

ОТЧЕТ № 01/11/16
об определении
рыночной стоимости

Дата оценки 4 ноября 2016 года

Объект оценки:
Недвижимое имущество

Адрес объекта:
г. Москва, проспект Мира, д. 112

Заказчик:
ООО «Крона ШТАР»

Исполнитель:
Индивидуальный предприниматель
Бабкина Елена Владимировна

Дата составления отчета 14 декабря 2016 года

Курск 2016 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	3
1.1.	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ	3
1.2.	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	3
1.3.	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	4
1.4.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
1.5.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
1.6.	СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ.....	6
1.7.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	7
1.8.	ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ.....	7
1.9.	ПРАВО НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	8
1.10.	ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	8
2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
2.1.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	9
2.2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
2.3.	АНАЛИЗ ПРАВ И ОБРЕМЕНЕНИЙ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	18
3.	АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ.....	19
4.	АНАЛИЗ РЕГИОНАЛЬНОЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ	21
5.	ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	23
6.	АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА... 28	
7.	ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.....	29
7.1.	ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ	29
7.2.	ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	29
8.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	31
8.1.	ОЦЕНКА С ПОМОЩЬЮ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	31
8.2.	ОЦЕНКА С ПОМОЩЬЮ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	32
8.2.1.	ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ МЕТОДА ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ.....	32
8.2.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	33
8.3.	ОЦЕНКА С ПОМОЩЬЮ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	37
8.3.1.	ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ МЕТОДА ПРЯМОГО СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ.....	37
8.3.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	38
8.4.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРЕДВАРИТЕЛЬНОЙ ОЦЕНКИ.....	46
9.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	48
10.	СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ.....	49
	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	50
	ПРИЛОЖЕНИЯ.....	51
	ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	52
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ	63

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Таблица 1.1.

Объект оценки:	Недвижимое имущество
Наименование объекта оценки:	1. Нежилое помещение площадью 465,3 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение X – комната 1; подвал, помещение Ia – комнаты с 1 по 22; этаж 1, помещение Ia – комнаты 1, 1а, с 2 по 6 2. Нежилое помещение площадью 4,2 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XII – комната 1
Адрес объекта оценки:	129626, г. Москва, проспект Мира, д.112
Собственник объекта оценки:	ООО «Крона ШТАР» ОГРН 1027700255813, дата регистрации 03.09.1998 г. Межрайонная ИФНС № 46 по г. Москве ИНН 7716171779
Адрес Собственника	129626, г. Москва, проспект Мира, д.112, стр. 1

1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 1.2

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Наименование	Адрес	Результат оценки, руб.		
			Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход
1	Нежилое помещение площадью 465,3 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение X – комната 1; подвал, помещение Ia – комнаты с 1 по 22; этаж 1, помещение Ia – комнаты 1, 1а, с 2 по 6	г. Москва, проспект Мира, д.112	Не применялся	64 960 000	68 146 000
2	Нежилое помещение площадью 4,2 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XII – комната 1	г. Москва, проспект Мира, д.112	Не применялся	586 000	615 000
	Итого:			65 546 000	68 761 000

1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Результаты расчета рыночной стоимости недвижимого имущества приведены в таблице 1.3.1.

Таблица 1.3.1.

Рыночная стоимость недвижимого имущества

№ п/п	Наименование	Адрес	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое помещение площадью 465,3 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение X – комната 1; подвал, помещение Ia – комнаты с 1 по 22; этаж 1, помещение Ia – комнаты 1, Ia, с 2 по 6	г. Москва, проспект Мира, д.112	66 600 000
2	Нежилое помещение площадью 4,2 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XII – комната 1	г. Москва, проспект Мира, д.112	600 000
	Итого		67 200 000

Рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, проспект Мира, д.112, по состоянию на 4 ноября 2016 года составляет: 67 200 000 (шестьдесят семь миллионов двести тысяч) рублей.

1.4. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для оказания услуг Исполнителем:	Договор № 01-11-16 на оказание услуг по оценке от 1 ноября 2016 года
Объект оценки:	Недвижимое имущество
Наименование объекта оценки:	1. Нежилое помещение площадью 465,3 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение X – комната 1; подвал, помещение Ia – комнаты с 1 по 22; этаж 1, помещение Ia – комнаты 1, Ia, с 2 по 6 2. Нежилое помещение площадью 4,2 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XII – комната 1
Адрес объекта оценки:	129626, г. Москва, проспект Мира, д.112
Имущественные права на объект оценки:	Право собственности на объект оценки принадлежит ООО «Крона ШТАР»
Цель оценки:	Определение стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим допущения и ограничения:	Результат оценки может быть использован при принятии управленческих решений. Допущения и ограничения: 1. Величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная Исполнителем и отраженная в Отчете, является личным мнением оценщика и действительна исключительно в пределах допущений и ограничений, являющихся неотъемлемой частью Договора и Отчета.

	<p>2. Мнение оценщика относительно определенной им величины рыночной стоимости объекта оценки действительно исключительно на дату оценки. Исполнитель не несет ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.</p> <p>3. Отчет достоверен только в полном объеме и лишь в предполагаемом использовании. Любые выдержки из Отчета никем не могут трактоваться и использоваться отдельно.</p> <p>4. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.</p>
Вид стоимости:	Рыночная стоимость
Дата оценки:	4 ноября 2016 года
Дата составления отчета:	14 декабря 2016 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	См. раздел 1.6.

1.5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик:	ООО «Крона ШТАР»
Реквизиты Заказчика:	<p>Юридический адрес: 129626, г. Москва, проспект Мира, д.112, стр. 1</p> <p>Почтовый адрес: 129626, г. Москва, проспект Мира, д.112, стр. 1</p> <p>ОГРН 1027700255813, дата регистрации 03.09.1998 г.</p> <p>Межрайонная ИФНС № 46 по г. Москве</p> <p>ИНН 7716171779</p>
Банковские реквизиты Заказчика:	<p>Р/с № 40702810038090105447</p> <p>в Мещанском ОСБ 7811 Сбербанка России ПАО</p> <p>К/с № 30101810400000000225</p> <p>БИК 044525225</p>
Исполнитель:	Индивидуальный предприниматель Бабкина Елена Владимировна
Реквизиты Исполнителя:	<p>Юридический адрес: 305004, г. Курск, ул. Радищева, 71/2, кв. 22</p> <p>Почтовый адрес: 305004, г. Курск, ул. Радищева, 71/2, кв. 22</p> <p>ОГРНИП 304463236302141, дата регистрации 28.12.2004 г.,</p> <p>Инспекция ФНС по г. Курску</p> <p>ИНН 463201584664</p>
Банковские реквизиты Исполнителя:	<p>Р/с № 40802810618250000010</p> <p>в Филиале ПАО Банк ВТБ в г. Воронеже</p> <p>К/с № 30101810100000000835</p> <p>БИК 042007835</p>
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации НП «Межрегиональный союз оценщиков» № 374 от 30 января 2008 г. (копия свидетельства приведена в приложении)
Сведения о страховании ответственности оценщика:	Страховой полис к договору № 433-589-086843/15 от 29 декабря 2015 г. обязательного страхования ответственности, выдан СПАО «ИНГОССТРАХ» (копия полиса приведена в приложении)

Сведения о получении профессиональных знаний в области оценочной деятельности:

Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 341315 выдан 29 ноября 2002 г. Московским государственным университетом экономики, статистики и информатики (копия диплома приведена в приложении)

1.6. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

1. Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, полученной от представителей Заказчика и других лиц, упоминаемых в настоящем Отчете, в письменной форме или в ходе деловых бесед.

2. Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Он не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе качества права на оцениваемое имущество. Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, представленной для проведения оценки.

3. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их обнаружение.

4. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного настоящего отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

5. Исходные данные, использованные Исполнителем при подготовке настоящего отчета, были получены от Заказчика и из других надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.

6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать настоящий Отчет (или любую часть его) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

7. Мнение исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в настоящем Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

9. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения являются его неотъемлемой частью.

10. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Исполнителю наиболее существенными для понимания содержания настоящего Отчета. При этом в архиве исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке настоящего Отчета.

11. В расчетных таблицах, представленных в настоящем Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных.

12. Более частные предположения, допущения ограничивающие обстоятельства приведены в тексте настоящего Отчета.

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка производится в соответствии со Стандартами оценки:

- «Общие понятия оценки, подходы к оценке, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 г.;
- «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 г.;
- «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 г.;
- «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г.;
- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО Ассоциация «МСО».

1.8. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии с условиями договора определяется рыночная стоимость объекта оценки.

Согласно статье 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 – ФЗ от 29 июля 1998 г. **под рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагают 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 открытом рынке 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.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки ФСО № 2, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298:

– при определении **рыночной стоимости** объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- 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 открытом рынке 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.

1.9. ПРАВО НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Выводы о праве на объект оценки сделаны на основании предоставленных Заказчиком документов.

Право собственности на объект оценки принадлежит ООО «Крона ШТАР».

Заказчиком предоставлены документы, подтверждающие право на объект оценки:

- Свидетельство о государственной регистрации права. Серия 77-АП № 139827. Выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве. Дата выдачи 11 сентября 2014 г.

- Свидетельство о государственной регистрации права. Серия 77-АП № 139822. Выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве. Дата выдачи 11 сентября 2014 г.

Право собственности (Гражданский кодекс РФ, часть 1, ст. 209) включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник может по своему усмотрению совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать его им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности. В соответствии с этим гражданские права и обязанности возникают из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему.

Права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом (Гражданский кодекс РФ, часть 1, ст. 8).

1.10. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Процесс оценки включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
5. Составление отчета об оценке.

Отчет является полным повествовательным документом, отвечающим требованиям стандартов и законодательства РФ с применением всех существующих подходов к оценке.

2.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Документы, предоставленные заказчиком

Для проведения оценки Заказчиком были предоставлены следующие документы:

- Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц № ЮЭ9965-16-6094074 от 17.10.2016 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права. Серия 77-АП № 139827. Выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве. Дата выдачи 11 сентября 2014 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права. Серия 77-АП № 139822. Выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве. Дата выдачи 11 сентября 2014 г.
- Технический паспорт нежилого помещения. Адрес: г. Москва, проспект Мира, д. 112, номер помещения Ia, Ia, XII, X. Выдан Савеловским ТБТИ ГБУ Московское ГБТИ. Дата выдачи 28.10.2016 г.

Копии документов приведены в приложении.

Юридическое описание объекта оценки

Выводы о праве на объект оценки сделаны на основании предоставленных Заказчиком документов.

Право собственности на объект оценки принадлежит ООО «Крона ШТАР».

Заказчиком предоставлены документы, подтверждающие право на объект оценки:

- Свидетельство о государственной регистрации права. Серия 77-АП № 139827. Выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве. Дата выдачи 11 сентября 2014 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права. Серия 77-АП № 139822. Выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве. Дата выдачи 11 сентября 2014 г.

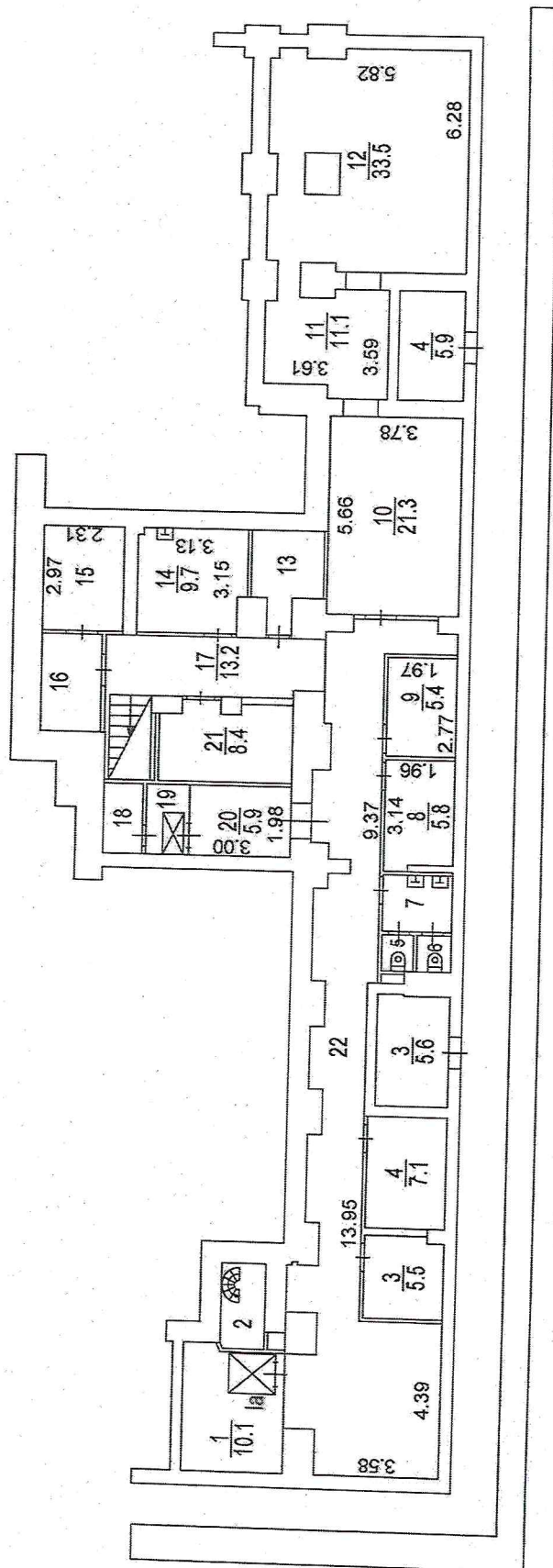
Описание объекта оценки

Общая характеристика здания	
Наименование	Здание
Назначение	Жилое с нежилыми помещениями
Адрес (местонахождение)	г. Москва, проспект Мира, д.112
Год постройки здания	1960
Объем строительный, куб. м	148357
Площадь объекта общая, кв. м	28512,3
в т.ч.:	
- жилых помещений	13902,5
- нежилых помещений	6866,5
Этажность/подземная этажность	9 / 2
Материал стен	Кирпич
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация
Техническое состояние	Удовлетворительное

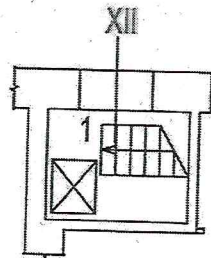
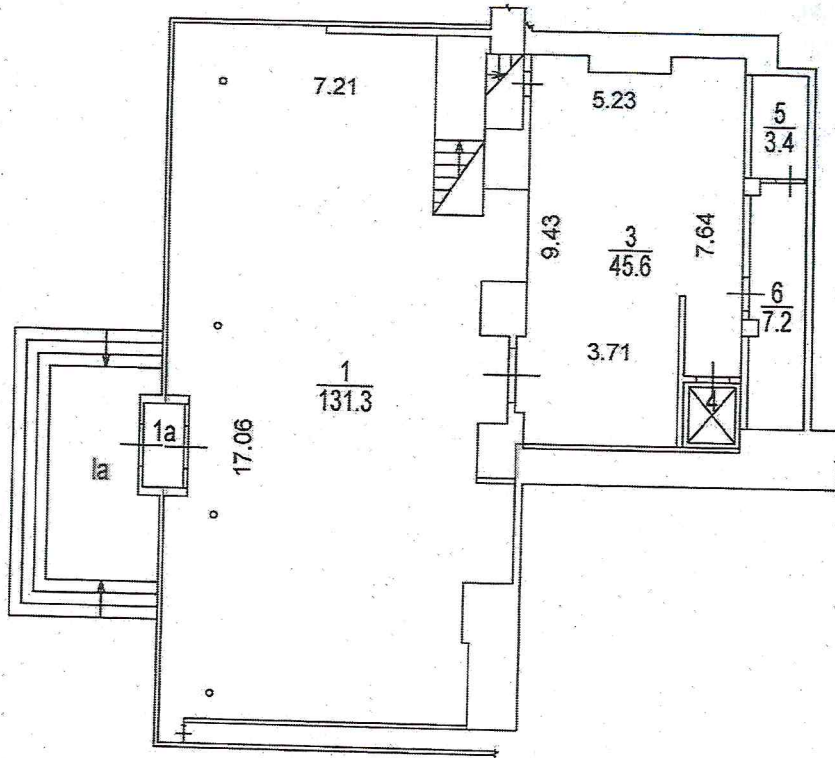
Характеристика оцениваемого помещения	
1. Наименование	Нежилое помещение
Расположение	Номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение X – комната 1; подвал, помещение Ia – комнаты с 1 по 22; этаж 1, помещение Ia – комнаты 1, Ia, с 2 по 6
Тип помещения	Встроенное
Назначение	Торговое
Фактическое использование	Торговое
Площадь, кв. м	465,3
в т.ч.:	
- подвал	219,3
- этаж 1	194,5
- этаж a1 (антресоль)	51,5
2. Наименование	Нежилое помещение
Расположение	Номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XII – комната 1
Тип помещения	Встроенное
Назначение	Торговое
Фактическое использование	Торговое
Площадь, кв. м	4,2
Внутренняя отделка	Штукатурка, окраска, стеновые панели, плитка
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение холодное и горячее, отопление, канализация, система вентиляции, система пожаротушения, система сигнализации, телефон
Техническое состояние помещения	Хорошее
Коммерческая привлекательность	Средняя

Поэтажный план помещений

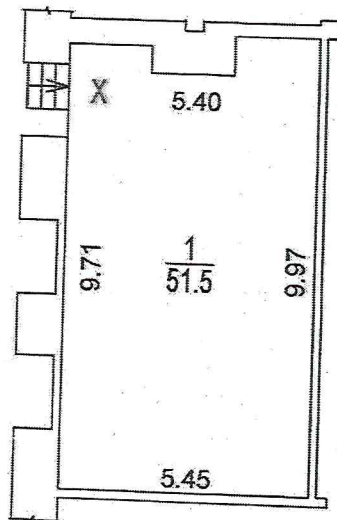
Подвал



1-й этаж



1-й этаж
Антресоль



Распределение площадей (согласно поэтажному плану)

Этаж	Номер комнаты на плане	Назначение	Площадь общая, кв. м		
			всего	в том числе	
				основная	вспомогательная
	Помещение Ia				
подвал	1	подсобное помещение	10,2		10,2
	2	лестница	3,3		3,3
	3	подсобное помещение	5,5		5,5
	4	подсобное помещение	7,1		7,1
	5	уборная	1,4		1,4
	6	уборная	1,2		1,2
	7	умывальная	3,1		3,1
	8	раздевалка	5,8		5,8
	9	кабинет	5,4	5,4	
	10	склад	21,3	21,3	
	11	кабинет	11,1	11,1	
	12	кабинет	33,5	33,5	
	13	подсобное помещение	6,4		6,4
	14	подсобное помещение	9,7		9,7
	15	подсобное помещение	6,9		6,9
	16	подсобное помещение	5,2		5,2
	17	коридор	13,2		13,2
	18	подсобное помещение	1,1		1,1
	19	подъемник	2,0		2,0
	20	загрузочная	5,9		5,9
	21	кабинет	8,4	8,4	
	22	коридор	51,6		51,6
	Итого по помещению		219,3	79,7	139,6
	Помещение Ia				
1	1	зал торговый	131,3	131,3	
	1a	тамбур	2,3		2,3
	2	подсобное помещение	2,5		2,5
	3	зал торговый	45,6	45,6	
	4	подъемник	2,2		2,2
	5	кабинет	3,4	3,4	
	6	коридор	7,2		7,2
	Итого по помещению		194,5	180,3	14,2
	Помещение XII				
1	1	сход в подвал	4,2		4,2
	Итого по помещению		4,2		4,2
	Помещение X				
антрес. 1	1	зал торговый	51,5	51,5	
	Итого по помещению		51,5	51,5	
	Итого:				
	Нежилые помещения всего		469,5	311,5	158,0
	в т.ч.				
	торговые		465,3	311,5	153,8
	прочие		4,2		4,2

Нежилое помещение
Адрес: г. Москва, проспект Мира, д. 112

Общий вид



1 этаж



Лестница в подвал



Подвал



2.3. АНАЛИЗ ПРАВ И ОБРЕМЕНЕНИЙ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Результаты анализа правоустанавливающих документов и анализа на предмет наличия обременений представлены в таблице 2.3.

Таблица 2.3.

Наличие полного комплекта правоустанавливающих документов	Да
Существующие ограничения (обременения)	Аренда. Ипотека
Соответствие обмерных характеристик объекта данным технического паспорта БТИ	Соответствует
Необходимость капитального ремонта	Нет

3. АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

Итоги социально-экономического развития Российской Федерации в сентябре 2016 года

По оценке Минэкономразвития России, сезонно сглаженный **индекс ВВП** в сентябре показал отрицательную динамику, составив $-0,2\%$ м/м. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали добыча полезных ископаемых, розничная торговля.

В годовом выражении, по оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2016 г. ВВП снизился на $0,7\%$, за девять месяцев – на $0,7\%$ г/г.

В сентябре ситуация в **промышленном производстве** ухудшилась. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс промышленного производства после августовского роста ($0,3\%$ м/м) вновь вышел в область отрицательных значений ($-0,2\%$ м/м). Снижение обусловлено сокращением в обрабатывающих производствах ($-0,4\%$ м/м). В добыче полезных ископаемых сохранился рост ($0,2\%$ м/м), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды рост составил $0,1\%$ м/м.

В секторе промежуточного спроса в сентябре сократился рост в отраслях лесопромышленного комплекса, в химическом производстве, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; продолжилось сокращение в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, стагнация - в производстве резиновых и пластмассовых изделий; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов.

Из потребительских отраслей в сентябре сократилось производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, производство кожи, изделий и кожи и производство обуви; восстановился рост в текстильном и швейном производстве.

В отраслях машиностроительного комплекса продолжилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, в производстве транспортных средств и оборудования; возобновился рост в производстве машин и оборудования.

Индекса производства продукции **сельского хозяйства** с исключением сезонности в сентябре 2016 г. составил $-0,5\%$ м/м.

Сезонно сглаженный индекс объема работ по виду деятельности «**Строительство**» продолжил снижение ($-0,9\%$ м/м).

В сентябре 2016 г. **безработица** осталась на уровне августа – $5,2\%$ от рабочей силы (с исключением сезонного фактора – $5,5\%$ от рабочей силы).

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в сентябре, по предварительным данным, выросла на $0,1\%$ (по уточненным данным в августе сезонно очищенный рост составил $1,1\%$ вместо снижения на $0,7\%$ по предварительным данным).

После снижения на $1,1\%$ м/м в августе 2016 г. динамика **реальных располагаемых доходов** с исключением сезонного фактора в сентябре вернулась в область положительных значений: рост составил $1,5\%$ м/м.

На фоне позитивных тенденций в динамике доходов населения **оборот розничной торговли** с исключением сезонного фактора в сентябре впервые с начала 2015 года продемонстрировал рост на $0,1\%$ м/м.

После двухмесячного роста по $0,2\%$ м/м **платные услуги** с исключением сезонного фактора в сентябре сократились на $0,9\%$ м/м.

Экспорт товаров в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составил 199,0 млрд. долл. США ($23,6\%$ г/г).

Импорт товаров в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составил 135,9 млрд. долл. США (снижение на $4,4\%$ г/г).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составило 63,1 млрд. долл. США, снизившись на $46,6\%$ г/г.

В сентябре инфляция составила 0,2 %, с начала года – 4,1 % (в сентябре 2015 г. – 0,6 %, с начала года –10,4 %).

**Основные показатели развития экономики
(в % к соответствующему периоду предыдущего года)**

	2015		2016		
	сентябрь	январь-сентябрь	август	сентябрь	январь-сентябрь
ВВП	-3,9	-3,7	0,2	-0,7	-0,7
Индекс потребительских цен, на конец периода	0,6	10,4	0,0	0,2	4,1
Индекс промышленного производства	-3,7	-3,2	0,7	-0,8	0,3
Обработывающие производства	5,4	-5,2	0,1	-1,6	-0,9
Индекс производства продукции сельского хозяйства	3,1	1,8	5,9	1,7	3,0
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-8,6	-8,4	-2,0	-4,2	-4,4
Ввод в действие жилых домов	-5,3	7,9	6,5	-3,6	-5,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения	-6,1	-4,2	-8,2	-2,8	-5,3
Реальная заработная плата	-11,4	-9,1	2,7	2,8	0,4
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	32911	33078	35405	36115	35750
Уровень безработицы к экономически активному населению	5,2	5,5	5,2	5,2	5,6
Оборот розничной торговли	-10,7	-8,9	-5,1	-3,6	-5,4
Объем платных услуг населению	-2,5	-1,8	1,9	-1,2	-0,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	26,3	260,4	23,3	25,0	199,0
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,8	142,1	18,4	17,7	135,9
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	46,7	54,4	43,7	44,2	39,7

Примечание. Источник информации: www.gks.ru, www.economy.gov.ru.

4. АНАЛИЗ РЕГИОНАЛЬНОЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ

Социально-экономическое положение региона в январе-июне 2016 года

Московская область

Промышленное производство

Индекс промышленного производства (по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства» и «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды») за январь-июнь 2016 г. по сравнению с январем-июнем 2015 г. составил 114,5%.

Сельское хозяйство

К 1 июля 2016 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий уменьшилось по сравнению с этой же датой 2015 г. на 3,0%, овец и коз – на 6,0%, свиней – увеличилось на 22,4%. Производство скота и птицы на убой (в живом весе) за январь-июнь 2016 г. по сравнению с соответствующим периодом 2015 г. увеличилось на 11,5%, молока – сократилось на 0,9%, яиц – на 3,8%.

Под урожай 2016 г., по предварительным данным, в хозяйствах всех категорий посевная площадь зерновых и зернобобовых культур составила 146,3 тыс. гектаров (111,9% к уровню прошлого года), картофеля – 42,9 тыс. гектаров (98,2%), овощей – 20,7 тыс. гектаров (101,9%).

Строительство

За 6 месяцев 2016 г. организациями всех форм собственности введено 2973,3 тыс. кв. м жилья, что составило 97,1% к уровню соответствующего периода 2015 года.

Торговля

Оборот розничной торговли составил в январе-июне 2016 г. 915,2 млрд. рублей и увеличился по сравнению с соответствующим периодом 2015 г. в сопоставимых ценах на 2,0%.

Потребительские цены

Потребительские цены на товары и услуги за I полугодие 2016 г. выросли на 4,4%, в том числе на продовольственные товары – на 5,0%, непродовольственные товары – на 4,7%, услуги – на 3,3%.

Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность обследуемых организаций области составляла на 1 июня 2016 г. 2,4 трлн. рублей, в том числе просроченная – 66,9 млрд. рублей, или 2,8% (на 1 мая соответственно 2,4 трлн. рублей, 56,1 млрд. рублей, 2,4%).

Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность на 1 июня 2016 г. составила 1,7 трлн. рублей, из нее просроченная – 95,6 млрд. рублей, или 5,7% (на 1 мая соответственно 1,7 трлн. рублей, 88,4 млрд. рублей, 5,3%).

Заработная плата

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в январе-мае 2016 г. по сравнению с январем-маем 2015 г. выросла на 6,0% и составила 41424 рубля.

Общая сумма просроченной задолженности по заработной плате в организациях области составила на 1 июля 2016 г. 22,9 млн. рублей и сократилась по сравнению с предыдущим месяцем на 51,5%.

Город Москва

Промышленное производство

Индекс промышленного производства (по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства» и «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды») за январь-июнь 2016 г. по сравнению с январем-июнем 2015 г. составил 98,6%.

Сельское хозяйство

К 1 июля 2016 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий уменьшилось по сравнению с этой же датой 2015 г. на 4,7%, свиней - увеличилось на 3,6%, овец и коз - на 94,5%. Производство скота и птицы на убой (в живом весе) за январь-июнь 2016 г. по сравнению с соответствующим периодом 2015 г. сократилось на 7,2%, молока - на 0,1%, яиц - на 93,6%.

Под урожай 2016 г., по предварительным данным, в хозяйствах всех категорий посевная площадь зерновых и зернобобовых культур составила 3,2 тыс. гектаров (89,1% к уровню прошлого года), картофеля - 1,0 тыс. гектаров (99,2%), овощей - 0,5 тыс. гектаров (94,7%).

Строительство

За 6 месяцев 2016 г. организациями всех форм собственности введено 1360,4 тыс. кв. м жилья, что составило 74,1% к уровню соответствующего периода 2015 года.

Торговля

Оборот розничной торговли составил в январе-июне 2016 г. 2,0 трлн. рублей и сократился по сравнению с соответствующим периодом 2015 г. в сопоставимых ценах на 13,2%.

Потребительские цены

Потребительские цены на товары и услуги за I полугодие 2016 г. выросли на 3,9%, в том числе на продовольственные товары - на 4,2%, непродовольственные товары - на 3,9%, услуги - на 3,5%.

Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность обследуемых организаций города составляла на 1 июня 2016 г. 15,4 трлн. рублей, в том числе просроченная - 1,0 трлн. рублей, или 6,6% (на 1 мая соответственно 15,3 трлн. рублей, 933,2 млрд. рублей, 6,1%).

Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность на 1 июня 2016 г. составила 14,4 трлн. рублей, из нее просроченная - 782,2 млрд. рублей, или 5,4% (на 1 мая соответственно 14,3 трлн. рублей, 828,8 млрд. рублей, 5,8%).

Заработная плата

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в январе-мае 2016 г. по сравнению с январем-маем 2015 г. выросла на 9,0% и составила 68551 рубль.

Общая сумма просроченной задолженности по заработной плате в организациях города составила на 1 июля 2016 г. 232,3 млн. рублей и увеличилась по сравнению с предыдущим месяцем на 28,5%.

Примечание. Источник информации: www.gks.ru.

5. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Ключевые тенденции

В 2015 году спрос на аренду и покупку коммерческой недвижимости всех сегментов рынка в столице продолжил снижаться, что было обусловлено усугублением проблем в экономике страны, ухудшившимися взаимоотношениями с Европой и США, военным конфликтом на Украине, снижением активности инвесторов, снижением доходов, падением мировых цен на нефть и рядом внутрирыночных факторов.

Объемы ввода новых объектов коммерческой недвижимости в Москве заметно снизились, в ряде сегментов более чем в два раза от планируемых объемов.

Продолжился рост объемов предложения коммерческих площадей, выставленных на продажу - в целом за год он увеличился на 12% по количеству объектов и на 11% - по общей площади. По данным RRG, к концу года покупателям в Москве предлагалось свыше 1 200 офисных лотов, 464 торговых и 106 складских помещений. В сегменте помещений street-retail объем предложения достиг 30 000 кв. м (106 лотов).

На рынке аренды также в течение всего года объем предложения площадей стабильно увеличивался. К декабрю арендаторам было доступно 4 400 объектов в Москве, их общая площадь составила около 2,7 миллионов кв. м (+15% и +19% к показателям прошлого года, соответственно). Наибольшую долю предложения формируют офисы (свыше 3 тысяч объектов, 1,77 миллиона кв. м), на втором месте - торговая недвижимость (849 лотов, 305 тысяч кв. м).

В 2015 году на рынке коммерческой недвижимости практически завершилась начавшаяся в 2014 году реформа ценообразования, результатом которой стал почти повсеместный переход на расчеты в национальной валюте. Действовавшие до кризиса долларовые договоренности переведены в рублевое поле, а новые контракты между собственниками объектов и арендаторами/покупателями почти всегда заключаются в рублях. На рынке остались лишь «псевдолларовые» ставки - когда курс фиксируется и составляет не более 35-45 рублей за одну единицу американской валюты. Да и эта практика постепенно изживает себя.

Еще одной тенденцией года стал рост спроса на расчетные прогнозы эффективности использования коммерческих площадей. Причем если в прошлом году подобный консалтинг был востребован, в основном, инвесторами и девелоперами, а также крупноформатными ритейлерами, то теперь мы видим новый спрос со стороны даже небольших компаний - конечных пользователей помещений, в частности, ритейлеров сегмента одежды и обуви, аксессуаров. Данный факт свидетельствует о том, что, во-первых, перспективных проектов становится все меньше - инвестиционная активность низкая. Во-вторых, о возросшей осторожности торговых операторов: просчитывают сегодня все, параметры каждого нового магазина, так как в условиях серьезного падения объемов потребления и, соответственно, доходов ритейлеров, любая ошибка - это непозволительная роскошь.

Обзор рынка купли-продажи коммерческой недвижимости Москвы. Август 2016

В августе на продажу предлагалось 1014 объектов общей площадью 1877 тыс.кв.м и общей стоимостью 5,427 млрд. \$, что ниже показателя июля 2016 г. на 27% по количеству и на 22% по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в долларах снизилась на 7% и составила 2891 \$/кв.м. Курс доллара в августе вырос на 1%, поэтому в рублевом эквиваленте цены снизились на 6%, а цена в рублевом эквиваленте составила 187625 руб./кв.м. За последние 12 месяцев цены и в долларах и в рублях снизились на 14%.

Снижение объема предложения в августе сопровождалось снижением цен. Такая ситуация может быть связано с уменьшением деловой активности в условиях нарастания проблем в макроэкономике и оттоком инвестиций.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составила 62%. Далее идут помещения свободного назначения (14%), торговые помещения (12%) и производственно-складские помещения (12%).

Торговая недвижимость

Объем предложения торговых помещений на продажу в августе 2016 г. по количеству снизился на 27%, а по общей площади – вырос на 38%. Всего экспонировалось 164 объекта общей площадью 220 тыс.кв.м. и общей стоимостью 0,665 млрд.\$.

Внутри Садового Кольца экспонировалось 17 объектов общей площадью 5 тыс. кв.м. За месяц объем предложения по количеству снизился на 32%, а по общей площади - на 71%.

Цена за месяц выросла на 23% и составила 12748 \$/кв.м. Рост цены произошел за счет ухода в августе крупного дорогого торгового объекта на ул. Н. Арбат (8521 кв.м, 8111 \$/кв.м), при этом по объектам, экспонируемым давно, цены увеличились на 1%.

За пределами центра объем предложения по количеству снизился на 26%, а по общей площади вырос на 51%, составив 147 объектов общей площадью 215 тыс. кв.м. Цена на объекты за пределами центра за месяц снизилась на 28% и составила 2820 \$/кв.м, при этом по давно экспонируемым объектам цена не изменилась. Снижение цены было вызвано выходом в августе дешевого торгового объекта на пр-те Андропова (90000 кв.м, 1615 \$/кв.м).

Если исходить из изменения цен, спрос на торговые помещения в центре стал выше, чем за его пределами.

Street-retail

В августе экспонировалось 45 объектов общей площадью 14 тыс. кв.м и общей стоимостью 0,81 млрд.\$.

По сравнению с июлем количество снизилось на 33%, а общая площадь - на 17%.

Объем предложения объектов street-retail в центре по количеству уменьшился на 42%, а по общей площади - на 35% и составил 7 объектов общей площадью 2 тыс. кв.м. Средневзвешенная цена по объектам в пределах Садового Кольца снизилась на 31% и составила 12682 \$/кв.м. Цены существенно снизились в связи с окончанием экспонирования в июле двух дорогих объектов – в Столешниковом пер. (270 кв.м, 56980 \$/кв.м) и на ул. Петровка (400 кв.м, 26903 \$/кв.м).

Объем предложения помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца составил 38 объектов общей площадью 12 тыс.кв.м, уменьшившись по сравнению с июлем на 31% по количеству и на 14% по общей площади. Средневзвешенная цена по street-retail за пределами центра снизилась на 10% и составила 4589 \$/кв.м. Снижение цены было обусловлено уходом в июле дорогого объекта на Кутузовском пр-те (762 кв.м, 14132 \$/кв.м).

Офисная недвижимость

Объем предложения офисных помещений на продажу в августе 2016 г. сократился на 31% по количеству и на 28% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 611 объектов общей площадью 1174 тыс. кв.м. и общей стоимостью 3,746 млрд.\$.

Количество офисных объектов в центре уменьшилось на 40%, их общая площадь - на 28%, в результате чего объем предложения составил 116 объектов площадью 145 тыс. кв.м. Существенный рост средней площади объектов был связан с выходом в августе крупного офисного объекта на Озерковской наб. (17551 кв.м).

Средневзвешенная цена по этим объектам уменьшилась на 5% и составила 6276 \$/кв.м. На уменьшение цены повлиял также выход в августе объекта на Озерковской наб. (17551 кв.м, 3756 \$/кв.м).

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц уменьшился на 28% как по количеству, так и по общей площади и составил 495 объектов общей площадью 1029 тыс. кв.м.

Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра в июле снизилась на 3% и составила 2757 \$/кв.м, при этом цены по объектам, экспонируемым уже давно, выросли на 2%. Снижение цен было обусловлено, в частности, выходом в августе сразу нескольких дешевых объектов – на Варшавском ш. (22000 кв.м, 1861 \$/кв.м), ул.Вольной (36000 кв.м, 1282 \$/кв.м) и на ул. Южнобутовской (37000 кв.м, 1289 \$/кв.м).

Судя по динамике цен как за месяц, так и за год, спрос на офисные объекты в центре и за его пределами примерно одинаков.

Производственно-складские помещения

Количество экспонируемых объектов производственно-складского назначения в августе 2016 г. сократилось на 14%, а их общая площадь – на 27%. Объем предложения составил 94 объекта общей площадью 229 тыс. кв.м. Средневзвешенная цена производственно-складских помещений выросла на 10% и составила 1252 \$/кв.м. Рост цены произошел, в частности, за счет ухода в июле дешевых объектов на Подъемной ул. (23000 кв.м, 518\$/кв.м) и на 1-м Варшавском пр-де (28560 кв.м, 543 \$/кв.м).

Объем предложения объектов свободного назначения в августе 2016 г. по количеству снизился на 14%, по общей площади - на 20%, составив 145 объектов общей площадью 254 тыс. кв.м. Средневзвешенная цена по помещениям свободного назначения по сравнению с июлем снизилась на 10% и составила 2872 \$/кв.м, при этом цены по давно экспонируемым объектам снизились на 6%. Уменьшение цен было связано кроме этого с уходом в июле дорогого объекта на Звенигородском ш. (15800 кв.м, 4870 \$/кв.м) и выходом в августе двух дешевых объектов – на Протоповском пер. (8291 кв.м, 1328 \$/кв.м) и на Новочеремушинской ул. (8497 кв.м, 1050 \$/кв.м).

Судя по росту цен спрос на объекты производственно-складского назначения в последнее время вырос.

Обзор рынка аренды коммерческой недвижимости Москвы. Август 2016

В августе 2016 г. в аренду предлагался 2031 объект коммерческой недвижимости общей площадью 1228 тыс. кв.м. Объем предложения по количеству снизился на 23%, а по общей площади - на 24%.

Средняя арендная ставка за месяц уменьшилась на 3% и составила 268 \$/кв.м/год. Курс доллара вырос на 1%, поэтому в рублевом эквиваленте ставки снизились на 2%. Средняя арендная ставка в рублях составила 17 393 руб./кв.м/год. За год, с августа 2015 года долларовые ставки снизились на 25%, а рублевые – на 26%.

К снижению арендных ставок как в долларовом, так и в рублевом эквиваленте продолжают приводить проблемы в макроэкономике.

Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 53%. Далее идут производственно-складские (35%) и торговые помещения (12%).

Торговая недвижимость

В августе 2016 г. на рынке экспонировалось 412 объектов общей площадью 148 тыс. кв.м. По сравнению с предыдущим месяцем количество торговых объектов уменьшилось на 29%, а их общая площадь – на 19%.

Из указанных объектов в центре экспонировалось 43 помещения общей площадью 8 тыс. кв.м, что по количеству ниже июля на 22% и на 40% ниже по общей площади. Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц снизилась на 6% и составила 822 \$/кв.м/год. По объектам, которые экспонируются давно, увеличилась всего на 1%, а доля дорогих объектов со ставками выше 1000 \$/кв.м/год за месяц снизилась с 33% до 30%.

Количество торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра в августе 2016 г., уменьшилось на 29%, а их общая площадь - на 18%. Объем предложения составил 369 объектов общей площадью 140 тыс. кв.м. Средняя ставка за месяц снизилась на 4% и составила 416 \$/кв.м/год. Ставка на объекты, которые экспонируются уже давно, практически не изменилась, а в целом доля дорогих объектов, сдаваемых по ставкам выше 400 \$/кв.м/год, уменьшилась с 34% в июле до 32% в августе.

Исходя из динамики ставок за год, спрос на торговые объекты за пределами центра несколько выше, чем по объектам в центре, однако за последний месяц ситуация противоположна, поэтому эти отличия можно считать незначительными и о каких-либо тенденциях говорить преждевременно.

Street-retail

Объем предложения торговых помещений формата street-retail в августе 2016 г. по количеству снизился на 30%, а по общей площади – на 20%. Всего экспонировалось 148 объектов площадью 42 тыс. кв.м., из них 23 объекта предлагалось в центре и 125 объектов – за его пределами.

Объем предложения в центре за месяц уменьшился на 23% по количеству и на 39% по общей площади. Средняя ставка аренды снизилась на 3% и составила 941 \$/кв.м/год, при этом на 1% снизилась ставка по помещениям, экспонируемым уже давно, а доля дорогих объектов со ставками выше 1000 \$/кв.м/год уменьшилась с 43% до 40%.

Объем предложения торговых помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца по количеству уменьшился на 31%, а по общей площади на 17%. Ставка в августе выросла на 4% до 516 \$/кв.м/год, при этом ставка по объектам, которые выставлены уже давно, снизилась на 4%, а доля дорогих объектов со ставками выше 400 \$/кв.м/год в целом увеличилась с 42% до 43%.

Офисная недвижимость

В августе 2016 г. объем предложения офисных объектов в аренду по количеству уменьшился на 21%, а по общей площади на 22% и составил 1243 объекта общей площадью 651 тыс. кв.м.

За месяц количество офисных объектов в центре сократилось на 22%, их общая площадь – на 23%. Средняя арендная ставка за месяц снизилась на 2% и составила 387 \$/кв.м/год. Ставки по объектам, выставленным уже давно, не изменилась, а доля объектов со ставками выше 400 \$/кв.м./год в общем объеме предложения снизилась с 36% в июле до 28% в августе.

За пределами Садового Кольца объем предложения как по количеству, так и по общей площади уменьшился на 21%. Средняя ставка снизилась на 1% и составила 235 \$/кв.м/год.

За последние 12 месяцев ставка больше снизилась по офисным объектам за пределами центра, в то время, как за месяц практически не изменилась. По сравнению с другими видами коммерческой недвижимости уровень снижения ставок на офисные объекты оказался максимальным, что свидетельствует о более сильном влиянии кризисных явлений в экономике на деловую активность.

Производственно-складские помещения

Объем предложения производственно-складских объектов в августе 2016 г. составил 376 объектов общей площадью 429 тыс. кв.м, уменьшившись по сравнению с июлем на 23% по количеству и на 28% по общей площади.

Средняя ставка в августе практически не изменилась и составила 101 \$/кв.м/год.

Основные прогнозы рынка коммерческой недвижимости на 2016-2017 г.г.

Сегодня на рынке коммерческой недвижимости, как и в целом в стране, наблюдается явный дефицит позитивных прогнозов. С большой долей вероятности, ставки аренды

и цены продажи коммерческой недвижимости во всех сегментах рынка в рублевом эквиваленте будут снижаться либо, при отсутствии серьезных ухудшений экономической конъюнктуры, останутся на прежнем уровне. Помочь рынку мог бы, прежде всего, рост мировых цен на «черное золото» и снятие санкций, как ни грустно это звучит, но его в обозримом будущем, скорее всего, не предвидится. Поэтому все те негативные тенденции, которые наблюдались в 2015 году, в том числе сокращение числа новых проектов и рост уровня вакансии в объектах всех категорий, продолжают усиливаться. Таким образом, каких-то кардинальных изменений, тем более со знаком «плюс», не ожидается.

В 2016 и 2017 годах рынок коммерческой недвижимости останется под воздействием отрицательных внешних факторов, что никак не будет способствовать его активному развитию. И даже после того как стране удастся развернуть экономику вспять, реабилитация всех ее отраслей, налаживание новых деловых связей, возрождение бизнеса займет более двух лет.

Аналитики RRG выделяют пять ключевых тенденций, которые будут характерны для рынка коммерческой недвижимости Москвы в 2016-2017г.г.:

Тенденция 1: Продолжающееся снижение инвестиционной активности.

Усугубление проблем в экономике страны и сложные внешнеполитические отношения приведут к дальнейшему падению уровня активности инвесторов, особенно иностранных, на рынке. Преобладающей категорией инвесторов станут «охотники», скупающие активы по существенно сниженным ценам, вынужденно выставленные на продажу.

Тенденция 2: Падение ставок аренды и цен продажи объектов.

Снижение деловой активности будет «продавливать» спрос на коммерческую недвижимость во всех сегментах рынка, на фоне чего ставки аренды, как и цены продажи объектов продолжат демонстрировать отрицательную динамику. Позитивный прогноз предусматривает нулевое движение ценовых показателей.

Тенденция 3: Окончательный переход на рублевое ценообразование.

В 2016 году полностью завершится процесс перехода на рублевое ценообразование, прогнозируют в RRG.

Тенденция 4: Перепрофилирование и реконцепция объектов.

Перепрофилирование затронет, преимущественно, сегмент офисной недвижимости, так как в нем наблюдается явный профицит. Можно ожидать, что уже построенные и строящиеся офисные комплексы будут частично перепрофилированы в апартаментные - полный перевод не допускается законодательством. В свою очередь, перспективные проекты возведения офисов могут быть заменены жильем.

Тенденция 5: Развитие «защищенных» форматов торговой, офисной и складской недвижимости.

Уменьшить вакантность офисной недвижимости позволит соблюдение бизнес-центрами адекватной ценовой политики. Что касается складов - пустовать не будут комплексы built-to-suit, а также складские комплексы, предлагающие помещения в более мелкой «нарезке».

Несмотря на общее ухудшение ситуации в экономике, ключевые эксперты-аналитики не предрекают рынку коммерческой недвижимости особых потрясений. Скорее всего, его ожидает стабильность с нулевой или небольшой отрицательной динамикой. Согласно базовому сценарию обновленного прогноза Министерства экономического развития, признаки выхода экономики России из рецессии ожидаются не раньше 2017 г.

Источник информации: www.xmetra.ru.ru, www.realty.rbc.ru, www.colliers.ru, www.basel-realty.ru, www.rrg.ru, www.comestate.ru

6. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость земли.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Основываясь на анализе условий рынка, физических характеристиках объекта и его месторасположении, оценщик полагает, что наиболее эффективным является использование оцениваемого объекта в качестве торгового, предприятия общественного питания с офисными и складскими помещениями.

В дальнейшем, при расчете стоимости, оценщик исходит из предположения о возможной сдаче объекта в аренду согласно вышеуказанному назначению, как наиболее приемлемом варианте, не требующем больших капитальных вложений.

Дальнейшие расчеты стоимости с использованием трех подходов исходят из предположения об эксплуатации объекта согласно наилучшему использованию.

Исходя из вида и характера объекта оценки, целей оценки и предполагаемого дальнейшего использования результатов оценки, а также критерия юридической допустимости – единственно возможным вариантом является использование объекта оценки по назначению, как не противоречащего законодательству и положениям зонирования территории.

Дальнейшие расчеты стоимости с использованием трех подходов исходят из предположения об эксплуатации объекта согласно наилучшему использованию.

7. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

7.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ

Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

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

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

Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор метода оценки в рамках каждого подхода определяется в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости.

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой подход наиболее соответствует оцениваемому объекту.

7.2. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии со статьей 20 Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательного к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297:

«Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов».

Как уже было отмечено, теория оценки рассматривает возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости: с точки зрения затрат, сравнения

аналогов продаж и с точки зрения приносимого объектом дохода.

Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяется в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе, специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости.

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Определение стоимости оцениваемой собственности осуществляется с учетом факторов, существенно влияющих на местный рынок недвижимости в целом и объект оценки в частности.

При определении стоимости использованы следующие стандартные подходы к оценке имущества:

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

Использование различных методов расчетов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. Окончательная оценка рыночной стоимости проводится посредством согласования полученных результатов.

8.1. ОЦЕНКА С ПОМОЩЬЮ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. В затратном подходе стоимость недвижимости равна стоимости земли плюс стоимость улучшений на участке за вычетом накопленного износа.

Процедура оценки включает следующие последовательные шаги:

1. Расчет стоимости приобретения свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях ее оптимального использования.
2. Расчет затрат на возведение новых аналогичных объектов, получение восстановительной стоимости объекта.
3. Определение величины накопленного износа здания.
4. Уменьшение восстановительной стоимости на сумму износа для получения стоимости воспроизводства или замещения здания.
5. Добавление к рассчитанной текущей стоимости здания стоимости земельного участка.

То есть, общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CZ + Cв/z$$

Где:

PC – рыночная стоимость объекта недвижимости;

CZ – рыночная стоимость прав на земельный участок;

$Cв/z$ – стоимость воспроизводства или замещения улучшений;

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли – продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем последние не предоставлены на рынке.

Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Более того, затратный подход, как правило, не применяется при оценке встроенных помещений.

В случае проведения оценки встроенных помещений затратным методом, их стоимость может быть определена только путем выделения доли от полной стоимости замещения здания соразмерно площади встроенных помещений. Так же может быть определена их доля в стоимости земельного участка.

По мнению оценщика, определение рыночной стоимости встроенных помещений таким методом ведет к искажению реальной стоимости объекта.

Кроме того, исходя из целей настоящей оценки, в соответствии с техническим заданием и предполагаемым использованием результатов оценки, применение затратного подхода возможно при соблюдении следующих условий:

- С момента ввода объекта в эксплуатацию (постройки) прошло менее 5 (пяти) лет.

- В распоряжении Оценщика имеется расчетно-сметная документация на недвижимое имущество, права на которое оцениваются, и/или документально подтвержденные данные о затратах связанных со строительством и вводом в эксплуатацию оцениваемого объекта и/или официальная статистическая/аналитическая информация о стоимости строительства аналогичных объектов.

В данном случае – указанные условия не выполняются.

Исходя из всего вышесказанного, для целей настоящей оценки, затратный подход неприменим.

Затратный подход не будет использован для оценки объекта оценки в силу невыполнения условий применения данного подхода согласно ст. 23 ФСО № 1.

8.2. ОЦЕНКА С ПОМОЩЬЮ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

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

Для оценки стоимости доходной недвижимости традиционно применяют два метода: метод капитализации и метод дисконтирования денежных потоков.

Метод капитализации позволяет на основании данных о предполагаемой величине дохода в ближайший год и ставке капитализации на момент оценки сделать вывод о текущей стоимости недвижимости. Этот метод не требует долгосрочных прогнозов. Величина ставки капитализации определяется из данных рынка.

Метод дисконтирования применяется для приведения к дате оценки потока доходов за ряд лет. Период времени должен равняться средней продолжительности владения недвижимостью. Стоимость объекта недвижимости получается как текущая стоимость денежного потока, генерированного за рассмотренный период.

В рамках данного подхода используем метод прямой капитализации.

8.2.1. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ МЕТОДА ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Метод прямой капитализации доходов применяется в том случае, когда объект приносит равномерные потоки доходов и имеет равномерные потоки расходов.

Процедура расчетов осуществляется в следующей последовательности:

1. Определение ожидаемого дохода от всех источников для определения потенциального валового дохода.

2. Определение возможных потерь от недоиспользования имущественного комплекса для определения действительного валового дохода.

3. Определение всех операционных расходов, связанных с имущественным комплексом, и вычитание их из действительного валового дохода для получения чистого операционного дохода.

4. Расчет ставки капитализации и пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта оценки.

Для расчета потенциального валового дохода (ПВД) от объекта оценки используется доход от сдачи его в аренду.

8.2.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Исходные данные для расчета:

1. В основу проводимых расчетов положено предположение о заключении договора чистой аренды, наиболее употребительного на рынке коммерческой недвижимости. В этом случае все расходы по коммунальным платежам, текущему ремонту несет арендатор, а владелец имущества несет постоянные затраты в виде налогов на имущество, страховых сборов, управления объектом и пр.

2. Оценщиком был проведен анализ ставок арендной платы объектов аналогичного назначения (таблица 8.2.2.1).

Корректировка на несоответствие цены предложения и цены сделки

В настоящее время ценовая информация по сделкам купли-продажи на рынке недвижимости носит закрытый характер.

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки используется информация о предложениях к продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым. Необходимо внести поправку на торг. Эта поправка учитывает, насколько цена предложения может различаться с реальной ценой сделки.

Скидка на торг определена согласно «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией к.т.н. Лейфера Л.А., 2016 г. табл. 90, стр. 299.

Среднее значение скидки для объектов, аналогичных оцениваемому, составляет 8,4%.

Вводится коэффициент корректировки 0,916.

Корректировка на площадь помещений

Площадь объектов влияет на их стоимость.

Поправочные коэффициенты для объектов, имеющих разную площадь, определены на основе экспоненциальной модели изменения цены объекта недвижимости в зависимости от его площади. (Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией к.т.н. Лейфера Л.А., 2016 г. табл. 39, стр. 133).

Поправочный коэффициент для офисно-торговых объектов

	Объект оценки	Помещения с известным показателем				
		< 100	100 - 250	250-500	500-750	750-1000
Площадь, кв. м	250-500	< 100	100 - 250	250-500	500-750	750-1000
Коэффициент перехода		0,86	0,92	1,00	1,06	1,10

Наиболее вероятная ставка арендной платы для оцениваемого объекта находится в диапазоне: 1 500 – 2 200 руб. / кв. м. Наиболее вероятная расчетная ставка арендной платы для оцениваемого диапазона (с учетом округления) составит 1 750 руб. / кв. м. (таблица 8.2.2.1.).

Источник информации		https://realty.yandex.ru/offer/6453451461854491387/	https://realty.yandex.ru/moskva/snyat/kommercheskaya-ndevizhimost/orgovoe-pomeshchenie/ulica-prospekt-mira/?rent_time=20&utm_campaign=commercial_offers_rent&from=wizard.commercial.offers&offer_id=6730977296030802940&categoryCode=kommercheskaya-ndevizhimost	https://realty.yandex.ru/moskva/snyat/kommercheskaya-ndevizhimost/orgovoe-pomeshchenie/ulica-prospekt-mira/?rent_time=20&utm_campaign=commercial_offers_rent&from=wizard.commercial.offers&offer_id=2967404578035370801&categoryCode=kommercheskaya-ndevizhimost	http://www.cian.ru/cat.php?office_type%5B1%5D=2&distance%5B1%5D=37.637847%2C55.805943%2C10&engine_version=2&engine_version=2&currency=2&offices=y&deal_type=1&_=1478369890152	http://www.cian.ru/rent/commercial/149862973/	http://www.cian.ru/cat.php?office_type%5B1%5D=2&distance%5B1%5D=37.639258%2C55.813956%2C10&engine_version=2&engine_version=2&currency=2&offices=y&deal_type=1&_=1478369890162	https://realty.yandex.ru/moskva/snyat/kommercheskaya-ndevizhimost/orgovoe-pomeshchenie/ulica-prospekt-mira/?rent_time=20&utm_campaign=commercial_offers_rent&from=wizard.commercial.offers&offer_id=6730977292453976316&categoryCode=kommercheskaya-ndevizhimost
Корректировка								
Цена аренды/ предложения, руб./кв. м за месяц	2 161,26	2 371,54	1 724,14	2 000,00	1 902,90	1 928,57	1 694,92	
Корректировка на торг	0,916	0,916	0,916	0,916	0,916	0,916	0,916	
Скорректированная цена, руб./кв. м за месяц	1979,72	2172,33	1579,31	1832,00	1743,06	1766,57	1552,54	
Корректировка на площадь	1,06	отсутств.	0,92	0,92	0,92	0,92	отсутств.	
Скорректированная цена, руб./кв. м за месяц	2098,50	2172,33	1452,97	1685,44	1603,62	1625,24	1552,54	
Количество корректировок	2	1	2	2	2	2	1	
Весовые коэффициенты	0,140	0,150	0,140	0,140	0,140	0,140	0,150	
Взвешенные значения, руб./кв. м за месяц	293,79	325,85	203,42	235,96	224,51	227,53	232,88	
Средневзвешенное значение стоимости, руб./кв. м за месяц	1 743,94							
Величина арендной ставки (с учетом округления), руб./кв. м за месяц	1 750							

3. Для расчета потенциального валового дохода (ПВД) от объекта оценки используется доход от сдачи его в аренду. Величина потенциального валового дохода (ПВД):

$$ПВД = A * S * 12 = 1750 * 469,5 * 12 = 9\,860\,000 \text{ руб.}$$

4. При расчете действительного валового дохода (ДВД) необходимо учесть потери, связанные с недозагрузкой арендованных площадей и недосбором арендной платы. Процент недозагрузки определен в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией к.т.н. Лейфера Л.А., 2016 г. табл. 68, стр. 215. Среднее значение скидки составляет 12,3%.

Вводится коэффициент корректировки 0,877.

5. Величина эксплуатационных расходов определена в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией к.т.н. Лейфера Л.А., 2016 г. табл. 72, стр. 229. Среднее значение скидки составляет 17,9% от потенциального валового дохода (ПВД).

Вводится коэффициент корректировки 0,179.

6. В качестве коэффициента капитализации принята текущая доходность (текущая отдача), т.е. отношение ожидаемого чистого операционного дохода от сдачи объекта в аренду к его рыночной стоимости.

Текущая доходность определена в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией к.т.н. Лейфера Л.А., 2016 г. табл. 76, стр. 243. Среднее значение ожидаемой текущей доходности составляет 12,1%.

Согласно информации, представленной в обзорах рынка коммерческой недвижимости г. Москвы по итогам 2015 года и первого полугодия 2016 года (www.jll.ru, www.zdanie.info), ставка доходности (капитализации) для торговых и офисных помещений, расположенных на основных улицах, составляет 10,5%.

Для расчета принята ставка капитализации 10,5%.

Расчет стоимости недвижимого имущества методом прямой капитализации приведен в таблице 8.2.2.2.

Таблица 8.2.2.2.

**Расчет стоимости недвижимого имущества
методом прямой капитализации**

Статьи	Величина
Потенциальный валовой доход, руб.	9 860 000
Коэффициент загрузки	0,877
Действительный доход, руб.	8 647 220
Коэффициент операционных расходов	0,179
Операционные расходы, руб.	1 764 940
Чистый операционный доход, руб.	6 882 280
Коэффициент капитализации	0,105
Стоимость объекта (с учетом округления), руб.	65 546 000

В том числе:	Стоимость, руб.
Нежилое помещение площадью 465,3 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение X – комната 1; подвал, помещение Ia – комнаты с 1 по 22; этаж 1, помещение Ia – комнаты 1, Ia, с 2 по 6	64 960 000

Нежилое помещение площадью 4,2 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XII – комната 1	586 000
Итого	65 546 000

Стоимость недвижимого имущества, полученная с помощью применения доходного подхода, по состоянию на 4 ноября 2016 года составляет: 65 546 000 (шестьдесят пять миллионов пятьсот сорок шесть тысяч) рублей.

8.3. ОЦЕНКА С ПОМОЩЬЮ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Данный подход к оценке базируется на информации о недавних рыночных сделках. В его основу положен принцип замещения, который гласит, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой собственности, обладающей такой же полезностью.

Сравнительный подход основан на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, цены которых известны оценщику.

В рамках данного подхода используем метод прямого сравнения.

8.3.1. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ МЕТОДА ПРЯМОГО СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Сравнительный подход базируется на следующих принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. С помощью этого подхода посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных объектов недвижимости моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости. В том случае, если рассматриваемый сегмент рынка недвижимости соответствует условиям свободной конкуренции и не претерпел существенных изменений, аналогичный объект недвижимости будет продан приблизительно за ту же цену.

В основу данного подхода положен принцип замещения, который гласит, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой собственности, обладающей такой же полезностью.

Сравнительный подход наиболее действен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

Расчет величины рыночной стоимости при использовании сравнительного подхода выполняется в следующей последовательности:

1. Подбор информации по продажам, предложениям к продаже объектов, аналогичных оцениваемому.
2. Выбор параметров сравнения.
3. Сравнение объекта и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов для определения стоимости объекта оценки.
4. Согласование скорректированных данных по объектам-аналогам и расчет показателя стоимости оцениваемого объекта.

В настоящее время ценовая информация по сделкам купли-продажи на рынке недвижимости носит закрытый характер. В процессе сбора исходной информации не было найдено достаточно примеров цен состоявшихся сделок купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым. Поэтому настоящий расчет стоимости опирается, в том числе на цены предложения.

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 анализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных офферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

8.3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Выбор объектов-аналогов

На момент проведения оценки на рынке предлагался ряд аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным ценообразующим параметрам, т.е. техническим, экономическим, материальным и другим характеристикам с объектом оценки.

Данные об аналогах и их основных ценообразующих параметрах проанализированы Оценщиком и сведены в расчетную таблицу, которая приведена ниже.

При подборе сравниваемых объектов была использована следующая информация:

- информация о стоимости, сложившаяся на рынке недвижимости;
- банк данных оценщика.

Источники информации: www.cian.ru, www.realty.yandex.ru, www.knm.ru, www.zdanie.info, www.avito.ru, www.rosrealt.ru и др.

Расчет стоимости объекта недвижимости методом прямого сравнения продаж

Все выбранные аналоги предлагались на открытом рынке для коммерческого использования, при этом предложения по продаже рассматривались в период наиболее приближенный к дате проведения оценки.

Объекты, выбранные для проведения оценки стоимости на основе сравнительного подхода, приведены в таблице № 8.3.2.1.

Корректировки, методы определения и внесения

Передаваемые права

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и стоимости. При прочих равных условиях стоимость продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности. То есть, когда при сделке купли-продажи, покупателю передаются права собственности в полном объеме: владения, пользования, распоряжения. Введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи. В данном случае, все представленные объекты находятся в собственности. Корректировка равна 0.

Условия финансирования

Условия финансирования для объектов аналогов и объекта оценки одинаковые и в корректировке не нуждаются.

Условия продажи (чистота сделки)

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отноше-

ниями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и т.п.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей.

Динамика сделок на рынке (дата продажи)

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и, соответственно, на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве, изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др.

Все объекты выставлены на продажу в октябре 2016 г. Корректировка не требуется.

Корректировка на несоответствие цены предложения и цены сделки

В настоящее время ценовая информация по сделкам купли-продажи на рынке недвижимости носит закрытый характер.

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки используется информация о предложениях к продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым. Необходимо внести поправку на торг. Эта поправка учитывает, насколько цена предложения может различаться с реальной ценой сделки.

Скидка на торг определена согласно «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией к.т.н. Лейфера Л.А., 2016 г. табл. 90, стр. 299.

Среднее значение скидки для объектов, аналогичных оцениваемому, составляет 10,2%.

Вводится коэффициент корректировки 0,898.

Корректировка на местоположение

Местоположение объекта оценки (расстояние от транспортных магистралей, экологические условия и др.) является важным параметром, влияющим на стоимость в условиях рынка. Объекты-аналоги расположены в условиях, аналогичных расположению объекта оценки. Корректировка не требуется.

Корректировка на площадь помещений

Площадь объектов влияет на их стоимость.

Поправочные коэффициенты для объектов, имеющих разную площадь, определены на основе экспоненциальной модели изменения цены объекта недвижимости в зависимости от его площади. (Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией к.т.н. Лейфера Л.А., 2016 г. табл. 38, стр. 133).

Поправочный коэффициент для офисно-торговых объектов

	Объект оценки	Помещения с известным показателем				
		< 100	100 - 250	250-500	500-750	750-1000
Площадь, кв. м	250-500	< 100	100 - 250	250-500	500-750	750-1000
Коэффициент перехода		0,85	0,91	1,00	1,06	1,11

Корректировка на этаж

Данный коэффициент используется при оценке встроенных помещений для корректировки цен аналогов, если они находятся на других этажах внутри здания, чем объект оценки. Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на первом этаже составляет 0,71. (Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией к.т.н. Лейфера Л.А., 2016 г. табл. 48, стр. 162).

Корректировка на инженерную обеспеченность
Инженерная обеспеченность объектов-аналогов соответствует объекту оценки.
Корректировка не требуется.

Корректировка на техническое состояние
Корректировка на техническое состояние проводится в зависимости от состояния объектов недвижимости. Расчет проведен по формуле:

$$K = (100 - Иоб) / (100 - Иан),$$

где:

Иоб – величина износа объекта оценки,

Иан – величина износа объекта-аналога.

Данная корректировка, учитывает отличие стоимостей объектов недвижимого имущества с различной степенью износа основных строительных конструкций. Величина применяемых корректировок определяется в соответствии с методическими рекомендациями по шкале определения физического износа «Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа объектов недвижимости».

Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа объектов недвижимости

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Диапазон коэффициентов износа, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80-100

Прочие особенности

Факторы / параметры аналогов, не включенные в состав корректировок - имеют одинаковые характеристики с объектом оценки.

Первые четыре корректировки всегда осуществляются в следующем порядке: после каждой корректировки стоимость продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам). При этом необходимо соблюдать указанную очередность первых четырех элементов сравнения. Последующие корректировки могут быть выполнены в любом порядке, причем допустимы корректировки, как в процентах, так и в денежных суммах. Возможно одновременное использование корректировок в процентах и денежных суммах.

Расчет стоимости объекта оценки

Расчет стоимости объекта оценки приведен в таблице 8.3.2.2.

Стоимость недвижимого имущества, полученная с помощью применения сравнительного подхода, по состоянию на 4 ноября 2016 года составляет:
68 761 000 (шестьдесят восемь миллионов семьсот шестьдесят одна тысяча) рублей.

Таблица 8.3.2.1.

Описание объекта оценки и объектов-аналогов

Характеристика объектов, описание корректировок, скорректированная стоимость	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Наименование	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Назначение	Торговое	Торговое	Помещение специального назначения	Помещение специального назначения	Помещение специального назначения	Торговое
Местоположение	Москва, пр-кт Мира	Москва, пр-кт Мира	Москва, пр-кт Мира	Москва, пр-кт Мира	Москва, пр-кт Мира	Москва, ул. Маломосковская
Близость к станции метро	2 мин. от ст. м. Алексеевская	5 мин. от ст. м. Алексеевская	6 мин. от ст. м. Алексеевская	8 мин. от ст. м. Алексеевская	3 мин. от ст. м. Проспект Мира	7 мин. от ст. м. Алексеевская
Общая площадь помещения, кв. м	469,5	140	187	324	356	456
Тип помещения	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное
Расположение (этаж)	I, подвал	I, подвал	I	I	I	I, подвал
Наличие коммуникаций	водоснабжение, канализация, отопление, электро-снабжение, вентиляция	водоснабжение, канализация, отопление, электро-снабжение, вентиляция	водоснабжение, канализация, отопление, электро-снабжение, вентиляция	водоснабжение, канализация, отопление, электро-снабжение, вентиляция	водоснабжение, канализация, отопление, электро-снабжение, вентиляция	водоснабжение, канализация, отопление, электро-снабжение, вентиляция
Состояние помещения*	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Цена продажи/ предложения, руб.		29 000 000	28 000 000	55 000 000	75 000 000	76 500 000
Цена за 1 кв. м, руб.		207 143	149 733	169 753	210 674	167 763
Тип цены		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Время продажи/ предложения		октябрь 2016 г.	октябрь 2016 г.	октябрь 2016 г.	октябрь 2016 г.	октябрь 2016 г.
Возможность торга		торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен
Источник информации		http://www.cian.ru/cat.php?office_type%5B1%5D=2&distance%5B1%5D=37.639258%2C55.813956%2C10&engine_version=2&currency=2&offices=yes&deal_type=1478369890216	http://www.cian.ru/sale/commercial/150388205/	http://www.cian.ru/cat.php?distance%5B1%5D=37.633886%2C55.800853%2C10&office_type%5B4%5D=5&office_type%5B3%5D=4&engine_version=2&currency=2&offices=yes&deal_type=2&_id=147836990267	http://www.cian.ru/sale/commercial/149672128/	http://www.apex-realty.ru/view.php?id=121635

Таблица 8.3.2.2.

Расчет стоимости объекта оценки методом прямого сравнения продаж

№ п/п	Характеристика объектов, описание корректировок, скорректированная стоимость	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
	Источник информации		http://www.cian.ru/cat.php?office_type%5B1%5D=2&distance%5B1%5D=37.639258%2C55.813956%2C10&engine_version=2&currency=2&offset=yes&deal_type=2&_id=1478369890216	http://www.cian.ru/sale/commercial/150388205/	http://www.cian.ru/sale/commercial/149672128/	http://www.apex-realty.ru/view.php?id=121635	
	Наименование	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
	Назначение	Торговое	Торговое	Помещение специального назначения	Помещение специального назначения	Помещение специального назначения	Торговое
	Местоположение	Москва, пр-кт Мира	Москва, пр-кт Мира	Москва, пр-кт Мира	Москва, пр-кт Мира	Москва, пр-кт Мира	Москва, ул. Маломосковская
	Близость к станции метро	2 мин. от ст. м. Алексеевская	5 мин. от ст. м. Алексеевская	6 мин. от ст. м. Алексеевская	8 мин. от ст. м. Алексеевская	3 мин. от ст. м. Проспект Мира	7 мин. от ст. м. Алексеевская
	Общая площадь помещения, кв. м	469,5	140	187	324	356	456
	Цена продажи/ предложения, руб.		29 000 000	28 000 000	55 000 000	75 000 000	76 500 000
1	Цена за единицу сравнения, руб./кв. м		207 143	149 733	169 753	210 674	167 763
2	Право на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
	Корректировка		отсутств.	отсутств.	отсутств.	отсутств.	отсутств.
	Скорректированная цена, руб./кв. м		207 143	149 733	169 753	210 674	167 763

3	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
	Корректировка		отсутств.	отсутств.	отсутств.	отсутств.	отсутств.	отсутств.
	Скорректированная цена, руб./кв. м за		207 143	149 733	169 753	210 674	167 763	
4	Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
	Корректировка		отсутств.	отсутств.	отсутств.	отсутств.	отсутств.	отсутств.
	Скорректированная цена, руб./кв. м		207 143	149 733	169 753	210 674	167 763	
5	Время продажи/ предложение		октябрь 2016 г.	октябрь 2016 г.	октябрь 2016 г.	октябрь 2016 г.	октябрь 2016 г.	октябрь 2016 г.
	Корректировка		отсутств.	отсутств.	отсутств.	отсутств.	отсутств.	отсутств.
	Скорректированная цена, руб./кв. м		207 143	149 733	169 753	210 674	167 763	
6	Продажа / предложение		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
	Возможность торга		торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен
	Корректировка на торг		0,898	0,898	0,898	0,898	0,898	
	Скорректированная цена, руб./кв. м		186 014	134 460	152 438	189 185	150 651	
7	Местоположение	Москва, пр-кт Мира	Москва, пр-кт Мира	Москва, пр-кт Мира	Москва, пр-кт Мира	Москва, пр-кт Мира	Москва, ул. Маломосковская	
	Корректировка		5 мин. от ст. м. Алексеевская	6 мин. от ст. м. Алексеевская	8 мин. от ст. м. Алексеевская	3 мин. от ст. м. Проспект Мира	7 мин. от ст. м. Алексеевская	
	Скорректированная цена, руб./кв. м		отсутств.	отсутств.	отсутств.	отсутств.	отсутств.	
	Физические характеристики		186 014	134 460	152 438	189 185	150 651	
8.1.	Конструктивные элементы	Здание кирпичное; внутренняя отделка - штукатурка, побелка, обои, панели, плитка и пр.						
	Корректировка		отсутств.	отсутств.	отсутств.	отсутств.	отсутств.	отсутств.
	Скорректированная цена, руб./кв. м за месяц		186 014	134 460	152 438	189 185	150 651	
8.2.	Параметры (площадь), кв. м	469,5	140	187	324	356	456	
	Корректировка		0,91	0,91	отсутств.	отсутств.	отсутств.	
	Скорректированная цена, руб./кв. м		169 273	122 359	152 438	189 185	150 651	

8.3.		Присутствуют системы отопления, водоснабжения, канализации, электроснабжения, вентиляции. Аналогична оцениваемому						
Инженерная обеспеченность	отсутств.	отсутств.	отсутств.	отсутств.	отсутств.	отсутств.	отсутств.	
Корректировка								
Скорректированная цена, руб./кв. м	169 273	122 359	152 438	189 185	150 651			
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее			
Корректировка	отсутств.	отсутств.	отсутств.	отсутств.	отсутств.			
Скорректированная цена, руб./кв. м	169 273	122 359	152 438	189 185	150 651			
8.5. Расположение (этаж)	1, подвал	1	1	1	1, подвал			
Корректировка	отсутств.	0,71	0,71	0,71	отсутств.			
Скорректированная цена (для подвальных помещений), руб./кв. м	169 273	86 875	108 231	134 321	150 651			
9	2	3	2	2	1			
10	0,2	0,15	0,2	0,2	0,25			
11	169 273	122 359	152 438	189 185	150 651			
Скорректированная цена (для помещений 1-го этажа), руб./кв. м								
Взвешенные значения (для помещений 1-го этажа), руб./кв. м	33 855	18 354	30 488	37 837	37 663			
Средневзвешенное значение стоимости (для помещений 1-го этажа), руб./кв. м	158 197							
Площадь помещений 1-го этажа, кв. м	250,2							
Стоимость помещений 1-го этажа (с учетом округления), руб.	39 581 000							

12	Скорректированная цена (для подвальных помещений), руб./кв. м		169 273	86 875	108 231	134 321	150 651
	Взвешенные значения (для помещений подвала), руб./кв. м		33 855	13 031	21 646	26 864	37 663
	Средневзвешенное значение стоимости (для подвальных помещений), руб./кв. м	133 059					
	Площадь подвальных помещений, кв. м	219,3					
	Стоимость подвальных помещений (с учетом округления), руб.	29 180 000					
	Стоимость объекта оценки (с учетом округления), руб.	68 761 000					
	в т.ч.:						
	- нежилое помещение площадью 465,3 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение X – комната 1; подвал, помещение Ia – комнаты с 1 по 22; этаж 1, помещение Ia – комнаты 1, Ia, с 2 по 6	68 146 000					
	- нежилое помещение площадью 4,2 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XII – комната 1	615 000					

8.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРЕДВАРИТЕЛЬНОЙ ОЦЕНКИ

В результате анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы.

Для определения рыночной стоимости недвижимого имущества были использованы два подхода:

- доходный;
- сравнительный.

Оцениваемое помещение – торговое, используется для коммерческой деятельности. Такие объекты приобретаются для получения дохода от их эксплуатации.

Для согласования промежуточных результатов и выведения итоговой величины рыночной стоимости используем метод рангов.

Ранжирование – это расположение результатов оценки, полученных разными подходами, в порядке возрастания их качества.

Ранжирование проводилось по пяти основным критериям качества результатов оценки, которые примерно равноценны по своей значимости.

Результаты ранжирования приведены в таблице 8.4.1.

В ней экспертно по критериям каждому результату присвоен стандартизованный ранг, порядок расчета которого такой: если два результата равноценны и делят между собой соответствующие места, то их ранг равен среднему этих мест.

Стандартные ранги переводят в коэффициенты весомости по формуле:

$$Q_i = (\sum \sum R_{ij} - R_j) / (2 * \sum \sum R_{ij}),$$

где: $\sum \sum R_{ij}$ – сумма стандартных рангов по всем критериям и подходам;
 R_i – суммарный ранг у результата, полученного i-м подходом.

Таблица 8.4.1.

Ранжирование результатов оценки стоимости, полученных разными подходами

Показатели	Результат, полученный доходным подходом	Результат, полученный сравнительным подходом	Итог
Соответствие оцененной с помощью данного подхода стоимости цели оценки	3	3	6
Преобладание исходных данных из надежных источников	3	3	6
Преобладание строгих формализованных процедур над интуитивными оценками и допущениями	3	3	6
Степень приближенности результата к действительной рыночной стоимости на момент оценки	3	3	6
Использование дублирующих сведений из разных источников для подтверждения результатов расчета	3	3	6
Суммарный ранг	15	15	30
Коэффициент весомости	0,5	0,5	1

Рыночная стоимость объекта оценки рассчитывается следующим образом:

$$V = V_1 * Q_1 + V_2 * Q_2,$$

где V – обоснованная рыночная стоимость объекта,
 V_1, V_2 – стоимость объекта, полученная с применением доходного и сравнительного подходов,
 Q_1, Q_2 – коэффициент весомости результата, полученного с применением доходного и сравнительного подходов.

Результаты согласования данных предварительной оценки приведены в таблице 8.4.2.
 Рыночная стоимость рассчитана с учетом округления.

Таблица 8.4.2.

Согласование данных предварительной оценки недвижимого имущества

Наименование	Доходный подход		Сравнительный подход		Рыночная стоимость, руб.
	Стоимость, руб.	К-нт весом.	Стоимость, руб.	К-нт весом.	
Нежилое помещение площадью 465,3 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение X – комната 1; подвал, помещение Ia – комнаты с 1 по 22; этаж 1, помещение Ia – комнаты 1, 1а, с 2 по 6	64 960 000	0,5	68 146 000	0,5	66 600 000
Нежилое помещение площадью 4,2 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XII – комната 1	586 000	0,5	615 000	0,5	600 000
Итого:	65 546 000		68 761 000		67 200 000

9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Результаты расчета рыночной стоимости недвижимого имущества приведены в таблице 9.

Таблица 9.

Рыночная стоимость недвижимого имущества

№ п/п	Наименование	Адрес	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое помещение площадью 465,3 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение X – комната 1; подвал, помещение Ia – комнаты с 1 по 22; этаж 1, помещение Ia – комнаты 1, 1а, с 2 по 6	г. Москва, проспект Мира, д.112	66 600 000
2	Нежилое помещение площадью 4,2 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XII – комната 1	г. Москва, проспект Мира, д.112	600 000
	Итого		67 200 000

На основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения анализа с применением методик оценки, сделано следующее заключение:

Рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, проспект Мира, д.112, по состоянию на 4 ноября 2016 года составляет: 67 200 000 (шестьдесят семь миллионов двести тысяч) рублей.

8 ноября 2016 г.

Оценщик



Е.В. Бабкина

10. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ

Оценщик, подписавший настоящий Отчет, удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Оценка была проведена в полном соответствии с нормативными актами, регламентирующими оценочную деятельность в Российской Федерации.
2. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
3. Содержащиеся в отчете анализ, суждения, мнения, выводы и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах, ограниченных теми условиями, допущениями и ограничениями, которые являются неотъемлемой частью настоящего отчета.
4. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
5. В процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщику, подписавшему настоящий отчет.
6. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
7. В своих действиях Оценщик выступал как независимый исполнитель.
8. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью его знаний и умений, и являются, на взгляд Оценщика, достоверным и не содержащими фактических ошибок.

ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Нормативные материалы

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации.
2. Федеральный Закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297.
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298.
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299.
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г.

Методические материалы

7. В.М. Рутгайзер. Оценка рыночной стоимости недвижимости. М. Дело. 1998 г.
8. Организация и методы оценки предприятия (бизнеса): Учебник. Под ред. В. И. Кошкина – М.: ИКФ «ЭКМОС», 2002 г.
9. Оценка бизнеса: Учебник. Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М. Финансы и статистика. 2004 г.
10. Оценка недвижимости: учебник. Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М. Финансы и статистика. 2002 г.
11. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией к.т.н. Лейфера Л.А., Н. Новгород, 2016 г.
12. Л. А. Лейфер, М. Д. Гришина. Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости. ПЦФКО, 2010 г.
13. В. А. Вольнова. Определение рыночной величины арендной ставки помещений объекта оценки методом поправочных коэффициентов. www.sibocenka.com.
14. М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. – М.: Финансы и статистика, 2008 г.

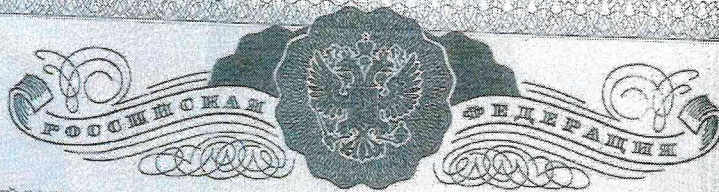
Источники общей информации

15. www.economy.gov.ru, www.gks.ru.
16. www.ceae.ru.
17. www.cbr.ru, www.veb.ru.
18. www.rosreestr.ru, www.kadastr.ru.
19. www.sibocenka.com.
20. www.arendator.ru, www.rosrealt.ru, www.avito.ru, www.cian.ru, www.lagentstvo.ru, www.knm.ru, www.jll.ru, www.zdanie.info др.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

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

Дата выдачи:

"11" сентября 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимости (нежилого помещения) от 31.07.2014 №59-506

• Распоряжение о приватизации нежилых помещений от 17.07.2014 №10623, выдавший орган: Департамент городского имущества города Москвы

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Крона ШТАР", ИНН: 7716171779, ОГРН: 1027700255813, дата гос. регистрации: 03.09.1998, наименование регистрирующего органа: Государственное учреждение Московская регистрационная палата, КПП: 771701001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г. Москва, просп. Мира, д. 112, стрен. 1

Вид права: Собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 465,3 кв.м, номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение X - комната 1; подвал, помещение 1а - комнаты с 1 по 22; этаж 1, помещение 1а - комнаты 1, 1а, с 2 по 6, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Мира, д. 112

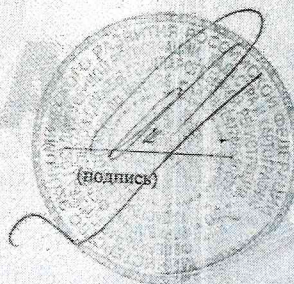
Кадастровый (или условный) номер: 77:02:0023001:4851

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" сентября 2014 года сделана запись регистрации № 77-77-02/059/2014-500

Регистратор

Рыбакова Н. А.

М.П.



(подпись)

77-АП 139827





ЕДИННЫЙ 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:

"11" сентября 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимости (нежилого помещения) от 31.07.2014 №59-506

• Распоряжение о приватизации нежилых помещений от 17.07.2014 №10623, выдавший орган: Департамент городского имущества города Москвы

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Крона ШТАР", ИНН: 7716171779, ОГРН: 1027700255813, дата гос. регистрации: 03.09.1998, наименование регистрирующего органа: Государственное учреждение Московская регистрационная палата, КПП: 771701001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г. Москва, просп. Мира, д. 112, строен. 1

Вид права: Собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 4,2 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XII - комната 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Мира, д. 112

Кадастровый (или условный) номер: 77:02:0023013:3427

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" сентября 2014 года сделана запись регистрации № 77-77-02/059/2014-528

Регистратор

Рыбакова Н. А.

МП

(подпись)

77-АП 139822



ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации
Савеловское ТБТИ

№ квартала	3214
№ дела	1
UNOM	14517

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Нежилое
(назначение)

Адрес (иное описание местоположения)

Субъект Российской Федерации	город Москва
Административный округ	Северо-Восточный административный округ
Муниципальный округ, поселение	Алексеевский
Населённый пункт	
Микрорайон, квартал, иное	
Улица (пер., бульв., просп. и др.)	проспект Мира
дом	112
корпус	-
строение	-
Номер помещения	1а,1а,ХII,Х
Иное описание местоположения	
Кадастровый номер	-
Этаж	подвал, 1 этаж, антресоль 1
Форма собственности	-

Регистрация адреса в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы:


Регистрационный № 2204031 Дата регистрации 20.09.2004 г.

Паспорт составлен по состоянию на: 29.10.2013 г.

Дата изготовления паспорта: 28.10.2016 г.

Начальник Савеловского ТБТИ

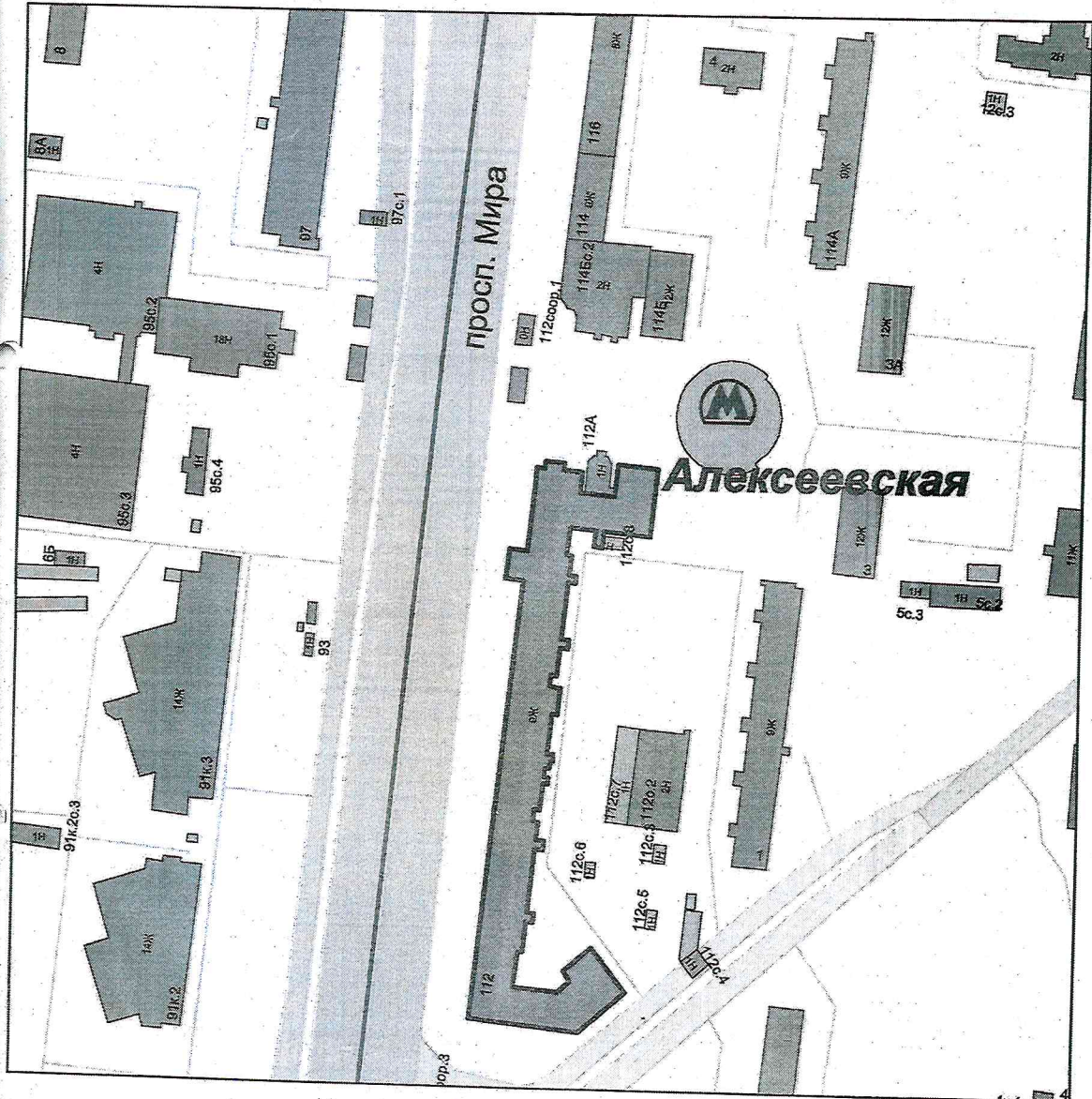
Заместитель начальника
Савеловского ТБТИ
Базыкина Светлана Николаевна


Кузнецова Е.В.
28.10.2016 г.


город Москва, проспект Мира, дом 112, помещение № 1а,ХII,Х

Стр. 1

I. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



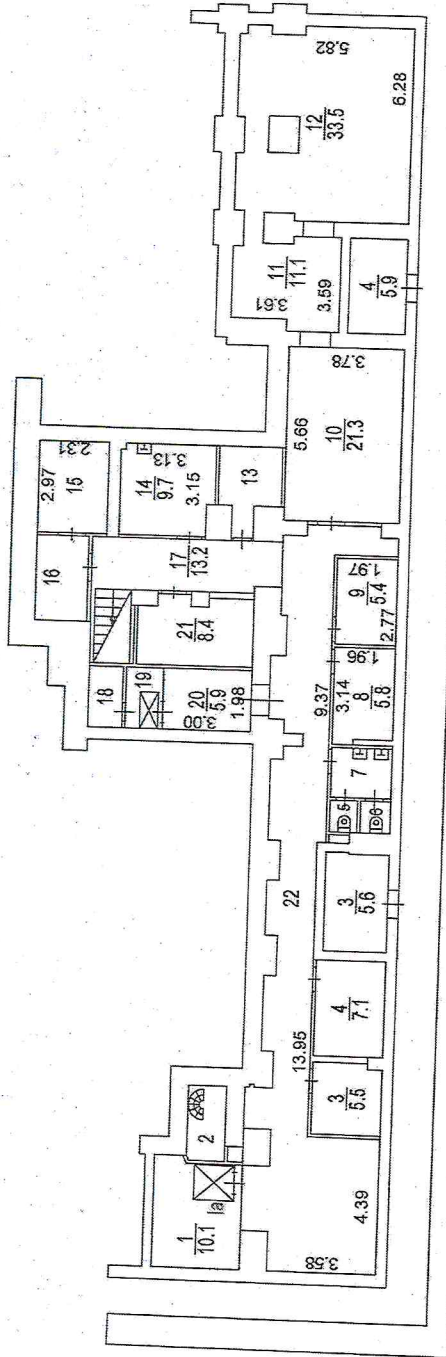
Масштаб 1 : 2 000

 Контур строения

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: Мира просп.
наименование ул. (просп., бульв. и др.)
 Домовл.(вл.) 112
номер поквартирный ДОМ
 корпус строение (сооружение)
улицы поквартирный
 на часть подвал этажа помещ. (квартира) 1а
 квартал № 3214 Северо-Восточный АО г.Москвы

ПОДВАЛ



Поэтажный план составлен по состоянию на
 " 29 " 10 2013 г.
 П/план снят Созинова И.Г.
 Проверил Измюмова С.С.
 " 28 " октября 2016 г.

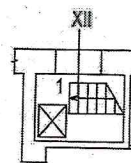
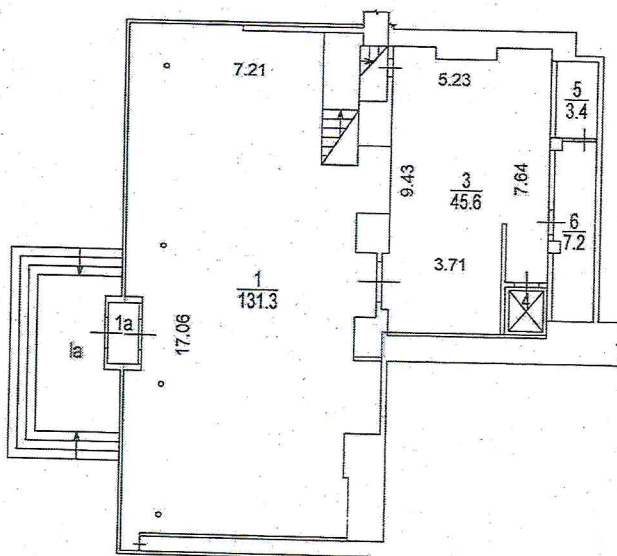
Стр.3

Масштаб 1:200

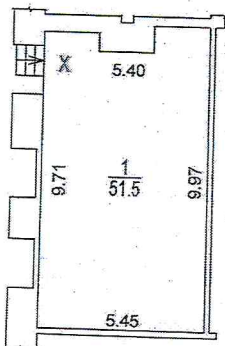
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: Мира просп.
наименование ул. (просп., бульв. и т.д.)
домовл.(вл.) — дом 112
ружбное под-черкнуть
корпус: — строение (сооружение) —
1, антр. 1 этажное под-черкнуть
на часть — этажа помещ. (квартира) 1a, 1a
квартал № 3214 Северо-Восточный АО г.Москвы

1 ЭТАЖ



АНТРЕСОЛЬ 1 ЭТАЖА



Масштаб 1:200

Поэтажный план составлен по состоянию на
" 29 " 10 2013 г.
П/план снял Созинова И.П.
Проверил Исюмова С.С.
" 28 " октября 2016 г.

Стр.4

III. Экспликация к поэтажному плану помещения

Адрес (иное описание местоположения):
 город Москва, проспект Мира, дом 112

Помещение № 1а Тип: Нежилое

Распоряжение префекта от 20.12.2004 г. № 741-СН

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		Дата обследования
подвал	1	помещение подсобное	10,2		10,2					
	2	лестница	3,3		3,3			260	торгов. 29.10.2013 г.	
	3	помещение подсобное	5,5		5,5				торгов. 29.10.2013 г.	
	4	помещение подсобное	7,1		7,1				торгов. 29.10.2013 г.	
	5	уборная	1,4		1,4				торгов. 29.10.2013 г.	
	6	уборная	1,2		1,2				торгов. 29.10.2013 г.	
	7	умывальная	3,1		3,1				торгов. 29.10.2013 г.	
	8	раздевалка	5,8		5,8				торгов. 29.10.2013 г.	
	9	кабинет	5,4	5,4					торгов. 29.10.2013 г.	
	10	склад	21,3	21,3					торгов. 29.10.2013 г.	
	11	кабинет	11,1	11,1					торгов. 29.10.2013 г.	
	12	кабинет	33,5	33,5					торгов. 29.10.2013 г.	
	13	помещение подсобное	6,4		6,4				торгов. 29.10.2013 г.	
	14	помещение подсобное	9,7		9,7				торгов. 29.10.2013 г.	
	15	помещение подсобное	6,9		6,9				торгов. 29.10.2013 г.	
	16	помещение подсобное	5,2		5,2				торгов. 29.10.2013 г.	
	17	коридор	13,2		13,2				торгов. 29.10.2013 г.	
	18	помещение подсобное	1,1		1,1				торгов. 29.10.2013 г.	
	19	подъемник	2,0		2,0				торгов. 29.10.2013 г.	
	20	загрузочная	5,9		5,9				торгов. 29.10.2013 г.	
	21	кабинет	8,4	8,4					торгов. 29.10.2013 г.	
	22	коридор	51,6		51,6				торгов. 29.10.2013 г.	
Итого по помещению			219,3	79,7	139,6				торгов. 29.10.2013 г.	
Нежилые помещения всего			219,3	79,7	139,6					
в т.ч. Торговые			219,3	79,7	139,6					

Помещение № 1а Тип: Нежилое

Распоряжение префекта от 20.12.2004 г. № 741-СН

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		Дата обследования
1	1	зал торговый	131,3	131,3				440	торгов. 29.10.2013 г.	

город Москва, проспект Мира, дом 112, помещение № 1а1а, ХЦХ

Стр 5

1а	тамбур	2,3		2,3				250	торгов. 29.10.2013 г.
2	помещение подсобное	2,5		2,5				265	торгов. 29.10.2013 г.
3	зал торговый	45,6	45,6					265	торгов. 29.10.2013 г.
4	подъемник	2,2		2,2				265	торгов. 29.10.2013 г.
5	кабинет	3,4	3,4					265	торгов. 29.10.2013 г.
6	коридор	7,2		7,2				265	торгов. 29.10.2013 г.
Итого по помещению		194,5	180,3	14,2					
Нежилые помещения всего		194,5	180,3	14,2					
в т.ч. Торговые		194,5	180,3	14,2					

Помещение № XII Тип: Нежилое

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	сход в подвал	4,2		4,2			265	прочая 29.10.2013 г.	
Итого по помещению			4,2		4,2					
Нежилые помещения всего			4,2		4,2					
в т.ч. Прочие			4,2		4,2					

Помещение № X Тип: Нежилое

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
антрес. 1	1	зал торговый	51,5	51,5				327	торгов. 29.10.2013 г.	
Итого по помещению			51,5	51,5						
Нежилые помещения всего			51,5	51,5						
в т.ч. Торговые			51,5	51,5						
ИТОГО			Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Примечание		
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
Итого			469,5	311,5	158,0					
Нежилые помещения всего			469,5	311,5	158,0					
в т.ч. Торговые			465,3	311,5	153,8					
Прочие			4,2		4,2					

Экспликация на 2 страницах

IV. Сведения о здании

Год постройки	1960
Год пристройки	
Год надстройки	
Год переоборудования	
Год последнего капитального ремонта	1971
Этажность	9
Количество подземных этажей	2
Кроме того:	
Объём, куб.м.	148357
Количество квартир	340
Функциональное назначение	
Шифр проекта	индивидуальный проект
Материал стен	кирпичные
Материал перекрытий	балки железобетонные
Общий процент износа, %	33
Год установки процента износа	2001
Общая площадь здания, кв.м.	28512,3
Нежилая площадь здания, кв.м.	6866,5
В т.ч. жилая площадь в нежилых помещениях, кв.м.	0,0
Жилая площадь жилых помещений, кв.м.	13902,5
Площадь, не входящая в общую площадь здания, кв.м.	5009,3
Степень благоустройства здания	Водопровод - централизованный, Канализация - централизованная, Отопление - центральное от ТЭЦ, Горячее водоснабжение - централизованное, Электроснабжение - 220 В. Скрытая проводка

Ответственный исполнитель

Созинова И. П.

28.10.2016 г.

Проверил



14 Саратовское
территориальное бюро
технической инспекции
города Москвы

Пронумеровано, пронумеровано и
скреплено печатью 1 листов

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИЯ
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»
Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«30» января 2008 г.
Дата регистрации в реестре

№ 374
Регистрационный номер в реестре

Оценщик:

Бабкина

Елена Владимировна

ИНН 463201584664

является членом

Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».
Имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2016 года.

Президент Ассоциации «МСО»



Т.В. Голенко
Т.В. Голенко

СТРАХОВОЙ ПОЛИС

К ДОГОВОРУ №433-589-086843/15 ОТ «29» ДЕКАБРЯ 2015 Г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Ростовская область (х. Донской), Россия

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Застрахованного лица застрахована по договору страхования № 433-589-086843/15 от «29» декабря 2015 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования.

СТРАХОВАТЕЛЬ
(Застрахованное лицо по
Договору страхования):

Бабкина Елена Владимировна
Паспортные данные: 38 05 382983, выдан ОМ № 1 УВД г. Курска, дата выдачи 30.09.2006 г., код подразделения: 463-001

СТРАХОВЩИК:

СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Страховщик)
117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2,
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
Филиал СПАО «Ингосстрах» в Ростовской области (х. Донской)
Россия, 347735, Ростовская обл., х. Донской, ул. Цветной бульвар, д. 30

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

Объектом страхования по Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Застрахованного лица по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

По Договору страхования страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействия) Застрахованного лица в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных Ассоциацией «Межрегиональный союз оценщиков», членом которой являлось Застрахованное лицо на момент причинения ущерба.

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С «11» января 2016 года по «10» января 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором.
Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Застрахованному лицу в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
При этом действия (бездействия) Застрахованного лица, приведшие к наступлению страхового случая, могут быть совершены Застрахованным лицом, как в течение, так и до Периода страхования.

РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

ФРАНШИЗА:

По условиям Договора страхования франшиза не установлена

ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:

Лимит ответственности Страховщика по Договору страхования в отношении Застрахованного лица по всем страховым случаям устанавливается в размере 300 000,00 (Триста тысяч) рублей.

ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

В соответствии с условиями Договора страхования.

СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика

Заместитель директора

Филиал СПАО «Ингосстрах»

Ростовской области (х. Донской)

Доверенность, зарегистрированная в реестре за №3-4679 от 01.09.2015 г.

на представителя

Попов В.В.





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 341315

Настоящий диплом выдан Баджиной Е.И.

Результатов

в том, что он(а) с 29 мая 2015 г. по 29 ноября 2015 г.
принял(а) участие в профессиональном переподготовочном (ПП) Специальная
переподготовка специалистов инженерных
служб, занятых в инженерии
по программам образовательных
переподготовочных программ

«Бюджет» филиала «Средняя школа (школа)»

Государственной аттестационной комиссии решением от 29 ноября 2015

г. Баджиной

удостоверил(а) право (состроительное удостоверение) Баджиной

Е.И. Инженер (школа)

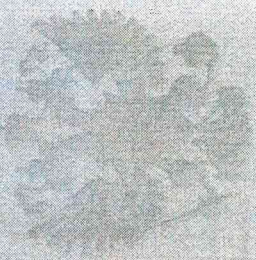
на ведение профессиональной деятельности в сфере Бюджет

Бюджет



Подпись Баджиной

Диплом является государственной собственностью
и подлежит обязательной государственной регистрации



Диплом дает право на ведение работы в сфере
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 649