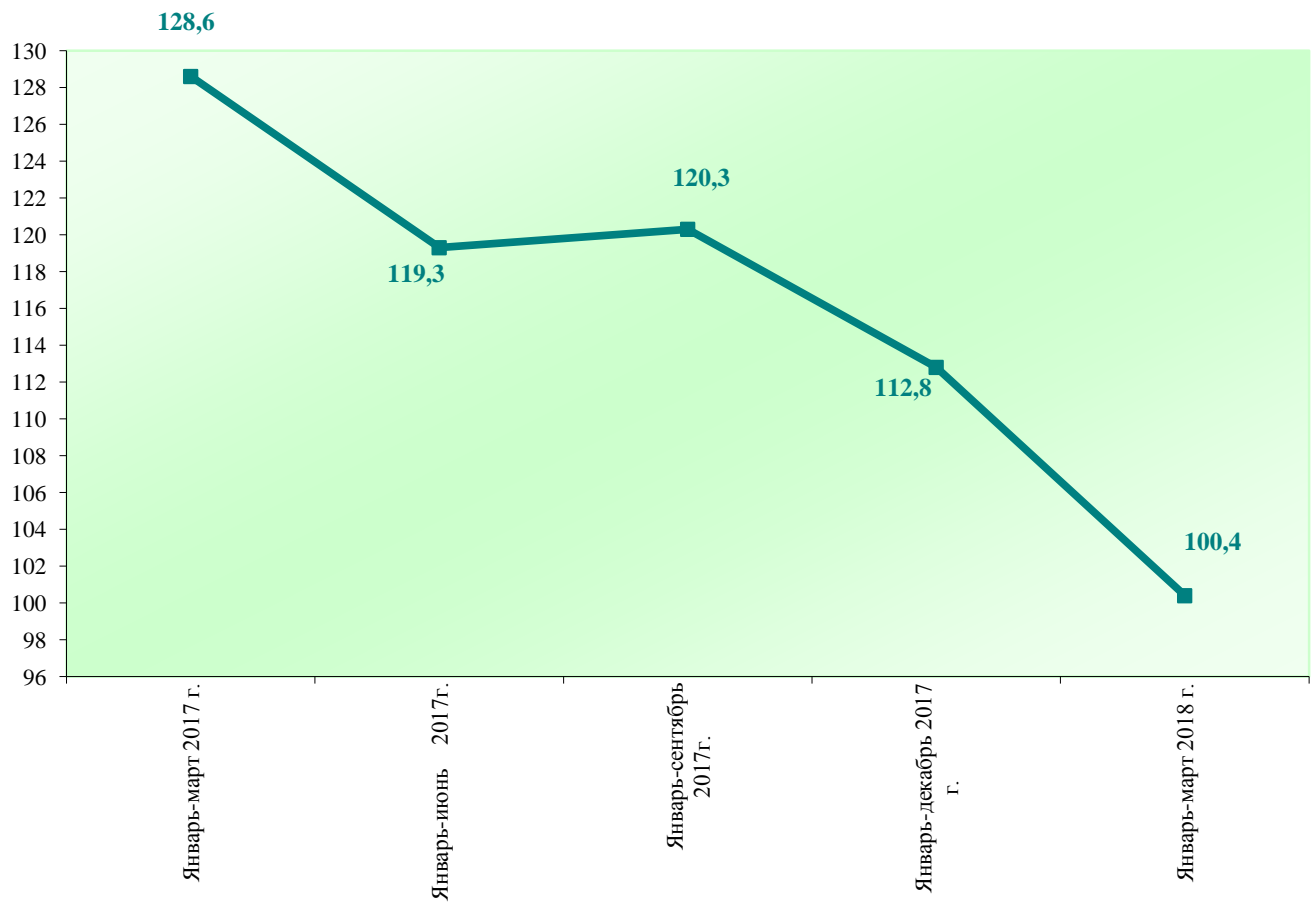
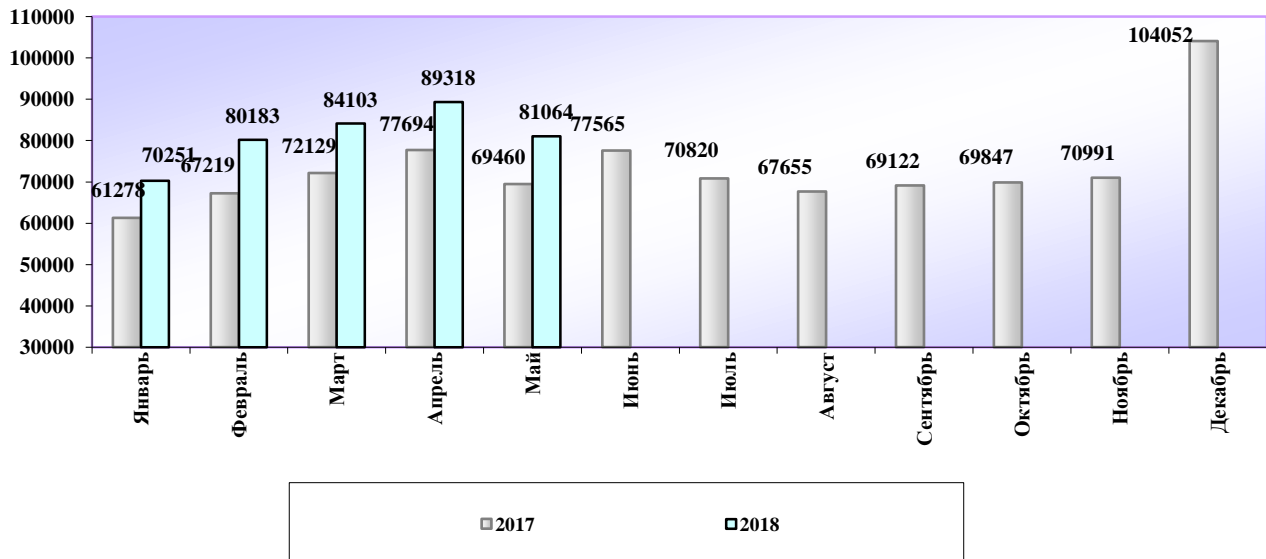


Рисунок 8.5.

СРЕДНЕМЕСЯЧНАЯ НОМИНАЛЬНАЯ НАЧИСЛЕННАЯ ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА РАБОТНИКОВ  
в г. МОСКВЕ в 2017-2018 гг.  
(рублей)



## 8.2 *Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект*

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

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы.

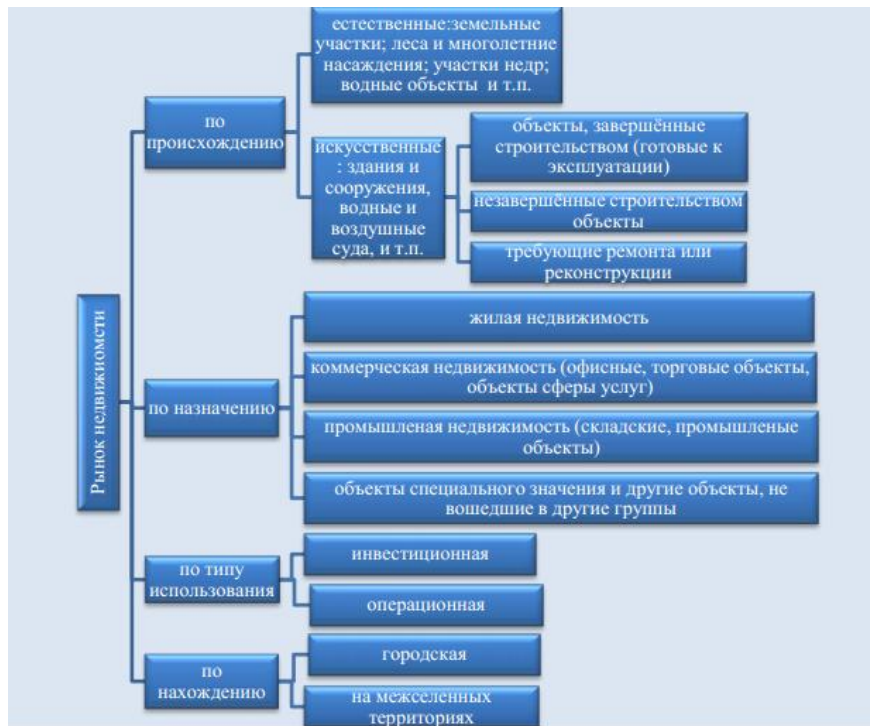
Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.



В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости.

Рисунок 8.6. Сегментация объектов недвижимости.



В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

### 1. земельные участки

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

- ✓ земли сельскохозяйственного назначения
- ✓ земли населенных пунктов;
- ✓ земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- ✓ земли особо охраняемых территорий и объектов;
- ✓ земли лесного фонда;
- ✓ земли водного фонда;
- ✓ земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- ✓ жилая;
- ✓ общественно-деловая;
- ✓ производственная;
- ✓ инженерных и транспортных инфраструктур;
- ✓ рекреационная;
- ✓ сельскохозяйственного использования;
- ✓ специального назначения;
- ✓ военных объектов;
- ✓ иные территориальные зоны.

### **2. Жилье (жилые здания и помещения):**

- ✓ многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- ✓ индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы);

### **3. Коммерческая недвижимость:**

- ✓ офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- ✓ гостиницы, мотели, дома отдыха;
- ✓ магазины, торговые центры;
- ✓ рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- ✓ пункты бытового обслуживания, сервиса.

#### **4. Промышленная недвижимость:**

- ✓ заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- ✓ мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- ✓ паркинги, гаражи;
- ✓ склады, складские помещения.

#### **5. Недвижимость социально-культурного назначения:**

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

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

**Объект оценки представляет встроенные нежилые помещения свободного назначения в подвале и на 1-м этаже жилого дома.**

#### **8.2.1 Классификация зон престижности в городе Москва**

Рынок коммерческой недвижимости Москвы является самым ёмким рынком на территории России, как по суммарной площади участвующих в обороте объектов недвижимости, так и по общим финансовым показателям

Необходимо отметить, что рынок коммерческой недвижимости представлен не только объектами недвижимости, которые в нашей стране традиционно относят к объектам нежилого фонда, но и частью объектов жилого фонда, которые предлагаются на рынке в аренду.

Традиционно недвижимость делится на три основные группы:

- земельные участки;
- жилищный фонд;
- нежилой фонд (различного функционального назначения).

Нежилые здания подразделяются на такие виды:

- коммерческая недвижимость (офисные здания, магазины, финансовые институты,
- рестораны, другие виды розничной торговли;
- промышленная недвижимость (производственные цеха, склады, гаражи и т.д.);
- гостиничные комплексы (мотели, гостиницы различных уровней комфорта);

➤ виды недвижимости целевого назначения (больницы, детские сады, помещения социально-бытовой сферы и др.).

Каждая из этих групп развивается самостоятельно, имея собственную законодательно-нормативную базу. Первостепенную роль в определении рыночной стоимости нежилой недвижимости играет местоположение объекта.

**Территориальное деление Москвы** - система территориальных единиц в пределах границ города. Территориальными единицами Москвы являются *административные округа, районы* и *поселения*, имеющие наименования и границы, закреплённые правовыми актами города.

**Административный округ** - территориальная единица города Москвы, образуемая для административного управления соответствующей территорией. Административный округ включает в себя несколько районов или поселений города Москвы. Границы административного округа не могут пересекать границ районов или поселений.

**Район** - территориальная единица Москвы, образуемая с учётом исторических, географических, градостроительных особенностей соответствующих территорий, численности населения, социально-экономических характеристик, расположения транспортных коммуникаций, наличия инженерной инфраструктуры и других особенностей территории.

**Поселение** - территориальная единица Москвы, образуемая на территориях, включённых в состав Москвы в 2012 году в ходе реализации проекта по расширению её территории.

До 1 июля 2012 года в Москве было 125 районов и 10 административных округов. С 1 июля 2012 года, после расширения территории Москвы, были образованы 2 новых административных округа (Новомосковский и Троицкий), а в их составе 21 поселение.

Направления обозначены по линиям метрополитена, имеющим радиально-кольцевой характер. Кольцевая линия на многих участках совпадает с Садовым кольцом, а радиальные линии с основными автомагистралями.

Структура застройки Москвы и особенности радиально-кольцевой транспортной системы определяют исторически сложившиеся административные, деловые, промышленные и жилые районы. Удаленность от центра (Кремль) обуславливает деление территории города на две крупные зоны:

Центр (в пределах Садового кольца), который в свою очередь делится на «малый центр» до Бульварного кольца и включает в себя наиболее престижный правительственный и деловой район, и «большой центр» от Бульварного до Садового кольца - вторая престижная зона Москвы.

Вне Центра (третье кольцо - от Садового кольца до Малой окружной железной дороги или до Третьего Транспортного Кольца- это основной деловой район Москвы; четвертое кольцо - от окружной дороги до МКАД.).

### ***Престижность направлений***

#### ***Наиболее престижные направления:***

Западное (Новый Арбат, Кутузовский проспект, Можайское, Минское направление).

**Недостатки:** транспортная перегруженность, которая сковывает развитие этой части Москвы.

Юго-Западное (Остоженка, Комсомольский проспект, проспект Вернадского, Большая Якиманка, Ленинский проспект, Киевское шоссе, просп. 60-летия Октября, Профсоюзная ул.)

Северное (Тверская ул., Ленинградский проспект, Ленинградское шоссе; ул.Большая Дмитровка, Долгоруковская, Новослободская, Дмитровское шоссе)

Северо-Западное (Рублевское и Рижское шоссе)

**Недостатки:** районы Рублевского шоссе и Новой Риги наиболее привлекательны с точки зрения загородной недвижимости, качественных офисных центров в этих районах практически нет. Незрелость транспортной системы.

#### ***Менее престижные направления:***

Южное (Большая Ордынка, Люсиновская, Тульская, Варшавское шоссе, Симферопольское шоссе)

Северо-Восточное (Большая Лубянка, Сретенка, проспект Мира, Ярославское шоссе)

Наименее престижные направления:

Восточное (Ульяновская ул., Шоссе Энтузиастов, Горьковское шоссе, Мясницкая ул., проспект Сахарова, Стромынка, Преображенская, Большая Черкизовская, Щелковское шоссе).

Юго-Восточное (Таганская ул., Рязанский проспект, Марксистская ул., Волгоградский проспект).

Как таковое, понятие престижности районов не связано с административным делением города и не закреплено какими-либо правоустанавливающими документами. Согласно Уставу г. Москвы ее территориальными единицами являются районы, административные округа и др. части и территории, которые закреплены правовыми актами.

Однако, не все административные округа и направления можно смело назвать элитными или престижными. Связано это с неоднородностью застройки, включающей такие факторы как плотность населения, инфраструктура, экология, социальный состав населения и др.

Наиболее престижные направления, указанные выше, так или иначе, разбавлены большим количеством промзон, разбросанных по городу. Но меньше всего таких объектов на западном, юго-западном и северо-западном направлениях. Престижность этим районам и направлениям придают также правительственные трассы и увеличивающееся число элитных жилых застроек.

Месторасположение районов и их близость к основным транспортным магистралям, удаленность от промзон, общая инфраструктура оказывает большое влияние на территориальное зонирование рынка офисной недвижимости.

### **Офисное районирование Москвы**

Большинство аналитиков рынка недвижимости выделяют различные деловые районы согласно своим представлениям о степени привлекательности тех или иных территорий и наработанному опыту.

Данная классификация разработана на основе анализа рыночной ситуации, интенсивности спроса, активности строительства, арендных ставок на земельные участки, стоимости недвижимости, традиционных и исторических факторов.

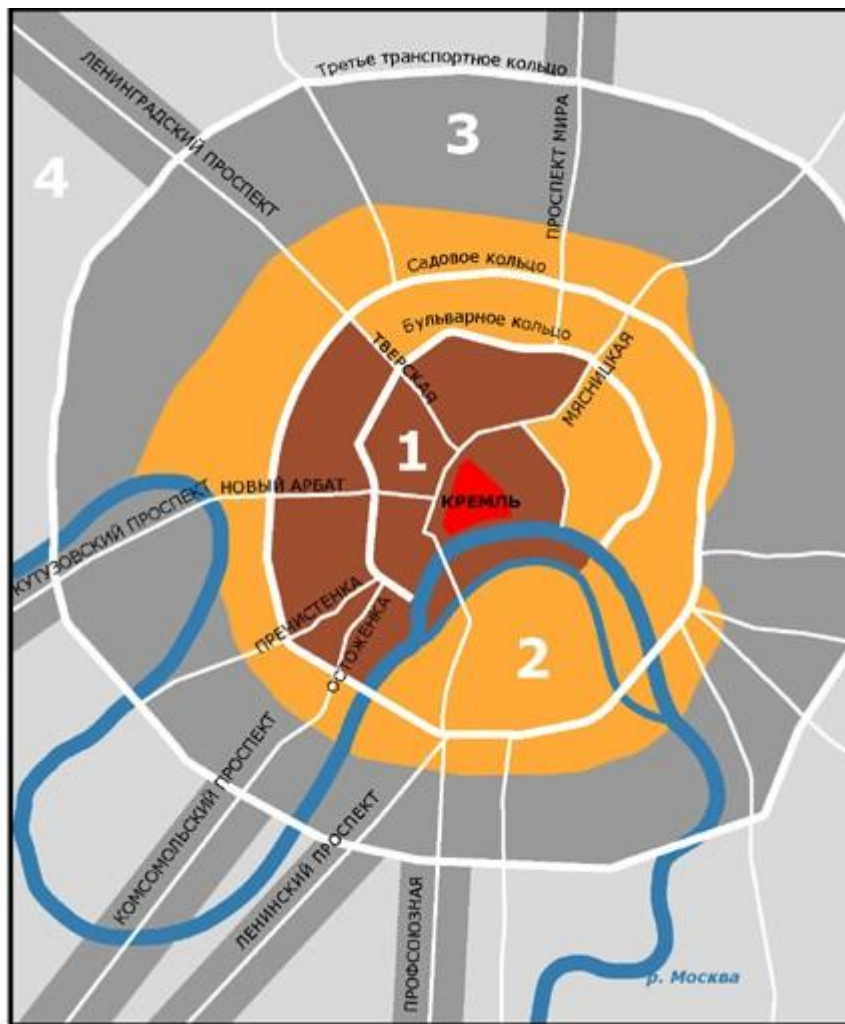
Можно отметить ряд факторов, обуславливающих престижность района:

- ✓ расположение относительно исторического Центра города (историческая и архитектурная ценность, правительственные и деловые районы, развитая городская инфраструктура, отличные видовые характеристики)
- ✓ благоприятная социальная обстановка, низкая криминогенность
- ✓ общая позитивная экологическая ситуация (отсутствие промзон, загазованности, наличие зеленых насаждений)
- ✓ удобное транспортное сообщение (близость к основным транспортным магистралям, подъездные пути, развязки, отсутствие пробок).

Таким образом, учитывая вышеизложенные факторы и смешение промышленных и офисных районов в каждом из административных округов, целесообразней всего выделять три основные зоны с поправкой на престижность направлений:

- ✓ территория в пределах Садового Кольца и прилегающие к нему территории
- ✓ территория от Садового до Третьего Транспортного Кольца
- ✓ территория между Третьим Транспортным Кольцом и МКАДом.

Рисунок 8.7. Карта зонирования.



✓ Источник информации: <http://garfilt.ru/content/view/8.html>

### Зона 1

В состав Зоны 1 входят практически все районы внутри Бульварного кольца, на территориях исторической застройки\*. Также наиболее престижными в настоящий момент являются следующие районы, расположенные к западу от Бульварного Кольца и ограниченные пределами Садового Кольца:

- ✓ Остоженка-Пречистенка
- ✓ Патриаршие пруды и район между М.Никитской ул. и Новым Арбатом
- ✓ Старый Арбат и близлежащие переулки

Кроме того, среди наиболее престижных районов следует отметить набережные Замоскворечья. Районы внутри Бульварного Кольца, ограниченные улицами Мясницкая и Солянка несколько уступают в престижности всем вышеперечисленным районам и относятся к Зоне 2.

### Зона 2

В состав Зоны 2 входят все оставшиеся районы, в основном, в пределах Кольцевой ветки московского метрополитена.

**Зона 3**

В состав Зоны 3 входят районы, расположенные внутри Третьего Транспортного Кольца, а также районы, прилегающие к основным транспортным магистралям города: Кутузовскому, Ленинградскому, Ленинскому, Комсомольскому проспектам, проспекту Мира и проспекту Вернадского, а также к улицам Профсоюзной и Большой Пироговской. Популярность этих районов обусловлена их сравнительно легкой транспортной доступностью и близостью станций метрополитена.

**Зона 4**

Данная Зона включает в себя все оставшиеся района Москвы, расположенные:

- ✓ за пределами Третьего Транспортного Кольца к югу, юго-востоку, северо-востоку или востоку от центра города;
- ✓ вдали от станций Московского метрополитена.

Очевидно, что в случае определения привлекательности территорий, целесообразней всего говорить о деловой привлекательности и деловой локализации офисов и штаб-квартир крупнейших мировых корпораций, что и будет определяющим фактором престижности направления или района в деловом ключе.

**Таким образом, Объект оценки находится в зоне 3.**

### **8.2.2 Классификация нежилых помещений<sup>3</sup>**

Нежилое помещение может быть использовано под любую деятельность. Если принять во внимание все виды разрешенного использования, то все помещения делят на следующие типы:

**Офисное.** Оно используется для создания офиса организации, а размещаться может в ТРК, ТЦ и БЦ. Также оно может иметь место в большом административном здании. Офисное помещение имеет характерные капитальные стены, которые отгораживают его от других пространств. Обязательным считается наличие коммуникаций прямо в здании (вода, санузел, слив).

**Торговая площадь** Может применяться для торговли, а размещаться в ТРК или в жилом здании. Не всегда имеет капитальные стены, но наличие базовых коммуникаций неподалёку от такой площади обязательно. Они могут быть рассчитаны на небольшое число торговых площадок.

**Универсальное помещение.**

Оно подходит для разных видов деятельности (офис, кабинет по предоставлению медицинских услуг, спортивный клуб, солярий, кабинет мастера маникюра, рабочее место

---

<sup>3</sup> <http://svoe.guru/nezhilaya-sobstvennost/vidy-n-pomeshhenij.html>



мастера по шугарингу). Помещение обособленное, у него есть отдельный вход и капитальные стены, которые отгораживают от других помещений. Также оно должно иметь свои коммуникации, а находиться может в торговом центре или жилом объекте.

### **Склад**

Он может иметь место в административном здании или в спортивном комплексе. Ему характерны капитальные стены, которые отгораживают от других помещений. Наличие отдельного входа и базовых коммуникаций при этом не обязательно, ведь его зачастую используют для хранения продукции или техники.

### **Основные и вспомогательные**

Основными считают помещения, в которых осуществляют процессы функционального назначения. Сюда относятся помещения, аудитории и классы в государственных заведениях, кабинеты, палаты. Также здесь есть помещения общего пользования, а именно – кинотеатры, театры, залы в музеях, клубы, актовые и читальные залы, административные учреждения, торговые залы.

### **Разделение по целевому назначению**

Под целевым назначением понимается деятельность, для ведения которой может быть использовано то или иное помещение. По этому признаку помещения классифицируют на:

1. Производственные.
2. Торговые.
3. Складские.
4. Объекты общепита.
5. Коммунально-бытовые.
6. Медицинские.
7. Офисные.
8. Спортивные.
9. Образовательные.
10. Свободного назначения.

Функциональное назначение помещения – наличие конструктивных особенностей и технических характеристик, которые позволяют применять его в качестве самостоятельного объекта. Классификация может быть такой:

1. Основные.
2. Технические.
3. Коммуникационные.
4. Вспомогательные.
5. Обслуживающие.

## **Изменение функционального назначения нежилого помещения: где найти порядок**

Учитывая неопределенность понятия функционального назначения нежилого помещения, рассмотрим 2 ситуации:

- Требуется перевести нежилое помещение в жилое (или наоборот). Основные условия такого перевода и состав необходимой документации регламентированы на федеральном уровне (см. гл. 3 ЖК РФ).
- Требуется оформить смену вида производственной деятельности, указанной в проектной документации на нежилое помещение. Если такое помещение соответствует санитарным, пожарным и прочим требованиям (ГОСТ, СанПиН), предъявляемым к помещениям, в которых может производиться планируемая деятельность (например, для услуг общественного питания, медуслуг, детских садов и т. д.), то получать специальные разрешения именно о ведении такой деятельности в нежилом помещении не нужно (рекомендуем к прочтению нашу статью по этой теме [Получаем санитарно-эпидемиологическое заключение](#)). В некоторых случаях может потребоваться перепланировка, которую нужно оформлять в соответствии с законом.

*ВАЖНО! В отношении нежилого фонда, находящегося в государственной или муниципальной собственности в конкретном регионе, могут быть установлены дополнительные ограничения.*

Так, суд признал административным правонарушением использование нежилого помещения, принадлежащего на праве собственности г. Москве, не по целевому назначению, указанному в договоре аренды (см. решение АС г. Москвы от 16.05.2016 по делу № А40-31532/2016-122-268).

Права и обязанности собственника нежилого помещения в жилом доме

**Права собственника нежилого помещения**, находящегося в многоквартирном жилом доме, равно как и его обязанности, аналогичны правам и обязанностям собственников жилых помещений в том же доме. В ЖК РФ не делается различий в правовом статусе жилого и нежилого помещения.

Таким образом, в правомочия и обязанности собственника входят (ст. 30 ЖК РФ):

- владение, пользование и распоряжение помещением;
- предоставление по договору во владение и пользование такого помещения иным лицам;
- содержание помещения;
- поддержание помещения в надлежащем состоянии, а также иные обязанности и права, установленные законом.

Итак, все помещения классифицируются законом на жилые и нежилые. Унифицированной классификации нежилых помещений закон не предоставляет. Смена функционального (целевого) назначения нежилого помещения обычно производится без дополнительных разрешений со стороны госорганов, при условии что такая смена не будет противоречить требованиям СанПин, ГОСТа, договора сторон или регионального законодательства.

**Учитывая фактор местоположения и качество отделки Объект оценки по целевому назначению относится к помещению свободного назначения.**

### ***8.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен***

#### ***8.3.1 Анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) по продаже и аренде нежилых помещений свободного назначения в городе Москва***

**Консалтинговая компания RRG в рамках ежемесячного мониторинга предложения коммерческой недвижимости в Москве подвела итоги августа 2018 г<sup>4</sup>.**

В августе на продажу предлагалось 1107 объектов общей площадью 1 686 тыс. кв. м и общей стоимостью 253 млрд. руб., что выше показателя июля на 8% по количеству и на 22% по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в рублях оказалась ниже июля на 7% и составила 150 309 руб./кв. м. Курс доллара в августе вырос на 5%, поэтому в долларовом эквиваленте цена снизилась на 2% и составила 2 274 \$/кв. м. За год цены в рублях снизились на 16%, а в долларах – на 5%.

В целом, на рынке в августе к снижению цен привел некоторый рост объема предложения. Так как и за год и за месяц цены снизились как в рублях, так и в долларах, можно говорить о том, что период стагнации до сих пор не пройден и вряд ли осенью, несмотря на традиционное повышение деловой активности, стоит ожидать перелома этой тенденции.

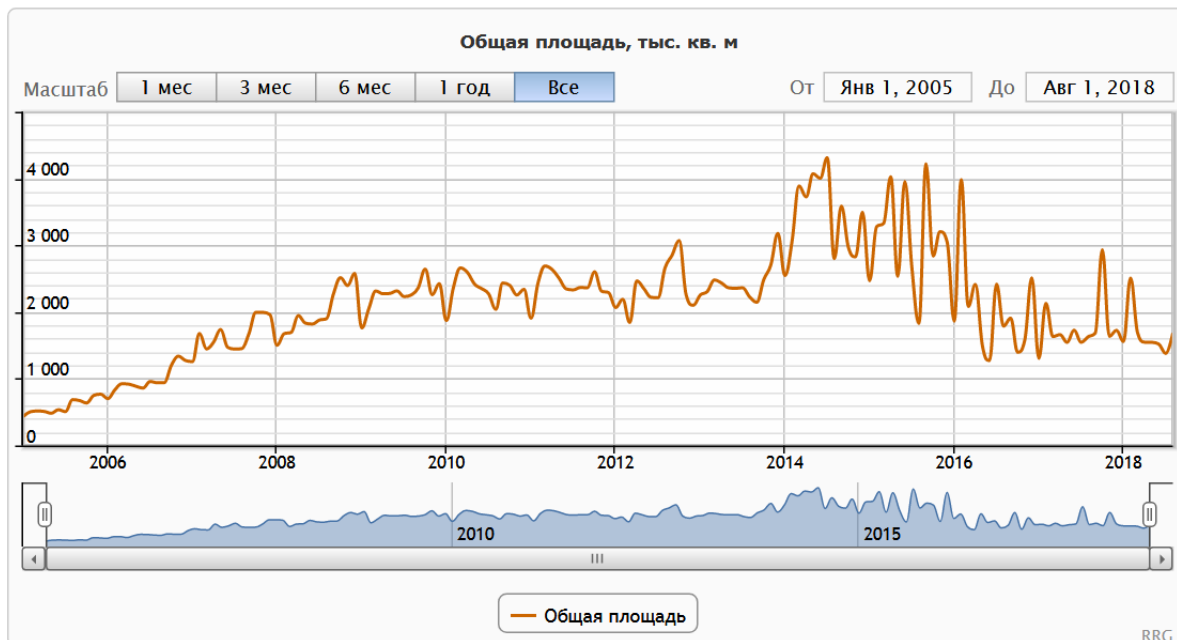
Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 42%. Далее идут производственно-складские помещения (32%), помещения свободного назначения (14%) и торговые помещения (12%).

---

<sup>4</sup> <http://rrg.ru/analytic/review/sale-august-2018>

Рынок в целом

Все сегменты	Количество	Общая стоимость, млн. руб.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, руб./кв. м
Значение	1 107	253 480	1 686	1,52	150 309
К июлю 2018	▲ +8%	▲ +13%	▲ +22%	▲ +13%	▼ -7%
К августу 2017	▼ -6%	▼ -13%	▲ +3%	▲ +10%	▼ -16%



**Помещения свободного назначения**

Объем предложения объектов свободного назначения в августе 2018 г. по количеству вырос на 12%, а по общей площади снизился на 4%, составив 135 объектов общей площадью 228 тыс.кв.м. Средневзвешенная цена по помещениям свободного назначения не изменилась и составила 174 917 руб./кв.м.







Помещения свободного назначения







ПСН	Количество	Общая стоимость, млн. руб.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, руб./кв. м
<b>Значение</b>	135	39 834	228	1,69	174 917
<b>К июлю 2018</b>	▲ +12%	▼ -4%	▼ -4%	▼ -14%	-0%
<b>К августу 2017</b>	▼ -26%	▼ -20%	▼ -4%	▲ +31%	▼ -17%



В таблице ниже приведена выборка предложений по продаже и аренде помещений свободного назначения в г.Москвы за III квартал 2018г.



Таблица 8.4. Предложения по продаже помещений свободного назначения в г. Москва за III квартал 2018г.

№ п/п	Фото объекта	Адм. округ	Район	Адрес	Станция метро	Удаленность от станции метро	Общая площадь помещений, кв.м	Тип помещения	Этаж расположения	Цена предложения, руб.	Цена предложения руб./кв.м.	Контакты	Источник
1		ЦАО	Якиманка	г. Москва, ул. Шаболовская, д.19	ст.м. Шаболовская	10 минут пешком	770,00	Встроенное	1-й этаж	86 500 000	112 338	тел. 8-931-952-20-52	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/psn_770_kv.m_ul_shabolovka_19_moskva_1490870453">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/psn_770_kv.m_ul_shabolovka_19_moskva_1490870453</a>
2		ЦАО	Тверской	г. Москва, ул. Новослободская, д.46	ст.м. Менделеевская	10 минут пешком	140,20	Встроенное	1-й этаж	20 000 000	142 653	тел. 8-931-262-25-65	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_pomeschenie_140.2_m_1196522337">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_pomeschenie_140.2_m_1196522337</a>
3		ЦАО	Тверской	г. Москва, ул. Достоевского, д.3	ст.м. Достоевская	5 минут пешком	992,50	Встроенное	Подвал, 1-й этаж	129 690 000	130 670	тел. 8-915-350-07-07	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_g_moskva_ul_dostoevskogo_d.3_992.5_m_1013306473">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_g_moskva_ul_dostoevskogo_d.3_992.5_m_1013306473</a>
4		ЦАО	Пресненский	г. Москва, Красногвардейский бульвар, 7А	ст.м. улица 1905 года	10 минут пешком	296,00	Встроенное	1-й этаж	55 000 000	185 811	тел. 8-985-991-25-24	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodno_naznacheniya_296_m_1204480475">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodno_naznacheniya_296_m_1204480475</a>
5		ЗАО	Дорогомилово	г. Москва, ул. Студенческая, д.15	ст.м. Студенческая	10 минут пешком	197,00	Встроенное	Подвал	25 500 000	129 442	тел. 8-915-039-88-39	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_gotovyy_arendnyy_biznes_1030069088">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_gotovyy_arendnyy_biznes_1030069088</a>
6		ЮЗАО	Гагаринский	г. Москва, Ленинский проспект, д.34/1	ст.м. Ленинский проспект	10 минут пешком	263,80	Встроенное	1-й этаж	39 000 000	147 839	тел. 8-965-265-78-76	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svoobodno_naznacheniya_263.8_m_1511920033">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svoobodno_naznacheniya_263.8_m_1511920033</a>

№ п/п	Фото объекта	Адм. округ	Район	Адрес	Станция метро	Удаленность от станции метро	Общая площадь помещений, кв.м	Тип помещения	Этаж расположения	Цена предложения, руб.	Цена предложения руб./кв.м.	Контакты	Источник
7		ЦАО	Хамовники	г. Москва, ул. Усачева, д.29, корп.2	ст.м. Спортивная	2 минут пешком	151,60	Встроенное	Подвал	20 846 000	137 507	тел. 8-931-262-25-65	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_pomeschenie_151.6_m_1685511952">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_pomeschenie_151.6_m_1685511952</a>
8		САО	Беговой	г. Москва, ул. Правды, д.7/9	ст.м. Белорусская	15 минут пешком	62,00	Встроенное	Цоколь	11 000 000	177 419	тел. 8-926-950-92-61	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_62_m_1411349881">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_62_m_1411349881</a>
9		САО	Беговой	г. Москва, ул. Беговая Аллея, д.5, корп. к2	ст.м. Динамо	15 минут пешком	104,00	Встроенное	1-й этаж	19 500 000	187 500	тел. 8-916-724-92-14	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_104_m_990105653">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_104_m_990105653</a>
10		ЦАО	Пресненский	г. Москва, Столярный переулок, д.2	ст.м. Краснопресненская	10 минут пешком	261,90	Встроенное	Цоколь	39 500 000	150 821	тел. 8-926-177-86-85	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_261.9_m_1274081891">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_261.9_m_1274081891</a>
11		ЦАО	Таганский	г. Москва, ул. Большие Каменщики, д.4	ст.м. Таганская	2 минуты пешком	163,70	Встроенное	1-й этаж	29 100 000	177 764	тел. 8 (499) 110-87-04	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_163.7_m_1542808103">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_163.7_m_1542808103</a>
12		ЦАО	Тверской	г. Москва, ул. Бутырский Вал, д.52	ст.м. Савеловская	10 минут пешком	356,30	Встроенное	1-й этаж	68 983 000	193 609	тел. 8 (495) 137-00-24	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_356.3_m_943029747">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_356.3_m_943029747</a>



№ п/п	Фото объекта	Адм. округ	Район	Адрес	Станция метро	Удаленность от станции метро	Общая площадь помещений, кв.м	Тип помещения	Этаж расположения	Цена предложения, руб.	Цена предложения руб./кв.м.	Контакты	Источник
13		ЮВАО	Лефортово	г. Москва, ул. Солдатская, д.8к1	ст.м. Бауманская	10 минут пешком	392,40	Встроенное	1-й и 2-й этажи	53 403 667	136 095	тел. 8-931-262-25-95	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_pomeschenie_392.4_m_1482294870">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_pomeschenie_392.4_m_1482294870</a>
14		ЦАО	Пресненский	г. Москва, ул.Климашкина, д.26, стр.1	ст.м. улица 1905 года	10 минут пешком	83,00	Встроенное	Подвал	8 700 000	104 819	тел. 8 (495) 363-08-80	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_83.00_m_976806723">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_83.00_m_976806723</a>
15		ЦАО	Пресненский	г. Москва, Переулок Капранова, д.6	ст.м.Краснопресненская	10 минут пешком	177,00	Встроенное	1-й этаж	26 500 000	149 718	тел. 8-903-792-72-71	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_1496618711">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_1496618711</a>
16		ЦАО	Мещанский	г. Москва, ул. Суцёвский Вал, д.62	ст.м.Марьино Роща	10 минут пешком	361,10	Встроенное	Подвал, 1-й этаж	60 000 000	166 159	тел.8 (495) 374-66-22	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_na_1-ym_etazhe_linii_domov_316_m_1307125358">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_na_1-ym_etazhe_linii_domov_316_m_1307125358</a>
17		ЦАО	Замоскворечье	г. Москва, Зацепский Вал, д.4с2	ст.м.Павелецкая	5 минут пешком	697,70	Пристроенное	Подвал, 1-й этаж	95 595 640	137 015	тел. 8 (495) 134-70-96	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zatsepskiy_val_4s_2_torgovoe_pomeschenie_607.7_m_1213664242">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zatsepskiy_val_4s_2_torgovoe_pomeschenie_607.7_m_1213664242</a>
18		ЦАО	Таганский	г. Москва, Волгоградский проспект, д.11	ст.м.Пролетарская	10 минут пешком	460,00	Встроенное	Подвал, 1-й этаж	70 000 000	152 174	тел. 8-916-128-64-74	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_460.2_m_928789851">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_460.2_m_928789851</a>






№ п/п	Фото объекта	Адм. округ	Район	Адрес	Станция метро	Удаленность от станции метро	Общая площадь помещений, кв.м	Тип помещения	Этаж расположения	Цена предложения, руб.	Цена предложения руб./кв.м.	Контакты	Источник
19		ЦАО	Пресненский	г. Москва, ул.Рочдельская, д.11/5	ст.м.Краснопресненская	10 минут пешком	170,00	Встроенное	1-й этаж	25 500 000	150 000	тел. 8-929-968-93-13	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_pomeschenie_lyubogo_naznacheniya_1281866690">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_pomeschenie_lyubogo_naznacheniya_1281866690</a>
20		ЦАО	Пресненский	г. Москва, Шмитовский проезд, д.13	ст.м.Выставочная	10 минут пешком	87,30	Встроенное	1-й этаж	15 370 000	176 060	тел. 8 (495) 230-28-26	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/192748438/">https://www.cian.ru/sale/commercial/192748438/</a>
-	<b>Минимальное значение</b>										<b>104 819</b>		
-	<b>Максимальное значение</b>										<b>193 609</b>		
-	<b>Медиана</b>										<b>149 859</b>		
-	<b>Среднее значение</b>										<b>152 271</b>		



*Источник: данные СМИ, расчеты Оценщиков*

Таблица 8.5. Предложения по аренде помещений свободного назначения в г. Москва за III квартал 2018г.

№ п/п	Объект-аналог	Округ	Район	Местоположение	Станция метро	Удаленность от станции метро	Текущее использование	Тип помещения	Этаж	Площадь помещения, кв.м.	Арендная ставка, руб./кв.м./год	Контакты	Источник информации
1		ЦАО	Якиманка	г.Москва, ул. Шаболовская, д.23к3	ст.м. Шаболовская	10 минут пешком	ПСН	Встроенное	1-й этаж	128,0	18 000	тел. 8-909-941-11-19	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_127.5_m_1122807550">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_127.5_m_1122807550</a>
2		ЦАО	Тверской	г.Москва, ул.Краснопролетарская, д.7	ст.м. Новослободская	10 минут пешком	ПСН	Встроенное	1-й этаж	188,0	19 149	тел. 8-958-769-60-29	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_188_m_1480172590">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_188_m_1480172590</a>
3		ЦАО	Пресненский	г.Москва, Столярный переулок, д.2	ст.м. улица 1905 года	10 минут пешком	ПСН	Встроенное	Цоколь	300,0	18 000	тел. 8-926-177-86-65	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_300_m_1219597468">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_300_m_1219597468</a>
4		ЦАО	Мещанский	г.Москва, ул.Трифоновская, д.45	ст.м. Марьяна Роцца	10 минут пешком	ПСН	Встроенное	1-й этаж, антресоль	383,5	24 000	тел. 8 (495) 137-00-24	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_383.5_m_1199967538">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_383.5_m_1199967538</a>
5		САО	Беговой	г.Москва, ул.Беговая, д.7	ст.м. улица 1905 года	10 минут пешком	ПСН	Встроенное	Подвал, 1-й этаж	918,7	23 800	тел. 8-925-507-65-88	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_918.7_m_1256765132">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_918.7_m_1256765132</a>
6		ЦАО	Хамовники	г.Москва, Фрунзенская набережная, д.46	ст.м.Фрунзенская	10 минут пешком	ПСН	Встроенное	Антресоль, цоколь, 1-й этаж	990,0	21 818	тел. 8-903-283-06-20	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/psn_990_m_s_kassovoy_hranilischem_i_kuhney_1086328798">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/psn_990_m_s_kassovoy_hranilischem_i_kuhney_1086328798</a>

№ п/п	Объекты-аналоги	Округ	Район	Местоположение	Станция метро	Удаленность от станции метро	Текущее использование	Тип помещения	Этаж	Площадь помещения, кв.м.	Арендная ставка, руб./кв.м./год	Контакты	Источник информации
7		ЦАО	Пресненский	г.Москва, ул.Зоологическая, д.30С2	ст.м. Краснопресненская	15 минут пешком	ПСН	Встроенное	3-й этаж	110,0	20 000	тел. 8-906-095-56-76	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/195106916/">https://www.cian.ru/rent/commercial/195106916/</a>
8		ЦАО	Пресненский	г.Москва, ул.Зоологическая, д.2	ст.м. Краснопресненская	10 минут пешком	ПСН	Встроенное	1-й этаж	440,0	20 000	тел. 8-929-640-08-30	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/195174087/">https://www.cian.ru/rent/commercial/195174087/</a>
9		ЦАО	Пресненский	г.Москва, ул. 2-я Брестская, д.39С4	ст.м.Белорусская	3 минуты пешком	ПСН	Встроенное	3-й этаж	100,0	18 000	тел. 8-916-204-17-37	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/158510007/">https://www.cian.ru/rent/commercial/158510007/</a>
10		САО	Савеловский	г.Москва, ул.Бутырская, д.53к1	ст.м.Савеловская	10 минут пешком	ПСН	Встроенное	1-й этаж	306,0	15 886	тел. 8-916-974-24-48	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_306_m_ot_177_kv_m_1014641656">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_306_m_ot_177_kv_m_1014641656</a>
11		ЗАО	Дорогомиловский	г.Москва, Кутузовский проспект, д.5/3	ст.м.Киевская	10 минут пешком	ПСН	Встроенное	1-й этаж	857,4	18 055	тел. 8-958-769-60-29	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_857.4_m_1455706946">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_857.4_m_1455706946</a>
12		ЦАО	Пресненский	г.Москва, ул.2-я Звенигородская, д.13С41	ст.м. улица 1905 года	10 минут пешком	ПСН	Встроенное	1-й этаж	118,7	18 000	тел. 8-967-065-57-05	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/195448220/">https://www.cian.ru/rent/commercial/195448220/</a>

№ п/п	Объекты-аналоги	Округ	Район	Местоположение	Станция метро	Удаленность от станции метро	Текущее использование	Тип помещения	Этаж	Площадь помещения, кв.м.	Арендная ставка, руб./кв.м./год	Контакты	Источник информации
13		ЦАО	Пресненский	г.Москва, ул.Зоологическая, д.4	ст.м. Краснопресненская	10 минут пешком	ПСН	Встроенное	1-й этаж	145,0	18 000	тел. 8-925-640-05-02	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/192164253/">https://www.cian.ru/rent/commercial/192164253/</a>
14		ЦАО	Пресненский	г.Москва, переулок Капранова, д.6	ст.м. Краснопресненская	5 минут пешком	ПСН	Встроенное	Подвал	176,0	15 552	тел. 8-929-640-08-30	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/165249345/">https://www.cian.ru/rent/commercial/165249345/</a>
15		ЦАО	Пресненский	г.Москва, Шмитовский проезд, д.16С2	ст.м.Выставочная	10 минут пешком	ПСН	Встроенное	1-й этаж	172,0	23 000	тел. 8-915-110-33-23	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/161461701/">https://www.cian.ru/rent/commercial/161461701/</a>
16		ЦАО	Тверской	г.Москва, ул.Краснопролетарская, д.7	ст.м.Маяковская	5 минут пешком	ПСН	Встроенное	1-й этаж	190,0	18 948	тел. 8-917-511-90-64	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/192558126/">https://www.cian.ru/rent/commercial/192558126/</a>
17		ЦАО	Пресненский	г.Москва, ул.Литвина-Седого, д.13С4	ст.м. улица 1905 года	15 минут пешком	ПСН	Встроенное	1-й этаж	282,0	20 851	тел. 8-963-666-33-06	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/183911911/">https://www.cian.ru/rent/commercial/183911911/</a>
18		ЦАО	Пресненский	г.Москва, ул.ул. Пресненский Вал, д.7С1	ст.м. улица 1905 года	5 минут пешком	ПСН	Встроенное	Подвал, 1-й этаж	300,0	22 000	тел. 8 (495) 154-53-46	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/194721092/">https://www.cian.ru/rent/commercial/194721092/</a>

№ п/п	Объекты-аналоги	Округ	Район	Местоположение	Станция метро	Удаленность от станции метро	Текущее использование	Тип помещения	Этаж	Площадь помещения, кв.м.	Арендная ставка, руб./кв.м./год	Контакты	Источник информации
19		ЦАО	Пресненский	г.Москва, Шмитовский проезд, д.19	ст.м.Выставочная	10 минут пешком	ПСН	Встроенное	1-й этаж	340,7	21 144	тел. 8-968-581-12-42	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/194873314/">https://www.cian.ru/rent/commercial/194873314/</a>
20		ЦАО	Пресненский	г.Москва, Столярный переулок, д.3, корп.6	ст.м. улица 1905 года	5 минут пешком	ПСН	Встроенное	1-й этаж	1 325,0	22 992	тел. 8 (495) 021-66-28	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/176585038/">https://www.cian.ru/rent/commercial/176585038/</a>
-	<b>Минимальное значение</b>										<b>15 552</b>		
-	<b>Максимальное значение</b>										<b>24 000</b>		
-	<b>Медиана</b>										<b>19 575</b>		
-	<b>Среднее значение</b>										<b>19 860</b>		

#### **8.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов**

Согласно Федеральному стандарту № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3 утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2015 г. № 299 «в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость».

Ценообразующие факторы – это факторы, оказывающие влияние на стоимость объекта недвижимости.

##### **Основные ценообразующие факторы для объектов недвижимости**

##### **Ценообразующие факторы для объектов офисной недвижимости:**

- местоположение объекта и транспортная доступность:
  - ✓ расположение (удаленность) относительно центра города;
  - ✓ расположение относительно основных транспортных магистралей города (прежде всего удаленность от ближайшей станции метрополитена);
  - ✓ окружение объекта (район преимущественно жилой застройки; бизнес-зона; промышленная зона и др.);
- конструктивные особенности объекта, в том числе:
  - ✓ площадь объекта;
  - ✓ наличие отдельного входа у объекта;
  - ✓ планировка объекта;
  - ✓ группа капитальности здания;
- расположение объекта в здании (наземный, подземный этаж, отдельно стоящее здание);
  - ✓ класс офиса;
  - ✓ техническое состояние объекта (в том числе уровень отделки помещений);
- прочие факторы, в том числе:
  - ✓ наличие парковки;
  - ✓ наличие охраны;
  - ✓ обеспеченность коммуникациями;
  - ✓ инфраструктура объекта;
  - ✓ экологический фактор и др.

- коэффициент застройки (для объектов - отдельно стоящих зданий).

**Ценообразующие факторы для объектов торговой недвижимости:**

- местоположение объекта и транспортная доступность:
  - ✓ расположение относительно центра города;
  - ✓ расположение относительно основных транспортных магистралей города (удаленность от ближайшей станции метрополитена, от оживленных улиц, проспектов и др.);
  - ✓ окружение объекта (район преимущественно жилой застройки; бизне-сзона; промышленная зона и др.);
- проходимость (степень интенсивности ближайших человеко-потоков) - количество проходящих и проезжающих непосредственно вблизи объекта в определенный временной интервал (час, сутки и др.);
- конструктивные особенности объекта, в том числе:
  - ✓ расположение входа и окон;
  - ✓ площадь объекта;
- расположение объекта в здании или отдельно стоящее здание;
- класс помещения;
- техническое состояние объекта (в том числе уровень отделки);
- наличие места для парковки и подъездных путей и др.
- коэффициент застройки (для объектов - отдельно стоящих зданий).

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения.

Анализ элементов сравнения для помещений свободного назначения проведен в нижеследующей таблице.

Таблица 8.6. Основные ценообразующие факторы для помещений свободного назначения.

Наименование ценообразующего фактора	Значение ценообразующего фактора	Описание ценообразующего фактора
Местоположение, транспортная доступность	*расположение (удаленность) относительно центра города; *расположение относительно основных транспортных магистралей города (удаленность от ближайшей станции метрополитена, от оживленных улиц, проспектов и др.); * окружение объекта	Хорошее расположение здания подразумевает отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие индустриальные объекты, кладбища, свалки и прочее). Удобный подъезд и транспортное сообщение предполагает местоположение здания в 5-10 минутах ходьбы от ближайшей остановки общественного транспорта, в связи с этим отсутствие необходимых подъездных путей либо удаленность от остановок общественного транспорта может служить фактором, значительно понижающим стоимость объекта
Расположение объекта в здании	наземный, подземный этаж, отдельно стоящее здание	Наибольшую степень коммерческой привлекательности имеют помещения, расположенные на 1-х этажах
Наличие отдельного входа	наличие отдельного входа, отсутствие отдельного входа	Наибольшую степень коммерческой привлекательности имеют помещения, имеющие отдельный вход с улицы
Инженерные системы здания	система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха; лифт; электроснабжение, система пожарной безопасности, система безопасности	Современные здания офисного назначения требуют наличия систем управления зданием, которая предназначена для централизованного управления инженерным оборудованием, управления климатом в помещениях, управления пожарной безопасности и управления безопасностью. В связи с этим отсутствие необходимых инженерных систем может служить фактором, значительно понижающим стоимость объекта.
Техническое состояние объекта недвижимости	Новое строительство, высококачественная отделка в отличном или хорошем состоянии, устаревшие офисные или реконструированные здания; стандартный ремонт; отделка в отличном или хорошем состоянии; или требующие ремонта	Техническое состояние объектов офисного назначения является одним из важнейших факторов, влияющих на стоимость объектов. Как правило, техническое состояние объектов офисного назначения поддерживается как капитальным ремонтом, так и косметическим, поэтому особенностью объектов офисного назначения является замедленная изнашиваемость помещений. Соответственно, чем хуже состояние здания, тем стоимость объекта будет меньше.
Конструктивные особенности	Типы конструктивных систем, наличие специальных возможностей (площадь объекта, наличие отдельного входа у объекта, планировка объекта, группа капитальности здания, расположение входа и окон, площадь объекта	Современные здания офисного назначения высота помещений достигает более 3,3 м и, как правило, с открытой эффективной планировкой этажа. Соответственно, чем меньше высота потолков, тем меньше стоимость объекта. Коридорная система, размещение в подвальных в полуподвальных помещениях и в производственных корпусах, может послужить понижающим фактором стоимости объекта.



Наименование ценообразующего фактора	Значение ценообразующего фактора	Описание ценообразующего фактора
Парковка	Наличие парковки	В современных зданиях офисного назначения предполагается наличие подземная парковка или крытая многоуровневая, наземная парковка с крытым переходом к зданию, а также наличие наземной гостевой парковки. Отсутствие организованной парковки может послужить понижающим фактором стоимости объекта.
Масштаб (площадь)	Площадь	Большие по площади объекты в пересчете на стоимость удельной единицы площади стоят дешевле. Наибольшей популярностью в сегменте офисной недвижимости, в соответствии с данными обзоров рынка, пользуются объекты площадью до 200 кв.м.

На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения.

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов рассмотрены характеристики потребительских свойств объекта и среды его функционирования.

В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой.

Для упрощения анализа наиболее значимые факторы были сгруппированы. Перечень таких групп, а также элементы их сравнения были представлены в таблице далее.

При определении стоимости Объекта оценки Исполнителем были выделены следующие основные ценообразующие факторы и определены значения и диапазоны значений:

#### **Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки**

Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня. В этом случае покупатель оплачивает более высокие цены за объект, чтобы компенсировать продавцу такое льготное для покупателя финансирование. И наоборот, процентные ставки по кредиту выше рыночного уровня дают возможность приобрести объект по более низким ценам.

#### **Условия продажи (предложения)**

Корректировки на условия продажи обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказать влияние на цену объекта недвижимости.

### **Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)**

Различие между ценами предложения/спроса и сделок обусловлено возможностью торга в процессе переговоров продавцов с потенциальными покупателями. Величина скидки на торг зависит от ликвидности объекта недвижимости, а также от готовности продавца и покупателя к риску, связанному с совершением сделки. Обобщенные результаты исследований корректировки на торг в различных сегментах рынка недвижимости приведены в следующих источниках информации:

- Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Л.А. Лейфера. Нижний Новгород 2018.
- Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Л.А. Лейфера. Нижний Новгород 2018.
- Сборник рыночных корректировок (СРК-2018) / Под ред. канд.техн.наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2018. - 162с.
- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №22, 2018г./ Под ред. канд.техн.наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2018. - 51с.
- Статриелт - Statrielt– информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка), контактный тел. +7 (978) 953-05-66, +7 (930) 700-88-23, ссылка на сайт: <https://statrielt.ru>.

Таблица 8.7. Корректировка на уторгование (торг) офисно-торговых помещений в рамках сравнительного подхода.

Тип объекта	Верхняя граница, %	Нижняя граница, %	Величина скидки на торг	Источник
Офисных, торговых и других общественных помещений и зданий с земельным участком	10,00%	3,00%	6,50%	<a href="https://statiet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1590-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2018-goda">https://statiet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1590-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2018-goda</a>
Офисно-торговые объекты свободного назначения	10,80%	9,90%	10,35%	Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. ЗАО "ПЦФКиО", (табл.158, стр.279)
Офисно-торговые объекты свободного назначения (г.Москва)	12,00%	11,00%	11,50%	Справочник расчета данных для оценки и консалтинга, СРД №22, 2018г., Москва, 2018г. (табл. 1.3.2., стр.17)
Офисно-торговые объекты свободного назначения (г.Москва)	12,00%	11,00%	11,50%	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРК-2018, 2018 г. (табл.63, стр.102)
<b>Среднее значение корректировки на торг, %</b>	<b>11,20%</b>	<b>8,73%</b>	<b>9,96%</b>	

Таблица 8.8. Корректировка на уторгование (торг) офисно-торговых помещений в рамках доходного подхода.

Тип объекта	Верхняя граница, %	Нижняя граница, %	Величина скидки на торг	Источник
Офисных, торговых и других общественных помещений и зданий с земельным участком	9,00%	2,00%	5,50%	<a href="https://statiet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1590-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2018-goda">https://statiet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1590-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2018-goda</a>
Офисно-торговые объекты свободного назначения	9,70%	8,60%	9,15%	Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. ЗАО "ПЦФКиО", (табл.158, стр.279)
Офисно-торговые объекты свободного назначения (г.Москва)	9,00%	7,00%	8,00%	Справочник расчета данных для оценки и консалтинга, СРД №22, 2018г., Москва, 2018г. (табл. 1.3.2., стр.17)
Офисно-торговые объекты свободного назначения (г.Москва)	9,00%	7,00%	8,00%	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРК-2018, 2018 г. (табл.63, стр.102)
<b>Среднее значение корректировки на торг, %</b>	<b>9,18%</b>	<b>6,15%</b>	<b>7,66%</b>	

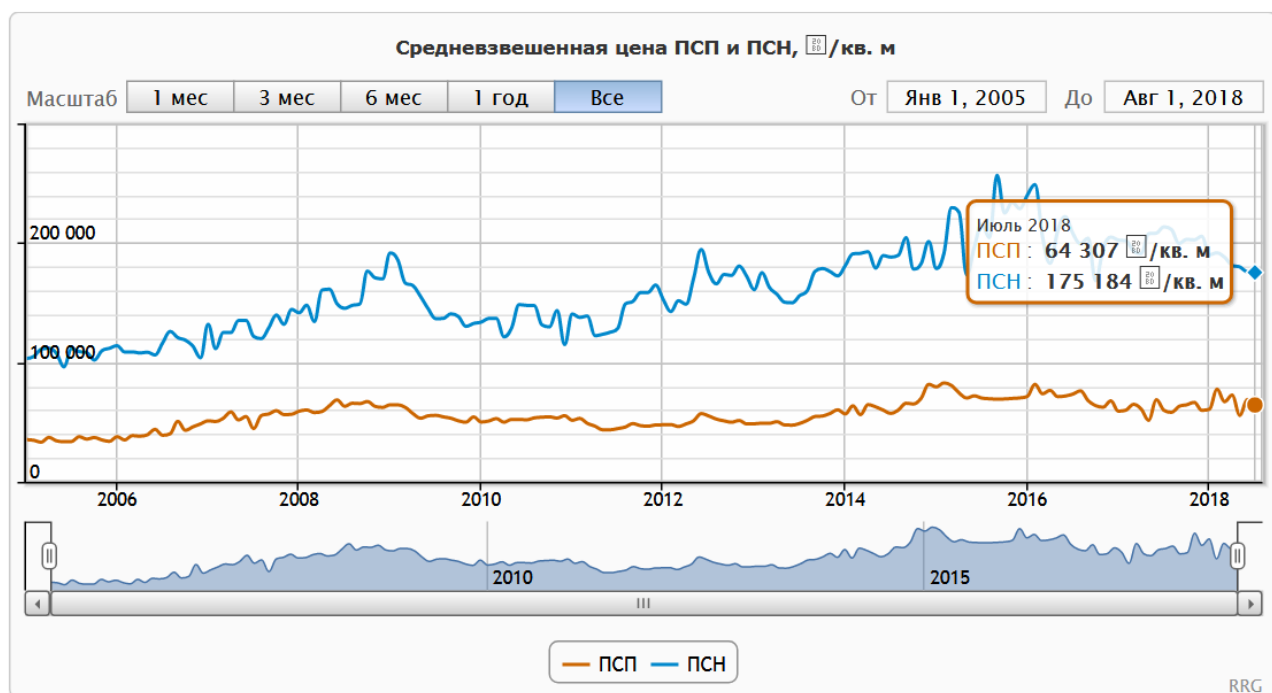
### Период между датами сделок (предложений) и оценки

Изменение рыночной конъюнктуры, условия которой могут сильно отразиться на стоимости объекта недвижимости, происходят с течением времени. Поэтому такие факторы, как инфляция, банковская процентная ставка, изменения спроса и предложения на объекты недвижимости, изменения потребительских предпочтений, новшества в правовом регулировании, необходимо учитывать в процессе оценки с помощью корректировки. Основным индикатором рынка недвижимости является динамика изменения цен на недвижимость в рамках одного и того же сектора рынка, которая отражается либо в процентах от предыдущего уровня цен, либо с помощью ценовых индексов.

Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (корректировка на дату) для офисной недвижимости определялась по данным портала <http://rrg.ru> путем расчета процента изменения стоимости за период между месяцами.

Рисунок 8.8. Изменение средних значений цен предложений коммерческой недвижимости г.Москвы (средневзвешенная цена ПСН).

Помещения свободного назначения						
ПСН	Количество	Общая стоимость, млн. руб.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, руб./кв. м	
<b>Значение</b>	135	39 834	228	1,69	174 917	
<b>К июлю 2018</b>	▲ +12%	▼ -4%	▼ -4%	▼ -14%	-0%	
<b>К августу 2017</b>	▼ -26%	▼ -20%	▼ -4%	▲ +31%	▼ -17%	



Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/sale-august-2018>

Рисунок 8.9. Изменение средних значений арендных ставок торговой недвижимости коммерческой недвижимости г.Москвы (средняя ставка торговой недвижимости вне Садового кольца).

Торговые помещения вне Садового Кольца					
Торговые вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. руб.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, руб./кв. м/год
Значение	470	3 372	160,275	0,341	25 761
К июлю 2018	▼ -4%	▼ -10%	▲ +3%	▲ +7%	▼ -8%
К августу 2017	▼ -12%	-0%	▲ +8%	▲ +22%	▼ -4%



Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/rent-august-2018>

**Тип объекта.**

Тип объекта. В текущих рыночных условиях выделяют два основных типа недвижимости: отдельно стоящие здания и встроенные помещения. Различные по типу объекту различаются по стоимости. Наибольшей стоимостью обладают отдельно стоящие здания. Стоимость встроенных помещений при прочих равных условиях ниже.

Таблица 8.9. Корректировка на тип объекта.

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

*Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Л.А. Лейфера. Нижний Новгород 2018.*

**Местоположение объекта.** Характеристики района расположения объекта оценки оказывают значительное влияние на стоимость. К характеристикам местоположения относят:

- размещение относительно основных трасс, близость к транспортным развязкам и основным железнодорожным/автомобильным магистралям;
- удобство подъезда;
- окружение объекта (район преимущественно жилой застройки, бизнес-зона, промышленная зона и др.);
- ценовая зона и перспективы развития района расположения объекта.

#### **Местоположение объекта - расположение относительно красной линии.**

Одним из важных ценообразующих факторов для коммерческой недвижимости является расположение относительно красной линии. Расположение внутри квартала. Одним из основных ценообразующих является линия домов: 1-ая линия домов или 2-ая линия домов. Объекты, расположенные во второй линии ценятся дешевле, поскольку являются более трудно находимыми и менее привлекательными с коммерческой точки зрения, например, с точки зрения возможности размещения логотипа фирмы или световой рекламы. Опираясь на индивидуальные экспертные оценки Оценщиков, основанные на профессиональных знаниях, личном опыте и интуиции, собственных суждениях относительно параметров рынка недвижимости в текущий момент и в обозримой перспективе, специалисты Приволжского центра финансового консалтинга и оценки пришли к следующему заключению:

Таблица 8.10. Корректировка на расположение относительно красной линии.

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

*Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Л.А. Лейфера. Нижний Новгород 2017г.*

## Местоположение/расположение относительно станции метро.

Местоположение. Местоположение недвижимости оказывает непосредственное существенное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя, а потому относится к числу факторов, в значительной мере определяющих стоимость объектов недвижимости. При одинаковых вложениях, архитектурных и технологических решениях объекты недвижимости, по-разному расположенные, будут приносить разный доход. В рамках выделенных зон стоимость недвижимости может отличаться в зависимости от направлений: север, северо-запад, северо-восток, юг и т.д. Использование стоимости офисов для расчета корректировки на местоположение земельных участков имеют тесную связь и релевантность. В качестве источника для расчета корректировки на местоположение использовался калькулятор оценки недвижимости на сайте - <http://www.c-a.ru/realestate-main.htm#n7>.

**Оценка недвижимости он-лайн**

Быстро рассчитать примерную стоимость объектов недвижимости, расположенных в городе Москве, можно при помощи наших он-лайн калькуляторов.

**Внимание:** Значение стоимости рассчитывается калькулятором приблизительно, результат является лишь ценовым ориентиром, а не точной величиной стоимости оцениваемого объекта.

**Калькуляторы для оценки жилой недвижимости:**

- Калькулятор "Оценка квартиры в Москве"
- Калькулятор "Оценка доли квартиры в Москве"

**Калькуляторы для оценки коммерческой недвижимости:**

- Калькулятор "Оценка аренды офисного помещения в Москве"
- Калькулятор "Оценка стоимости офисного помещения в Москве"
- Калькулятор "Оценка стоимости офисного здания в Москве"

Если вы хотите попробовать самостоятельно оценить свой объект, то для более подробного ознакомления с существующими подходами и методами оценки рекомендуем посмотреть нашу страницу [Оценка стоимости недвижимости на примерах](#)

**Примеры отчетов**

В этом разделе приведены примеры отчетов об оценке различных объектов, подготовленные нашими специалистами. Формы отчетов соответствуют стандартам и требованиям, которые действовали на момент составления каждого отчета.

**Отчет об оценке помещения:** [Открыть отчет](#)

Отчет подготовлен с учетом требований закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» в редакции, действующей на дату оценки, а также федеральных стандартов оценки

## Площадь объекта.

В соответствии с законом убывающей предельной полезности, с увеличением площади объектов недвижимости стоимость 1 кв.м, как правило, уменьшается. Как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Данная корректировка рассчитывалась на основании данных Справочника оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Л.А. Лейфера. Нижний Новгород 2018г.

Таблица 8.11. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен объектов офисно-торгового назначения в г.Москва.

Площадь, кв.м		г. Москва (цены)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,04	1,13	1,22	1,30	1,37	1,45	1,49
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,17	1,25	1,31	1,39	1,43
	100-250	0,89	0,92	1,00	1,08	1,15	1,21	1,28	1,32
	250-500	0,82	0,86	0,93	1,00	1,07	1,12	1,19	1,22
	500-1000	0,77	0,80	0,87	0,93	1,00	1,05	1,11	1,14
	1000-1500	0,73	0,76	0,83	0,89	0,95	1,00	1,06	1,09
	1500-3000	0,69	0,72	0,78	0,84	0,90	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,67	0,70	0,76	0,82	0,87	0,92	0,97	1,00

Таблица 8.12. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для арендных ставок объектов офисно-торгового назначения в г.Москва.

Площадь, кв.м		г. Москва (арендные ставки)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,04	1,14	1,24	1,34	1,41	1,50	1,55
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,19	1,28	1,35	1,44	1,48
	100-250	0,87	0,91	1,00	1,08	1,17	1,23	1,31	1,36
	250-500	0,81	0,84	0,92	1,00	1,08	1,14	1,21	1,25
	500-1000	0,75	0,78	0,86	0,93	1,00	1,06	1,12	1,16
	1000-1500	0,71	0,74	0,81	0,88	0,95	1,00	1,06	1,10
	1500-3000	0,67	0,69	0,76	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,65	0,67	0,74	0,80	0,86	0,91	0,97	1,00

### Высота потолков

Корректировка на высоту потолков для объектов-аналогов определялась с использованием методики определения стоимости права аренды объектов нежилого фонда г.Санкт-Петербурга, разработанная Санкт-Петербургским Государственным Унитарным Предприятием «Городское управление инвентаризации и оценки». г.Санкт-Петербург и г.Москва являются двумя крупнейшими городами России, соответственно развитие рынка коммерческой недвижимости в данных городах условно сопоставим, в связи с чем, можно говорить о равнозначном влиянии основных ценообразующих параметров на рыночную стоимость коммерческой недвижимости.

Итоговая величина корректировки определялась по следующей формуле:

$$K = \frac{K_o}{K_A} - 1$$

где,

$K_o$  – коэффициент высоты потолка для объекта оценки;

$K_A$  – коэффициент высоты потолка для объекта аналога;



Таблица 8.13. Корректировка на высоту потолка.

Высота потолков	Офисные помещения
Меньше и равно 2 м	0,89
от 2 до 2,5 м вкл.	0,94
от 2,5 до 3 м вкл.	1,00
более 3 м	1,03

Источник: порядок определения базовых ставок и коэффициентов, используемых в методике определения права аренды объектов нежилого фонда, разработанная ГУП «ГУИОН», <http://guion.spb.ru/>, 4 кв.2013г.

#### Этаж расположения.

Этаж, на котором находится объект, значительно влияет на рыночную стоимость офисно-торговых площадей. Наиболее привлекательным для устройства данных площадей считается первый этаж, который обеспечивает удобный доступ для посетителей по сравнению с другими этажами (при отсутствии современных лифтов), возможность реализации отдельного входа и прочие преимущества (большее удобство для клиентов). Цокольные и подвальные этажи имеют меньшую рыночную привлекательность по сравнению с вышерасположенными помещениями. В среднем помещения, расположенные в подвале, на 25-35% дешевле помещений, расположенных в надземной части. Связано это, прежде всего, с тем, что в подвале, как правило, размещаются вспомогательные и складские помещения. Помещения, расположенные на втором этаже, также отличаются в меньшую сторону.

Величина корректировки, учитывающая расположение встроенного помещения в здании (этаж) объекта оценки и объектов-аналогов, определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2018.

Таблица 8.14. Корректировка на этаж расположения помещения.

г. Москва (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,29	1,34	1,41
	2 этаж и выше	0,78	1,00	1,04	1,10
	цоколь	0,75	0,96	1,00	1,05
	подвал	0,71	0,91	0,95	1,00

### Наличие отдельного входа

В ходе анализа рынка коммерческой недвижимости экспертами установлено, что на стоимость объектов данного сегмента рынка в значительной степени влияет наличие отдельного входа. Согласно данным справочника оценщика недвижимости-2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2018.

Таблица 8.15. Корректировка на наличие отдельного входа.

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

### Корректировка на физическое состояние.

Арендная плата и стоимость помещений свободного назначения в значительной степени зависят от состояния помещений и качества отделки. Данная корректировка отражает тот факт, что нежилые помещения, в которых проведен ремонт и находятся в хорошем состоянии, более привлекательны для потенциальных инвесторов (покупателей). Величина корректировки, учитывающая разницу в физическом состоянии объекта оценки и аналога, определена на основании Справочника оценщика недвижимости-2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2018.

Таблица 8.16. Корректировка на физическое состояние объекта.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,21	1,23
Отношение удельной арендной ставки, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,69	0,72
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,20	1,19	1,21
Отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,70	0,74

### Корректировка на наличие парковки.

В соответствии с утвержденной классификации офисной и торговой недвижимости, парковка может быть следующей:

- Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание
- Организованная парковка с достаточным количеством мест
- Неорганизованная парковка с недостаточным количеством мест
- Отсутствие парковки.

Корректировка на наличие парковки учитывает использование объекта с максимальной возможностью привлечения потенциальных клиентов. Величина корректировки, учитывающая наличие парковки, определена на основании Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2018.

Таблица 8.17. Корректировка на наличие парковки (матрица коэффициентов).

Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		без парковки	стихийная	органи- зованная
объект оценки	без парковки	1,00	0,91	0,82
	стихийная	1,10	1,00	0,90
	органи- зованная	1,22	1,11	1,00

### Корректировка на наличие свободного доступа к объекту.

Расположение офисно-торгового объекта на закрытой территории (например на территории промбазы), ограничивает круг потенциальных пользователей объекта, что в свою очередь снижает его стоимость по отношению к объектам, доступ к которым не ограничен. Величина корректировки, учитывающая наличие свободного доступа к объекту, определена на основании Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2018.

Таблица 8.18. Корректировка на наличие свободного доступа к объекту.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,80	0,79	0,82
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,80	0,78	0,81

**8.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы**

- Московский рынок коммерческой недвижимости переживает очень сложные времена, спрос на аренду падает, цены на арендную ставку офисов и помещения в торгово-развлекательных и торговых центрах снижаются. Наблюдается высокая конкуренция за арендаторов, что диктует необходимость хорошего качества обслуживания и улучшения уже существующих объектов и выхода на рынок предложений в новых форматах.
- Несмотря на падение количества сделок на рынке, коммерческая недвижимость адаптируется к новым условиям. Торговая недвижимость, в частности, объекты стрит-ритейла, показывают доходность выше банковских депозитов, и рынок коммерческих помещений ждет подъём за счет частных инвестиций.
- Кризис рынка недвижимости, вступивший в очередную активную фазу в 2015 году, негативно сказался, в том числе, и на коммерческих объектах, снизив за прошедшие два года среднее количество сделок купли-продажи на 50 %.
- Что касается сделок на рынке аренды коммерческих помещений, то в них нам пришлось и приходится наблюдать по сей день снижение арендных ставок по сравнению с докризисным периодом на 15-20 %, а по отдельным объектам до 50 %.
- Общим трендом стали оплата комиссии посреднику собственником помещения, существенное уменьшение размера или полный отказ от страховых депозитов за арендуемые площади, а также длительный срок арендных каникул для арендаторов.
- На рынке продажи коммерческой недвижимости существенно сократилась доля сделок с применением ипотечных заемных средств, так же, как и количество самих сделок.

- В таких неблагоприятных условиях сделки с коммерческой недвижимостью "включили защитный механизм", впервые появились и стали применяться "особые" условия для договоров аренды, невысказанные для докризисного рынка. Особенно широко это стало применяться в торговой недвижимости, на которой кризис отразился менее всего по сравнению с другими сегментами.
- Например, стали практиковаться сделки аренды, когда помещения арендуются совместно предприятиями разных частей цепочки "производство-торговля", производство и торговля находятся под одной крышей. Уменьшение объема розничной торговли приводит к тому, что аренда торговых площадей максимально оптимизируется, избавляется от вспомогательных помещений, а сами торговые точки тяготеют к местам с наибольшим покупательским трафиком.
- Допускаются сделки совместной аренды и субаренды помещений, особенно в формате помещений от 350 кв метров и более, ставшим плохо востребованным в последние год-два.
- В договора аренды включаются условия оплаты аренды в виде процента от торгового оборота точки (процента продаж).
- При покупке помещений в инвестиционных целях глубочайшему изучению подвергаются собственность продавца и бизнес-процессы арендатора, оценивается как доходность самих вложений, так и возможность безболезненной смены арендатора без потери арендных платежей.
- Можно сделать анализ и делать осторожные прогнозы относительно того, что рынок сделок с коммерческой недвижимостью наконец "идёт в гору" после стагнации. Прежде всего, этому способствуют макроэкономические факторы, влияющие на экономику страны в целом: это официальная инфляция и связанная с ней ставка рефинансирования Центрального Банка.
- Коммерческая недвижимость как инструмент инвестирования становится все более привлекательным на фоне снижения инфляции в стране и ставки рефинансирования ЦБ, успешно конкурируя по доходности с жилой недвижимостью, апартаментами и ставками по депозитам крупных банков.
- Так, по данным самого ЦБ РФ, Московской Биржи и аналитиков, приведенным в отдельном исследовании в этом полугодии, квартиры и вложения в них дают доходность 5 %, облигации (ОФЗ) 8,1 %, банковские депозиты дают возможность инвесторам рассчитывать на 8,8 % годовых, а вот вложения в офисную недвижимость (имеется в виду столичный регион и СПб) - уже 11 % и выше.

- Самым доходным сегментом коммерческой недвижимости ожидаемо стал сегмент торговой недвижимости, конкретно стрит-ритейл. Инвестиции в стрит-ритейл гарантированно показывают доходность в 13 %.

#### **Главный вывод:**

Судя по незначительности изменения ставок и цен, рынок продолжает стагнировать, при этом заметное снижение объема предложения на рынке продажи привело лишь к незначительному росту цен. Есть положительные небольшие сдвиги, что не может не радовать. Как уже неоднократно указывалось ранее, быстрого выхода из стагнации в условиях системности существующих проблем ожидать не приходится

### **8.6 Анализ ликвидности Объекта оценки**

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагают всей необходимой информацией, и на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Количественной характеристикой является время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

#### **8.6.1 Недвижимость в рейтинге ликвидности активов**

Самый ликвидный актив - это деньги, поскольку их можно быстрее всего обменять на другие активы, и наоборот: любые активы можно обменять на деньги.

Ликвидность активов (по убыванию)

1. Деньги
2. Ценные бумаги
3. Ценные металлы
4. Недвижимость
5. Предметы искусства

Второй по ликвидности класс активов - это ценные бумаги (государственные облигации, акции крупных компаний). Их высокая ликвидность объясняется относительно небольшими затратами на приобретение и тем, что купить и продать их можно в любое время и в сжатые сроки.

Недвижимость менее ликвидна по сравнению с деньгами, ценными бумагами и металлами, но более ликвидна, чем предметы искусства. Относительно низкая ликвидность недвижимости объясняется такими причинами:

- ✓ высокая стоимость: для входа на рынок недвижимости обычно требуется больше денег, чем для входа на рынок ценных бумаг или металлов;
- ✓ сложности в информационном продвижении на рынке: для продажи недвижимости требуется публиковать объявления и размещать рекламу;
- ✓ продолжительная процедура оформления сделок: процесс купли-продажи объектов недвижимости занимает месяцы;
- ✓ фиксированное местоположение;
- ✓ цена предложения часто ниже цены продажи, поскольку покупатели могут требовать у продавцов, желающих заключить сделку побыстрее, скидки;
- ✓ сложность оценки.

В зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи предлагается следующая градация ликвидности имущества:

Таблица 8.19. Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

<b>Показатель ликвидности</b>	<b>Высокая</b>	<b>Средняя</b>	<b>Низкая</b>
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

*Источник информации: Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога». Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от «25» ноября 2011г.).*

Ассоциацией банков Северо-Запада комитета по оценочной деятельности была разработана иная классификация объектов по степени ликвидности. Активы на группы в зависимости от степени ликвидности и рассмотреть изменения основных тенденций, влияющих на стоимость активов в каждой группе в период кризиса. Ликвидность активов рассматривается через призму следующих факторов:

- наличие спроса и предложения на рынке имущества;
- наличие открытой ценовой информации;
- наличие реальных сделок на рынке активов;
- техническое состояние объекта оценки;
- наличие специфических особенностей и специализированности объекта оценки;
- сроки реализации аналогичных объектов.

По результатам анализа сформированы следующие градации, в зависимости от степени

ликвидности активов:

- «Высокая ликвидность»
- «Средняя ликвидность»;

- «Ликвидность ниже среднего»;
- «Низкая ликвидность».



Однако необходимо отметить, что представленная ниже классификация имеет сугубо ориентировочный характер, и необходимо определять/обосновывать ликвидность конкретных объектов индивидуально.

Таблица 8.20. Классификация объектов по степени ликвидности.

Степень ликвидности	Описание градации	Вид залогового обеспечения	Тенденции в кризис	Изменения основных индикаторов, влияющих на рыночную стоимость
Высокая	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется развитый рынок с большим количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества, с активным заключением сделок.	Легковые транспортные средства	В связи с ослаблением национальной валюты происходит спад спроса на первичном рынке и увеличивается спрос на вторичном рынке, при этом наблюдается рост цен предложений как на первичном, так и на вторичном рынках	Скидка на торг увеличивается
		Грузовые транспортные средства	В связи с ослаблением национальной валюты происходит спад спроса на первичном рынке и увеличивается спрос на вторичном рынке, при этом наблюдается рост цен предложений как на первичном, так и на вторичном рынках	Скидка на торг увеличивается
		Квартиры	В связи с ростом ключевой ставки, высоким процентом по ипотечным кредитам, высоким риском инвестирования в новостройки спрос на квартиры на первичном рынке падает (в большей степени характерно для квартир на нулевом или начальном этапе строительства. Наибольший спрос на квартиры на первичном рынке прослеживается на стадии завершения строительства, перед кризисом или на самом начальном его этапе данные квартиры распродаются, как "горячие пирожки"), при этом из-за удорожания стоимости строительства, цена предложения квартир не снижается. Застройщики предлагают льготные условия по рассрочке платежей за квартиры. Спрос на вторичном рынке на квартиры повышается, вследствие относительно меньших рисков по сравнению с первичным рынком жилья. При этом в начале кризиса возможно наблюдать рост цен предложений на вторичном рынке, постепенно из-за нехватки ликвидности у населения, цены предложений на вторичном рынке снижаются, продавцы идут на уступки, продавать квартиры с большей скидкой на торг.	Скидка на торг увеличивается
Средняя	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется рынок по реализации имущества, в открытых источниках представлена информация о продаже и покупке аналогичного имущества, сделки имеют регулярный характер.	Бизнес-центры класса А, В, обеспеченные всеми необходимыми коммуникациями и неотделимым оборудованием, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более	Данный сегмент в кризисный период подвержен наибольшему влиянию. Арендаторы ищут более дешевые площади, в связи с этим увеличиваются вакансии, арендные ставки снижаются. При этом операционные расходы в абсолютном выражении остаются неизменными или увеличиваются из-за инфляции	Увеличивается скидка на торг по продаже и аренде, увеличивается процент незаполняемости объекта, доля операционных расходов увеличивается
		Торговые центры, обеспеченные всеми необходимыми коммуникациями и неотделимым оборудованием, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более	Из-за снижения покупательской способности населения и увеличения затрат собственников магазинов на приобретение товаров многие магазины закрываются, в связи с чем вакансии в торговых центрах увеличиваются, арендные ставки снижаются, операционные расходы в абсолютном выражении остаются неизменными или увеличиваются из-за инфляции	Увеличивается скидка на торг по продаже и аренде, увеличивается процент незаполняемости объекта, процент операционных расходов увеличивается

Степень ликвидности	Описание градации	Вид залогового обеспечения	Тенденции в кризис	Изменения основных индикаторов, влияющих на рыночную стоимость
		Складские (логистические) комплексы класса А,В, расположенные на центральных магистралях, вдоль направления транспортных коридоров с хорошими подъездами, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более	Из-за общей экономической ситуации в стране, дорожающего импорта снижается загрузка, снижаются арендные ставки. Арендаторы, не привязанные к классу склада, переориентируются на склады класса С	Увеличивается скидка на торг по продаже и аренде, увеличивается процент незаполняемости объекта, Процент операционных расходов увеличивается
		Офисные помещения, торговые помещения и сферы услуг, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, с интенсивными людскими потоками, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более	Уменьшается заполняемость тех помещений, владельцы которых не идут на уступки	Увеличивается скидка на торг по продаже и аренде, процент операционных расходов увеличивается
		Складские помещения, универсальные производственные помещения, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более	Данный сегмент недвижимости наименее подвержен влиянию кризисных ситуаций в начале кризиса. Сделки имеют долгий подготовительный период, также срок аренды для данного типа недвижимости, как правило, носят долгосрочный характер.	Увеличивается скидка на торг по продаже и аренде, процент операционных расходов увеличивается
		Универсальное оборудование	Как правило, в связи с падением национальной валюты происходит рост цен предложений как на первичном, так и на вторичном рынке оборудования. При этом необходимо анализировать возможность наличия экономического устаревания, в связи с общим падением производства в стране и/или на отдельном сегменте рынка (т.е. уменьшается процент загрузки оборудования)	Скидка на торг увеличивается, появляется экономическое устаревание
		Самоходные машины и спецтехника	Как правило, в связи с падением национальной валюты происходит рост цен как на первичном так и на вторичном рынке. При этом необходимо анализировать возможность наличия экономического устаревания, в связи с падением спроса на строительные работы.	Скидка на торг увеличивается, появляется экономическое устаревание

Степень ликвидности	Описание градации	Вид залогового обеспечения	Тенденции в кризис	Изменения основных индикаторов, влияющих на рыночную стоимость
<b>Ниже средней</b>	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть органичен в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют непостоянный и/или несистемный характер.	<p>Бизнес-центры не ниже класса В, находящиеся в городах с населением до 1 млн. жителей;</p> <p>Бизнес-центры, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p>	<p>В начальный период кризис не оказывает существенного влияния на данный сегмент недвижимости, поскольку арендаторы из дорогих бизнес-центров переезжают в более бюджетные офисы. В продолжающейся фазе кризиса снижаются доходные показатели.</p>	<p>Увеличивается скидка на торг по продаже и аренде, доля операционных расходов увеличивается</p>
		<p>Торговые центры, находящиеся в городах с населением до 1 млн. жителей;</p> <p>Торговые центры, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p>	<p>Из-за снижения покупательской способности населения и увеличения затрат собственников магазинов на приобретение товаров многие магазины закрываются, в связи с чем вакансии в торговых центрах увеличиваются, арендные ставки снижаются, операционные расходы в абсолютном выражении остаются неизменными или увеличиваются из-за инфляции</p>	<p>Увеличивается скидка на торг по продаже и аренде, доля операционных расходов увеличивается</p>
		<p>Складские (логистические) комплексы не ниже класса В, находящиеся в городах с населением до 1 млн. жителей;</p> <p>Складские комплексы, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p>	<p>В начальный период кризиса данный сегмент недвижимости не подвержен сильному влиянию, поскольку арендаторы из более дорогих складских комплексов переориентируются на более дешёвые. С продолжением кризиса уменьшаются доходные показатели</p>	<p>Увеличивается скидка на торг по продаже и аренде, доля операционных расходов увеличивается</p>

Степень ликвидности	Описание градации	Вид залогового обеспечения	Тенденции в кризис	Изменения основных индикаторов, влияющих на рыночную стоимость
		<p>Офисные помещения, торговые помещения и сферы услуг, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, с интенсивными людскими потоками, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением до 1 млн. жителей;</p> <p>Офисные помещения, торговые помещения и сферы услуг, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p>	<p>Уменьшается заполняемость тех помещений, владельцы которых не идут на уступки</p>	<p>Увеличивается скидка на торг по продаже и аренде, процент операционных расходов увеличивается</p>
		<p>Складские помещения, универсальные производственные помещения, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением до 1 млн. жителей;</p> <p>Складские помещения, универсальные производственные помещения, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p>	<p>Данный сегмент недвижимости наименее подвержен влиянию кризисных ситуаций в начале кризиса. Сделки имеют долгий подготовительный период, также срок аренды для данного типа недвижимости, как правило, носят долгосрочный характер.</p>	<p>Увеличивается скидка на торг по продаже и аренде, процент операционных расходов увеличивается</p>
		<p>Производственные помещения, производственные площадки, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для</p>	<p>В кризисный период увеличивается срок экспозиции данных объектов. Сделки имеют долгий подготовительный период, также срок аренды для данного типа недвижимости, как правило, носят долгосрочный</p>	<p>Увеличивается скидка на торг по продаже и аренде, увеличивается процент</p>

Степень ликвидности	Описание градации	Вид залогового обеспечения	Тенденции в кризис	Изменения основных индикаторов, влияющих на рыночную стоимость
		эксплуатации коммуникациями	характер.	незаполняемости объекта, Процент операционных расходов увеличивается
		Жилая загородная недвижимость	В начале кризиса резко увеличивается предложение подобных объектов, так как их собственники хотят избавиться от этих активов. С продолжением кризиса ликвидность объектов снижается, имеется тенденция к увеличению сроков экспозиции, скидок на уторгование	Скидка на торг увеличивается
		Частные дома (жилая недвижимость), расположенные в черте города	В начале кризиса резко увеличивается предложение подобных объектов, так как их собственники хотят избавиться от этих активов. С продолжением кризиса ликвидность объектов снижается, имеется тенденция к увеличению сроков экспозиции, скидок на уторгование	Скидка на торг увеличивается
		Квартиры, относящиеся к премиальному сегменту	Ликвидность объекта снижается, имеется тенденция к увеличению сроков экспозиции, скидок на уторгование	Скидка на торг увеличивается
		Земельные участки свободные от застройки, предназначенные под жилое, общественно-деловое и производственно-складское назначение	В кризисный период наименее ликвидное имущество, в связи с приостановлением инвестиционных программ и удорожания банковских кредитов.	Скидка на торг увеличивается
		Специализированное оборудование	Наличие экономического устаревания, в связи со снижением спроса на оборудование, связанное с общим замедлением темпов производства в стране и/или на определенных сегментах рынка в частности. Как правило, в связи с падением национальной валюты происходит рост цен предложений как на первичном, так и на вторичном рынке оборудования.	Скидка на торг увеличивается, появляется/увеличивается экономическое устаревание
<b>Низкая</b>	Имущество находится в неудовлетворительном или непригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен или носить закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или непостоянный, несистемный характер.	Специализированные объекты недвижимости; инфраструктурные объекты недвижимости, не входящие в состав производственных площадок и имущественных комплексов	Вторичный рынок отсутствует или в кризисный период срок экспозиции неликвидных объектов увеличивается	Скидка на торг увеличивается, появляется/увеличивается экономическое устаревание
		Объекты недвижимости, инженерно не обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями и неотделимым оборудованием	В кризисный период срок экспозиции неликвидных объектов увеличивается	Скидка на торг увеличивается, появляется/увеличивается экономическое устаревание
		Земельные участки сельскохозяйственного назначения	В кризисный период срок экспозиции неликвидных объектов увеличивается	Скидка на торг увеличивается
		Узкоспециализированное оборудование, изготовленное по индивидуальному заказу под конкретное предприятие	Вторичный рынок отсутствует или в кризисный период срок экспозиции неликвидных объектов увеличивается	Скидка на торг увеличивается, появляется/увеличивается

Степень ликвидности	Описание градации	Вид залогового обеспечения	Тенденции в кризис	Изменения основных индикаторов, влияющих на рыночную стоимость
				экономическое устаревание
		Универсальное или специализированное оборудование, хронологический возраст которого приближается к сроку его экономической жизни.	Вторичный рынок отсутствует или в кризисный период срок экспозиции неликвидных объектов увеличивается	Скидка на торг увеличивается, появляется/увеличивается экономическое устаревание. Реализуется имущество, как правило, по стоимости металлолома, поэтому срок экспозиции при нормальных условиях и в кризисные периоды сопоставим.

*Источник информации: Рекомендации по оценке активов для целей залога в условиях кризиса ассоциации банков северо-запада комитета по оценочной деятельности (утверждено решением комитета по оценочной деятельности АБСЗ 05 июня 2015 года).*

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

Срок экспозиции объекта оценки зависит от очень многих факторов, главный из которых - тип недвижимости, ее характеристики, расположение, соответствие требованиям времени, и конечно начальная цена продажи. Для складских помещений важна инфраструктура: пути подъезда, возможность разгрузки, наличие стоянки, запасное электроснабжение, специальное оборудование и т.д. Для жилых квартир и домов индивидуальной постройки срок экспозиции зависит от местоположения, завершенности объекта и, конечно же, от начальной цены продажи и возможности торга.

В большей степени срок экспозиции для объектов жилой недвижимости в период спокойной экономической ситуации, при наличии стабильного спроса колеблется в пределах от 1 до 3 месяцев, при не стабильной экономической ситуации говорить о точном сроке экспозиции достаточно сложно, но практика показывает, что этот срок колеблется в пределах от 3 до 6 месяцев. Если говорить об объектах коммерческой недвижимости этот период может быть дольше - от нескольких месяцев до полугода и даже года. Эти правила актуальны для свободной рыночной торговли, но если на продажу выставляется заложенный объект (то есть объект недвижимости, обремененный залогом), здесь уже сроки четко регламентированы законодательством. В период кризиса также существуют свои особенности. Из-за недостаточных финансовых ресурсов спросом больше пользуется недорогая недвижимость: вторичное жилье малой площади или небольшие офисы, которые компания может приобрести за свой счет. Производственно-складские объекты, особенно больших площадей, часто остаются невостребованными, так как банковское кредитование приостановлено, а личных средств у предприятий не хватает.

### **8.6.2 Факторы, влияющие на ликвидность недвижимости**

Ликвидность недвижимости рассчитывается по сложным формулам профессиональными оценщиками. Инвесторам, желающим узнать ликвидность приобретаемого объекта, следует обращаться в специализированные фирмы. При измерении ликвидности в расчёт принимаются:

- скорость заключения сделки и время, требующееся для её закрытия;
- расходы на заключение сделки (включая налоги на покупку и продажу, а также расходы на due diligence);
- неопределённость, связанная с возможностью продать или купить объект по цене не ниже, чем цена аналогичных объектов на рынке.

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

### **8.6.3 Ликвидность разных типов недвижимости**

Ликвидность объекта также зависит от того, к какому типу недвижимости он относится. Например, по данным «Инком-Недвижимость»<sup>5</sup>, срок экспозиции жилой квартиры в Москве составляет в среднем 100 дней, коммерческие объекты - около 6 месяцев. В общем случае жилая недвижимость ликвиднее коммерческой, поскольку:

- требует меньшего объема финансовых, юридических и технических экспертиз по сравнению с коммерческими объектами, из-за чего, соответственно, тратится меньше денег и времени на оформление сделки;
- меньше зависит от колебаний в экономике страны или региона: жильё требуется людям даже в кризис;
- пользуется спросом у большего круга покупателей.

Следует отметить, что ликвидность, прежде всего, зависит от наличия и величины спроса на имущество.

#### **Ликвидность разных типов недвижимости (по убыванию)**

- Жильё
- Стрит-ритейл в крупных городах
- Офисы
- Торговые центры, отели
- Незавершённое строительство

В целом, чем крупнее и дороже объект, тем ниже его ликвидность. Так, отдельные квартиры легче продать, чем целый доходный дом, офисы продаются быстрее, чем офисные здания, а отдельно стоящие небольшие магазины - быстрее, чем торговые центры.

Из всех перечисленных типов недвижимости торговые центры и крупные отели являются менее ликвидными, поскольку такие объекты единичны, а время - и ресурсозатратная процедура due diligence повышает расходы на юридическое сопровождение сделки.

На фоне развития кризисных явлений и падения величины инвестиций в основной капитал, уровень спроса существенно ниже предложения. Ухудшение ситуации спровоцировано не столько падением доходности индустриальной недвижимости (которая, несмотря на кризис, остаётся на довольно высоком уровне в 10-13% и выше, по мнению

---

<sup>5</sup> <http://www.im.ru/articles/39236.html>



большинства специалистов), а именно отсутствием свободных денежных средств у потенциальных инвесторов.

Круг потенциальных покупателей для объекта оценки невелик, в условиях кризиса предприниматели стремятся поддерживать существующие проекты, а не вкладываться в новые.

Таблица 8.21. Типичные для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений.

№	Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение, мес
	Объекты производственного назначения			
1	Производственные здания и помещения	6	18	11
2	Складские здания и помещения отапливаемые	5	10	7
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	11	7
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	4	9	6
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	5	8	6
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	3	8	5
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	6	13	9
8	Нефтебазы	11	27	18
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельхоз. животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	7	16	10
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	6	13	9
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	8	20	12
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	9	22	15
	Объекты общественного назначения			
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	9	6
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	6	11	8
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	13	9
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	3	8	5
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	3	7	5
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	4	10	6
19	Придорожные гостиницы, мотели	3	7	5

№	Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение, мес
20	Базы отдыха, санатории	4	11	7
21	Автосалоны (капитальные здания)	4	8	6
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	3	8	5
	Вспомогательные здания			
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и др. объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения

Источник информации: расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных (ссылка - <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1585-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2018-goda><https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1103-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2017-goda>).

\* - нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества.

\*\* - верхняя граница - объекты худшего местоположения, большей площади, худшего качества.

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов не менее пятидесяти предложений в различных регионах Российской Федерации.
- Сроки продажи действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).
- Нижняя граница выборки - объекты наименьшей площади и цены предложения, лучшего качества.
- Верхняя граница выборки - объекты наибольшей площади и цены предложения, худшего качества.
- Верхняя граница выборки - средний наиболее типичный срок продажи объектов.

Площадь объекта оценки - 436,3 кв.м. Поиск покупателя на подобные объекты осуществляется в период от 3 до 8 месяцев. По результатам опроса специалистов в области сделок с коммерческой недвижимостью, срок экспозиции объектов, подобных оцениваемому, составляет 5 месяцев. Потенциальными покупателями объекта оценки могут выступать юридические лица.

**Вывод:** Таким образом, ликвидность Объекта оценки в условиях сложившейся экономической ситуации характеризуется как средняя, срок реализации оцениваемых нежилых помещений равна 5 месяцам.



## 9. Анализ наиболее эффективного использования

В основе ценообразования объектов недвижимого имущества в качестве одного из важнейших принципов, 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.

Согласно п. 14 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО-7)»: «Наиболее эффективного использования определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта недвижимости, которое правомочно, физически реализуемо, финансово целесообразно, при котором его стоимость будет наибольшей».

**Физическая возможность:** рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования.

**Правомочность:** рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

**Финансовая целесообразность (осуществимость):** рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.

**Максимальная эффективность** (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Под критерием, максимизации которого следует достичь, понимается рыночная арендная ставка. В контексте рыночной стоимости наиболее эффективное использование - это наиболее вероятное использование недвижимости, явно следуемое из анализа рынка, несмотря на то, что может существовать уникальный инвестиционный проект, не известный Оценщику, приносящий большую прибыль, чем НЭИ.

Исходя из принципа относительной бесконечности существования земельного участка, который переживет все построенные на нем здания и сооружения (находящиеся на нем сколь угодно долго, но относительно бесконечности - временно), а также уникальности пространственного размещения участка и его непереносимости на другое место, мировая

оценочная практика и Международные Стандарты Оценки предлагают рассматривать по отдельности НЭИ участка как условно свободного и с существующей застройкой.

#### **Анализ НЭИ земельного участка как условно свободного**

Исходя из целей оценки, а также типа объекта недвижимости, Оценщик рассматривает объект в существующих границах и объеме, исключая рассмотрение вариантов сноса объекта. Поэтому при оценке рыночной стоимости помещений анализ земельного участка как свободного не проводится.

#### **Анализ НЭИ земельного участка с существующими улучшениями (застроенного участка)**

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как застроенного проводится исходя из перспектив оптимизации функционального назначения объекта оценки и его технического состояния. Объект оценки представляет собой встроенные нежилые помещения, общей площадью 436,3 кв.м, расположенные по адресу: г.Москва, ул. Сергея Макеева, д.1.

#### **Законодательное разрешенное использование**

На дату оценки объект оценки представляет собой недвижимое имущество – встроенные нежилые помещения и используется в качестве спортивного зала (фитнес клуб), находится в хорошем состоянии. Таким образом, с точки зрения юридической допустимости предполагаемое использование Объекта оценки соответствует критериям НЭИ.

#### **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.

Выбор возможных вариантов использования объекта оценки произведен, исходя из сложившихся в области сегментов рынка коммерческой недвижимости. В качестве вариантов использования рассмотрены три альтернативы:

- ✓ административные (офисные) помещения;
- ✓ торговые помещения (магазин);
- ✓ помещения свободного назначения (учреждения, представительства, сфера обслуживания и пр.);

Нежилые помещения, в соответствии с Экспликацией к поэтажному плану нежилого помещения имеет назначение – нежилое. Объект оценки расположен на 1-м этаже жилого дома по адресу: г.Москва, ул. Сергея Макеева, д.1. На дату оценки нежилые помещения используются по прямому назначению, ремонта не требуют.

Анализ количественных и качественных характеристик рассматриваемых нежилых помещений (размещение относительно пешеходных и автомобильных потоков, уровень отделки, планировка), позволяет сделать вывод об отнесении его к объектам свободного назначения.

#### **Финансовая целесообразность**

Несмотря на существующую нестабильную геополитическую обстановку в стране, рынок коммерческой недвижимости находится на достаточно высоком уровне развития. Таким образом, финансово целесообразным вариантом использования объекта оценки является вариант использования, определенный предыдущими критериями.

#### **Максимальная эффективность**

С точки зрения экономической эффективности объект оценки представляет собой низколиквидное имущество, которое может быть реализовано на рынке со сроком экспозиции 5 месяцев. На дату оценки рынок коммерческой недвижимости достаточно развит. Окружающая застройка объекта и анализ рынка в районе его расположения показывают, что с точки зрения рынка выбранное собственником использование является наиболее вероятным, к которому бы пришел потенциальный инвестор (покупатель) объекта.

*Таким образом, проведенный по вышеназванным критериям анализ позволяет сделать вывод, что использование объекта оценки в качестве помещений свободного назначения является достаточно эффективным и не снижает его стоимости как объекта недвижимости.*

## 10. Процесс оценки

### 10.1 Порядок проведения оценочных работ

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

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

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

### 10.2 Затратный подход

Затратный подход (cost approach) - 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.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;

- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода;

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

*В оценочной практике затратный подход, как правило, не применяется при оценке встроенных помещений. Объект оценки представляет собой нежилые помещения (часть жилого здания), то есть относится к категории встроенных помещений; площадь оцениваемого помещения составляет 2,41% от общей площади жилого дома. Учитывая вышеизложенное, а также на основании Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик в настоящей работе не использует затратный подход в процессе оценки, так как выделение доли стоимости, приходящейся на объект оценки из рыночной стоимости всего в целом может привести к существенным погрешностям.*

### **10.3 Сравнительный подход**

Сравнительный подход (sales comparison approach) - 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.



Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

*Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Оцениваемые здания не являются уникальными. Вторичный рынок аналогичных объектов существует и информация по ценам доступна, поэтому стоимость определялась на основе сравнительного подхода. Учитывая вышеизложенное, а также на основании Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.*

#### **10.4 Доходный подход**

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

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов.

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода определяется величина будущих доходов и расходов и моменты их получения.

*Оценщик располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Учитывая вышеизложенное, а также на основании Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.*

### **10.5 Выбор подходов к оценке**

Как правило, при оценке рыночной стоимости нежилых помещений используются:

- Сравнительный подход - метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения;
- Доходный подход - метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Согласно Федеральным Стандартам оценки, утвержденным приказами Минэкономразвития РФ №№ 297, 298 и 299 от 20.05.2015г., Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Для целей настоящего Отчета расчет рыночной стоимости Объекта оценки проводился с использованием сравнительного подхода (метод сравнения продаж) и доходного подхода (на основе действующих договоров и/или выявленных предложений по аренде).

В рамках данного Отчета Оценщиком было принято решение использовать напрямую методы сравнительного подхода в связи с тем, что на дату оценки на рынке имеются достаточное для анализа количество предложений аналогов, сопоставимых с Объектом оценки по основным ценообразующим факторам (п.22 ФСО №7, утвержденного 25.09.2014г.).

***Выбранные подходы: доходный и сравнительный.***

При выполнении данной работы процесс оценки включал в себя:

1. Идентификацию Объекта оценки и соответствующих объектам имущественных прав.
2. Осмотр Объекта оценки. Установление количественных и качественных характеристик Объекта оценки. Осмотр Объекта оценки проведен 29 сентября 2018г. года Оценщиком ООО «PP Групп» Габжамилевым Р.С.
3. Сбор, обработку и анализ исходной информации по Объекту оценки.
4. Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки.
5. Исследование рынка продаж и аренды сопоставимых объектов, подбор аналогов для определения рыночной стоимости Объекта оценки.
6. Проведение расчетов по определению рыночной стоимости Объекта оценки с использованием выбранных Оценщиком методов.
7. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, их согласование и определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта.
8. Оформление результатов оценки (подготовка Отчета об оценке в письменной форме) и передача Отчета Заказчику.

Подробно описание методологии и обоснование расчетов стоимости Объекта оценки приведено в соответствующих разделах настоящего Отчета, а также соответствующих Приложениях к нему.

## 11. Определение рыночной стоимости Объекта оценки

### 11.1 Определение стоимости сравнительным подходом недвижимого имущества

#### 11.1.1 Выбор метода оценки

Метод сравнительного анализа продаж - это метод определения рыночной стоимости собственности исходя из данных о предстоящих сделках. Оценщик анализирует реальные рыночные предложения и сравнивает объекты, по которым они проводились, с оцениваемым объектом.

Метод сравнения продаж заключается в следующем:

- Выявление предстоящих продаж аналогичных объектов на соответствующем рынке.
- Выявление условий продажи (делается допущение, что ни одна из сторон не будет находиться в затруднительных обстоятельствах, обе стороны будут обладать типичной рыночной информацией, поступать экономически рационально, финансирование будет соответствовать нормальным рыночным условиям).

Корректировка стоимости сопоставимых объектов. При этом корректируются только цены объектов-аналогов. Если сопоставимый объект превосходит в чем-то оцениваемый, то его предполагаемая продажная цена должна быть уменьшена на величину вклада этого превосходства и наоборот.

Для реализации метода сравнения продаж Оценщик предпринимает следующие шаги.

**Этап №1. Выявление предполагаемых продаж сопоставимых объектов на соответствующем рынке в ближайших к дате оценки числах.** Данные о предполагаемых продажах сопоставимых объектов могут быть найдены в собственных досье Оценщика, в электронных базах данных, в досье брокеров по недвижимости и т.д. Когда информации достаточно, Оценщик должен убедиться, что предполагаемые к продаже объекты действительно сопоставимы с оцениваемой собственностью. Следует определить, в той ли рыночной зоне находятся сопоставимые объекты, что и данный объект, той ли они величины и с теми ли же техническими характеристиками, предоставляют ли они те же удобства и т.д.

**Этап №2. Проверка информации о сделках.** Данные, собранные о предполагаемых продажах сравнимых объектов, должны быть подтверждены уполномоченным агентом по недвижимости, предоставляющими такого рода информацию. Следует убедиться в том, что сопоставимые объекты конкурентоспособны с точки зрения покупателя, обладающего типичной для рынка информацией.

**Этап №3. Внесение поправок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сопоставимых объектов.** В той мере, в какой оцениваемая собственность отличается от сопоставимой, в цену последней необходимо внести поправки с тем, чтобы определить, за сколько она могла бы быть продана, если бы обладала теми же основными характеристиками, что и оцениваемый объект. При корректировке предполагаемых продаж сопоставимых объектов поправки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемой собственности. Поправки делаются также исходя из того, как эти различия объектов будут оценены типичным покупателем на рынке. Поэтому какая-либо специфическая характеристика стоит не обязательно столько, сколько затрачено на ее создание или ликвидацию, а скорее столько, сколько она добавляет к общей стоимости собственности.

Как правило, процесс корректировки может принимать одну из трех основных форм:

- абсолютные поправки;
- процентные поправки;
- общая группировка.

*Абсолютные поправки* - это суммы, прибавляемые или вычитаемые из цены предполагаемой продажи каждого сопоставимого объекта.

*Процентные поправки* используются тогда, когда сложно определить точные абсолютные суммы, но рыночные данные свидетельствуют о существовании процентных различий. Здесь важно определить, следует ли вносить эти поправки на независимой плюсовой / минусовой основе или на кумулятивной основе. Независимую основу следует использовать только тогда, когда определено установлено, что покупатели на рынке будут оценивать корректируемые характеристики независимо от других характеристик. В том случае, если Оценщик определил, что каждая поправка влияет на другие поправки, процентная поправка проводится на кумулятивной основе.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными.

Среди элементов сравнения, анализируются, в том числе:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок;
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта и инфраструктуры;

- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Последовательность применения корректировок имеет ряд особенностей:

- соблюдение указанной последовательности первых четырех элементов сравнения;
- для них же, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново;
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке при учете, что базовой ценой для этих корректировок является скорректированная цена по первым четырем обязательным элементам сравнения.

Общая группировка может использоваться на активном рынке, где может быть найдено достаточное число предполагаемых продаж с тем, чтобы сузить рыночный разброс цен. Данный метод зависит от наличия относительно однородных объектов. В этом случае

Оценщик может принять решение не производить отдельные поправки, а сравнить оцениваемый объект в целом, чтобы определить, лучше он или хуже каждого из сопоставимых объектов. Затем в рамках выделенной группы производится совокупная корректировка. Это снимает необходимость отдельно рассматривать каждую характеристику, отличающую оцениваемую собственность от сопоставимых предполагаемых к продаже объектов.

Одним из способов определения необходимых поправок является выявление нескольких пар сопоставимых предполагаемых продаж. Парными продажами называются продажи двух объектов, которые почти идентичны, за исключением одной черты, которую оценщик пытается оценить, с тем, чтобы внести правильную поправку.

### ***11.1.2 Применение сравнительного подхода - метод сравнительного анализа цен предложений***

#### **Методология оценки**

В рамках сравнительного подхода используется *метод сравнения (метод сравнительного анализа предложений)*. Выбор данного метода обусловлен следующими причинами:

- оценка основывается на прямой рыночной информации, опубликованной в открытых источниках;

- для анализа доступно большое количество предложений к продаже нежилых зданий, что позволяет отобрать аналоги с достаточной степенью точности и в достаточном количестве;
- структура информации позволяет проводить параметрическое сравнение объектов по основным ценообразующим параметрам;
- представленная информация доступна для проверки посредством интервью с представителями риэлторских компаний и анализа фотоматериалов, если они доступны.

В качестве источников ценовой информации при реализации сравнительного подхода к оценке недвижимости использовались данные интернет-сайтов агентств недвижимости, досок объявлений, а также интервью с представителями агентств недвижимости г. Москва. Ввиду отсутствия открытой информации о ценах реальных сделок в процессе анализа характеристик сопоставимых объектов были использованы цены предложений.

При определении стоимости Объекта в рамках сравнительного подхода главными факторами для отбора аналогов являлись: дата предложения, расположение, тип объекта, его класс и площадь.

При сравнительном анализе стоимости Объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта недвижимости, учитывая все ее достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

В результате проведенного анализа были отобраны предложения по продаже встроенных нежилых помещений свободного назначения, представленные в таблице ниже. Единицей сравнения выступает 1 кв. м общей площади зданий.

Оценщик считает, что данные обо всех объектах-аналогах достаточны и достоверны. Оценщик остановился на 4-х объектах-аналогах, характеристика которых представлена в таблице ниже. Информация, приведенная в таблице ниже, получена Оценщиком из открытых источников в Интернете и из интервью с сотрудниками риэлтерских компаний или представителями собственников, выставивших предложение на рынок. Личный осмотр объектов-аналогов Оценщик не проводил. Выбранные аналоги были схематично нанесены на карту Москвы.

Таблица 11.1. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета величины 1 кв.м. в рамках сравнительного подхода.

Источник информации	Портал бесплатных объявлений "Авито"	Портал бесплатных объявлений "Авито"	База данных о недвижимости "ЦИАН"	База данных о недвижимости "ЦИАН"	
Интернет-сайт	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_261.9_m_1274081891">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_261.9_m_1274081891</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_1496618711">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_1496618711</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/161770808/">https://www.cian.ru/sale/commercial/161770808/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/157385773/">https://www.cian.ru/sale/commercial/157385773/</a>	
Номер лота	1274081891	1496618711	45939	-	
Контактный телефон и лицо	Гуменюк Игорь, тел. 8-926-177-86-85	Иван, тел. 8-903-792-72-71	тел. 8-963-645-00-30	Анастасия, тел. 8-985-885-08-00	
	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>	
Тип цены аналога	-	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	
Дата предложения	-	сентябрь 2018г.	сентябрь 2018г.	сентябрь 2018г.	
Оцениваемое право	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	
Степень готовности	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	
Тип объекта	Встроенные нежилые помещения в жилом доме	Встроенные нежилые помещения в жилом доме	Встроенные нежилые помещения в жилом доме	Встроенные нежилые помещения в жилом доме	
Внешний вид жилого дома					
Назначение объекта	Фитнес-клуб	ПСН	ПСН	Студия танца	ПСН
Местоположение	г.Москва, ул. Сергея Макеева, д.1	г.Москва, Столярный переулок, д.2	г.Москва, переулок Капранова, д.6	г.Москва, ул. Грузинский Вал, д.26С3	г.Москва, ул.Малая Грузинская, д.29
Административный округ/район	ЦАО/Пресненский район	ЦАО/Пресненский район	ЦАО/Пресненский район	ЦАО/Пресненский район	ЦАО/Пресненский район
Ближайшая станция метро	улица 1905 года	улица 1905 года	улица 1905 года	Белорусская	улица 1905 года
Расстояние от станции метро до объекта	1500 метров	650 метров	500 метров	290 метров	1100 метров
Удаленность от метро	18 минут пешком	8 минут пешком	6 минут пешком	4 минуты пешком	13 минут пешком
Линия застройки	1-я линия ("красная линия")	1-я линия ("красная линия")	1-я линия ("красная линия")	2-я линия ("внутри квартала")	1-я линия ("красная линия")
Доступ к объекту	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Наличие парковки	Наземная парковка на прилегающей к дому территории	Наземная парковка на прилегающей к дому территории	Наземная парковка на прилегающей к дому территории	Наземная парковка на прилегающей к дому территории	Наземная парковка на прилегающей к дому территории
Коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Этаж расположения помещений	Подвал, 1-й этаж	Цоколь	Подвал	Цоколь	
Общая площадь здания, кв.м.	436,3	261,9	177,0	352,2	365,6
Наличие отдельного входа	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние отделки объекта	Не требует ремонта	Не требует ремонта	Не требует ремонта	Не требует ремонта	Не требует ремонта
<b>Цена предложения, руб.</b>		<b>39 500 000</b>	<b>26 500 000</b>	<b>47 000 000</b>	<b>50 000 000</b>

Источник: составлено ООО "PP Групп"



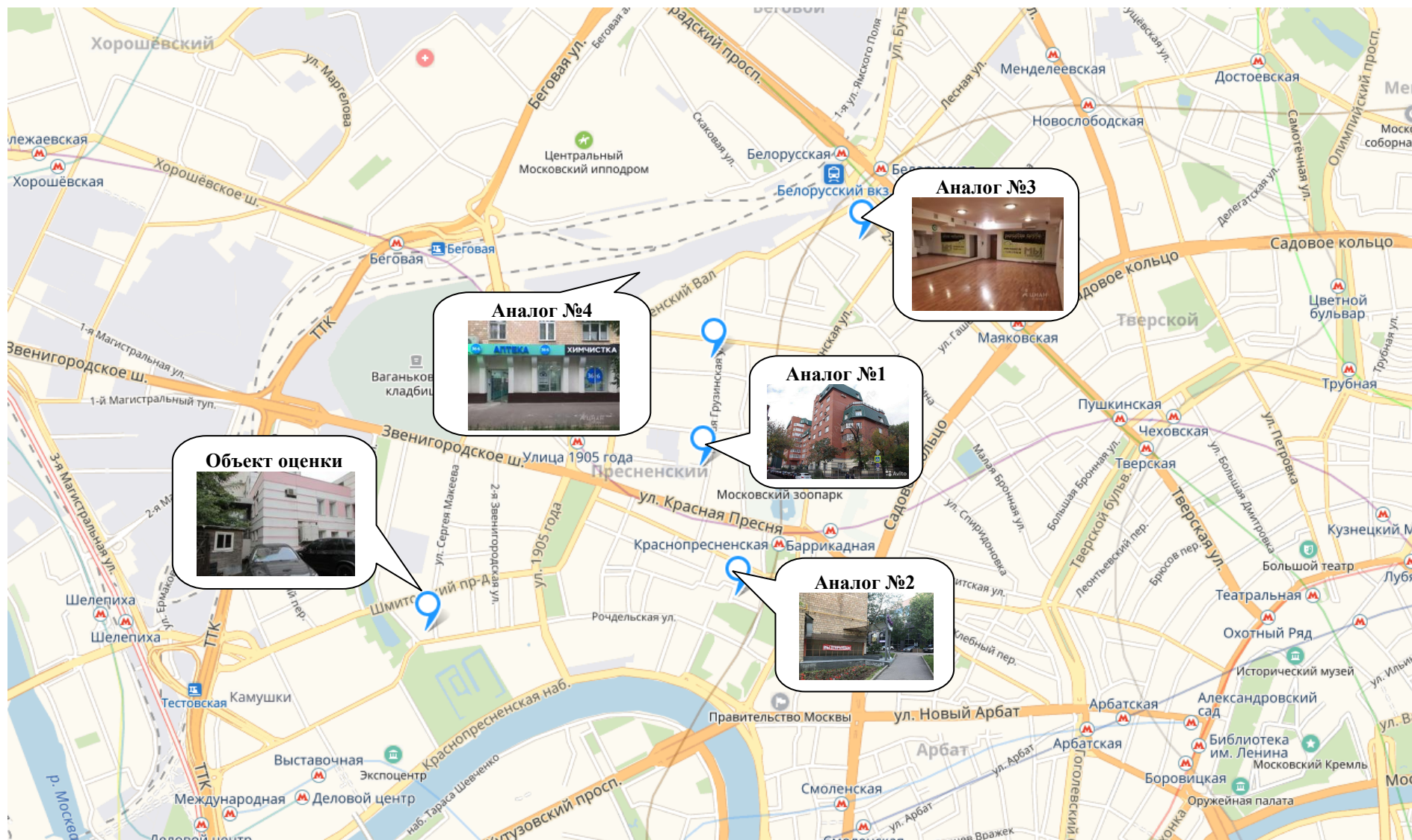
Таблица 11.2. Фотографии подобранных аналогов.

<p><b>Объект оценки</b></p>		
<p><b>Аналог №1</b></p>		
<p><b>Аналог №2</b></p>		
<p><b>Аналог №3</b></p>		

Аналог  
№4



Рисунок 11.1. Карта расположения Объекта оценки и объектов-аналогов.



### 11.1.3 Обоснование вводимых корректировок

Выявленные отличия между объектом оценки и объектами-аналогами требуют введения корректировок по следующим параметрам.

1. Корректировка на цену предложения (корректировка на уторговывание). Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты оценки.

По мнению Оценщика, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены продаж должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. В таблице ниже приведены данные о скидке на торг согласно данным по 4-м источникам.

Таблица 11.3. Расчет корректировки на торг (офисно-торговая недвижимость).

Тип объекта	Верхняя граница, %	Нижняя граница, %	Величина скидки на торг	Источник
Офисных, торговых и других общественных помещений и зданий с земельным участком	10,00%	3,00%	6,50%	<a href="https://statrielt.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1590-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-10-2018-goda">https://statrielt.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1590-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-10-2018-goda</a>
Офисно-торговые объекты свободного назначения	10,80%	9,90%	10,35%	Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. ЗАО "ПЦФКиО", (табл.158, стр.279)
Офисно-торговые объекты свободного назначения (г.Москва)	12,00%	11,00%	11,50%	Справочник расчета данных для оценки и консалтинга, СРД №22, 2018г., Москва, 2018г. (табл. 1.3.2., стр.17)
Офисно-торговые объекты свободного назначения (г.Москва)	12,00%	11,00%	11,50%	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРК-2018, 2018 г. (табл.63, стр.102)
<b>Среднее значение корректировки на торг, %</b>	<b>11,20%</b>	<b>8,73%</b>	<b>9,96%</b>	

*Источник: составлено ООО "PP Групп"*

Согласно данным, представленным в таблице выше, скидка на торг при продаже офисно-торговой недвижимости составляет 8,73%-11,20% от первоначальной величины цены предложения, с учетом месторасположения объекта и спроса на него со стороны покупателей, принимается максимальное значение указанного диапазона 11,20% со знаком «->».

2. Корректировка на дату продажи. Данная корректировка вводится в том случае, если между датой предложения к продаже объектов-аналогов и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены на недвижимость могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию на рынке коммерческой недвижимости. Данная корректировка не применялась, так как дата предложения объектов-аналогов соответствует дате оценки. Все предложения актуальны на дату оценки (29 сентября 2018г.), корректировка по данному параметру не требуется.

3. Корректировка на условия продажи. Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, и время экспозиции ниже, чем в среднем по рынку. Поскольку Оценщик анализировал объекты, выставленные на продажу, информация по которым находится в свободном доступе, и в качестве аналогов не рассматривались предложения на продажу с пометкой «срочно», то разумно предположить, что сделки с сопоставимыми объектами будут проводиться на типичных условиях, следовательно, корректировка на условия продажи не требуется.

4. Корректировка на тип объекта. Тип объекта. В текущих рыночных условиях выделяют два основных типа недвижимости: отдельно стоящие здания и встроенные помещения. Различные по типу объекту различаются по стоимости. Наибольшей стоимостью обладают отдельно стоящие здания. Стоимость встроенных помещений при прочих равных условиях ниже.

Таблица 11.4. Корректировка на тип объекта.

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

*Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Л.А. Лейфера. Нижний Новгород 2018.*

Данная корректировка не применялась, объекты-аналоги и объект оценки представляют собой встроенные нежилые помещения.

5. Корректировка на местоположение. Фактор местоположения имеет первостепенное значение, поскольку в значительной, а иногда решающей мере определяет полезность конкретного объекта недвижимости. Расположение объекта недвижимости в том или ином конкретном фрагменте городской территории определяет его сравнительную ценность.

Под местоположением понимается совокупность характеристик, а именно:

- Расположение относительно станции метро;
- Расположение относительно «красной линии»;
- Удаленность от станции метро;

### **Корректировка на расположение относительно станции метро и удаленность от станции метро.**

В рамках выделенных зон стоимость недвижимости может отличаться в зависимости от направлений: север, северо-запад, северо-восток, юг и т.д. Для расчета применялась средневзвешенная арендная ставка торгово-административных зданий класса «С», так как здания, по своим характеристикам соответствуют классу «С+». В качестве источника для расчета корректировки на местоположение использовался калькулятор оценки недвижимости на сайте - <http://www.c-a.ru/realestate-main.htm#n7>.

Таблица 11.5. Скриншот арендной ставки торгово-административных зданий класса «С+» вблизи станции метро улицы 1905 года (объект оценки).

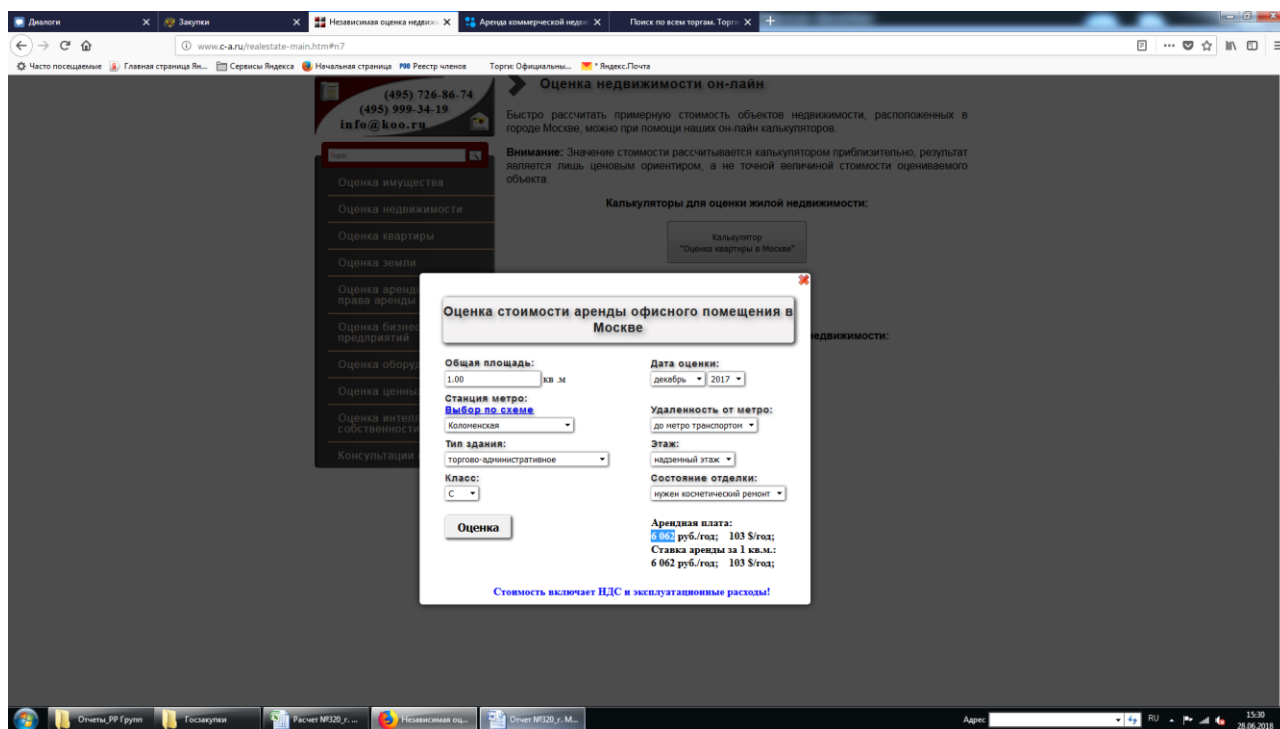


Таблица 11.6. Скриншот арендной ставки торгово-административных зданий класса «С+» вблизи станции метро улицы 1905 года (аналог №1).

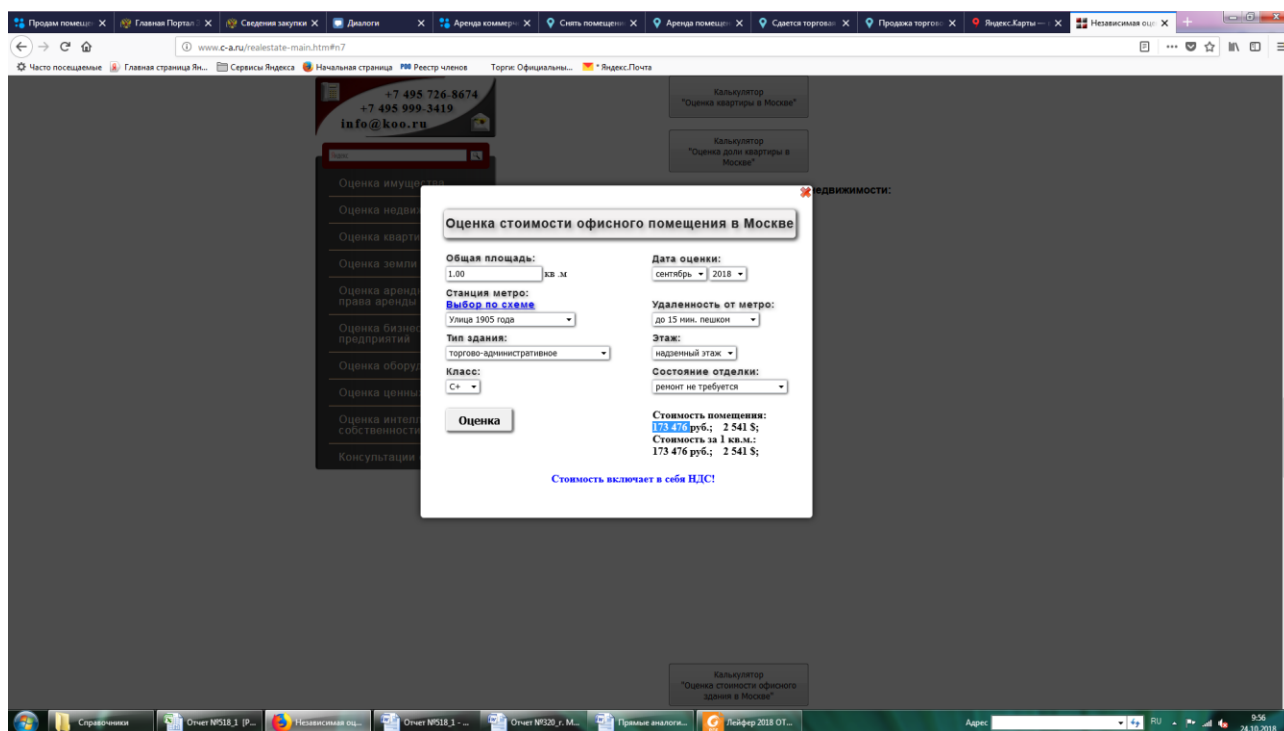


Таблица 11.7. Скриншот арендной ставки торгово-административных зданий класса «С+» вблизи станции метро улицы 1905 года (аналог №2)

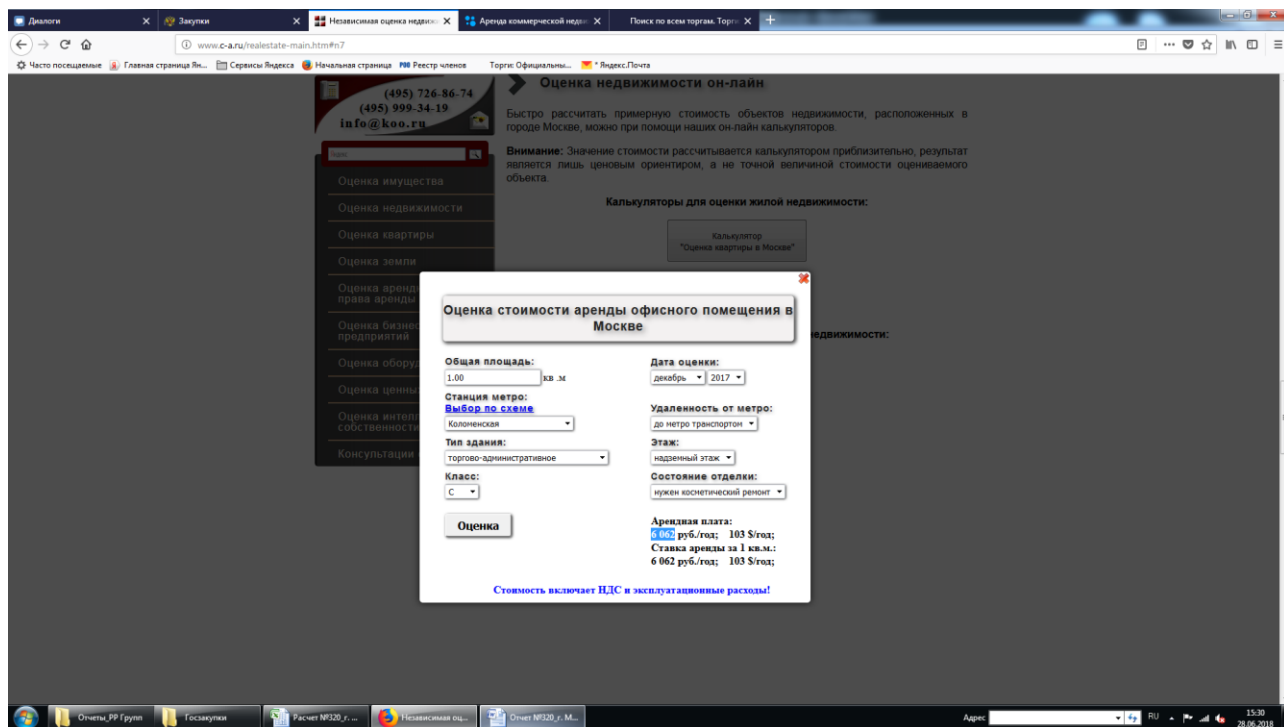


Таблица 11.8. Скриншот арендной ставки торгово-административных зданий класса «С+» вблизи станции метро Белорусская (аналог №3)

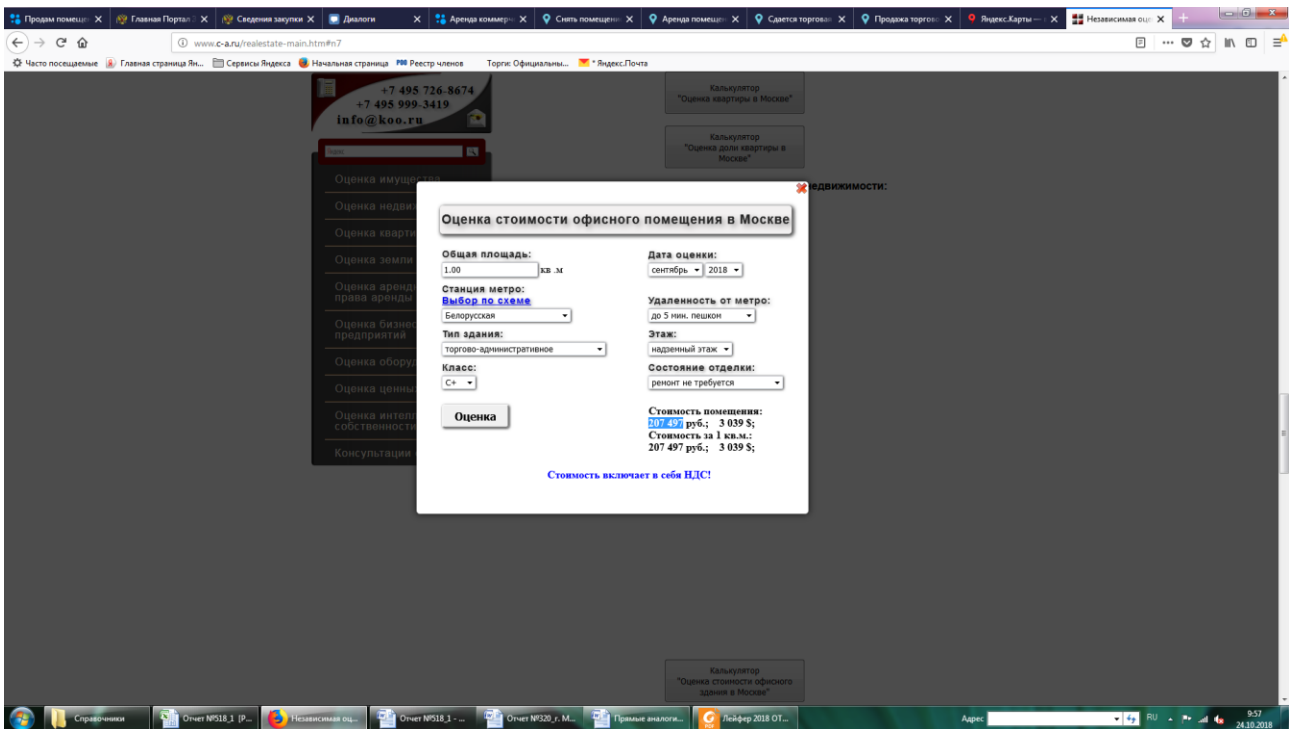


Таблица 11.9. Скриншот арендной ставки торгово-административных зданий класса «С+» вблизи станции метро улицы 1905 года (аналог №4)

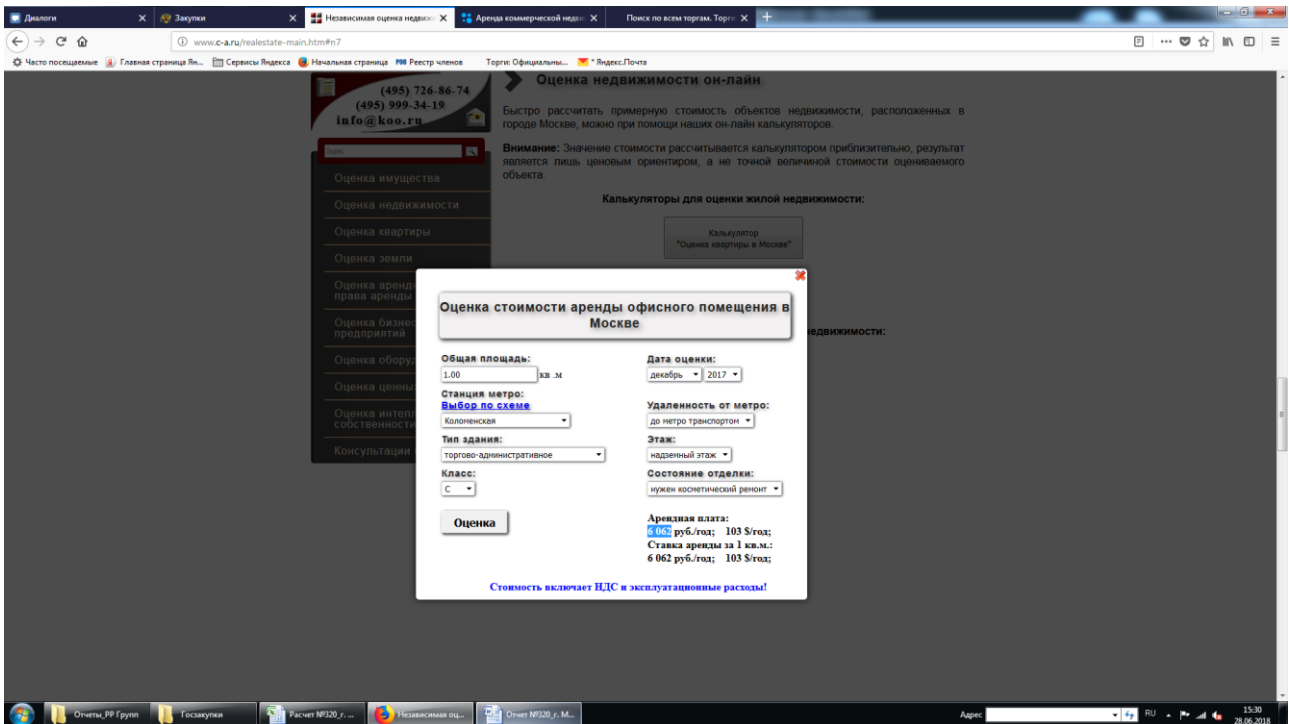




Таблица 11.10. Расчет корректировки на местоположение относительно станции метро.

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Станция метро	улица 1905 года	улица 1905 года	улица 1905 года	Белорусская	улица 1905 года
Средневзвешенная стоимость аренды торгово-административного здания класса "С" в Москве, руб./кв.м	159 598,00	173 476,00	173 476,00	207 497,00	159 598,00
<b>Величина корректировки</b>	-	<b>-8,00%</b>	<b>-8,00%</b>	<b>-23,08%</b>	<b>0,00%</b>

*Источник информации: расчет оценщика ООО «PP Групп»*

### Расположение относительно «красной линии»

В ходе анализа рынка коммерческой недвижимости экспертами установлено, что месторасположение объекта коммерческой недвижимости, уровень активности улицы, на которую выходит входная дверь объекта недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр.) также оказывает влияние на величину арендной ставки коммерческой недвижимости. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации 2004 года под красной линией, понимаются границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях. Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2017, среднее отношение удельной ставки аренды объекта, расположенного внутри квартала, к удельной ставке аренды такого же объекта, расположенного на красной линии, составляет 0,80.

Таблица 11.11. Величина корректировки на расположение относительно «красной линии».

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,88

Итоговая величина корректировки определялась по следующей формуле:

$$K = \frac{K_O}{K_A} - 1$$

где,

$K_O$  – коэффициент для объекта оценки;

$K_A$  – коэффициент для объекта аналога;

Таблица 11.12. Расчет корректировки расположение относительно «красной линии».

	Расположение относительно «красной линии»	Корректировка на расположение относительно «красной линии», %
Объект аренды	1-я линия («красная линия»)	-
Аналог №1	1-я линия («красная линия»)	0,00%
Аналог №2	1-я линия («красная линия»)	0,00%
Аналог №3	2-я линия («внутри квартала»)	$(1/0,80-1)*100\% = 25,00\%$
Аналог №4	1-я линия («красная линия»)	0,00%

6. Корректировка на общую площадь необходима, так как при значительном увеличении площади объекта стоимость  $1 \text{ м}^2$ , как правило, снижается. Наиболее достоверно изменение удельной стоимости в зависимости от изменения площади описывается регрессионными уравнениями логарифмического типа. Величина корректировки учитывающего разницу в площади (фактор масштаба), определена на основании Справочника оценщика недвижимости-2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2018.

Таблица 11.13. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен объектов офисно-торгового назначения в г.Москва.

		г. Москва (цены)							
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,04	1,13	1,22	1,30	1,37	1,45	1,49
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,17	1,25	1,31	1,39	1,43
	100-250	0,89	0,92	1,00	1,08	1,15	1,21	1,28	1,32
	250-500	0,82	0,86	0,93	1,00	1,07	1,12	1,19	1,22
	500-1000	0,77	0,80	0,87	0,93	1,00	1,05	1,11	1,14
	1000-1500	0,73	0,76	0,83	0,89	0,95	1,00	1,06	1,09
	1500-3000	0,69	0,72	0,78	0,84	0,90	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,67	0,70	0,76	0,82	0,87	0,92	0,97	1,00

Таблица 11.14. Корректировка на площадь (фактор масштаба).

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь, кв.м	436,3	261,9	177,0	352,2	365,6
Диапазон площадей	250-500	250-500	100-250	250-500	250-500
Величина корректировки	-	0,00%	-7,00%	0,00%	0,00%

7. Корректировка на коммуникации. Отсутствие хотя бы одного компонента необходимых коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление) существенно снижает уровень комфорта зданий. Как следствие, отсутствие, либо наличие удобств находит отражение в арендной ставке на рынке офисной недвижимости. Объект оценки и найденные объекты-аналоги характеризуются одинаковым инженерно-техническим обеспечением, имеют систему кондиционирования, освещения, электроснабжения, канализации, вентиляции, отопления, горячего и холодного водоснабжения и т.д., поэтому данная корректировка не вносилась.

8. Корректировка на наличие парковки. В соответствии с утвержденной классификации офисной и торговой недвижимости, парковка может быть следующей:

- Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание
- Организованная парковка с достаточным количеством мест
- Неорганизованная парковка с недостаточным количеством мест
- Отсутствие парковки.

Корректировка на наличие парковки учитывает использование объекта с максимальной возможностью привлечения потенциальных клиентов. Величина корректировки, учитывающая наличие парковки, определена на основании Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2018.

Таблица 11.15. Корректировка на наличие парковки (матрица коэффициентов).

Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		без парковки	стихийная	органи- зованная
объект оценки	без парковки	1,00	0,91	0,82
	стихийная	1,10	1,00	0,90
	органи- зованная	1,22	1,11	1,00

Данная корректировка не применялась, объекты-аналоги и объект оценки сопоставимы по данному параметру.

9. Корректировка на наличие свободного доступа к объекту. Расположение офисно-торгового объекта на закрытой территории (например на территории промбазы), ограничивает круг потенциальных пользователей объекта, что в свою очередь снижает его стоимость по отношению к объектам, доступ к которым не ограничен. Величина корректировки, учитывающая наличие свободного доступа к объекту, определена на основании Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2018.

Таблица 11.16. Корректировка на наличие свободного доступа к объекту.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,80	0,79	0,82
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,80	0,78	0,81

10. Корректировка техническое (физическое) состояние, уровень отделки, (состояние отделки помещений). Далее необходимо учесть разницу в состоянии объекта оценки и объектов-аналогов. Ее величина определяется затратами, необходимыми для приведения объектов-аналогов в состояние, адекватное состоянию объекта оценки. Данная корректировка отражает тот факт, что нежилые помещения, в которых проведен ремонт и находятся в хорошем состоянии, более привлекательны для потенциальных инвесторов (покупателей). Величина корректировки, учитывающая разницу в физическом состоянии объекта оценки и аналога, определена на основании Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., ЗАО "ПЦФКиО".

Таблица 11.17. Корректировка на физическое состояние.

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

Таблица 11.18. Корректировка на уровень отделки (состояние отделки).

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта без отделки к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,80
Отношение удельной цене объекта, с отделкой требующей косметического ремонта к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной цене объекта с отделкой «люкс» к удельной цене такого объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,21	1,24

Все подобранные объекты-аналоги и объект оценки характеризуются одинаковым техническим состоянием и уровнем отделки.

Таблица 11.19. Расчет корректировки на техническое состояние и уровень отделки

	Физическое состояние	Состояние отделки	Корректировка на физическое состояние, %	Корректировка на состояние отделки, %
<b>Объект оценки</b>	Хорошее	Не требует ремонта	-	-
<b>Аналог №1</b>	Хорошее	Не требует ремонта	0,00%	0,00%
<b>Аналог №2</b>	Хорошее	Не требует ремонта	0,00%	0,00%
<b>Аналог №3</b>	Хорошее	Не требует ремонта	0,00%	0,00%
<b>Аналог №4</b>	Хорошее	Не требует ремонта	0,00%	0,00%

11. Корректировка на этаж расположения. Корректировка на этаж расположения помещений в здании учитывается, если уровень расположения помещений объекта оценки существенно отличается от уровня расположения помещений объекта-аналога. Как правило, объекты офисно-торгового назначения, расположенные на 1 этажах жилых и административных зданий, имеют более высокую стоимость относительно объектов, расположенных в цоколе и подвале или на этажах выше первого. Величина корректировки, учитывающая расположение встроенного помещения в здании (этаж) объекта оценки и объектов-аналогов, определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2018.

Таблица 11.20. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен объектов офисно-торгового назначения в городе Москва.

<b>г. Москва (цены/арендные ставки)</b>					
<b>Этаж расположения</b>		<b>аналог</b>			
		<b>1 этаж</b>	<b>2 этаж и выше</b>	<b>цоколь</b>	<b>подвал</b>
<b>объект оценки</b>	<b>1 этаж</b>	<b>1,00</b>	1,29	1,34	1,41
	<b>2 этаж и выше</b>	0,78	<b>1,00</b>	1,04	1,10
	<b>цоколь</b>	0,75	0,96	<b>1,00</b>	1,05
	<b>подвал</b>	0,71	0,91	0,95	<b>1,00</b>

Таблица 11.21. Расчет корректировки на этаж расположения помещения.

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
<b>Общая площадь, кв. м</b>	<b>436,3</b>	<b>261,9</b>	<b>177,0</b>	<b>352,2</b>	<b>365,6</b>
Этаж расположения	Подвал, 1-й этаж	Цоколь	Подвал	Цоколь	0,0
<b>Площадь помещений расположенных на 1 этаже, кв. м</b>	<b>311,50</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>144,20</b>
Удельный показатель площадей расположенных на 1-м этаже от общей площади	0,7140	0,0000	0,0000	0,0000	0,3944
<b>Площадь помещений расположенных в подвале, кв. м</b>	<b>124,8</b>	<b>0,0</b>	<b>177,0</b>	<b>0,0</b>	<b>221,40</b>
Удельный показатель площадей расположенных в подвале от общей площади	0,286	0,000	1,000	0,000	0,606
Отношение удельной ставки аренды офисных площадей, расположенных на 1-ом этаже, к удельной ставке аналогичных объектов в подвале	1,408	1,408	1,408	1,408	1,408
<b>Площадь помещений расположенных на цокольном этаже, кв. м</b>	<b>0,0</b>	<b>261,9</b>	<b>0,0</b>	<b>352,2</b>	<b>0,0</b>
Удельный показатель площадей расположенных на цокольном этаже от общей площади	0,000	1,000	0,000	1,000	0,000
Отношение удельной ставки аренды офисных площадей, расположенных на 1-м этаже, к удельной ставке аналогичных объектов на цокольном этаже	1,333	1,333	1,333	1,333	1,333
<b>Площадь помещений расположенных выше 1 этажа, кв. м</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Удельный показатель площадей расположенных на 2-м этаже и выше от общей площади	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Отношение удельной ставки аренды офисных площадей, расположенных на 1-ом этаже, к удельной ставке аналогичных объектов выше 1-го этажа	1,2821	1,2821	1,2821	1,2821	1,2821
Отношение удельной цены объекта к удельной цене аналогичного помещения расположенного на первом этаже	1,1167	1,3330	1,4080	1,3330	1,2476
<b>Размер корректировки на этаж расположения</b>	<b>-</b>	<b>21,63%</b>	<b>29,13%</b>	<b>21,63%</b>	<b>13,09%</b>

### Расчет взвешенной удельной стоимости

#### Веса аналогов по отклонению от первоначальной цены

Расчет весов аналогов производился в зависимости от абсолютного отклонения первоначальной цены от скорректированной.

Вес аналога в зависимости от абсолютного отклонения первоначальной цены от скорректированной рассчитывался по формуле:

$$d_{откл} = \frac{x_i}{\sum_{i=1}^n x_i}, \text{ где:}$$

$d_{откл}$  - вес аналога в зависимости от отклонения первоначальной цены от скорректированной;

$x_i$  определяется по формуле:

$$x_i = \frac{\sum_{i=1}^n \frac{|C_i - C_{иккорр}|}{|C_i|}}{\frac{|C_i - C_{иккорр}|}{|C_i|}}, \text{ где:}$$

$C_i$  - цена  $i$ -ого аналога до внесения корректировок;

$C_{иккорр}$  - цена  $i$ -ого аналога после внесения корректировок.

#### Веса аналогов по количеству корректировок

Расчёт весовых коэффициентов по количеству введенных корректировок проводился по формуле:

$$D = \frac{1/n}{\sum_{i=1}^n (1/n_i)}, \text{ где}$$

$D$  - весовой коэффициент аналога;

$n_i$  - количество корректировок по данному аналогу;

$n$  - количество аналогов, использованных при расчётах.

#### **Расчет коэффициента вариации**

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации. В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

$$V = \frac{\sigma}{a} \times 100\%, \text{ где}$$

$V$  - коэффициент вариации,

$\sigma$  - среднеквадратическое отклонение,

$a$  - среднее арифметическое.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных

стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. - М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках данного отчета менее 10%. Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Итоговый расчет рыночной стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа

Итоговый расчет рыночной стоимости для рассматриваемого объекта оценки приведен в таблице ниже.



Таблица 11.22. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки по сравнительному подходу.

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб.	39 500 000	26 500 000	47 000 000	50 000 000
Общая площадь объектов-аналогов, кв.м.	261,9	177,0	352,2	365,6
<b>Цена предложения 1 кв.м., руб.</b>	<b>150 821</b>	<b>149 718</b>	<b>133 447</b>	<b>136 761</b>
Корректировка на уторговывание	-11,20%	-11,20%	-11,20%	-11,20%
Скорректированная цена №1, руб.	133 929	132 950	118 501	121 444
Корректировка на дату продажи	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена №2, руб.	133 929	132 950	118 501	121 444
Корректировка на условия продажи	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена №3, руб.	133 929	132 950	118 501	121 444
Корректировка ни тип объекта	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена №4, руб.	133 929	132 950	118 501	121 444
Корректировка на местоположение	-8,00%	-8,00%	-23,08%	0,00%
Скорректированная цена №5, руб.	123 215	122 314	91 151	121 444
Корректировка на тип парковки	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена №6, руб.	123 215	122 314	91 151	121 444
Корректировка на доступ к объекту	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена №7, руб.	123 215	122 314	91 151	121 444
Корректировка на площадь	0,00%	-7,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена №8, руб.	123 215	113 752	91 151	121 444
Корректировка на коммуникации	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена №9, руб.	123 215	113 752	91 151	121 444
Корректировка на линию застройки	0,00%	0,00%	25,00%	0,00%
Скорректированная цена №10, руб.	123 215	113 752	113 939	121 444
Корректировка на этаж	21,63%	29,13%	21,63%	13,09%
Скорректированная цена №11, руб.	149 866	146 888	138 584	137 341
Корректировка на физическое состояние	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена №12, руб.	149 866	146 888	138 584	137 341
Корректировка на состояние отделки, руб.	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Скорректированная цена №13, руб.</b>	<b>149 866</b>	<b>146 888</b>	<b>138 584</b>	<b>137 341</b>
Коэффициент вариации, %	-	-	-	3,64%
Количество корректировок	3	4	4	2
Удельный вес по количеству корректировок	25,0000%	18,7500%	18,7500%	37,5000%
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по количеству корректировок, руб.</i>				<i>142 495</i>
Процент отклонения от первоначальной цены предложения	0,6332%	1,8902%	3,8495%	0,4241%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены	33,4166%	11,1943%	5,4967%	49,8925%
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по отклонению от первоначальной цены, руб.</i>				<i>142 664</i>
<b>Итоговая стоимость 1 кв.м., руб.</b>				<b>142 580</b>
Общая площадь нежилых помещений, кв.м.				436,3
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.</b>				<b>62 207 654</b>

*Источник: рассчитано ООО "PP Групп"*

**Вывод: Рыночная стоимость нежилых помещений общей площадью 436,3 кв.м, полученная в рамках применения сравнительного подхода к оценке на дату оценки составляет 62.207.654 (Шестьдесят два миллиона двести семь тысяч шестьсот пятьдесят четыре) рубля.**

## 11.2 Определение стоимости доходным подходом недвижимого имущества

### 11.2.1 Методология

При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости создавать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи.

Подход к оценке объекта недвижимости с точки зрения его доходности представляет собой процедуру оценки стоимости, использующую предположение, что рыночная стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, предполагается, что инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от коммерческой эксплуатации недвижимости (сдачи ее в аренду).

Доходный подход при оценке объектов недвижимости представлен двумя методами:

- ✓ метод капитализации доходов - при применении данного метода стоимость недвижимости рассчитывается на основе текущего ежегодного дохода от ее эксплуатации, с помощью специальных коэффициентов, отражающих сложившуюся на рынке взаимосвязь между величинами стоимостей объектов недвижимости и уровнем их доходов.
- ✓ метод дисконтирования денежных потоков - осуществляются прогнозы относительно дохода на определенный период в будущем и вероятной цены продажи объекта недвижимости в конце этого периода, а затем рассчитываются и суммируются текущие стоимости всех будущих доходов с использованием специального коэффициента, отражающего риски, которые связаны с инвестициями в данный объект недвижимости.

Согласно данным обзора рынка коммерческой недвижимости за 2018 год рынок демонстрирует относительную стабильность.

С учетом следующих факторов Оценщик посчитал возможным применить метод прямой капитализации:

- стабильный спрос на аренду помещений аналогичных объектов недвижимого имущества;
- способность Объекта генерировать стабильные денежные потоки,
- все помещения Объекта оценки по состоянию на дату оценки находятся в рабочем состоянии с отделкой.

Процедура расчетов методом прямой капитализации:

- на первом этапе прогнозируется поток доходов от Объекта оценки, коэффициент недозагрузки и поток расходов;
- на втором этапе рассчитывается ставка капитализации;

- на третьем этапе рассчитывается рыночная стоимость Объекта оценки путем деления чистого операционного дохода на ставку капитализации.

### **Показатели дохода**

Доходы от эксплуатации объектов недвижимости могут быть выражены рядом показателей.

Потенциальный валовой доход (ПВД) - доход, который можно получить от сдачи в аренду объекта оценки при полном использовании (без учета потерь и расходов). Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_a, \text{ где}$$

$C_a$  - годовая арендная ставка за 1 кв. м;

$S$  - площадь, сдаваемая в аренду.

**Действительный валовой доход (ДВД)** - доход от недвижимости с учетом уровня загрузки и потерь при сборе арендной платы:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери.}$$

Недозагрузка (незанятость) и потери при сборе арендной платы определяются как процент от валового дохода, исходя из текущей ситуации на рынке недвижимости, существующего спроса на объекты соответствующего класса и назначения, и качественных характеристик самого объекта.

**Чистый операционный доход (ЧОД)** - действительный валовой доход за вычетом операционных расходов:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР.}$$

**Операционные расходы (ОР)** - текущие расходы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости.

### ***Расчет наиболее вероятной ставки арендной платы***

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения потока дохода. Для определения рыночной арендной платы использовались данные по аналогам.

Для определения величины рыночной ставки арендной платы для Объекта оценки были предприняты следующие шаги:

- ✓ изучение рынка предложений аренды аналогичных объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым Объектом по состоянию на дату оценки;
- ✓ сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту: время опубликования предложения, величина ставки арендной платы и условия договора аренды, физические характеристики объекта-аналога, его месторасположение, качество предоставляемых услуг;

- ✓ анализ и прямое сравнение арендных ставок на аналогичные объекты с учетом их особенностей, используя введение процентных корректировок.







В качестве источников ценовой информации при определении ставки аренды использовались данные интернет-сайтов агентств недвижимости, досок объявлений, а также интервью с представителями агентств недвижимости г. Москва. Сбор информации, проверка данных и консультации с арендодателями аналогов производились Оценщиком в рамках работы по архивным проектам.

Основными факторами для отбора аналогов являются назначение, местоположение и качество объектов. Для определения среднерыночной величины арендной ставки были подобраны данные по аренде нежилые помещения свободного назначения, сопоставимых по назначению, строительным характеристикам, местоположению, окружению, состоянию объекта, качеству конструкции, рыночной привлекательности, совокупности дополнительных удобств и пр. Т.е. объекты сравнения отбирались на основании критериев, аналогично, как и при сравнительном подходе.

Характеристика найденных предложений по аренде объектов-аналогов представлена в таблице ниже. Согласно данным представителей арендодателей, приведенные ставки указаны за арендуемую площадь, включающую долю помещений общего пользования, коридоров, с/у.

Единицей сравнения выступает 1 кв. м общей площади помещений.

Таблица 11.23. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета величины арендной ставки в рамках доходного подхода.

Параметр	Объект аренды	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Дата предложения	-	сентябрь 2018г.	сентябрь 2018г.	сентябрь 2018г.	сентябрь 2018г.	сентябрь 2018г.
Общая площадь, кв.м	436,3	1 325,0	440,0	173,0	340,7	480,0
Арендная ставка, руб./кв.м в год	-	24 996	20 000	23 000	21 144	25 000
Включение в арендную ставку операционных платежей	Включает операционные расходы, коммунальные услуги оплачиваются отдельно.	Включает операционные расходы, коммунальные услуги оплачиваются отдельно.	Включает операционные расходы, коммунальные услуги оплачиваются отдельно.	Включает операционные расходы, коммунальные услуги оплачиваются отдельно.	Включает операционные расходы, коммунальные услуги оплачиваются отдельно.	Включает операционные расходы, коммунальные услуги оплачиваются отдельно.
Фото объекта						
Местоположение	г.Москва, ул. Сергея Макеева, д.1	г.Москва, Столярный переулок, д.3, корп.6	г.Москва, ул.Зоологическая, д.2	г.Москва, Шмитовский проезд, д.16, стр.2	г.Москва, Шмитовский проезд, д.19	г.Москва, Пресненский Вал, д.16с2
Административный округ/район	ЦАО/Пресненский район	ЦАО/Пресненский район	ЦАО/Пресненский район	ЦАО/Пресненский район	ЦАО/Пресненский район	ЦАО/Пресненский район
Расстояние от станции метро	1500 метров	820 метров	730 метров	1600 метров	1600 метров	590 метров
Ближайшая станция метро	улица 1905 года	улица 1905 года	улица 1905 года	улица 1905 года	улица 1905 года	улица 1905 года
Удаленность от метро	18 минут пешком	10 минут пешком	9 минут пешком	19 минут пешком	19 минут пешком	7 минут пешком
Линия застройки	1-я линия ("красная линия")	1-я линия ("красная линия")	1-я линия ("красная линия")	1-я линия ("красная линия")	1-я линия ("красная линия")	1-я линия ("красная линия")
Доступ к объекту	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Назначение помещений	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Тип объекта	Встроенные нежилые помещения жилого дома	Встроенные нежилые помещения административного здания	Встроенные нежилые помещения жилого дома	Встроенные нежилые помещения жилого дома	Встроенные нежилые помещения жилого дома	Встроенные нежилые помещения жилого дома
Этажность	Подвал, 1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж
Наличие отдельного входа	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние отделки объекта	Не требует ремонта	Не требует ремонта	Не требует ремонта	Не требует ремонта	Не требует ремонта	Не требует ремонта
Наличие выделенной парковки	Наземная парковка на прилегающей к дому территории	Организованная, наземная парковка	Организованная, наземная парковка	Организованная, наземная парковка	Организованная, наземная парковка	Организованная, наземная парковка
Наличие коммуникаций:	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется

Источник информации	-	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_1325_m_1331761459">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_1325_m_1331761459</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/195174087/">https://www.cian.ru/rent/commercial/195174087/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/161461701/">https://www.cian.ru/rent/commercial/161461701/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/194873314/">https://www.cian.ru/rent/commercial/194873314/</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/dizaynerskoe_ofisnoe_pomeschenie_480_m_240689880">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/dizaynerskoe_ofisnoe_pomeschenie_480_m_240689880</a>
Контактное лицо и телефон	Информация предоставлена Заказчиком	Чернова Татьяна, тел. 8 (495) 134-77-18	тел. 8-929-640-08-30	тел. 8-915-110-33-23	тел. 8-968-581-12-42	тел. 8-917-508-50-20

Рисунок 11.2. Карта расположения Объекта оценки и объектов-аналогов.



Таблица 11.24. Данные об объектах аналогах для расчета величины среднерыночной арендной ставки в рамках доходного подхода.

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Источник информации	-	-	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1325_m_1331761459">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1325_m_1331761459</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1325_m_1331761459">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1325_m_1331761459</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1325_m_1331761459">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1325_m_1331761459</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1325_m_1331761459">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1325_m_1331761459</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1325_m_1331761459">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1325_m_1331761459</a>
Ставка арендной платы (предложения)	руб./кв.м в год	-	24 996,00	20 000,00	23 000,00	21 144,00	25 000,00
Общая площадь, кв.м	кв.м	436,30	1 325,00	440,00	173,00	340,70	480,00
<b>1. Качество прав</b>	-	-	-	-	-	-	-
<i>1.1. Обременения прав пользования и владения</i>	-	Обременения прав пользования и владения отсутствуют	Обременения прав пользования и владения отсутствуют	Обременения прав пользования и владения отсутствуют	Обременения прав пользования и владения отсутствуют	Обременения прав пользования и владения отсутствуют	Обременения прав пользования и владения отсутствуют
Корректировка, %	-	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка	руб./кв.м в год	-	24 996,00	20 000,00	23 000,00	21 144,00	25 000,00
<i>1.2. Ограничения срока и условий продления договора аренды</i>	-	-	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды
Корректировка, %	-	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка	руб./кв.м в год	-	24 996,00	20 000,00	23 000,00	21 144,00	25 000,00
<i>1.3. Качество прав пользования и владения объектом аренды</i>	-	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды
Корректировка, %	-	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка	руб./кв.м в год	-	24 996,00	20 000,00	23 000,00	21 144,00	25 000,00
<b>2. Условия финансирования</b>	-	-	-	-	-	-	-
<i>2.1. Условия включения операционных расходов в арендную ставку</i>	-	Включает операционные расходы, коммунальные услуги оплачиваются отдельно.	Включает операционные расходы, коммунальные услуги оплачиваются отдельно.	Включает операционные расходы, коммунальные услуги оплачиваются отдельно.	Включает операционные расходы, коммунальные услуги оплачиваются отдельно.	Включает операционные расходы, коммунальные услуги оплачиваются отдельно.	Включает операционные расходы, коммунальные услуги оплачиваются отдельно.
Корректировка, %	-	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка	руб./кв.м в год	-	24 996,00	20 000,00	23 000,00	21 144,00	25 000,00
<i>2.2. Условия по изменению ставок арендной платы</i>	-	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой
Корректировка, %	-	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка	руб./кв.м в год	-	24 996,00	20 000,00	23 000,00	21 144,00	25 000,00
<b>3. Особые условия</b>	-	Особые условия аренды не зарегистрированы	Особые условия аренды не зарегистрированы	Особые условия аренды не зарегистрированы	Особые условия аренды не зарегистрированы	Особые условия аренды не зарегистрированы	Особые условия аренды не зарегистрированы
Корректировка, %	-	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м в год	-	24 996,00	20 000,00	23 000,00	21 144,00	25 000,00
<b>4. Условия рынка</b>	-	-	-	-	-	-	-
<i>4.1. Изменение цен во времени</i>	-	сентябрь 2018г.	сентябрь 2018г.	сентябрь 2018г.	сентябрь 2018г.	сентябрь 2018г.	сентябрь 2018г.
Корректировка, %	-	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м в год	-	24 996,00	20 000,00	23 000,00	21 144,00	25 000,00
<i>4.2. Отличие цены предложения от цены сделки</i>	-	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено



Корректировка, %	-	-	-7,66%	-7,66%	-7,66%	-7,66%	-7,66%
<b>Скорректированная цена на условия сделки</b>	<b>руб./кв.м в год</b>	<b>-</b>	<b>23 081,31</b>	<b>18 468,00</b>	<b>21 238,20</b>	<b>19 524,37</b>	<b>23 085,00</b>
<b>5. Местоположение</b>	-						
<i>5.1. Корректировка на расположение относительно станции метро и удаленность от станции метро</i>	-	улица 1905 года	улица 1905 года	улица 1905 года	улица 1905 года	улица 1905 года	улица 1905 года
Корректировка, %	-	-	-8,00%	-19,01%	0,00%	0,00%	-8,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м в год	-	21 234,81	14 957,23	21 238,20	19 524,37	21 238,20
<i>5.2. Расположение относительно "красной линии"</i>	-	1-я линия ("красная линия")	1-я линия ("красная линия")	1-я линия ("красная линия")	1-я линия ("красная линия")	1-я линия ("красная линия")	1-я линия ("красная линия")
Корректировка, %	-	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м в год	-	21 234,81	14 957,00	21 238,00	19 524,00	21 238,00
<b>6. Физические характеристики</b>							
<i>6.1. Корректировка на отдельный вход</i>	-	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, %	-	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м в год	-	21 234,81	14 957,00	21 238,00	19 524,00	21 238,00
<i>6.2. Общая площадь помещений, кв.м</i>	-	436,3	1 325,0	440,0	173,0	340,7	480,0
Корректировка, %	-	-	14,00%	0,00%	-7,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м в год	-	24 207,68	14 957,00	19 751,34	19 524,00	21 238,00
<i>6.3. Техническое состояние помещения</i>	-	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	-	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м в год	-	24 207,68	14 957,00	19 751,00	19 524,00	21 238,00
<i>6.4. Уровень отделки помещений</i>	-	Не требует ремонта	Не требует ремонта	Не требует ремонта	Не требует ремонта	Не требует ремонта	Не требует ремонта
Корректировка, %	-	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м в год	-	24 207,68	14 957,00	19 751,00	19 524,00	21 238,00
<i>6.5. Этаж расположения</i>	-	Подвал, 1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж
Корректировка, %	-	-	-11,67%	-11,67%	-11,67%	-11,67%	-11,67%
Скорректированная цена	руб./кв.м в год	-	21 382,64	13 211,52	17 446,06	17 245,55	18 759,53
<b>7. Экономические характеристики</b>							
<i>7.1. Тип объекта</i>	-	Встроенные нежилые помещения жилого дома	Встроенные нежилые помещения административного здания	Встроенные нежилые помещения жилого дома	Встроенные нежилые помещения жилого дома	Встроенные нежилые помещения жилого дома	Встроенные нежилые помещения жилого дома
Корректировка, %	-	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м в год	-	24 207,68	14 957,00	19 751,00	19 524,00	21 238,00
<b>8. Сервис и дополнительные характеристики</b>							
<i>8.1. Наличие парковки</i>	-	Наземная парковка на прилегающей к дому территории	Организованная, наземная парковка	Организованная, наземная парковка	Организованная, наземная парковка	Организованная, наземная парковка	Организованная, наземная парковка
Корректировка, %	-	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м в год	-	24 207,68	14 957,00	19 751,00	19 524,00	21 238,00

8.2. Наличие инженерной инфраструктуры (коммуникации)	-	Все городские коммуникации	Все городские коммуникации	Все городские коммуникации	Все городские коммуникации	Все городские коммуникации	Все городские коммуникации
Корректировка, %	-	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м в год	-	24 207,68	14 957,00	19 751,00	19 524,00	21 238,00
Выводы	-	-	-	-	-	-	-
Общая чистая коррекция, %	-	-	-5,67%	-30,68%	-18,67%	-11,67%	-19,67%
Общая валовая коррекция, %	-	-	33,67%	30,68%	18,67%	11,67%	19,67%
Коэффициенты весомости			0,176395	0,182931	0,209186	0,224488	0,207000
Коэффициент вариации		16,81%					Выборка однородна
<b>Рыночная ставка арендной платы</b>	<b>руб./кв.м в год</b>						<b>19 917,02</b>

*Источник: составлено оценщиком ООО "PP Групп"*

*\*Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации. В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.*

*Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. - М. Экзамен, 2007., 432 с.).*

*Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках данного отчета находится в диапазоне от 10% до 20,0%. Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов. Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения рыночной стоимости права аренды 1 кв. м нежилых помещений определялись, исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок. Данные коэффициенты рассчитывались по формуле:*

$$G = \frac{1 - N_i / \sum_i^1 N}{n - 1},$$

где,  $N_i$  = общая валовая коррекция  $i$ -ого аналога;  $n$  - количество объектов-аналогов;

### 11.2.2 Обоснование вводимых корректировок

Выявленные отличия между объектом оценки и объектами-аналогами требуют введения корректировок по следующим параметрам:

- Условия включения операционных расходов в арендную ставку;
- Изменение цен во времени;
- Отличие цены предложения от цены сделки.
- Местоположение
- Физические характеристики объекта оценки, в т.ч.
  - Тип здания, в котором размещаются арендуемые помещения;
  - Техническое состояние и уровень отделки здания;
- Сервис и дополнительные характеристики.
  - Обеспеченность стандартными коммунальными услугами и особыми удобствами;
  - Наличие отдельного входа в здание;
  - Наличие парковки на прилегающей территории.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения определялись для величины арендной ставки за 1 кв.м общей площади аналога (в руб./м<sup>2</sup>/год).

Корректировки определялись в процентном/относительном выражении по каждому элементу сравнения для каждого аналога на основе анализа рынка и технических расчетов.

1. Корректировка на сумму операционных расходов. Данная корректировка вносится (в случае необходимости) в размере среднего значения операционных расходов по соответствующему классу помещений. Данная корректировка не применялась, операционные расходы учтены в стоимости арендной ставки.

2. Корректировка на цену предложения (корректировка на уторговывание). Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, сдаваемые в аренду.

По мнению Оценщика, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Скидки на торг для сделок аренды являются менее типичными по сравнению со сделками купли-продажи, данный факт объясняется большей развитостью рынка аренды. Кроме того, наиболее частый срок аренды в РФ составляет 11 месяцев. В условиях заключения краткосрочных договоров аренды арендодатель менее заинтересован в предоставлении каких-либо скидок. Данный факт также подтверждается данными, приведенными в различных источниках.

В таблице ниже приведены данные о скидке на торг согласно данным по 4-м источникам.

Таблица 11.25. Расчет корректировки на торг (офисно-торговая недвижимость).

Тип объекта	Верхняя граница, %	Нижняя граница, %	Величина скидки на торг	Источник
Офисных, торговых и других общественных помещений и зданий с земельным участком	9,00%	2,00%	5,50%	<a href="https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1590-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2018-goda">https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1590-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2018-goda</a>
Офисно-торговые объекты свободного назначения	9,70%	8,60%	9,15%	Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. ЗАО "ПЦФКиО", (табл.158, стр.279)
Офисно-торговые объекты свободного назначения (г.Москва)	9,00%	7,00%	8,00%	Справочник расчета данных для оценки и консалтинга, СРД №22, 2018г., Москва, 2018г. (табл. 1.3.2., стр.17)
Офисно-торговые объекты свободного назначения (г.Москва)	9,00%	7,00%	8,00%	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРК-2018, 2018 г. (табл.63, стр.102)
<b>Среднее значение корректировки на торг, %</b>	<b>9,18%</b>	<b>6,15%</b>	<b>7,66%</b>	

Согласно данным, представленным в таблице выше, скидка на торг при сдаче в аренду помещений офисно-торгового назначения составляет 6,15%-9,18% от первоначальной величины арендной ставки, с учетом месторасположения объекта и спроса на него со стороны арендаторов. По самым же востребованным помещениям собственники пытаются диктовать условия, поскольку имеют возможность выбора из числа потенциальных арендаторов. При этом собственники готовы на удлинение сроков экспонирования объектов ради того, чтобы привлечь арендатора на максимально выгодных условиях. Тем не менее, рынок, как и прежде, оказывает контролирующее влияние: помещения по ставкам, неадекватным условиям рынка и возможностям арендаторов, длительное время находятся в стадии экспонирования и, как правило, собственник с течением времени корректирует свои пожелания до того уровня, пока не находится арендатор.

С учетом вышеизложенного, исходя из характеристик объекта оценки и его местоположения, уровня запрашиваемых цен по объектам-аналогам, к расчету была принята

корректировка на снижение арендной ставки в процессе торгов в размере среднего значения (-7,66%) ко всем объектам-аналогам.

3. Корректировка на дату предложения. Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов и срока экспозиции на рынке коммерческой недвижимости. Дата предложения объектов аналогов сентябрь 2018 года, дата оценки - 29 сентября 2018г. - величина корректировки равна 0%.

4. Корректировка на тип и назначение объекта. Данная корректировка не применялась, т.к. объект оценки и аналоги относятся к одному типу объектов недвижимости - встроенные нежилые помещения.

5. Корректировка на отдельный вход. Корректировка вводится для учета того факта, что помещения с отдельным входом предпочтительнее для арендатора. Данная корректировка не применялась, так как все объекты-аналоги характеризуются наличием отдельного входа.

6. Корректировка на местоположение. Фактор местоположения имеет первостепенное значение, поскольку в значительной, а иногда решающей мере определяет полезность конкретного объекта недвижимости. Расположение объекта недвижимости в том или ином конкретном фрагменте городской территории определяет его сравнительную ценность.

Под местоположением понимается совокупность характеристик, а именно:

- Расположение относительно станции метро;
- Расположение относительно «красной линии»;
- Удаленность от станции метро;

**Корректировка на расположение относительно станции метро и удаленность от станции метро.**

В рамках выделенных зон стоимость недвижимости может отличаться в зависимости от направлений: север, северо-запад, северо-восток, юг и т.д. Для расчета применялась средневзвешенная арендная ставка торгово-административных зданий класса «С», так как здания, по своим характеристикам соответствуют классу «С+». В качестве источника для расчета корректировки на местоположение использовался калькулятор оценки недвижимости на сайте - <http://www.c-a.ru/realestate-main.htm#n7>.

Таблица 11.26. Скриншот арендной ставки торгово-административных зданий класса «С+» вблизи станции метро улицы 1905 года (объект оценки).

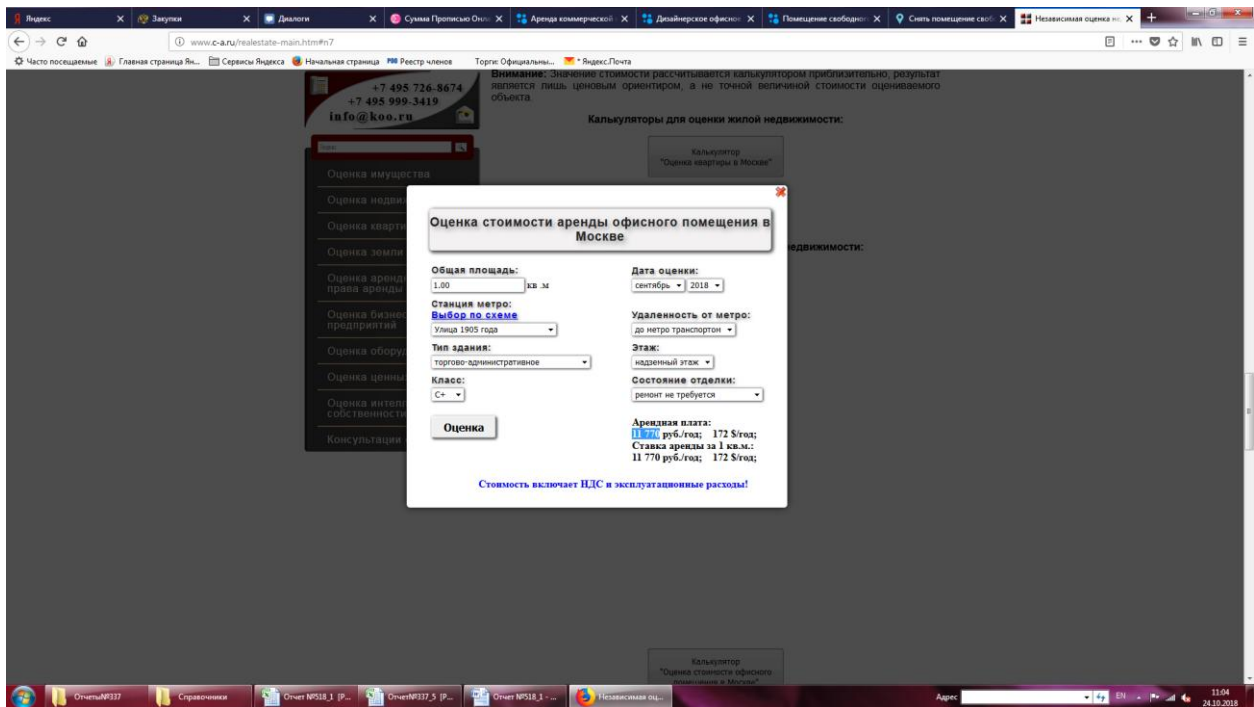


Таблица 11.27. Скриншот арендной ставки торгово-административных зданий класса «С+» вблизи станции метро улицы 1905 года (аналог №1).

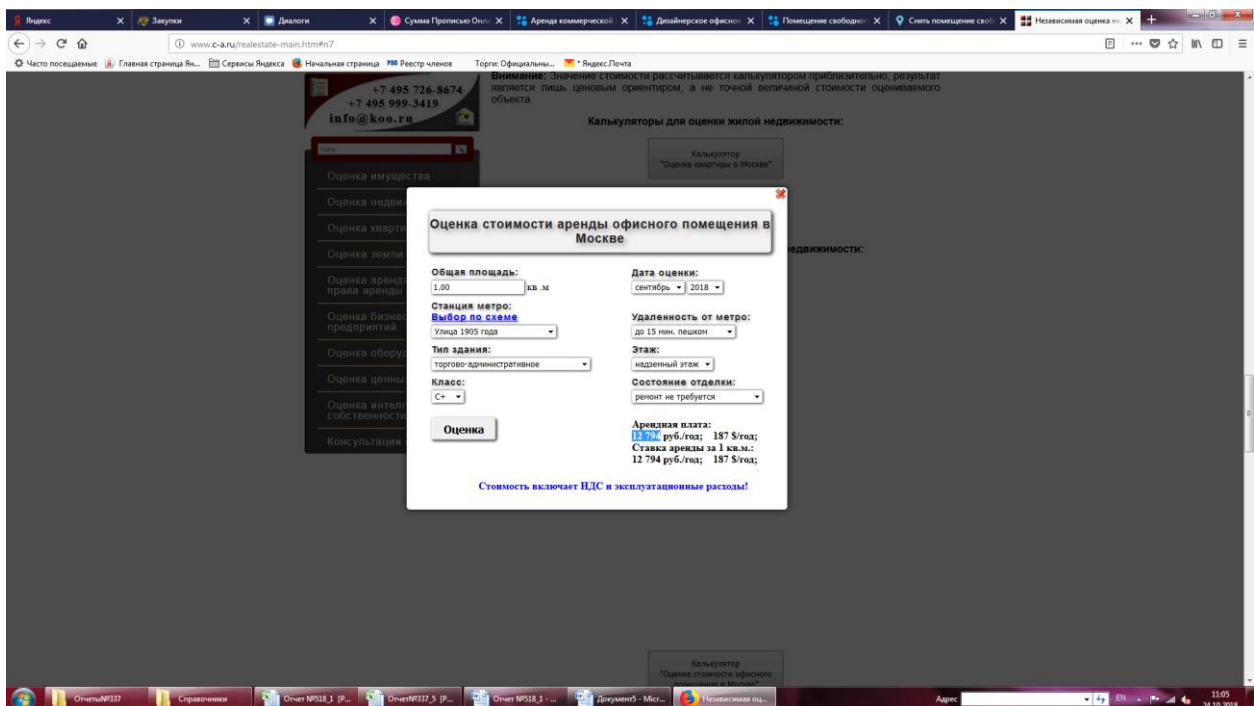


Таблица 11.28. Скриншот арендной ставки торгово-административных зданий класса «С+» вблизи станции метро улицы 1905 года (аналог №2)

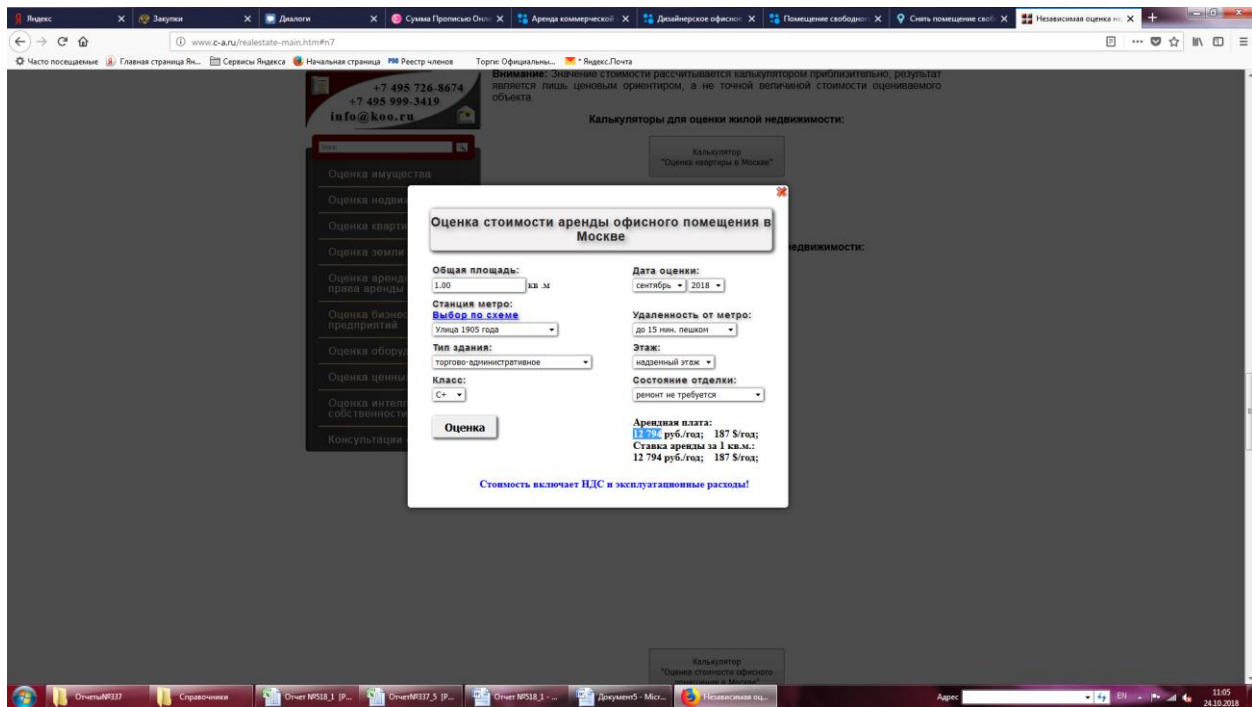


Таблица 11.29. Скриншот арендной ставки торгово-административных зданий класса «С+» вблизи станции метро улицы 1905 года (аналог №3)

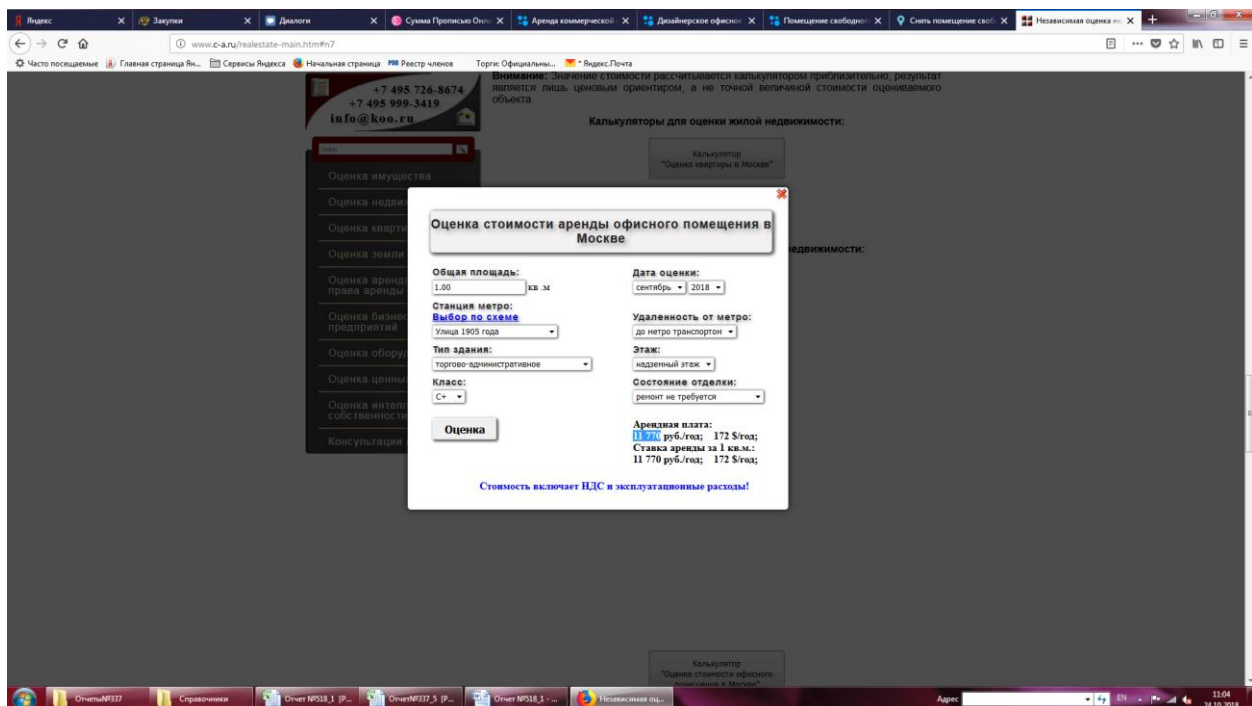




Таблица 11.30. Скриншот арендной ставки торгово-административных зданий класса «С+» вблизи станции метро улицы 1905 года (аналог №4)

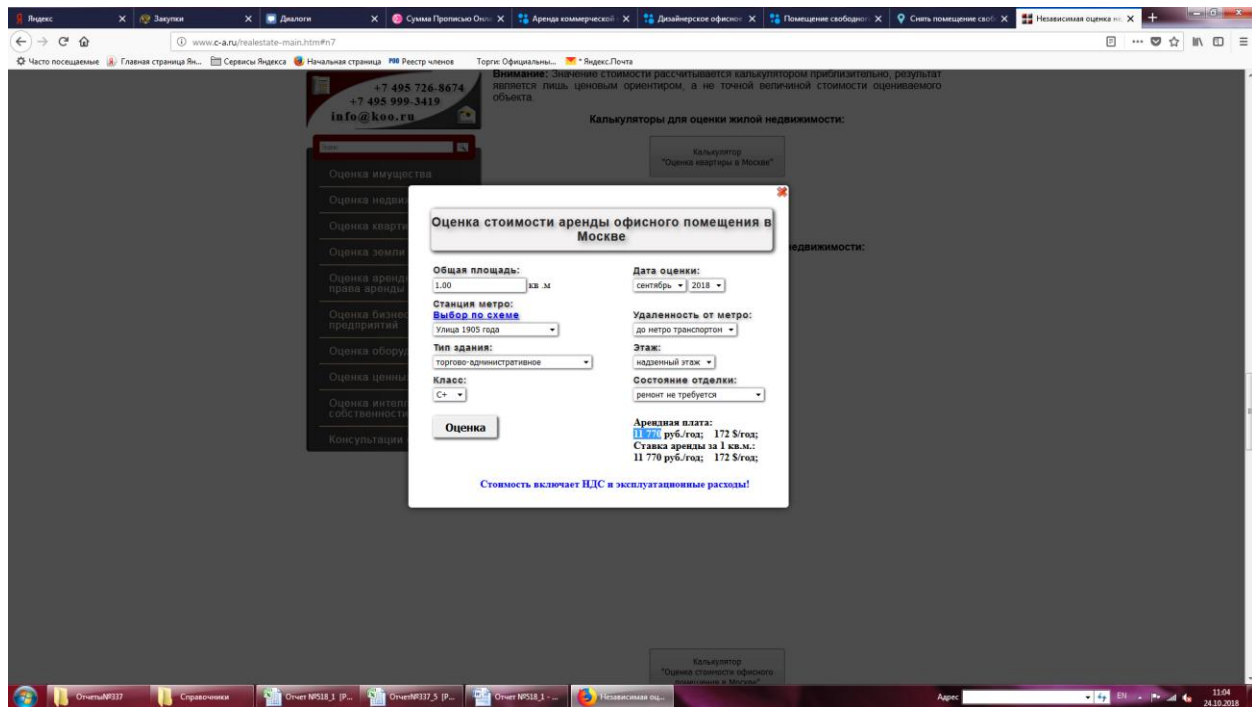


Таблица 11.31. Скриншот арендной ставки торгово-административных зданий класса «С+» вблизи станции метро улицы 1905 года (аналог №5)

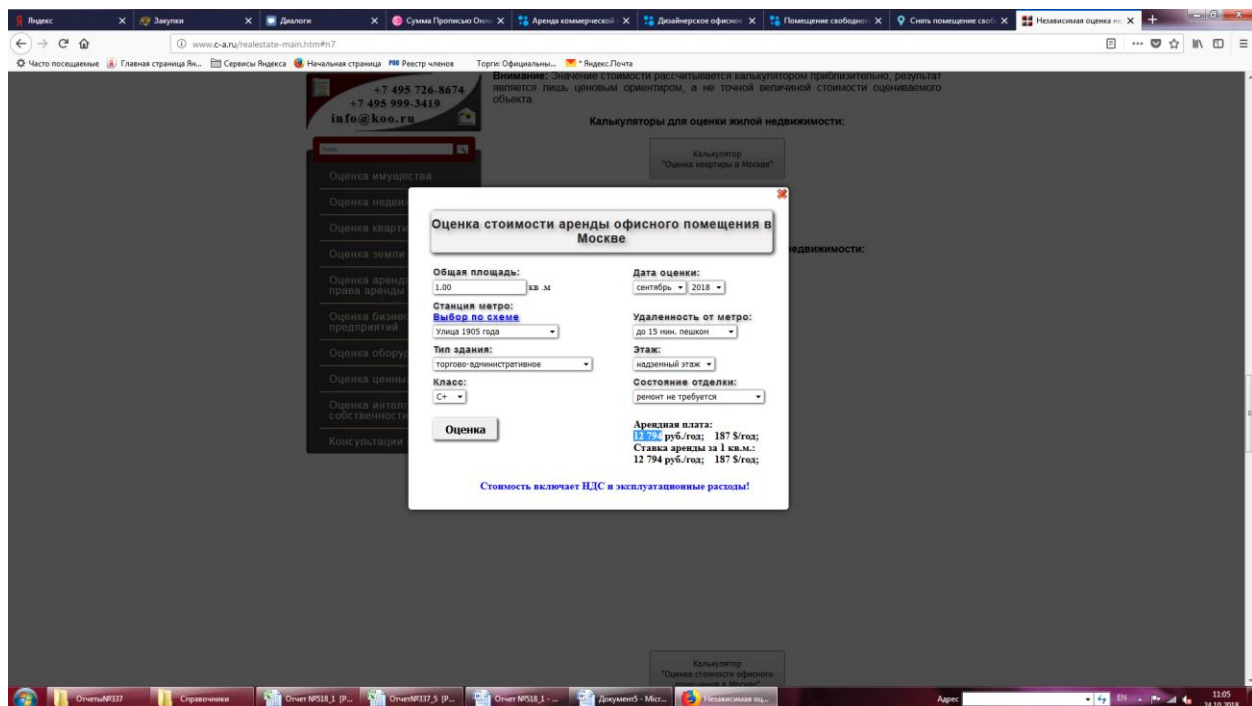


Таблица 11.32. Расчет корректировки на местоположение относительно станции метро.

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Станция метро	улица 1905 года	улица 1905 года	улица 1905 года	улица 1905 года	улица 1905 года	улица 1905 года
Средневзвешенная стоимость аренды торгово-административного здания класса "С+" в Москве, руб./кв.м	11 770	12 794	12 794	11 770	11 770	12 794
<b>Величина корректировки</b>	-	<b>-8,00%</b>	<b>-8,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>-8,00%</b>

*Источник информации: расчет оценщика ООО «PP Групп»*

### Расположение относительно «красной линии»

В ходе анализа рынка коммерческой недвижимости экспертами установлено, что месторасположение объекта коммерческой недвижимости, уровень активности улицы, на которую выходит входная дверь объекта недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр.) также оказывает влияние на величину арендной ставки коммерческой недвижимости. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации 2004 года под красной линией, понимаются границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях. Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2017, среднее отношение удельной ставки аренды объекта, расположенного внутри квартала, к удельной ставке аренды такого же объекта, расположенного на красной линии, составляет 0,80.

Таблица 11.33. Величина корректировки на расположение относительно «красной линии».

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,88

Итоговая величина корректировки определялась по следующей формуле:

$$K = \frac{K_O}{K_A} - 1$$

где,

$K_O$  – коэффициент для объекта оценки;

$K_A$  – коэффициент для объекта аналога;

Таблица 11.34. Расчет корректировки расположение относительно «красной линии».

	Расположение относительно «красной линии»	Корректировка на расположение относительно «красной линии», %
Объект аренды	1-я линия («красная линия»)	-
Аналог №1	1-я линия («красная линия»)	0,00%
Аналог №2	1-я линия («красная линия»)	0,00%
Аналог №3	1-я линия («красная линия»)	0,00%
Аналог №4	1-я линия («красная линия»)	0,00%
Аналог №5	1-я линия («красная линия»)	,00%

7. Корректировка на общую площадь необходима, так как при значительном увеличении площади объекта стоимость 1 м<sup>2</sup>, как правило, снижается. Наиболее достоверно изменение удельной стоимости в зависимости от изменения площади описывается регрессионными уравнениями логарифмического типа. Величина корректировки учитывающего разницу в площади (фактор масштаба), определена на основании Справочника оценщика недвижимости-2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2018.

Таблица 11.35. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для арендных ставок объектов офисно-торгового назначения в г.Москва.

		г. Москва (арендные ставки)							
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,04	1,14	1,24	1,34	1,41	1,50	1,55
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,19	1,28	1,35	1,44	1,48
	100-250	0,87	0,91	1,00	1,08	1,17	1,23	1,31	1,36
	250-500	0,81	0,84	0,92	1,00	1,08	1,14	1,21	1,25
	500-1000	0,75	0,78	0,86	0,93	1,00	1,06	1,12	1,16
	1000-1500	0,71	0,74	0,81	0,88	0,95	1,00	1,06	1,10
	1500-3000	0,67	0,69	0,76	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,65	0,67	0,74	0,80	0,86	0,91	0,97	1,00

Таблица 11.36. Корректировка на площадь (фактор масштаба).

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Общая площадь, кв.м	436,3	1 325,0	440,0	173,0	340,7	480,0
Диапазон площадей	250-500	250-500	100-250	250-500	250-500	250-500
Величина корректировки	-	14,00%	0,00%	-7,00%	0,00%	0,00%

8. Корректировка на коммуникации. Поскольку объект оценки и подобранные аналоги характеризуются одинаковым набором коммуникаций, данная корректировка не применялась.

9. Корректировка на наличие парковки. В соответствии с утвержденной классификации офисной и торговой недвижимости, парковка может быть следующей:

- Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание
- Организованная парковка с достаточным количеством мест

- Неорганизованная парковка с недостаточным количеством мест
- Отсутствие парковки.

Корректировка на наличие парковки учитывает использование объекта с максимальной возможностью привлечения потенциальных клиентов. Величина корректировки, учитывающая наличие парковки, определена на основании Справочника оценщика недвижимости-2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2018.

Таблица 11.37. Корректировка на наличие парковки (матрица коэффициентов).

Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		без парковки	стихийная	органи- зованная
объект оценки	без парковки	1,00	0,91	0,82
	стихийная	1,10	1,00	0,90
	органи- зованная	1,22	1,11	1,00

Данная корректировка не применялась, объекты-аналоги и объект оценки сопоставимы по данному параметру.

10. Корректировка на наличие свободного доступа к объекту. Расположение офисно-торгового объекта на закрытой территории (например, на территории промбазы), ограничивает круг потенциальных пользователей объекта, что в свою очередь снижает его стоимость по отношению к объектам, доступ к которым не ограничен. Величина корректировки, учитывающая наличие свободного доступа к объекту, определена на основании Справочника оценщика недвижимости-2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2018.

Таблица 11.38. Корректировка на наличие свободного доступа к объекту.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,80	0,79	0,82
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,80	0,78	0,81

11. Корректировка технического (физического) состояния, уровень отделки, (состояние отделки помещений). Далее необходимо учесть разницу в состоянии объекта оценки и объектов-аналогов. Ее величина определяется затратами, необходимыми для приведения объектов-аналогов в состояние, адекватное состоянию объекта оценки. Данная корректировка отражает тот факт, что нежилые помещения, в которых проведен ремонт и находятся в хорошем состоянии, более привлекательны для потенциальных инвесторов (покупателей). Величина корректировки, учитывающая разницу в физическом состоянии объекта оценки и аналога, определена на основании Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., ЗАО "ПЦФКиО".

Таблица 11.39. Корректировка на физическое состояние.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставки такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,20	1,12	1,28
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставки такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,64	0,80

Таблица 11.40. Корректировка на уровень отделки (состояние отделки).

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки к удельной арендной ставки такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой требующей косметического ремонта к удельной арендной ставки такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой «люкс» к удельной арендной ставки такого объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24

Все подобранные объекты-аналоги и объект оценки характеризуются одинаковым техническим состоянием и уровнем отделки.

Таблица 11.41. Расчет корректировки на техническое состояние и уровень отделки

	Физическое состояние	Состояние отделки	Корректировка на физическое состояние, %	Корректировка на состояние отделки, %
<b>Объект оценки</b>	Хорошее	Не требует ремонта	-	-
<b>Аналог №1</b>	Хорошее	Не требует ремонта	0,00%	0,00%
<b>Аналог №2</b>	Хорошее	Не требует ремонта	0,00%	0,00%
<b>Аналог №3</b>	Хорошее	Не требует ремонта	0,00%	0,00%
<b>Аналог №4</b>	Хорошее	Не требует ремонта	0,00%	0,00%
<b>Аналог №5</b>	Хорошее	Не требует ремонта	0,00%	0,00%

12. Корректировка на этаж расположения. Корректировка на этаж расположения помещений в здании учитывается, если уровень расположения помещений объекта оценки существенно отличается от уровня расположения помещений объекта-аналога. Как правило, объекты офисно-торгового назначения, расположенные на 1 этажах жилых и

административных зданий, имеют более высокую стоимость относительно объектов, расположенных в цоколе и подвале или на этажах выше первого. Величина корректировки, учитывающая расположение встроенного помещения в здании (этаж) объекта оценки и объектов-аналогов, определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2018.

Таблица 11.42. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для арендных ставок объектов офисно-торгового назначения в городе Москва.

<b>г. Москва (цены/арендные ставки)</b>					
<b>Этаж расположения</b>		<b>аналог</b>			
		<b>1 этаж</b>	<b>2 этаж и выше</b>	<b>цоколь</b>	<b>подвал</b>
<b>объект оценки</b>	<b>1 этаж</b>	<b>1,00</b>	<b>1,29</b>	<b>1,34</b>	<b>1,41</b>
	<b>2 этаж и выше</b>	<b>0,78</b>	<b>1,00</b>	<b>1,04</b>	<b>1,10</b>
	<b>цоколь</b>	<b>0,75</b>	<b>0,96</b>	<b>1,00</b>	<b>1,05</b>
	<b>подвал</b>	<b>0,71</b>	<b>0,91</b>	<b>0,95</b>	<b>1,00</b>

Таблица 11.43. Расчет корректировки на этаж расположения помещения.

<b>Параметры</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Объект-аналог 1</b>	<b>Объект-аналог 2</b>	<b>Объект-аналог 3</b>	<b>Объект-аналог 4</b>	<b>Объект-аналог 5</b>
<b>Общая площадь, кв. м</b>	<b>436,3</b>	<b>1 325,0</b>	<b>440,0</b>	<b>173,0</b>	<b>340,7</b>	<b>480,0</b>
Этаж расположения	Подвал, 1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж
<b>Площадь помещений расположенных на 1 этаже, кв. м</b>	<b>311,50</b>	<b>1 325,00</b>	<b>440,00</b>	<b>173,00</b>	<b>340,70</b>	<b>480,00</b>
Удельный показатель площадей расположенных на 1-м этаже от общей площади	0,7140	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
<b>Площадь помещений расположенных в подвале, кв. м</b>	<b>124,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Удельный показатель площадей расположенных в подвале от общей площади	0,286	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Отношение удельной ставки аренды офисных площадей, расположенных на 1-ом этаже, к удельной ставке аналогичных объектов в подвале	1,408	1,408	1,408	1,408	1,408	1,408
<b>Площадь помещений расположенных на цокольном этаже, кв. м</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Удельный показатель площадей расположенных на цокольном этаже от общей площади	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Отношение удельной ставки аренды офисных площадей, расположенных на 1-м этаже, к удельной ставке аналогичных объектов на цокольном этаже	1,333	1,333	1,333	1,333	1,333	1,333

<b>Площадь помещений расположенных выше 1 этажа, кв. м</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Удельный показатель площадей расположенных на 2-м этаже и выше от общей площади	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Отношение удельной ставки аренды офисных площадей, расположенных на 1-ом этаже, к удельной ставке аналогичных объектов выше 1-го этажа	1,2821	1,2821	1,2821	1,2821	1,2821	1,2821
Отношение удельной цены объекта к удельной цене аналогичного помещения расположенного на первом этаже	1,1167	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
<b>Размер корректировки на этаж расположения</b>	<b>-</b>	<b>-11,67%</b>	<b>-11,67%</b>	<b>-11,67%</b>	<b>-11,67%</b>	<b>-11,67%</b>

### **Расчет весовых коэффициентов для объектов аналогов**

На данном этапе необходимо определить вес для каждого аналога. Чем больше к объекту аналогу было применено поправок (корректировок), тем больше он отличается от объекта оценки и тем меньше его вес.

Веса для объектов аналогов рассчитываются по следующей формуле:

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

Где,

K - искомый весовой коэффициент;

n - номер аналога

$S_A$  - сумма корректировок по всем аналогам;

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

$S_1$  - сумма корректировок 1 -го аналога;

$S_2$  - сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на

$1 / (|S_A| + 1)$ , в результате получим

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

Результаты расчета удельных весов по каждому объекту-аналогу представлены в таблице ниже. Следует отметить, что по результатам проведенных расчетов разница между максимальной и минимальной скорректированной ценой предложения является допустимой и отражает корректность проведенных расчетов. Кроме того, 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 сравнения в качестве аналогов объекта оценки.

### Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход (ДВД) - определяет валовые денежные поступления от собственности, приносящей доход, за вычетом потерь от незанятых помещений и потерь при сборе арендной платы. Он получается путем вычитания из ПВД поправок на недозагрузку и потерь при сборе арендной платы. Величина недозагрузки при сдаче в аренду была определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Издание четвертое, актуализированное и расширенное. Лейфер Л.А., ЗАО "ПЦФКиО". Принимаем среднее значение недозагрузки 10,3%.

Таблица 11.44. Уровень недозагрузки (вакантность) торгово-офисных площадей для активного рынка, %.

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке.				
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	10,8%	6,2%	15,4%
2	Краснодар	11,6%	6,9%	16,2%
3	Москва	10,3%	6,4%	14,3%
4	Уфа	8,9%	5,4%	12,3%
5	Красноярск	10,8%	6,2%	15,5%
6	Екатеринбург	11,2%	6,4%	15,9%
7	Ставрополь	12,3%	8,3%	16,3%
8	Новосибирск	13,8%	8,5%	19,1%
9	Тула	10,8%	7,1%	14,5%
10	Санкт-Петербург	9,3%	4,8%	13,8%
11	Саратов	11,6%	7,0%	16,2%
12	Хабаровск	11,5%	6,9%	16,0%
13	Иркутск	10,8%	6,1%	15,5%
14	Челябинск	10,8%	6,5%	15,1%
15	Самара	11,6%	7,5%	15,6%
16	Московская область	13,1%	8,4%	17,7%
17	Барнаул	11,6%	7,0%	16,2%
18	Тамбов	11,5%	6,9%	16,0%
19	Нижний Новгород	10,8%	6,1%	15,5%
20	Нальчик	10,8%	6,5%	15,1%
21	Ижевск	11,6%	7,5%	15,6%
22	Воронеж	13,1%	8,4%	17,7%

### Определение величины операционных расходов

Операционные расходы - это расходы на эксплуатацию недвижимости, иные, чем обслуживание долга и подоходные налоги.



Операционные расходы могут браться как в абсолютных цифрах, если известна их величина для оцениваемого объекта, либо нормироваться в процентах от действительного валового дохода, полной восстановительной стоимости или площади объекта, если Заказчик не ведет учета в разрезе данных статей расходов. Нормативы расходов принимаются как среднерыночные величины данных расходов.

Операционные расходы делятся на:

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

Таблица 11.45. Типовая структура операционных расходов.

№ п/п	Статья расходов	Источник финансирования по типовым условиям рынка
1	Постоянные затраты	Арендодатель
1.1	Налог на земельный участок	Арендодатель
1.2	Налог на имущество	Арендодатель
1.3	Страхование собственности	Арендодатель
1.4	Охрана помещений	Арендодатель
2	Переменные затраты	-
2.1	Коммунальные платежи, в т.ч.	-
2.1.1	Тепловая энергия	Арендатор
2.1.2	Горячее водоснабжение	Арендатор
2.1.3	Электроэнергия	Арендатор
2.1.4	Холодная вода	Арендатор
2.1.5	Сбросы сточных вод	Арендатор
2.2	Вывоз мусора	Арендодатель
2.3	Зарплата персонала с начислениями	Арендодатель
2.4	Договорные услуги	Арендодатель
2.4.1	Противопожарная система	Арендодатель
2.4.2	Инженерные коммуникации	Арендодатель
2.4.3	Уборка вспомогательных площадей, мест общего пользования и прилегающей территории	Арендодатель
2.4.4	Транспортные услуги	Арендодатель
2.4.5	Дезинфекция	Арендодатель
2.4.6	Затраты на услуги по управлению	Арендодатель
2.6	Прочие неучтенные расходы	Совместно
3	Резервы на замещение (отложенный ремонт)	Совместно, согласно договору аренды

Для целей расчета чистого операционного дохода операционные расходы определяются исходя из удельных показателей операционных издержек.

Величина операционных расходов от потенциального валового дохода при сдаче в аренду была определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Лейфер Л.А., ЗАО "ПЦФКиО". Среднее значение диапазона операционных расходов составляет 17,5%.

Таблица 11.46. Уровень операционных расходов для торгово-офисных площадей для активного рынка, %.

<b>Расходы на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода.</b>				
<b>1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости</b>				
<b>№</b>	<b>Город</b>	<b>Среднее значение</b>	<b>Расширенный интервал</b>	
1	Барнаул	18,7%	14,2%	23,2%
2	Тамбов	17,5%	13,0%	22,0%
3	Москва	17,5%	14,1%	20,9%
4	Нижний Новгород	16,0%	11,6%	20,4%
5	Хабаровск	18,3%	13,7%	22,8%
6	Нальчик	17,1%	14,4%	19,7%
7	Ижевск	17,5%	12,9%	22,1%
8	Воронеж	18,6%	13,7%	23,4%
9	Краснодар	16,2%	11,7%	20,7%

### Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход получается путем вычитания из действительного валового дохода операционных расходов.

### *11.2.3 Расчет коэффициента капитализации*

Коэффициент капитализации - это коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от его ожидаемого дохода. Понятие коэффициента капитализации, используемое применительно к недвижимости, включает в себя понятия:

- дохода на капитал или ставки дисконтирования - ставки доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, выплачиваемой инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями в объект недвижимости,

- нормы возврата капитала, предполагающей погашение суммы первоначальных вложений в указанный объект.

Существует несколько методов определения коэффициента (ставки) капитализации:

1. Метод рыночной выжимки.
2. Метод кумулятивного построения (суммирован).
3. Метод связанных инвестиций (метод инвестиционной группы).
4. Метод инвестиционной группы.
5. Метод определения коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат.
6. Метод Элвуда (метод капитализации заемного и собственного капитала).

Для целей настоящей оценки коэффициент капитализации был определен на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Издание четвертое, актуализированное и расширенное. Лейфер Л.А., ЗАО "ПЦФКиО". Принимаем среднее значение ставки капитализации 10,6%.

Таблица 11.47. Ставка капитализации, %.

Текущая доходность при сдаче в аренду на активном рынке. 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	11,1%	8,5%	13,7%
2	Тамбов	10,6%	7,6%	13,7%
3	Москва	10,3%	7,5%	13,1%
4	Нижний Новгород	11,1%	8,2%	13,9%
5	Хабаровск	11,6%	8,5%	14,7%
6	Нальчик	-	-	-
7	Ижевск	12,2%	8,8%	15,6%
8	Воронеж	11,6%	9,2%	14,0%
9	Краснодар	11,5%	8,4%	14,6%

#### 11.2.4 Оценка стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Таблица 11.48. Расчет рыночной стоимости объекта оценки по доходному подходу.

Наименование показателя	Значение показателя
Общая площадь, кв.м.	436,3
Ставка арендной платы за помещения, руб./кв.м/год	20 194,3
<b>Потенциальный валовый доход, руб./год</b>	<b>8 810 773</b>
Коэффициент потерь при сборе арендной платы, %	10,3%
<b>Действительный валовый доход, руб./год</b>	<b>7 903 263</b>
Операционные расходы для здания, %	17,5%
Операционные расходы для здания, руб./год	1 541 885
Чистый операционный доход, руб./год	6 361 378
Ставка капитализации, %	10,3%
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб.</b>	<b>61 761 951</b>

Источник: рассчитано оценщиком ООО "PP Групп"

**Вывод:** Рыночная стоимость нежилых помещений общей площадью 436,3 кв.м., полученная в рамках применения сравнительного подхода к оценке на дату оценки составляет 61.761.951 (Шестьдесят один миллион семьсот шестьдесят одна тысяча девятьсот пятьдесят один) рубль.

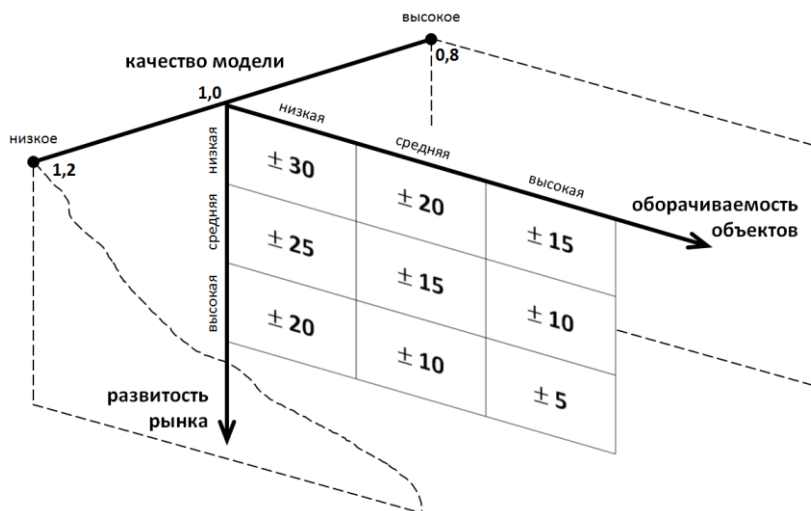
## 12. Согласование полученных результатов

Согласно п.25 ФСО № 1 «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Экономическая и математическая сущность диапазона стоимости, полученной при применении разных подходов (методов), идентична сущности интервала, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки.

Таким образом, применительно к границам диапазона стоимости, полученной при использовании подхода (метода) оценки, справедливы все положения, изложенные в отношении интервала, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки. Это значит, что может быть использована модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, пример которой применительно к оценке недвижимости был предложен в «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости»<sup>6</sup> на основе анализа значительного массива отчетов об оценке, выполненных в 2002 - 2015 годах (см. рисунок ниже).

Рисунок 12.1. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %.



<sup>6</sup> Ильин М.О., Лебединский В.И. – [Электронный ресурс] // srosomet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: [http://srosomet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-intervalov-itogovoj-stoimosti\\_statya.pdf](http://srosomet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-intervalov-itogovoj-stoimosti_statya.pdf)

Характеристика развитости рынка:

- низкая - депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;

- средняя - региональные центры;

- высокая - города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая - крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;

- средняя - коммерческая недвижимость среднего масштаба;

- высокая - стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

- Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов:

- качества исходной информации по параметрам расчета - информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным

- документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной.

- количества параметров в расчетной модели;

- характера взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели (аддитивное, мультипликативное влияние и пр.).

Величина данного показателя определяется Оценщиком экспертно на основе анализа указанных качественных показателей.

На основании данной статьи оценщиком был определен интервал стоимости, равный +/- 10,0% (средняя частота сделок с недвижимостью, высокая развитость рынка).

Анализ показателя качества модели приведен в таблице ниже.

Таблица 12.1. Анализ качества модели

Параметр	Подход к оценке		
	сравнительный	доходный	затратный
Качество исходной информации по параметрам расчета	фактические и оценочные показатели	фактические и оценочные показатели	фактические и оценочные показатели
Количество параметров в расчетной модели	среднее	среднее	низкое
Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели	специфика не выявлена	специфика не выявлена	явно выражен мультипликативный эффект в методе замещения
Качество модели	1,0	1,0	1,2

Итоговый анализ диапазонов, определение итоговой величины рыночной стоимости и ее интервала могут быть представлены в виде, показанном в таблице ниже

Таблица 12.2. Анализ диапазонов стоимости.

Параметр	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Результат расчета, руб.	Не применялся (обоснованный отказ)	62 207 654	61 760 951
Диапазон стоимости по двум критериям, ± %	10		
Показатель качества модели, ед.	-	1,00	1,00
Диапазон стоимости, ± %	-	20	20
Нижняя граница диапазона стоимости ( $C_{\min}$ ), руб.	-	49 766 123	49 408 761
Верхняя граница диапазона стоимости ( $C_{\max}$ ), руб.	-	74 649 185	74 113 141
Существенность отличий	Отличия <b>не существенны</b> : результат доходного подхода находится внутри границ диапазона стоимости, полученной сравнительным подходом; результат сравнительного подхода находится внутри границ диапазона стоимости, полученной доходным подходом.		
Анализ и установление причин расхождений	Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным для определения итоговой величины стоимости объекта оценки согласовать результаты двух подходов к оценке.		
	При определении рыночной стоимости объекта оценки были получены различные промежуточные результаты, расхождения объясняются отличием в методологии выбранных методов оценки и использования в ходе оценки разных исходных данных.		
	Исходя из общепринятой оценочной практики, расхождения между результатами, полученными в результате применения различных подходов к оценке, не должны превышать 30%.		
	Расхождение между результатами, полученными от применения доходного и сравнительного подходов в настоящем отчете составляет не более 5,0%, что подтверждает однородность информации, привлеченной из различных источников, а также достоверность расчетов		

Вывод: На основании данной информации можно сделать вывод о том, что результат доходного подходов находится внутри границ диапазона стоимости, полученной сравнительным подходом; результат сравнительного подхода находится внутри границ диапазона стоимости, полученной доходным подходом. Таким образом, Оценщик счел возможным применять результаты расчета рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках сравнительного и доходного подходов в соответствии с целью и предполагаемым использованием результатов оценки.

В рамках процедуры согласования Оценщик должен взвесить величины рыночной стоимости Объекта оценки, полученные в рамках каждого из примененных подходов. При

этом Оценщик должен учитывать возможности применения каждого из подходов, цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

- ✓ Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
- ✓ Качество информации, на основании которой проводится анализ.
- ✓ Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
- ✓ Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Для согласования результатов (определение коэффициентов весомости), полученных в настоящей оценке при помощи двух подходов, был применен экспертный метод.

#### **Сравнительный подход**

Сравнительный подход основывается на анализе данных по ценам предложения аналогичных объектов. Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. Сравнительный подход базируется полностью на рыночной информации. Сравнительный подход учитывает тенденции рыночной конъюнктуры, а также действительные намерения продавца и покупателя, что важно при определении рыночной стоимости, как стоимости, по которой объект переходит от типичного продавца к типичному покупателю. Цены на рынке, как правило, также отражают такую особенность объекта, как местоположение, что является важнейшей ценообразующей характеристикой. Достаточно большое количество предложений подобных Объекту оценки на вторичном рынке позволяют присвоить этому подходу наибольший вес  $1/2 = 0,50$ .

#### **Доходный подход**

Основное преимущество доходного подхода заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, т.е. это качество недвижимости учитывается как основной ценообразующий фактор. Кроме того, доходный подход наиболее полно учитывает стоимостные особенности оцениваемого объекта недвижимости. Объекты, подобные Объекту оценки, являются востребованными на рынке коммерческой недвижимости в городе Москва. Достаточно высокое количество предложений подобных объектов для сдачи в аренду на рынке, а также возможность применить рыночные данные для определения ставки капитализации, операционных

---

расходов, потерь от недозагрузки, позволяют присвоить этому подходу вес, сопоставимый с затратным подходом, но меньший по сравнению со сравнительным подходом, т.е  $1/2 = 0,50$ .



Таблица 12.3. Расчет итоговой рыночной стоимости.

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость по затратному подходу, руб.	Вес	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Вес	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Вес	Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.
Нежилые помещения, назначение: нежилое помещение, номера на поэтажном плане: подвал, помещение 1 – комнаты с 1 по 12, этаж 1, помещение V – комнаты с 17 по 31, общая площадь 436,3 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0004038:3143, адрес (местонахождение): г.Москва, ул. Сергея Макеева, д.1	не использовался (обоснованный отказ)	0,00	62 207 654,00	0,50	61 760 951,00	0,50	61 984 302,50

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки составляет на дату оценки **61 984 302,50 (Шестьдесят один миллион девятьсот восемьдесят четыре тысячи триста два) рубля 50 копеек.**

Изменение состояния рынка после даты оценки может привести к уменьшению или увеличению возможной цены сделки, которая реально может быть установлена на фактическую дату ее осуществления.

### 13. Итоговое заключение о стоимости

Рыночная стоимость нежилых помещений (кадастровый номер: 77:01:0004038:3143, подвал, 1-й этаж), общей площадью 436,3 кв.м, расположенных по адресу: г.Москва, ул. Сергея Макеева, д.1, по состоянию на 29 сентября 2018г., составляет:

**61 984 302,50 (Шестьдесят один миллион девятьсот восемьдесят четыре тысячи триста два) рубля 50 копеек**

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом Настоящего Отчета.

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ; ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»; ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости»; ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», ФСО №7 «Оценка недвижимости», Стандартами и правилами НП СРО «СВОД».

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

С уважением,  
Генеральный директор  
ООО «PP Групп»

Оценщик I категории



Габжамилев Р.С.

Габжамилев Р.С.  
23 октября 2018г.

## 14. Перечень источников информации, используемой в отчете

### Нормативные документы

- Федеральный закон Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в редакции от 22.07.2010 № 167-ФЗ).
- Федеральный закон Российской Федерации от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в редакции от 21 июля 2014 г. № 225-ФЗ).
- Федеральный закон от 13.07.2007 № 129-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности".
- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297);
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298);
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299);
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
- Федеральный стандарт оценки "Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)" утвержден приказом Минэкономразвития России от 30 ноября 2016г. № 721;
- Федеральный стандарт оценки "Оценка для целей залога (ФСО №9)" утвержден приказом Минэкономразвития России от 10 июня 2015г. №327;
- Международные стандарты оценки МСО 2011 Международного совета по стандартам оценки (МССО).
- Европейские стандарты оценки ЕСО 2012 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).

### Справочная литература

- Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости. - М.: РУТИ, 1995.
- Протокол № 48 заседания рабочей группы по ценовой политике в строительстве Региональной межведомственной комиссии по ценовой и тарифной политике (РМВК) при Правительстве Москвы от 22.01.98, Протокол № 31/3 от 23.05.03.

- СП 13-102-2003. Свод правил по проектированию и строительству. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений. Дата введения: 21.08.2003г.;
- Методика определения физического износа гражданских зданий, утвержденная приказом Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года № 404;
- ВСН 53-86 (р). Правила оценки физического износа жилых зданий. Ведомственные строительные нормы. Дата введения: 01.07.1987;
- Порядок проведения обследования технического состояния объектов, пострадавших в результате чрезвычайных ситуаций, утвержденный приказом Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 2 августа 2002 года № 167;
- Методика определения аварийности строений, утвержденная распоряжением правительства Москвы от 17 декабря 1997 года № 1374-РП;
- ВСН 57-88 (р). Положение по техническому обследованию жилых зданий: утверждено приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 6 июля 1988 года № 191. М.: Стройиздат, 1991. Дата введения: 01.07.1989;
- ВСН 58-88 (р). Положение по организации и проведению реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального хозяйства и социально-культурного назначения: утверждено приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 года № 312. М.: Стройиздат, 1990. Дата введения: 01.07.1989г.
- РТМ 1652-9-89. Руководство по инженерно-техническому обследованию, оценке качества и надежности строительных конструкций зданий и сооружений. М.: Проектнииспецхиммаш, 1989. Дата введения: 19.10.1989г.
- Инструкция о порядке производства судебных строительно-технических экспертиз. М., 1987г.
- Постановление Правительства Российской Федерации от 4 сентября 2003 года № 552 «Об утверждении Положения о порядке признания жилых домов (жилых помещений) не пригодными для проживания».
- Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. - М. Ко-Инвест, 2017г. Выпуск №100.
- Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY", выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ.

- Интернет-ресурсы.

#### **Методическая литература**

- Оценка доходной недвижимости: Учебник для вузов / С.В. Грибовский. - СПб.: Питер, 2001;
- Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: Учебно-практическое пособие / В.Т. Александров, В.Д. Ардзинов - М.: Стройинформиздат, 2012;
- Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2005;
- Оценка стоимости земельных участков: Учебное пособие / В.И. Петров; под. ред. М.А. Федотовой. - 3-е изд. перераб. и доп. - М.: КНОРУС, 2010.
- Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. - М.: Дело, 1998.
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. - 442 с.
- Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. - М.: Дело Лтд, 1995. - 461 с.
- Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. - М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. - 231 с.

## 15. Приложения

### 15.1 Приложения №1. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2018 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений**

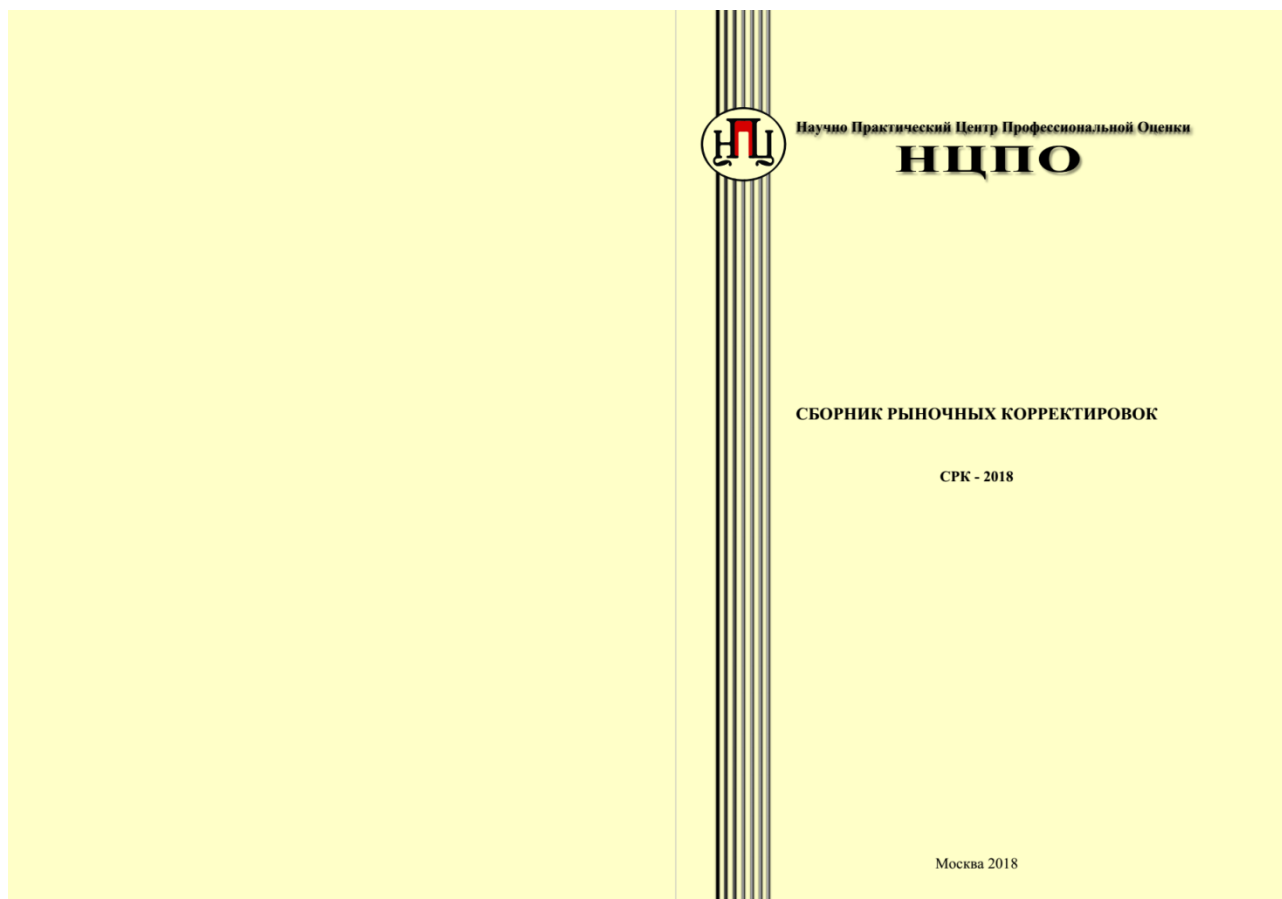
Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта **Stattielt**

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
<b>А. При продаже объектов</b>				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	<b>0,95</b>
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехослуживания (СТО), с земельным участком	0,90	0,97	<b>0,94</b>
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	<b>0,94</b>
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,95	<b>0,92</b>
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,83	0,95	<b>0,90</b>
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,81	0,93	<b>0,88</b>
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,82	0,95	<b>0,90</b>
<b>Б. При аренде объектов</b>				
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	<b>0,96</b>
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,98	<b>0,95</b>
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	<b>0,95</b>
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	<b>0,94</b>

\*\* - нижняя граница – для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади  
\*\* - верхняя граница – для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади

<https://stattielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1590-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2018-goda>





**1.10. Скидки на уторгование для недвижимости по городам РФ**

**Таблица 63. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2018 г., %**

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9 – 11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Санкт-Петербург	5-6 (5,5)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-11 (10)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в марте 2018 г.	5,85	8,64	7,14	10,5	7,00	10,28	8,28	11,29	10,85
<b>Средние города</b>									
Владивосток	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	8-10 (9)	11-12 (11,5)	11-13 (12)
Омск	5-7 (6)	8-10 (9)	6-7 (7,5)	11-12 (11,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	-
Севастополь	8-11 (9,5)	12-14 (13)	-	13-15 (14)	-	11-13 (12)	-	10-13 (11,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-9 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	12-14 (13)	12-14 (13)
Тамбов	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	10-12 (10,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-14 (12)	11-13 (12)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-14 (12)	11-13 (12)
Среднее по средним городам в марте 2018 г.	6,58	10,33	7,60	11,58	7,2	11,08	8,80	11,91	12,50
<b>Небольшие города и населенные пункты</b>									
Московская область в марте 2018 г.	5-8 (7,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-15 (13)	12-15 (13,5)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									



**Научно Практический Центр Профессиональной Оценки**

**НЦПО**

**СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ  
ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА**

**СРД № 22, 2018**

**Москва 2018**





СРД-22, май 2018 г.

### 1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

**Использование:**

При проведении расчетов и корректировок.  
Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9 - 11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
С.- Петербург	5-6 (5,5)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-11 (10)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)
<b>Среднее по крупным городам в мае 2018 г.</b>	<b>5,85</b>	<b>8,64</b>	<b>7,14</b>	<b>10,5</b>	<b>7,00</b>	<b>10,28</b>	<b>8,28</b>	<b>11,29</b>	<b>10,85</b>
<b>Средние города</b>									
Владивосток	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	8-10 (9)	11-12 (11,5)	11-13 (12)
Омск	5-7 (6)	8-10 (9)	6-7 (7,5)	11-12 (11,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	-
Севастополь	8-11 (9,5)	12-14 (13)	-	13-15 (14)	-	11-13 (12)	-	10-13 (11,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-9 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	12-14 (13)	12-14 (13)
Тамбов	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	10-12 (10,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-14 (12)	11-13 (12)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-14 (12)	11-13 (12)
<b>Среднее по средним городам в мае 2018 г.</b>	<b>6,58</b>	<b>10,33</b>	<b>7,60</b>	<b>11,58</b>	<b>7,2</b>	<b>11,08</b>	<b>8,80</b>	<b>11,91</b>	<b>12,50</b>
<b>Небольшие города и населенные пункты</b>									
Московская область в мае 2018 г.	5-8 (7,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-15 (13)	12-15 (13,5)

Примечание. В скобках указано среднее значение.

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные - в июле и декабре.

## 8.2. Значения скидок на торг на активном рынке

### 8.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

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

Таблица 168

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

## Аналоги для расчета сравнительным подходом

### Аналог №1

Свободного назначения 261.9 м² 39 500 000 ₽

№ 1274081891, размещено 18 октября в 08:53 1900 (+9)

Добавить в избранное Добавить заметку

8 926 177-86-65

АН "Капиталь"  
Агентство

Контактное лицо  
[Гуменок Игорь](#)

Адрес:  
Москва, м. Улица 1905 года, Столярный пер. 2

АН "Капиталь"  
Агентство недвижимости "Капиталь" осуществляет все операции в сфере недвижимости. Продажа, покупка, обмен, аренда объектов недвижимости.

86 объявлений агентства

Свободного назначения 261.9 м² 39 500 000 ₽ Гуменок Игорь 8 926 177-86-65

Адрес: Москва, Столярный пер. 2  
 М Улица 1905 года (600 м) М Краснопресненская (600 м)  
 М Баррикадная (700 м) [Скрыть карту](#)

Москва, ЦАО, Пресненский р-н, Столярный переулок, дом 2. 3-я налоговая. Равноудаленное местоположение от 3-х станций метро: Баррикадная, Краснопресненская, Улица 1905 года. К продаже предлагается нежилое помещение свободного назначения в жилом доме. Здание находится в историческом районе Москвы в окружении исторических и архитектурных памятников. Помещение находится на цокольном этаже, имеет общую площадь 261,9 кв. м., отдельный вход, отличное состояние, после ремонта. Видеонаблюдение здания по периметру, пожарная сигнализация, вентиляция, интернет, телефон, электричество 20кВт, несколько отдельных санузлов. Продажа от физлица, два собственника. Свободная продажа. Оперативный показ.

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_261.9\\_m\\_1274081891](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_261.9_m_1274081891)

Аналог №2

The screenshot shows a web browser displaying an Avito listing for a commercial property. The main heading is "Продам помещение" (Selling property) with a price of 26 500 000 RUB. The listing ID is № 1496618711, and it was posted on October 14, 2018, at 09:59. There are 838 (+8) views. The property area is 177 m². The agent is Ivan, with a contact number 8 903 792-72-71. The address is Moscow, M. Krasnopresnenskaya, Pereulok Kaprankova, 6. The listing includes a photo of the building and a map showing the location near the Krasnopresnenskaya metro station. The text below the map describes the property as a basement room, 177m², 5 minutes from the metro, with a good location, recent renovation, and good traffic. It is suitable for a beauty salon, atelier, workshop, internet store, or rental for 220,000 RUB per month. The sale is by way of a single participant in an LLC, with documents ready for the deal. An agent commission of 165,000 RUB is negotiable in installments over 5 years.

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_pomeschenie\\_1496618711](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_1496618711)

Аналог №3

The screenshot displays a real estate listing on the website <https://www.dan.ru/sale/commercial/161770808/>. The listing is for a commercial property with the following details:

- Property Type:** Свободное назначение, 352,2 м²
- Location:** Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Грузинский Вал, 26С3. На карте.
- Access:** Белорусская, 3 мин. пешком; Маяковская, 11 мин. пешком.
- Price:** 47 000 000 руб. (133 447 руб за м²). Включены НДС.
- Bank Offer:** Ипотека от 491 472 руб/мес. Оставить заявку.
- Contact:** ID 45939, +7 963 645-00-30. Написать сообщение.
- Additional Info:** DM Tower – ЕЦ класса «А», Бизнес-центр IM Tower КЛАССА «А», STREET со входом у метро, ЕЦ «Графит», ВАО, МСК.

The main image shows a bright, empty office space with light-colored walls, a wooden floor, and a desk area. There are 19 smaller photos below the main one. The browser's taskbar at the bottom shows several open windows, including reports and a calculator.

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The main listing is for a commercial property with a free designation of 352.2 m², priced at 47,000,000 RUB. The property is located in Moscow, in the Presnenskiy district, at the intersection of Gruzinskiy Val and Belorusskaya streets. The listing includes a map, a list of nearby landmarks, and a table of neighborhood statistics.

**Property Details:**

- Юридический адрес: Предоставляется
- Высота потолков: 3 м
- Вход: Отдельный со двора
- Состояние: Типовой ремонт
- Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Грузинский Вал, 26С3
- Белорусская, 3 мин. пешком
- Мавковская, 11 мин. пешком

**Neighborhood Statistics (Пресненский район):**

Наименование	Значение	Динамика за год
Название	Пресненский	Динамика цены за м² за год жилья: +6.1%
Регион	Москва	Динамика ставки за год жилья: -6%
Население	125 899 человек	Динамика ставки за год жилья: +0.4%
Средний возраст домов	72 года	
Средняя цена за м²	367 318 Р	

**Rating (Рейтинг района):**

- Транспорт: ★★★★★
- Инфраструктура: ★★★★★
- Экология: ★★★☆☆
- Безопасность: ★★★★★
- Положительное соседство: ★★★★★
- Отрицательное соседство: ★★★★★

**Additional Information:**

- Средняя цена за м²: 274 456 Р
- Конструктив и состояние: Квартыры и планировки
- Средняя цена за м²: 47 000 000 Р
- Динамика за год: 133 447 Р за м²
- ID: 45939
- Цена: +7 963 645-00-30
- 9 лет 1 месяц на ЦИАН

<https://www.cian.ru/sale/commercial/161770808/>

Аналог №4

**Свободное назначение, 366 м<sup>2</sup>**  
 Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Малая Грузинская, 29 [На карте](#)  
 Краснопresненская, 7 мин. пешком | Белорусская, 5 мин. пешком  
 Улица 1905 года, 5 мин. пешком

**50 000 000 Р**

136 612 Р за м<sup>2</sup>  
[Следить за изменением цены](#)  
 Включены НДС

**Анастасия Агент**  
**+7 985 885-08-00**  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка  
[Написать сообщение](#)

**Бизнес-центр LOFTEC**  
 Продажа коммерческих помещений, 1-4 линия, 5 мин. до м. Барановская.  
 Тел.: (495) 127-99-37

**STREET со входом у метро**  
 Продажа коммерческого бизнеса и торговых площадей в новом ТЦ у метро. Собственник. Аванс! В октябре 5% скидка на часть помещений!  
 Тел.: (495) 646-10-07  
 Аванс действует до 31.10.2018. Подробности акции на сайте [www.flocom.com](#)

Площадь: **366 м<sup>2</sup>** | Этаж: **1 из 7** | Помещение: **Свободно**

Назначение: стоматология, сервис, общепит, выпечка, шоурум, мастерская, шаурма, кальежная, салон красоты, аптека, ателье одежды, клуб, фотостудия, фрукты, бытовые услуги, бар, парикмахерская, банк, сауна, фитнес, офис, коммерция, ресторан, школа, зал, спортзал, цветы, пекарня, выставка, ломбард, продукты, магазин, кафе/ресторан, гостиница, медицинский центр, хостел, кондитерская

**ПРЯМАЯ ОТ СОБСТВЕННИКА!** Первая линия домов на улице, напротив автобусная остановка-сумасшедший трафик, очень развитая инфраструктура! Помещение свободного назначения, 1й этаж-144,2кв.м, подвал- 221,4кв.м, витринное остекление, высокие рекламные возможности, все коммуникации водоснабжение (гор./хол.вода, канализация, вентиляция и т.д.), электричество-50кВт! В данный момент в помещении расположен ресторан, условия сделки обсуждаются. Более подробная информация по телефону +7-985-885-08-00, Анастасия.

**Узнайте больше**  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
**+7 985 885-08-00**  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**Условия сделки**

Цена	50 000 000 Р
Ставка	136 613 Р за м <sup>2</sup>
Налог	НДС включен: 7 627 118 Р
Тип сделки	Свободная продажа

**+7 985 885-08-00**  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН  
[Пожалуйста](#)

Высота потолков: 4 м

The screenshot displays a real estate listing on the website <https://www.cian.ru/sale/commercial/157385773/>. The listing is for a commercial property in Moscow, located at ЦАО, р-н Пресненский, ул. Малая Грузинская, 29. The property has a total area of 366 m² and is priced at 50,000,000 RUB. The listing is managed by Anastasia Agent, with a contact number of +7 985 885-08-00. The property is described as a residential building (Жилой дом) with a category of 'Active' (Действующее) and is currently in the owner's possession (В собственности). The listing also includes a map of the area, a table of statistics for the district, and a rating for the district. The table of statistics shows the following data:

О районе		Динамика цены за м² за год	
Название	Пресненский	Динамика цены за м² за год	+ 6.1 %
Регион	Москва	Динамика ставки за год	- 6 %
Население	125 899 человек	Динамика ставки за год	+ 8.4 %
Средний возраст домов	72 года		
Средняя цена за м²	367 318 Р		

The rating for the district is shown as follows:

Рейтинг района	
Транспорт	★★★★★
Инфраструктура	★★★★★
Экология	★★★★★
Безопасность	★★★★★
Положительное соседство	★★★★★
Отрицательное соседство	★★★★★

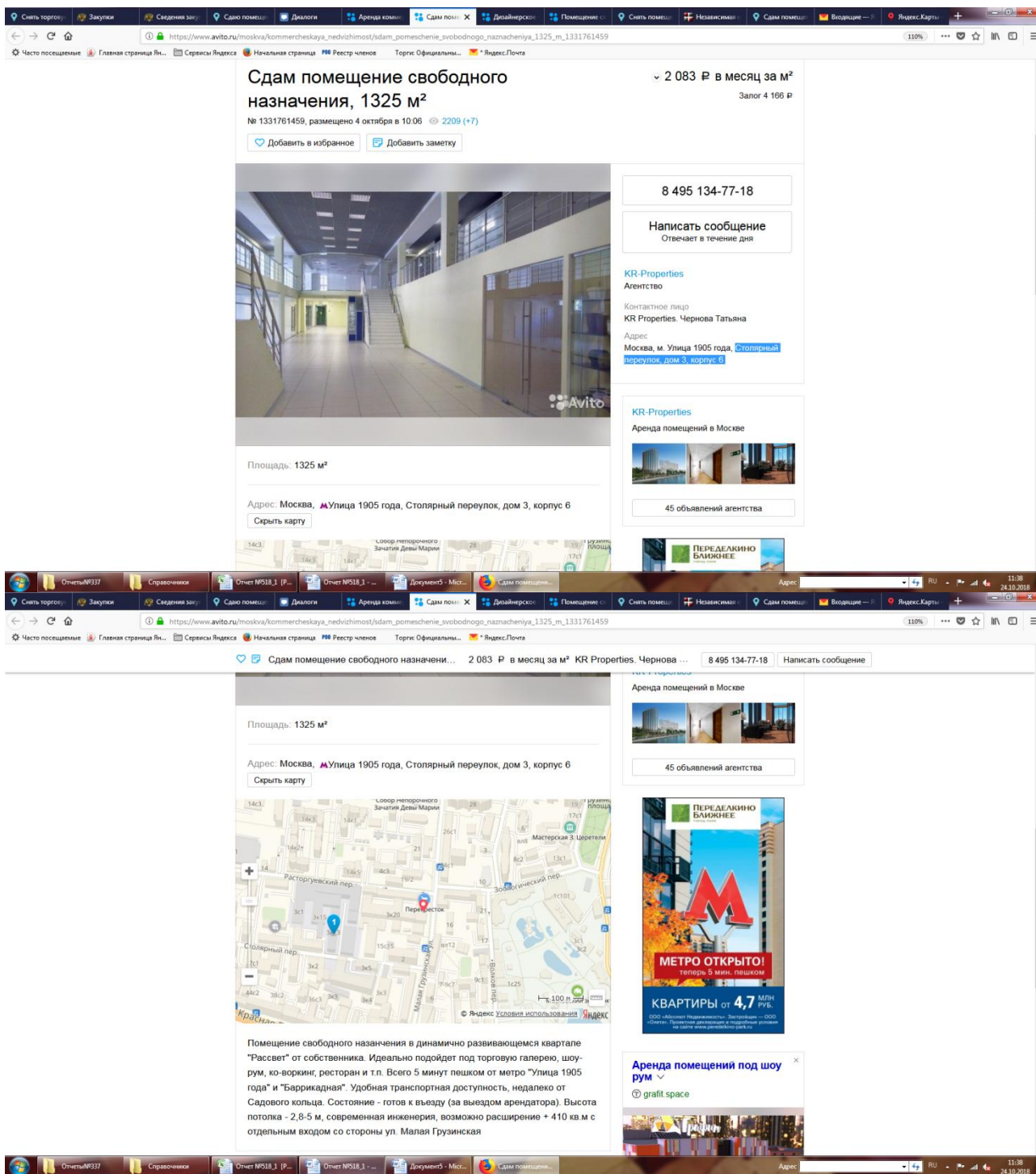
The listing also includes a table of statistics for the district, showing the average price per square meter (293,263 RUB) and the average price per square meter for residential buildings (367,318 RUB). The listing is currently active and is being sold by Anastasia Agent, who has been on the site for 6 years and 10 months. The listing is for a commercial property, and the agent is offering a 5% discount on the price.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/157385773/>



Аналоги для доходного подхода

Аналог №1



[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdam\\_pomeschenie\\_svobodnogo\\_na\\_znacheniya\\_1325\\_m\\_1331761459](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_na_znacheniya_1325_m_1331761459)

Аналог №2

**Свободное назначение, 440 м<sup>2</sup>**  
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Зоологическая ул., 2. На карте  
Баррикадная, 8 мин. пешком Краснопресненская, 9 мин. пешком  
Маяковская, 16 мин. пешком

733 334 Р/мес.  
20 000 Р за м<sup>2</sup> в год

**Отделение на Таганской**  
ГАРАНТ  
+7 925 640-56-50  
+7 929 640-08-30

Площадь: 440 м<sup>2</sup> | Этаж: 1 из 15 | Помещение: Занято до окт 2018

Назначение: клиника, клиентский офис, офис, банк  
ЦЕНТРИ!!! ГОТОВЫЙ БИЗНЕС! Действующая клиника со всем оборудованием(могут вывезти), и лицензиями.. Сдается помещение с хорошим ремонтом и отдельным входом с первой линии домов.. Помещение двухуровневое с очень функциональной кабинетной планировкой.. Возможно рассмотреть под офис или банк.. Прямая аренда от собственника с возможностью долгосрочного договора и предоставления юридического адреса... Есть возможность БЕСПЛАТНОЙ ПАРКОВКИ перед зданием.

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
+7 925 640-56-50, +7 929 640-08-30

Условия сделки			
Цена	733 334 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	20 000 Р за м <sup>2</sup> /год.	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 111 834 Р	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	733 333 Р	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

+7 925 640-56-50, +7 929 640-08-30

**Свободное назначение, 440 м²**

**733 334 Р/мес.**  
20 000 Р за м² в год  
Следить за изменением цены  
Включены НДС, без комиссии

**+7 925 640-56-50**  
**+7 929 640-08-30**

Пожалуйста, скажите, что вышли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

**Отделение на Таганской**  
ГARANТ

**DM Tower — БЦ класса «А»**  
Выше своего окружения! Продажа парковочных мест от 133 000 руб/м2! Площади от 68 м2! Тел.: (495) 021-12-65

О районе		Динамика цены за м² за год, жилья	
Название	Пресненский		+6,1%
Регион	Москва		
Население	125 899 человек	Средняя цена 1-комн.кв.	14 358 870 Р
Средний возраст домов	72 года	Динамика ставки за год, жилья	+6%
Средняя цена за м²	367 318 Р	Ставка аренды 1-комн.кв.	52 250 Р/мес
		Динамика ставки за год, жилья	+8,4%

**Рейтинг района**

Транспорт	★★★★★	Безопасность	★★★★☆
Инфраструктура	★★★★★	Положительное соседство	★★★★☆
Экология	★★★★☆	Отрицательное соседство	★★★★☆

По данным аналитического центра CIAN [Ошибка в данных о доме или районе?](#)

ГARANТ  
**Отделение на Таганской** ✓ PRO  
1 год на ЦИАН

<https://www.cian.ru/rent/commercial/195174087/>

Аналог №3

**Свободное назначение, 172 м<sup>2</sup>**  
 Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шмитовский проезд, 16С2. На карте  
 Вывосточная, 13 мин. пешком | Деловой центр, 16 мин. пешком  
 Улица 1905 года, 17 мин. пешком

329 667 Р/мес. ↑  
 23 000 Р за м<sup>2</sup> в год

**Вероника**  
 +7 915 110-33-23  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка  
 Написать сообщение

**Торговые помещения**  
 Помещение под магазин от 20 до 574 м<sup>2</sup> на выходе из м. Митино, 3 ЖК рядом, высокой трафик.  
 Тел.: (495) 191-30-36

**Бизнес-центр LOFTEC**  
 Продажа коммерческих помещений, 1-я линия, 5 мин. до м. Бауманская.  
 Тел.: (495) 127-39-37

Проектная декларация на рекламируемом сайте «Колдан»

Площадь: 172 м<sup>2</sup> | Этаж: 1 из 19 | Помещение: Свободно

**Назначение: торговля, офис, представительство, медицинский центр**  
 В ЖК бизнес класса "Шмитовский,16" сдается в аренду помещение свободного назначения 172 кв.м, расположено на 1-м этаже, отдельный вход со стороны Красногвардейских прудов, свободный доступ. Витринные окна, панорамное остекление, высота потолков 4м, выделенная мощность 20 кВт. Помещение расположено в выступающей части здания, на втором этаже коммерческое помещение и кровля. У входа парковка для автомобилей. Просмотр возможен в любой день, звоните. Прямая аренда от собственника, УСН. На ремонт предоставляем каникулы.

**Узнайте больше**  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
 +7 915 110-33-23  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки			
Цена	329 667 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	23 000 Р за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	330 000 Р	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Уточнить условия | Пожаловаться

https://www.cian.ru/rent/commercial/161461701/

Свободное назначение, 172 м²

**329 667 Р/мес.** ↓

23 000 Р за м² в год

**Вероника**  
**+7 915 110-33-23**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

**Торговые помещения**  
Помещение под магазин от 20 до 574 м2 на выезде из м. Митино, 3 ЖК рядом, высокий трафик.  
Тел.: (495) 191-30-36

**Бизнес-центр LOFTES**  
Продажа коммерческих помещений, 1-я линия, 5 мин. до м. Бауманская.  
Тел.: (495) 127-39-37

Проектная декларация на рекламном сайте «Колдин»

https://www.cian.ru/rent/commercial/161461701/

Свободное назначение, 172 м²

**329 667 Р/мес.** ↓

23 000 Р за м² в год

Следить за изменением цены

УСН: без комиссии

**Вероника**  
**+7 915 110-33-23**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

**Торговые помещения**  
Помещение под магазин от 20 до 574 м2 на выезде из м. Митино, 3 ЖК рядом, высокий трафик.  
Тел.: (495) 191-30-36

**Бизнес-центр LOFTES**  
Продажа коммерческих помещений, 1-я линия, 5 мин. до м. Бауманская.  
Тел.: (495) 127-39-37

Проектная декларация на рекламном сайте «Колдин»

Год постройки	2007	Тип здания	Жилой дом
Категория здания	Действующее	Общая площадь	172 м²
Статус участка	В собственности		

**О доме**

Год постройки	2007	Динамика цены за м² за год жилья	+ 3 %
Материалы стен	Монолитный	Динамика ставки за год жилья	+ 6,7 %
Этажность	24		
Подъездов	8	Аварийный	Нет
Квартир	565	Конструктив и состояние	★★★★★
Средняя цена за м²	390 944 Р	Квартыры и планировки	★★★★★

**О районе**

Название	Пресненский	Динамика цены за м² за год жилья	+ 6,1 %
Регион	Москва	Средняя цена 1-комн.кв.	14 358 870 Р
Население	125 899 человек	Динамика ставки за год жилья	+ 6 %
Средний возраст домов	72 года	Ставка аренды 1-комн.кв.	52 250 Р/мес
Средняя цена за м²	367 318 Р	Динамика ставки за год жилья	+ 8,4 %

<https://www.cian.ru/rent/commercial/161461701/>

Аналог №4

Сеть тор: X Закупки Сведения за Сеть торго: Диалого Арена ком: Сам помес: Дизайнер: Помещени: Сеть пом: Независим: Сам помес: 1: Вводщи: Яндекс.Карт: точное вре: +

https://www.dan.ru/rent/commercial/194873314/

Часто посещаемые Главная страница Ян... Сервисы Яндекса Начальная страница РР Регистр членов Торги Официально... Яндекс.Почта сегодня, 05:48 114 просмотров, 5 за сегодня

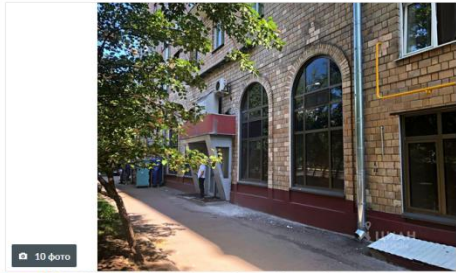
### Торговая площадь, от 100 до 340,7 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шмитовский проезд, 19 На карте

Выставочная, 12 мин. пешком Деловой центр, 15 мин. пешком

Улица 1905 года, 17 мин. пешком

В избранное Поделиться Пожаловаться



10 фото

Площадь от 100 до 340,7 м<sup>2</sup> Этаж 1 из 7 Помещение Свободно

Помещение располагается в ЦАО г. Москвы. На первой линии улицы Шмитовский проезд. До ближайшей станции метро "Выставочная" 1,2 км. Отличная видимость и доступность объекта, плотный жилой массив, хороший пешеходный и транспортный трафик, высокий рекламный потенциал. Большие витринные окна, три отдельных входа, рабочее состояние. Высота потолков: 1 этаж 5,5 метра, антресоль: 3 метра.

от 176 200 до 600 314 руб./мес.

21 144 руб за м<sup>2</sup> в год

Следить за изменением цены

УСН, без комиссии

Effect Real Estate

+7 968 581-12-42

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ТРЦ Бейбистор м. Войковская  
Аренда площадей от 7 до 1300 м<sup>2</sup>. Нет аналогов в районе! Скидка на 18 год аренды 50%. Ремонт в подарок!  
Тел.: (499) 450-50-27

Акция действует до 31.10.2018. Подробности акции на сайте www.tz-babystore.ru

Торговые помещения  
Помещение под магазин от 20 до 574 м<sup>2</sup> на выходе из м. Митино, 3 ЖК рядом, высокий трафик.  
Тел.: (499) 191-30-36

Отчеты №337 Справочник Отчет №318,1 (Р... Отчет №318,1... Документ - Мс... Сеть торгов...

https://www.dan.ru/rent/commercial/194873314/

Часто посещаемые Главная страница Ян... Сервисы Яндекса Начальная страница РР Регистр членов Торги Официально... Яндекс.Почта

Фотографии (10) Описание На карте Контактное лицо

### Торговая площадь, от 100 до 340,7 м<sup>2</sup>

от 100 до 340,7 м<sup>2</sup> 1 из 7 Свободно

Помещение располагается в ЦАО г. Москвы. На первой линии улицы Шмитовский проезд. До ближайшей станции метро "Выставочная" 1,2 км. Отличная видимость и доступность объекта, плотный жилой массив, хороший пешеходный и транспортный трафик, высокий рекламный потенциал. Большие витринные окна, три отдельных входа, рабочее состояние. Высота потолков: 1 этаж 5,5 метра, антресоль: 3 метра.

Узнайте больше

Задать интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 968 581-12-42

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	от 176 200 до 600 314 руб./мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	21 144 руб за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Уточнить условия Пожаловаться

Тип помещения street-retail

Высота потолков 5.5 м

Витринные окна Есть

Вопл Отдельный с улицы

Торговая площадь, от 100 до 340,7 м<sup>2</sup>

от 176 200 до 600 314 руб./мес.

21 144 руб за м<sup>2</sup> в год

Следить за изменением цены

УСН, без комиссии

Effect Real Estate

+7 968 581-12-42

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ТРЦ Бейбистор м. Войковская  
Аренда площадей от 7 до 1300 м<sup>2</sup>. Нет аналогов в районе! Скидка на 18 год аренды 50%. Ремонт в подарок!  
Тел.: (499) 450-50-27

Акция действует до 31.10.2018. Подробности акции на сайте www.tz-babystore.ru

Торговые помещения  
Помещение под магазин от 20 до 574 м<sup>2</sup> на выходе из м. Митино, 3 ЖК рядом, высокий трафик.  
Тел.: (499) 191-30-36

The screenshot shows a real estate listing on the website <https://www.cian.ru/rent/commercial/194873314/>. The listing is for a trading area (торговая площадь) of 340.7 m², located in the Presnenskiy district of Moscow. The price is 176,200 rubles per month, with a total annual cost of 600,314 rubles. The listing is from Effect Real Estate, with a contact number of +7 968 581-12-42.

**Торговая площадь, от 100 до 340,7 м²**

от 176 200  
до 600 314 руб./мес.

21 144 руб за м² в год  
Следить за изменением цены  
УСН, без комиссии

Effect Real Estate  
+7 968 581-12-42  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка  
Написать сообщение

ТРЦ Бибистор м. Вожковская  
Аренда площадью от 7 до 1300 м2. Нет аналогов в районе! Скидка на 10 год аренды 50%. Ремонт в подарок!  
Тел.: (499) 450-50-27  
Акция действует до 31.10.2018. Подробности акции на сайте www.tsbusiness.ru

Торговые помещения  
Помещение под магазин от 20 до 574 м2 на выходе из м. Митино, 3 ЖК рядом, высокий трафик.  
Тел.: (495) 191-30-36

Общая площадь: 340,7 м²  
Статус участка: В собственности

**О доме**

Год постройки	1958	Динамика цены за м² за год, жилая	+ 5,3 %
Материалы стен	Кирпичный	Динамика ставки за год, жилая	+ 9,3 %
Этажность	7		
Подъездов	5	Аварийный	Нет
Квартир	114	Конструктив и состояние	★★★★☆
Средняя цена за м²	227 228 руб	Квартиры и планировки	★★★★☆

**О районе**

Название	Пресненский	Динамика цены за м² за год, жилая	+ 6,1 %
Регион	Москва	Средняя цена 1-комн.кв.	14 358 870 руб
Население	125 899 человек	Динамика ставки за год, жилая	+ 6 %
Средний возраст домов	72 года	Ставка аренды 1-комн.кв.	52 250 руб/мес
Средняя цена за м²	367 318 руб	Динамика ставки за год, жилая	+ 8,4 %

**Рейтинг района**

Транспорт	★★★★☆	Безопасность	★★★★☆
Инфраструктура	★★★★☆	Положительное соседство	★★★★☆
Экология	★★★★☆	Отрицательное соседство	★★★★☆

<https://www.cian.ru/rent/commercial/194873314/>

Аналог №5

**Дизайнерское офисное помещение, 480 М<sup>2</sup>** 25 000 Р в год за М<sup>2</sup>  
Залог 25 000 Р

№ 240689880, размещено вчера в 17:01 1484 (+9)

Добавить в избранное Добавить заметку

8 917 508-50-20

Написать сообщение

**Евгений**  
Агентство  
На Авито с августа 2012  
Завершено 65 объявлений

16 объявлений пользователя

Контактное лицо  
**Евгений**

Адрес  
Москва, м. Улица 1905 года, улица Пресненский Вал, 16с2

Адрес: Москва, м. Улица 1905 года, улица Пресненский Вал, 16с2  
Улица 1905 года (400 м) Краснопresненская (1 км)  
Баррикадная (1.2 км) Скрыть карту

Офис представительского уровня в элитном жилом доме с отдельным входом. Располагается рядом с метро "Улица 1905г."  
Наземная парковка на 7 м/м (проезд через шлагбаум)  
Высота потолков 3 м.  
Электроснабжение 160 кВт.  
Высококачественная отделка внутренних помещений.  
Оборудована кухня/столовая.  
Ставка: 25000 руб. за кв.м в год(с НДС), ком. отдельно.  
Без комиссии. Евгений.

Покалываться

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/dizaynerskoe\\_ofisnoe\\_pomeschenie\\_480\\_m\\_240689880](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/dizaynerskoe_ofisnoe_pomeschenie_480_m_240689880)



**15.2 Приложения №2. Копии правоустанавливающих и  
правоподтверждающих документов, документов технической  
инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и  
качественные характеристики объекта оценки**



900108928\_18011048



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**  
115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17  
<http://www.msk.arbitr.ru>  
Тел. 600-98-59, факс 600-99-42  
**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**  
**Р Е Ш Е Н И Е**

город Москва  
24 января 2018 г.

Дело № А40-112804/17-86-157 Б

Арбитражный суд города Москвы в составе судьи Аландаренко Т.А., при ведении протокола секретарем судебного заседания Данковцевой Е.Г., рассмотрев в открытом судебном заседании по существу дело о несостоятельности (банкротстве) Общества с ограниченной ответственностью «МАЙЭРС ТРЕЙД» (ОГРН 10277009003264, ИНН 7714264442), при участии: представитель временного управляющего – Степанов В.В. (паспорт, доверенность 09.01.18),

**УСТАНОВИЛ:**

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 28.07.2017 в отношении ООО «МАЙЭРС ТРЕЙД» введена процедура наблюдения, временным управляющим утвержден Скворцов Георгий Валентинович, о чем опубликованы сведения в газете «Коммерсантъ» №147 от 12.08.2017.

В настоящем судебном заседании дело подлежало рассмотрению по существу. Заявитель, должник по делу, будучи надлежащим образом извещенные о времени и месте судебного заседания в порядке ст. 123 АПК РФ, своего представителя в суд не направили, возражения против рассмотрения дела по существу не представили. Дело слушалось в их отсутствие в соответствии со ст. 156 АПК РФ.

Представитель временного управляющего представил в материалы дела дополнительные документы, просит признать должника несостоятельным (банкротом), открыть в отношении должника процедуру конкурсного производства.

Исследовав письменные доказательства, заслушав мнение лиц, участвующих в деле, суд полагает возможным признать ООО «МАЙЭРС ТРЕЙД» несостоятельным (банкротом) по следующим основаниям.

Временным управляющим в ходе процедуры наблюдения проведены необходимые мероприятия.

Согласно отчету временного управляющего, протоколу первого собрания кредиторов от 18.01.2018, на дату проведения собрания в реестр требований кредиторов ООО «МАЙЭРС ТРЕЙД» третьей очереди включены требования двух кредиторов в общем размере 784 019 941,35 руб. В указанном собрании кредиторов участвовал один кредитор с количеством голосов 82,4%.

Временным управляющим проведен анализ финансового состояния должника, по результатам которого установлены причины ухудшения финансового состояния должника. Временным управляющим сделан вывод о невозможности восстановления платежеспособности должника в процедуре наблюдения и в сроки, установленные ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Активов должника, которые потенциально могут быть реализованы, недостаточно для покрытия реестровых обязательств в полном объеме, однако достаточно для покрытия судебных расходов и расходов по

## 2

арбитражному управлению. Собранию кредиторов временным управляющим рекомендовано признать должника банкротом и открыть в отношении него конкурсное производство.

Согласно заключению временного управляющего, отсутствуют признаки преднамеренного банкротства ООО «МАЙЭРС ТРЕЙД». Определение признаков фиктивного банкротства не требуется, т.к. заявление о признании должника банкротом подано кредитором.

В ответ на запросы временного управляющего регистрирующие органы представили сведения, согласно которым у должника отсутствует зарегистрированное имущество (движимое и недвижимое).

Балансовая стоимость имущества должника 724 189 тыс. руб. Должником проведена инвентаризация ТМЦ, составлена опись от 31.12.2016.

Из протокола первого собрания кредиторов ООО «МАЙЭРС ТРЕЙД» от 18.01.2018 усматривается, что участвующими в собрании кредиторами отчет временного управляющего принят к сведению; принято решение об обращении в Арбитражный суд города Москвы с ходатайством о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства; комитет кредиторов не избирался; определена кандидатура арбитражного управляющего Скворцова Георгия Валентиновича (член Союза арбитражных управляющих «СРО «Северная Столица») для утверждения конкурсным управляющим должника.

Из материалов дела следует, что у должника имеются признаки банкротства, установленные ст. 3 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а именно: должником не удовлетворены требования кредиторов по денежным обязательствам в размере, превышающем 300 000 руб., в течение трех месяцев с даты, когда оно должно было быть исполнено. Доказательства погашения задолженности должником в материалы дела не представлены.

При таких обстоятельствах, в соответствии со ст. 53 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», должника надлежит признать банкротом и открыть в отношении него конкурсное производство.

Рассмотрев указанную кандидатуру, суд установил, что она соответствует требованиям ст.ст. 20, 20.2 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». При таких обстоятельствах, суд утверждает конкурсным управляющим должника Скворцова Георгия Валентиновича с выплатой ей вознаграждения в соответствии со ст.20.6 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в размере 30 000 руб. в месяц.

В соответствии с ч. 1 ст. 110 АПК РФ, п. 1 ст. 59 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», учитывая результат рассмотрения дела, уплаченная при подаче заявления о признании должника банкротом государственная пошлина подлежит взысканию с должника в пользу кредитора-заявителя в полном размере уплаченной суммы.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 3, 4, 6-7, 12-16, 20, 20.2, 20.6, 28, 32, 45, 52, 53, 59, 124, 126, 127, 128, 129 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», ст.ст. 65, 71, 75, 110, 112, 123, 156, 167-170, 176-177, 180-181, 223 АПК РФ, арбитражный суд

**РЕШИЛ:**

Признать ООО «МАЙЭРС ТРЕЙД» (ОГРН 10277009003264, ИНН 7714264442) несостоятельным (банкротом).

Открыть в отношении ООО «МАЙЭРС ТРЕЙД» конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

Взыскать с ООО «МАЙЭРС ТРЕЙД» (ОГРН 10277009003264, ИНН 7714264442) в пользу АО АКБ «ПЕРЕСВЕТ» (ОГРН 1027739250285, ИНН 7703074601) – 6 000 (шесть тысяч) руб. 00 коп. в возмещение расходов по уплате государственной пошлины.

Утвердить конкурсным управляющим ООО «МАЙЭРС ТРЕЙД» Скворцова Георгия Валентиновича (член Союза АУ СРО «Северная Столица», ИНН 771513642150, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих 15404, адрес для направления корреспонденции: 127576, г. Москва, ул. Новгородская, д.5, к.1, кв.40), установив ему вознаграждение в размере 30 000 руб. ежемесячно.

Обязать конкурсного управляющего в десятидневный срок с даты его утверждения направить для опубликования сообщение о признании ООО «МАЙЭРС ТРЕЙД» банкротом и об открытии конкурсного производства в отношении должника в порядке, установленном ст.ст. 28, 128 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)». Доказательства проведения публикации представить в суд.

Прекратить полномочия руководителя ООО «МАЙЭРС ТРЕЙД», иных органов управления должника, за исключением полномочий органов управления должника, уполномоченных в соответствии с учредительными документами принимать решения о заключении крупных сделок, принимать решения о заключении соглашений об условиях предоставления денежных средств третьим лицом или третьими лицами для исполнения обязательств должника.

Обязать руководителя должника ООО «МАЙЭРС ТРЕЙД» в течение трех дней с даты утверждения конкурсного управляющего передать бухгалтерскую и иную документацию должника, печати и штампы, материальные и иные ценности должника конкурсному управляющему. Акты приема-передачи представить в суд.

С даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства наступают последствия, предусмотренные ст. 126 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Снять ранее наложенные аресты на имущество должника - ООО «МАЙЭРС ТРЕЙД» и иные ограничения распоряжения имуществом должника.

Назначить судебное разбирательство по рассмотрению отчета конкурсного управляющего должника **на 11.07.2018 г. на 14 час. 40 мин.** в помещении суда по адресу: 115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, дом 17, зал 11024, этаж 11.

Конкурсному управляющему заблаговременно до даты окончания срока конкурсного производства представить письменные отчеты по результатам проведения конкурсного производства и об использовании денежных средств должника с приложением подлинных доказательств, подтверждающих изложенные в отчетах сведения, а также ходатайство о продлении срока либо о завершении конкурсного производства.

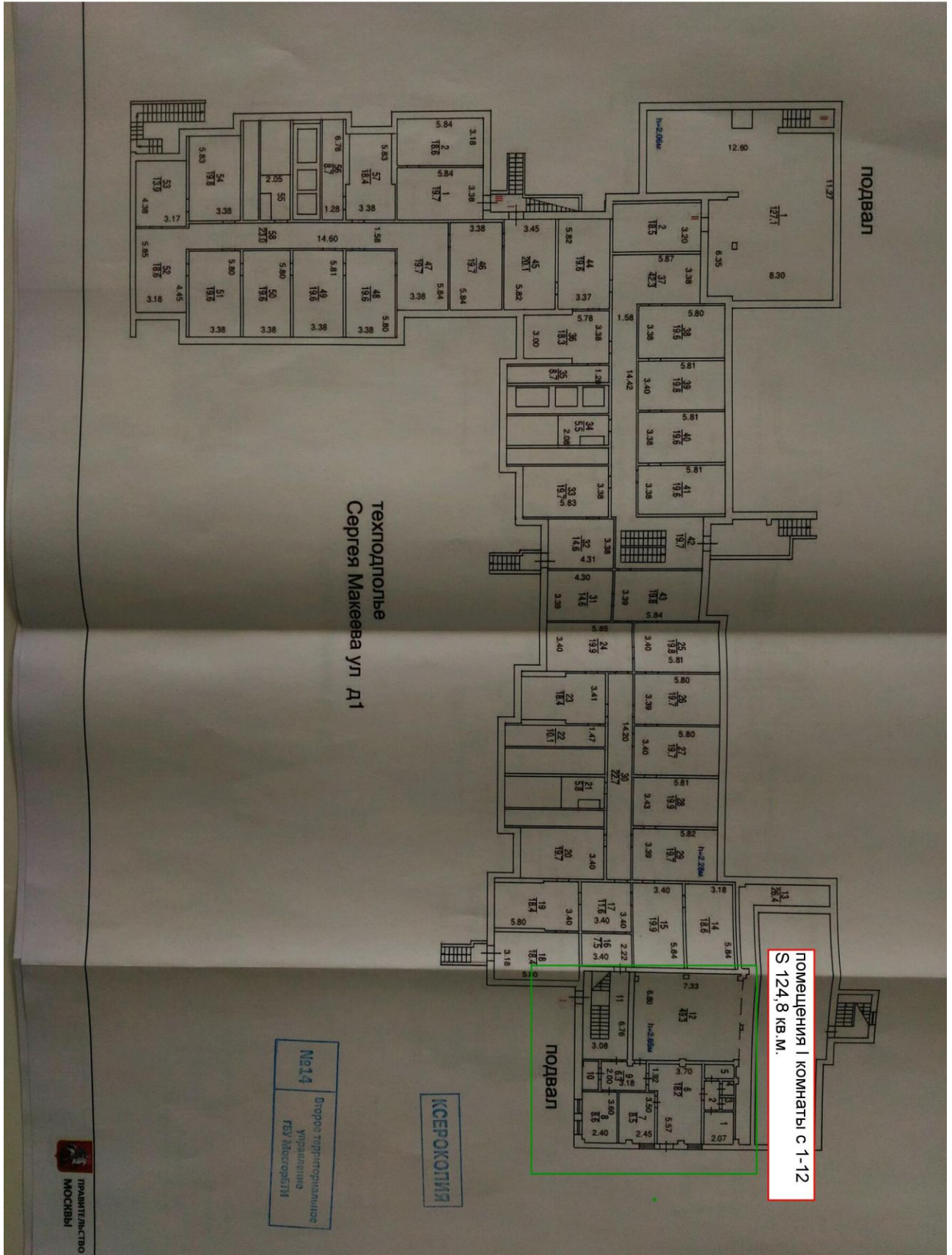
При продлении срока конкурсного производства представить подробные обоснования необходимости продления с приведением перечня незавершенных мероприятий.

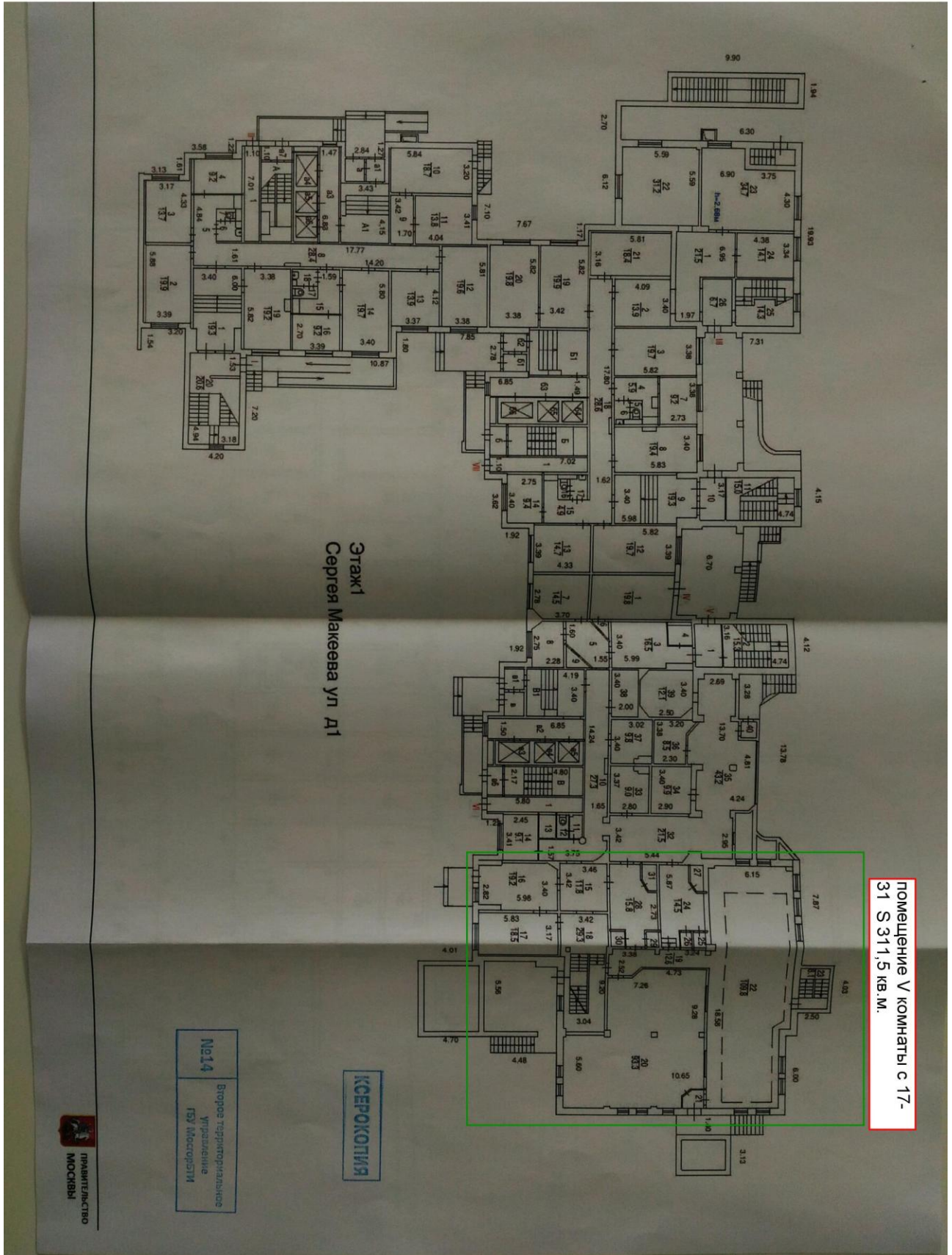
При завершении конкурсного производства представить инвентаризационную ведомость и иные документы в доказательство отсутствия у должника имущества; ликвидационный баланс; отчетность в ПФР и справку ПФР по персонализированному учету; доказательства закрытия банковских счетов должника; доказательства передачи на архивное хранение документов по личному составу либо справку об их отсутствии; документы по расчетам с кредиторами.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд апелляционной инстанции (Девятый арбитражный апелляционный суд) в месячный срок с даты изготовления в полном объеме, а в части утверждения конкурсного управляющего должника – в десятидневный срок.

Судья

Т.А. Аландаренко





Адрес (иное описание местоположения):  
город Москва, улица Сергея Макеева, дом 1

стр. 5

**Д Л Я С Л У Ж Е Б Н О Г О П О Л Ь З О В А Н И Я**

Помещение № I Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
подвал	1	сауна	5,3	5,3				265	учрежд. 14.10.2000 г.	
	2	коридор	2,1		2,1				учрежд. 14.10.2000 г.	
	3	душевая	0,9		0,9				учрежд. 14.10.2000 г.	
	4	душевая	0,9		0,9				учрежд. 14.10.2000 г.	
	5	санузел	1,8		1,8				учрежд. 14.10.2000 г.	
	6	комната отдыха	18,2	18,2					учрежд. 14.10.2000 г.	
	7	комната отдыха	8,5	8,5					учрежд. 14.10.2000 г.	
	8	массажная	8,6	8,6					учрежд. 14.10.2000 г.	
	9	коридор	6,3		6,3				учрежд. 14.10.2000 г.	
	10	санузел	2,1		2,1				учрежд. 14.10.2000 г.	
	12	зал спортивный	49,3	49,3					учрежд. 14.10.2000 г.	
	11	лестница	20,8		20,8				учрежд. 14.10.2000 г.	
Итого по помещению			124,8	89,9	34,9					
Нежилые помещения всего			124,8	89,9	34,9					
в т.ч. Учрежденческие			124,8	89,9	34,9					

Помещение № II Тип: Нежилое

ф.25

Общее имущество многоквартирного дома

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
подвал	1	пункт тепловой	127,1	127,1				206	прочая 14.10.2000 г.	
Итого по помещению			127,1	127,1						
Нежилые помещения всего			127,1	127,1						
в т.ч. Прочие			127,1	127,1						

Помещение № I Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
1	1	лестница	19,3		19,3			268	учрежд., о.им.м.кв.д. 02.02.2000 г.	

город Москва, улица Сергея Макеева, дом 1

стр. 8

**Д Л Я С Л У Ж Е Б Н О Г О П О Л Ъ З О В А Н И Я**

Помещение № IV Тип: Нежилое

ф.25

Общее имущество многоквартирного дома

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	поджий	балконов			прочих
1	1	электрощитовая	19,8	19,8				268	прочая 14.10.2000 г.	
Итого по помещению			19,8	19,8						
Нежилые помещения всего			19,8	19,8						
в т.ч. Прочие			19,8	19,8						

Помещение № V Тип: Нежилое

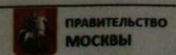
ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	поджий	балконов			прочих
1	1	тамбур	5,7		5,7			268	учрежд. 14.10.2000 г.	
	2	лестница	15,3		15,3				учрежд. 14.10.2000 г.	
	3	комната персонала	16,5	16,5					учрежд. 14.10.2000 г.	
	4	помещение подсобное	2,3		2,3				учрежд. 14.10.2000 г.	
	5	коридор	9,1		9,1				учрежд. 14.10.2000 г.	
	6	кладовая	0,7		0,7				учрежд. 14.10.2000 г.	
	7	кабинет	14,5	14,5					учрежд. 14.10.2000 г.	
	8	кабинет	7,6	7,6					учрежд. 14.10.2000 г.	
	9	кладовая	1,5		1,5				учрежд. 14.10.2000 г.	
	10	коридор	27,3		27,3				учрежд. 14.10.2000 г.	
	11	санузел	1,8		1,8				учрежд. 14.10.2000 г.	
	12	санузел	1,4		1,4				учрежд. 14.10.2000 г.	
	13	помещение подсобное	1,1		1,1				учрежд. 14.10.2000 г.	
	14	кабинет	9,1	9,1					учрежд. 14.10.2000 г.	
	15	холл	11,8		11,8				учрежд. 14.10.2000 г.	
	16	парикмахерская	19,2	19,2					учрежд. 14.10.2000 г.	
	17	тренажерная	18,5	18,5					учрежд. 14.10.2000 г.	
	18	лестница	29,3		29,3				учрежд. 14.10.2000 г.	
	19	коридор	12,6		12,6				учрежд. 14.10.2000 г.	
	20	зал тренажерный	93,3	93,3					учрежд. 14.10.2000 г.	

КСЕРОКОПИЯ

№14

Второе территориальное  
управление  
ГБУ МосгорБТИ



Адрес (иное описание местоположения):  
город Москва, улица Сергея Макеева, дом 1

стр. 9

**Д Л Я С Л У Ж Е Б Н О Г О П О Л Ь З О В А Н И Я**

21	тамбур	2,1		2,1				учрежд. 14.10.2000 г.
22	бассейн	109,8	109,8					учрежд. 14.10.2000 г.
23	лестница	8,1		8,1				учрежд. 14.10.2000 г.
24	раздевалка	14,5		14,5				учрежд. 14.10.2000 г.
25	душевая	1,0		1,0				учрежд. 14.10.2000 г.
26	душевая	0,9		0,9				учрежд. 14.10.2000 г.
27	санузел	1,8		1,8				учрежд. 14.10.2000 г.
28	раздевалка	15,8		15,8				учрежд. 14.10.2000 г.
29	душевая	1,0		1,0				учрежд. 14.10.2000 г.
30	душевая	1,0		1,0				учрежд. 14.10.2000 г.
31	санузел	1,8		1,8				учрежд. 14.10.2000 г.
32	холл	21,5		21,5				учрежд. 14.10.2000 г.
33	кабинет	9,0	9,0					учрежд. 14.10.2000 г.
34	кабинет	9,9	9,9					учрежд. 14.10.2000 г.
35	вестибюль	43,2		43,2				учрежд. 14.10.2000 г.
36	бар	8,5		8,5				учрежд. 14.10.2000 г.
37	кабинет	9,8	9,8					учрежд. 14.10.2000 г.
38	солярий	6,8	6,8					учрежд. 14.10.2000 г.
39	кабинет	12,1	12,1					учрежд. 14.10.2000 г.
40	тамбур	1,4		1,4				учрежд. 14.10.2000 г.
Итого по помещению		578,6	336,1	242,5				
Нежилые помещения всего		578,6	336,1	242,5				
в т.ч. Учрежденческие		578,6	336,1	242,5				

КСЕРОКОПИЯ

Помещение № VI Тип: Нежилое  
Общее имущество многоквартирного дома

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	поджий	балконов	прочих		
1	1	мусоропровод	7,7	7,7				268	прочая 14.10.2000 г.	
Итого по помещению			7,7	7,7						
Нежилые помещения всего			7,7	7,7						
в т.ч. Прочие			7,7	7,7						

№14 Второе территориальное управление ГБУ Москва5ТИ

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ



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

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной  
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 29 ДЕК 2010

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 03.12.2010 №02/12/10, заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью "Мираж 2000" и Обществом с ограниченной ответственностью "Майэрс Трейд"

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Майэрс Трейд", ИНН: 7714264442, ОГРН: 1027700003264, дата гос.регистрации: 23.05.2002, наименование регистрирующего органа: Московская регистрационная палата, КПП: 771401001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Вятская, д.35, строен.4, ком.3

Вид права: Собственность

Объект права: НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, общая площадь 436,3 кв. м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты с 1 по 12; этаж 1, помещение V - комнаты с 17 по 31, адрес объекта: г.Москва, ул.Сергея Макеева, д.1

Кадастровый (или условный) номер: 264296

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
29 ДЕК 2010 года сделана запись регистрации № 77-77-11/067/2010-627

РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ  
МОСКВА

Регистратор ПАНТЕЛЕЕВА Н. А. м.п. (подпись)

77 АМ № 606732

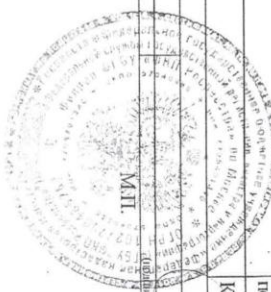

ОРИГИНАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Лист 1

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

На основании запроса от 16.03.2017 г., поступившего на рассмотрение 16.03.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела	Всего листов раздела :	Всего разделов:
17.03.2017 №	77/100/364/2017-1138		
Кадастровый номер:		77:01:0004038:3143	
Номер кадастрового квартала:		77:01:0004035	
Дата присвоения кадастрового номера:		17.02.2014	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		264296, 781/2	
Адрес:		г.Москва, ул.Сергея Макаева, д.1	
Площадь, м <sup>2</sup> :		436,3	
Наименование:		Нежилое помещение	
Назначение:		Нежилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Подвал № 0, Этаж № 1	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость (руб.):		12437010,73	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77:01:0004035:1018	
Вид разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям несамого дома соляльного использования или несамого дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости):		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"	
Особые отметки:		подвал, помещение I - комнаты с I по 12; этаж I, помещение V - комнаты с 17 по 31.	
Получатель выписки:		Карпухин Сергей Алексеевич	
ИНЖЕНЕР			
(полное наименование должности)		М.П.	
			
		Зачинов М. Ч.	
		(подпись) Инженер К У ДАШКИНА А. В.	

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

Раздел


Помещение

Лист № Раздела Всего листов раздела 2. Всего разделов: Всего листов выписки:

**17.03.2017 № 77/100/364/2017-1138**

Кадастровый номер: **77:01:0004038:3143**

(лиц. объект недвижимости)

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Майэрс Трейд", ИНН: 7714264442
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность. № 77-77-11/067/2010-627 от 29.12.2010
3. Документы-основания:	3.1. Сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Ипотека, подвал пом. I ком. I-12, этаж I пом. V ком. I7-31 площадью: 436,3 кв.м ВСЕЬ ОБЪЕКТ
дата государственной регистрации:	подвал, помещение I - комнаты с I по I2, этаж I, помещение V - комнаты с I7 по 31
номер государственной регистрации:	08.08.2008
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	77-77-12/012/2008-606
4.1.1. Недвижимости:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок исполнения основного обязательства, обеспеченного ипотекой -
основание государственной регистрации:	Закрытое акционерное общество Акционерный коммерческий банк содействия благотворительности и духовному развитию Отечества "ПЕРЕСВЕТ", ИНН: 7703074601
вид:	Договор ипотеки (залога недвижимого имущества) № 137-08/И-2 от 09.07.2008, зарегистрирован под 77-77-12/012/2008-606
дата государственной регистрации:	Кредитный договор № 137-08/К/И от 14.05.2008
номер государственной регистрации:	Ипотека, нежилые помещения: подвал пом. I ком. I-12, этаж I пом. V ком. I7-31 площадью: 436,3 кв.м ВСЕЬ ОБЪЕКТ
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	подвал, помещение I - комнаты с I по I2, этаж I, помещение V - комнаты с I7 по 31
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	26.03.2010
основание государственной регистрации:	77-77-12/006/2010-550
4.1.2. Недвижимости:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок исполнения основного обязательства, обеспеченного ипотекой- на срок до: 14.01.2011
основание государственной регистрации:	Закрытое акционерное общество Акционерный коммерческий банк содействия благотворительности и духовному развитию Отечества "ПЕРЕСВЕТ", ИНН: 7703074601
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	
данные отсутствуют	
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	
данные отсутствуют	
ИНЖЕНЕР	
<small>(полное наименование должности)</small>	
М.П.  <small>(подпись)</small>	
Зайдов М. Ч. <small>Инженер</small>	
Е. В. ЛАШКИНА А. В. <small>директор филиала</small>	



Подготовлено с использованием системы ГАРАНТ

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров \_\_\_\_\_ два \_\_\_\_\_  
прописью

б) общее количество единиц фактически \_\_\_\_\_ два \_\_\_\_\_  
прописью

в) на сумму фактически \_\_\_\_\_ Два миллиона шестьсот пятьдесят две тысячи \_\_\_\_\_  
прописью

руб. 00 коп.

Подготовлено с использованием системы ГАРАНТ

3-я страница формы № ИНВ-1

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров \_\_\_\_\_ два \_\_\_\_\_  
прописью

б) общее количество единиц фактически \_\_\_\_\_ два \_\_\_\_\_  
прописью

в) на сумму фактически \_\_\_\_\_ Два миллиона шестьсот пятьдесят две тысячи \_\_\_\_\_  
прописью

руб. 00 коп.

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

Председатель комиссии \_\_\_\_\_ Арбитражный управляющий \_\_\_\_\_ Г.В. Скворцов \_\_\_\_\_  
должность подпись расшифровка подписи

Члены комиссии:

\_\_\_\_\_ должность \_\_\_\_\_ подпись \_\_\_\_\_ расшифровка подписи

\_\_\_\_\_ должность \_\_\_\_\_ подпись \_\_\_\_\_ расшифровка подписи

\_\_\_\_\_ должность \_\_\_\_\_ подпись \_\_\_\_\_ расшифровка подписи

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № \_\_\_\_\_ 1 \_\_\_\_\_ по № \_\_\_\_\_ 2 \_\_\_\_\_, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо (а), ответственное (ые) за сохранность основных средств: \_\_\_\_\_ Арбитражный управляющий \_\_\_\_\_ Г.В. Скворцов \_\_\_\_\_  
должность подпись расшифровка подписи

\_\_\_\_\_ должность \_\_\_\_\_ подпись \_\_\_\_\_ расшифровка подписи

\_\_\_\_\_ должность \_\_\_\_\_ подпись \_\_\_\_\_ расшифровка подписи

« 09 » \_\_\_\_\_ 04 \_\_\_\_\_ 2018 г.

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил \_\_\_\_\_ Арбитражный управляющий \_\_\_\_\_ Г.В. Скворцов \_\_\_\_\_  
должность подпись расшифровка подписи

« 09 » \_\_\_\_\_ 04 \_\_\_\_\_ 2018 г.

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

Дата 15.02.2018№ 00-00-4001/5142/2018-3289

На основании запроса от 12.02.2018, поступившего на рассмотрение 12.02.2018, сообщаем, что правообладателю

общество с ограниченной ответственностью "МАЙЭРС ТРЕЙД", ИНН: 7714264442, ОГРН: 1027700003264; адрес места нахождения: г.Москва, г.Москва, ул вятская, д 35, стр 4, кв 3 , за период с 01.06.2014 по текущий момент принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	77:01:0004038:3143	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	г.Москва, ул.Сергея Макеева, д.1	
		Площадь:	436, 3 кв. м	
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	29.12.2010	
		номер государственной регистрации:	77-77-11/067/2010-627	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 03.12.2010 №02/12/10, заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью "Мираж 2000" и Обществом с ограниченной ответственностью "Майэрс Трейд"	
		дата государственной регистрации прекращения права:	_____	
	1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		1.3.1.	вид:	Ипотека, подвал пом.І ком.1-12, этаж 1 пом.V ком.17-31 площадью: 436.3 кв.м ВЕСЬ ОБЪЕКТ подвал, помещение I - комнаты с 1 по 12; этаж 1, помещение V - комнаты с 17 по 31
			номер государственной регистрации:	77-77-12/012/2008-606
		1.3.2.	вид:	Ипотека, нежилые помещения: подвал пом.І ком.1-12, этаж 1 пом.V ком.17-31 площадью: 436, 3 кв.м ВЕСЬ ОБЪЕКТ

			подвал, помещение I - комнаты с 1 по 12; этаж 1, помещение V - комнаты с 17 по 31
		номер государственной регистрации:	77-77-12/006/2010-550
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:08:0004014:3366
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	г.Москва, ул.Новопоселковая, д.15
		Площадь:	636, 4 кв. м
	2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	31.01.2008
		номер государственной регистрации:	77-77-08/094/2007-977
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 21 декабря 2007 г. с Обществом с ограниченной ответственностью "Новая недвижимость". Дополнительное соглашение от 24 декабря 2007 г. к договору купли-продажи недвижимого имущества от 21 декабря 2007 г.
		дата государственной регистрации прекращения права:	_____
	2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	2.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	77-77/008-77/008/025/2016-2107/1
	2.3.2.	вид:	Аренда, ул.Новопоселковая, д.15, общая площадь 636, 4 кв.м подвал, помещение I - комнаты с 1 по 5, с 19 по 24; этаж 1, помещение I - комнаты с 1 по 5, с 7 по 37
		номер государственной регистрации:	77-77-03/104/2014-445
3.		Получатель выписки:	скворцов георгий валентинович

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории субъект(а) Российской Федерации, указанных(ого) Вами в запросе (территориальный орган, осуществляющий функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственному кадастровому учету недвижимого имущества на подведомственной территории – Московская область Москва Республика Адыгея Республика Башкортостан Республика Бурятия Республика Алтай Республика Дагестан Республика

ИнгушетияКабардино-Балкарская РеспубликаРеспублика КалмыкияКарачаево-Черкесская РеспубликаРеспублика КарелияРеспублика КомиРеспублика Марий ЭлРеспублика МордовияРеспублика Саха (Якутия)Республика Северная ОсетияРеспублика ТатарстанРеспублика ТываУдмуртская РеспубликаРеспублика ХакасияЧеченская РеспубликаЧувашская РеспубликаАлтайский крайКраснодарский крайКрасноярский край, Таймырский АО и Эвенкийский АОПриморский крайСтавропольский крайХабаровский крайАмурская областьАрхангельская область и Ненецкий АОАстраханская областьБелгородская областьБрянская областьВладимирская областьВолгоградская областьВологодская областьВоронежская областьИвановская областьИркутская область и Усть-Ордынский Бурятский АОКалининградская областьКалужская областьКамчатский край и Корякский АОКемеровская областьКировская областьКостромская областьКурганская областьКурская областьЛенинградская областьЛипецкая областьМагаданская область и Чукотский АОМурманская областьНижегородская областьНовгородская областьНовосибирская областьОмская областьОренбургская областьОрловская областьПензенская областьПермский крайПсковская областьРостовская областьРязанская областьСамарская областьСаратовская областьСахалинская областьСвердловская областьСмоленская областьТамбовская областьТверская областьТомская областьТульская областьТюменская областьУльяновская областьЧелябинская областьЗабайкальский край и Агинский Бурятский АОЯрославская областьСанкт-ПетербургЕврейская А.обл.Ханты-Мансийский АОЯмало-Ненецкий АОРеспублика КрымСевастополь).

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Инженер I категории  
(полное наименование должности)

(подпись, М.П.)

Топчий Анна Сергеевна  
(инициалы, фамилия)



**15.3 Приложение №3. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор**

Форма № 51003

**Федеральная налоговая служба**  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
о государственной регистрации юридического лица

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении  
юридического лица  
**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РР ГРУПП"**  
*полное наименование юридического лица*

внесена запись о создании юридического лица

"07"      мая      2015 года  
*(число)*      *(месяц прописью)*      *(год)*

за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)

1	1	5	7	7	4	6	4	3	5	6	5	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Запись содержит сведения, приведенные в прилагаемом к настоящему свидетельству листе записи Единого государственного реестра юридических лиц.

Свидетельство выдано налоговым органом Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве  
*наименование регистрирующего органа*

"13"      мая      2015 года  
*(число)*      *(месяц прописью)*      *(год)*

Главный государственный налоговый инспектор

*Л.М.* Мочалкина Любовь Николаевна  
Подпись, Фамилия, инициалы





серия 77 №017156537



**ПОМОЩЬ**  
СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО

**КОММЕРЧЕСКАЯ ТАЙНА**  
ООО «Страховое общество «Помощь»  
191124, г. Санкт-Петербург, Синольская наб., д.50а, литер А  
В соответствии со ст.8 Закона № 98-ФЗ «О коммерческой тайне»  
Экз. № \_\_\_\_\_

**СТРАХОВОЙ ПОЛИС**  
к Договору страхования дополнительной гражданской ответственности оценочной организации  
при осуществлении оценочной деятельности  
№ М168559 от «19» октября 2017 г.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора страхования дополнительной ответственности оценочной организации при осуществлении оценочной деятельности № М168559 от «19» октября 2017 г. (далее-Договор страхования дополнительной ответственности) в соответствии с Правилами страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности ООО «Страховое общество «Помощь» (далее-Правила), утвержденными «17» декабря 2010 года

Страхователь:	ООО «РР группа»
Адрес юрид./факт.	125130, г. Москва, ул. Нарвская, д.1А, корпус 4, квартира 67
Банковские реквизиты	ИНН 7743100745 Р/сч. 40702810900020018165 в Филиале ПАО «БИНБАНК г. Москве БИК 044525495, Кор./сч 30101810900000000495
Виды оценочной деятельности:	
Страховой риск:	Риск гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда третьим лицам при осуществлении работниками Страхователя (Оценщиками) оценочной деятельности
Общая страховая сумма, в том числе:	100 000 000,00 (сто миллионов) рублей
1.Лимит страховой выплаты по Договору по расходам, которые Третье лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, ущерб, причиненный в связи с утратой или повреждением имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе лимит страховой выплаты по каждому страховому случаю в отношении вреда, причиненного жизни, здоровью Третьих лиц	100 000 000,00 (сто миллионов) рублей
2.Лимит ответственности по возмещению дополнительного ущерба имуществу, причиненного третьим лицам из-за переплаты налогов в результате завышения стоимости налогооблагаемой базы	100 000 000,00 (сто миллионов) рублей
Ретроактивный период	Не установлен
Срок действия Договора страхования дополнительной ответственности	С «25» октября 2017 г. по «24» октября 2018 г.

Исполнительный директор  
Аль-Авади Л.М.  
Доверенность №62/17 от 24.05.2017 г.  
М.П.

Исполнитель: Никонов О.А.  
Количество листов 1  
Количество листов:

Генеральный директор  
Габжамилев Р.С.  
М.П.

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 005174-1

« 15 » марта 20<sup>18</sup> г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

### «Оценка недвижимости»

выдан Габжамилову Руслану Сабитовичу

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

от « 15 » марта 20<sup>18</sup> г. № 54

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 15 » марта 20<sup>21</sup> г.



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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

«25» июня 2018г.

№987

Дата включения в реестр членов

Регистрационный номер в реестре

## Специалист-оценщик

**ГАБЖАМИЛОВ РУСЛАН САБИТОВИЧ**

г. Москва

75 02 №863362 выдан Кунашакским РОВД Челябинской области 19.11.2002г.

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

Президент НП СРО «СВОД»

**А.В. Лебедев**

Дата выдачи свидетельства 25.06.2018г.



*В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД»  
по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), тел. 8 (343) 380-80-82.*



Габжамилу Р.С.

Некоммерческое партнерство  
саморегулируемая организация  
«Свободный Оценочный Департамент»  
(НП СРО «СВОД»)

ИНН 6685993767 КПП 668501001  
ОГРН 1126600002429  
620100 Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»)  
тел./факс +7 (343) 3808082, 8-800-333-8738  
[www.srosvod.ru](http://www.srosvod.ru)  
mail: [info@srosvod.ru](mailto:info@srosvod.ru)

25.06.2018 г. № 4140-В/2018

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**ВЫПИСКА**  
**из реестра**  
**Некоммерческого партнерства**  
**саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент»**  
**(НП СРО «СВОД»)**

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013г.) выдана по запросу Габжамилова Руслана Сабитовича о том, что **Габжамилев Руслан Сабитович** является действительным членом НП СРО «СВОД», включен(а) в реестр членов НП СРО «СВОД» «25» июня 2018 года за регистрационным номером 987.

*Руководитель*  
*Отдела ведения реестра членов*  
*НП СРО «СВОД»*



*А.С. Толчина*



Общество с ограниченной ответственностью  
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская  
Слобода, д.26

+7 (495) 987-18-38  
info@absolutins.ru  
www.absolutins.ru

ИНН 7728178835  
КПП 772501001

**ПОЛИС № 022-073-001896/18**  
**страхования ответственности оценщика**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-001896/18 от 05.07.2018г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	<b>Габжамилев Руслан Сабитович</b>
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	<b>г. Москва, ул. Болотниковская, д.36, корп.5, кв.119</b>
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	<b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</b>
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</b>
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<b>12 000 (Двенадцать тысяч) рублей</b>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>Единовременно, безналичным платежом</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<b>с «15» июля 2018 г. по «14» июля 2019 г.</b>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</li> </ul> <p>Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.</p>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>

Страховщик:  
ООО «Абсолют Страхование»  
Представитель страховой компании  
на основании Доверенности №80/18 от 25.01.2018г.



(Потапова Е.Ю.)

Страхователь:  
Габжамилев Руслан Сабитович

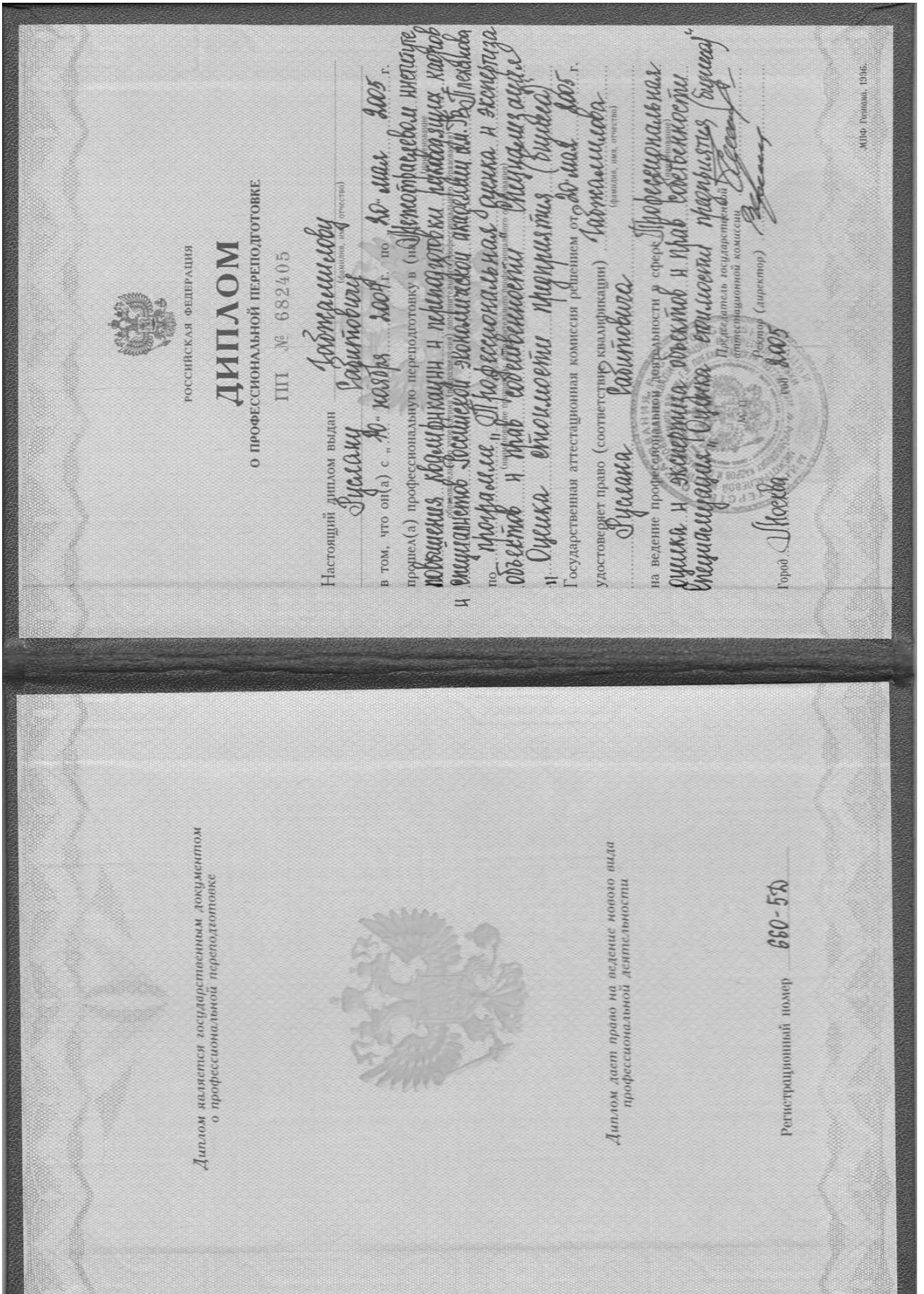
(Габжамилев Р.С.)

«05» июля 2018г.









Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 660-50



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

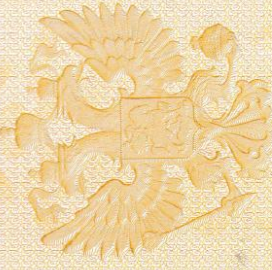
Настоящее свидетельство выдано Таблашмову Руслану Сабитовичу (фамилия, имя, отчество) в том, что он(а) с 17 сентября 2009 г. по 29 сентября 2009 г. повышал(а) свою квалификацию в (на) НОУ «Институт профессионального образования «Профессионалы» (наименование образовательного учреждения) по программе «Узловая деятельность» (наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 108 часов (количество часов)  
За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Обязательные дисциплины</u>	<u>72</u>	
<u>Специальные по выбору</u>	<u>32</u>	
<u>Курсовой самостоятельной работы</u>	<u>4</u>	<u>5 (отлично)</u>

Прошел(а) стажировку в (на) КЕМ (наименование предприятия)  
выполнил(а) итоговую работу на тему КЕМ (наименование темы)  
  
 Ректор (директор) [Signature]  
 Секретарь [Signature]  
 М. П.

Город Москва 100 2009 МПР России 1906.



Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 1056/2009