

**ОТЧЕТ № 2016-1004**

**об оценке рыночной стоимости нежилого  
помещения, общей площадью 1343,6 кв.м.  
расположенного по адресу: город Москва,  
Очаковское шоссе, д. 6 корпус 2**

**Дата оценки 19 января 2016 г.**

**Дата составления отчёта 16 февраля 2016 г.**

**ООО «Оценка для кредитования»,**

**Февраль 2016**

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>1. ПРЕДПОСЫЛКИ ОЦЕНКИ И ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ.....</b>	<b>3</b>
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	3
1.2. СПИСОК ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЙ ЗАКАЗЧИКОМ .....	4
1.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	4
1.4. МАСШТАБ ИССЛЕДОВАНИЯ.....	5
1.5. ПОСТАНОВКА ЗАДАЧИ.....	5
<b>2. ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И СОКРАЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ .....</b>	<b>6</b>
<b>3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>7</b>
3.1. ОПИСАНИЕ ТИТУЛА .....	7
3.2. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ .....	7
3.3. ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА.....	11
<b>4. АНАЛИЗ ИНФОРМАЦИИ .....</b>	<b>18</b>
4.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ...18	
4.2. ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЗА 2015 ГОД.....	19
<b>5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....</b>	<b>21</b>
5.1. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ СТОИМОСТИ.....	21
5.2. ОПИСАНИЕ МЕТОДОЛОГИИ ОЦЕНКИ .....	22
5.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД .....	24
5.4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	31
5.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ВЫВОД О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ .....	38
5.6. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ .....	39
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЦЕНОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ ПО ИССЛЕДУЕМОМУ РЫНКУ .....</b>	<b>40</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ.....</b>	<b>51</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ.....</b>	<b>56</b>

## ГЛАВА 1. ПРЕДПОСЫЛКИ ОЦЕНКИ И ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

### 1. ПРЕДПОСЫЛКИ ОЦЕНКИ И ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

#### 1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Сведения об объекте оценки:		Применяемые стандарты:	
ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:	Нежилое помещение, общей площадью 1 343,6 кв. м. расположенное по адресу:	ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН:	Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
АДРЕС:	Москва, Очаковское шоссе, д. 6 к. 2	ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ:	ФСО №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки", от 29.09.2015 г ФСО №2 "Цель оценки и виды стоимости", от 29.09.2015 г.; ФСО №3 "Требования к отчету об оценке", от 29.09.2015 г. ФСО №7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611
Сведения о заказчике и об оценщике:		ДРУГИЕ СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА:	Международные стандарты оценки
ЗАКАЗЧИК:	Московский банк ПАО Сбербанк Адрес почтовый: 109544, г. Москва, ул. Большая Андроньевская, д.6 Банковские реквизиты: ИНН 7707083893, КПП 775003035 р/с 30301810800006003800, к/с 3010181040000000225 в Главном управлении Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва (ГУ Банка России по ЦФО) БИК 044525225, ОКВЭД 65.12 ОКПО 57972160, ОГРН 1027700132195, дата присвоения 16.08.2002 г.	БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ:	Не предоставлена
ОЦЕНЩИК:	Глонь Екатерина Анатольевна – Свидетельство о членстве в НП «СРО «СВОД» о принятии в члены общества Глонь Е.А. за регистрационным № 575 от 27.11.14 г. Осуществляет свою деятельность на основании трудового договора от 01.09.2013 г. с ООО "Оценка для кредитования", ОГРН 1037739913771 присвоен межрайонной инспекцией МНС России № 46 по г. Москве 16.10.2003г.; местонахождение: г. Москва, ул. Плющиха,42 Профессиональная ответственность оценщика застрахована Страховой полис № ГО-ОЦ-891/14-1 ЗАО СК «Инвестиции и Финансы», от 16.12.2014 г., на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов), срок действия 10 апреля .2015 г. по 09 апреля 2016 г.	ОСТАТОЧНАЯ СТОИМОСТЬ:	Не предоставлена
ЭКСПЕРТЫ И СПЕЦИАЛИСТЫ:	не привлекались	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ:	
		СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД:	106 427 000 рублей
		ДОХОДНЫЙ ПОДХОД:	73 869 000 рублей
		ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД:	не применялся <sup>1</sup>
		<b>Общая Итоговая величина рыночной стоимости:</b>	<b>90 148 000 (девяносто миллионов сто сорок восемь тысяч) рублей. НДС не облагается</b>

<sup>1</sup> Отказ от использования затратного подхода см. в Разделе 5.1

## ГЛАВА 1. ПРЕДПОСЫЛКИ И ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

### 1.2. СПИСОК ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЙ ЗАКАЗЧИКОМ

- Выписка из ЕГРП 77/019/025/2015-425 от 25.08.2015
- Кадастровый паспорт помещения от 25.12.2014 года
- Договор долгосрочной аренды № 2 от 19 ноября 2012 года
- поэтажный план и экспликация помещений

### 1.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

#### Объект оценки:

Объектом оценки является: нежилое помещение площадью 1343,6 кв.м., расположенное по адресу: Москва, Очаковское шоссе, д. 6 корпус 2

#### Имущественные права на Объект оценки<sup>2</sup>:

Свидетельство о праве собственности ООО «Тудаблин», № 77-77-07/088-2013-284 от 14.01.2014

#### Существующие обременения:

Аренда, г.Москва, ш.Очаковское, д.6, корп.2 этаж 1, помещение I. П, комнаты 1, 1а, 1б, 1г, 6, 6а, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 общей площадью 544 кв.м.

#### Цель и предполагаемое использование результатов оценки:

Цель оценки заключается в определении *рыночной* стоимости нежилого помещения для целей реализации имущества.

#### Вид определяемой стоимости:

Рыночная стоимость

#### Дата инспекции/Дата оценки/Дата отчета:

19.01.16/19.01.16/16.02.16

#### Основание для проведения оценки:

Договор № 2016-1004 от 19.01.2016 г., заключенный между ПАО «Сбербанк» и ООО «Оценка для кредитования»

#### Допущения и ограничения

Подготовленный Отчет действителен в рамках следующих допущений и ограничительных условий:

- Мы не проводили обмер помещения. Данные о его размере были определены на основании документов, предоставленных заказчиком.
- Мы не проводили юридической экспертизы прав на оцениваемое помещение. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо ограничений.
- Мы не проводили технической экспертизы Объекта оценки, полагаясь на сведения, полученные из бесед с представителями заказчика, предоставленные документы и собственные наблюдения.
- Наше мнение относительно рыночной стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки. Мы не принимаем на себя ответственность за изменение его стоимости в результате изменения социальных, экономических, юридических и природных условий.
- От Оценщиков не требуется появляться в суде по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора или официального вызова суда.

<sup>2</sup> Копии правоустанавливающих документов см. в Приложении 3.

## ГЛАВА 1. ПРЕДПОСЫЛКИ И ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

### 1.4. МАСШТАБ ИССЛЕДОВАНИЯ

- Осмотр Объекта оценки и его окрестностей;
- Идентификация Объекта оценки и определение его наиболее эффективного использования;
- Выбор подходов и методов оценки;
- Обзор состояния сегмента рынка недвижимости, соответствующего наиболее эффективному использованию Объекта оценки;
- Сбор данных о предложениях на продажу объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому;
- Определение индикатора рыночной стоимости Объекта с использованием сравнительного подхода;
- Сбор данных о рыночных ставках аренды и средних операционных расходах объектов недвижимости, аналогичных Объекту оценки;
- Определение индикатора рыночной стоимости Объекта с использованием доходного подхода;
- Согласование полученных результатов и вывод о рыночной стоимости Объекта оценки;
- Подготовка отчета об оценке.

### 1.5. ПОСТАНОВКА ЗАДАЧИ

Базой для оценки является рыночная стоимость, под которой понимается «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».<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> ФСО №2 "Цель оценки и виды стоимости", утвержденный Приказом МЭРТ РФ № 255 от 20.07.2007 г.

## ГЛАВА 2. ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И СОКРАЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ

### 2. ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И СОКРАЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ

**ФСО** – федеральные стандарты оценки

Дата проведения оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

**Метод оценки** - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Рыночная стоимость объекта оценки** - 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.

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

**Цена** - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

**Аналог Объекта оценки** - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется рыночная информация о ценах сделок с ними.

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

оценки. Доходный подход базируется на предположении о том, что стоимость объекта недвижимости определяется будущим доходом, который он принесет владельцу. В рамках доходного подхода используются различные методы, соотносящие предполагаемый доход от эксплуатации объекта с его рыночной стоимостью.

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении рыночных затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

### ГЛАВА 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

##### 3.1. ОПИСАНИЕ ТИТУЛА

Свидетельство о праве собственности ООО «Тудаблин», № 77-77-07/088-2013-284 от 14.01.2014

##### Существующие обременения:

Аренда, г. Москва, ш. Очаковское, д.6, корп.2 этаж 1, помещение I. II, комнаты 1, 1а, 1б, 1г, 6, ба, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 общей площадью 544 кв.м.

##### 3.2. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

###### Адрес:

Город: Москва

Шоссе: Очаковское

Дом: 6

Корпус: 2

Иллюстрация местоположения Объекта оценки представлена на

Рисунках 1 и 2

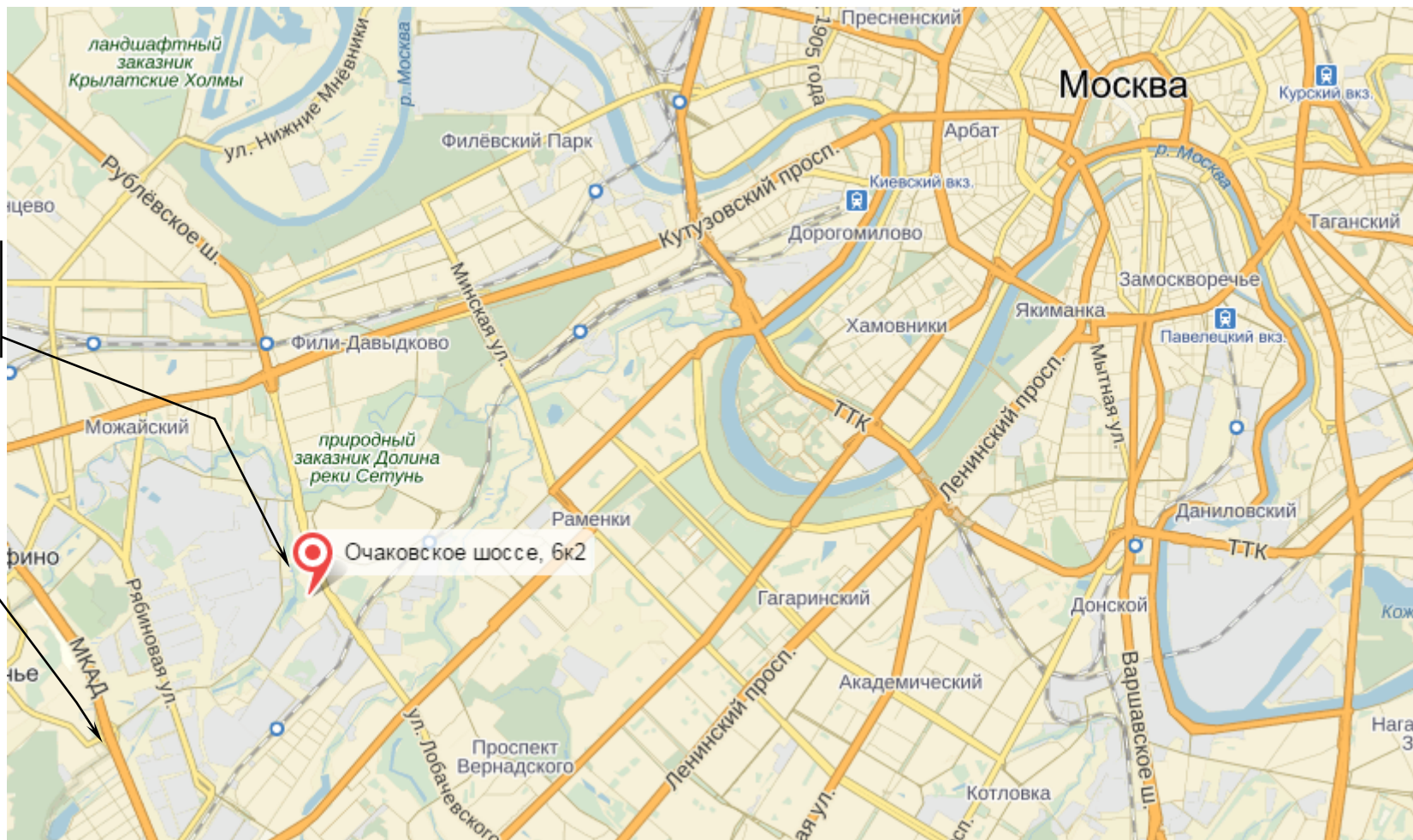


ГЛАВА 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рисунок 1. Зональная карта местоположения Объекта оценки

Объект  
оценки

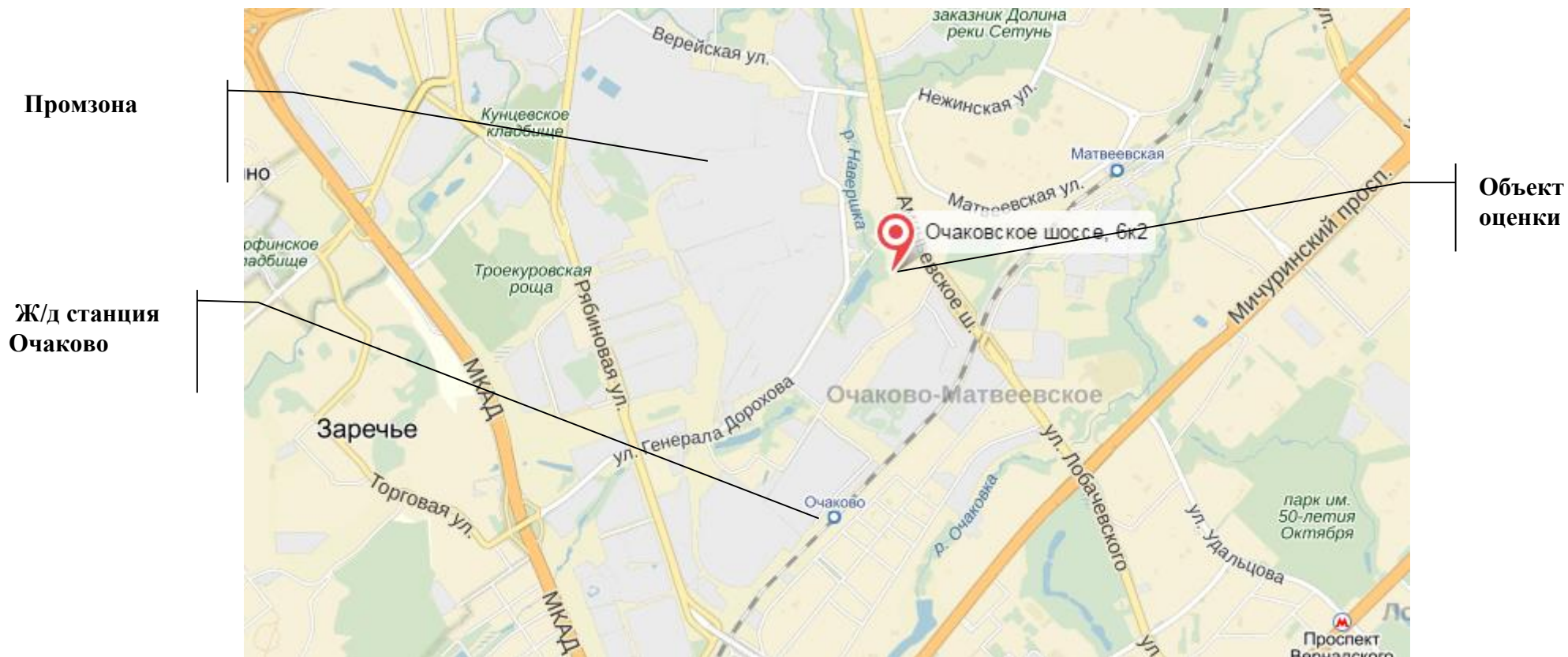
МКАД





### ГЛАВА 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

РИСУНОК 2. ЛОКАЛЬНАЯ КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



### ГЛАВА 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### Характеристики района Очаково-Матвеевское<sup>4</sup>

Граница района «Очаково-Матвеевское» проходит: по оси Мичуринского проспекта, далее по оси Озёрной улицы, городской черте г. Москвы (внешней границе полосы отвода Московской кольцевой автомобильной дороги, включая все транспортные развязки улиц и дорог), далее, пересекая МКАД, по оси русла р. Сетуни, юго-западной границе Кунцевского кладбища, осям: Троекуровского проезда, Рябиновой ул., далее на восток по южным границам территорий НИЭМИ и МРТЗ, осям: ул. Генерала Дорохова, Верейской ул. и Аминьевского шоссе, оси русла р. Сетуни, оси полосы отвода Киевского направления МЖД, оси ул. Лобачевского до Мичуринского проспекта.

Площадь района составляет 1754,36 га. Плотность населения — 6529,7 чел./км<sup>2</sup>, площадь жилого фонда — 2255,14 тыс. м<sup>2</sup>. Население 124 580 человек.

#### Транспорт

В Очаково-Матвеевском нет метрополитена. Ближайшими станциями метро являются:

- «Славянский бульвар»
- «Кунцевская»
- «Парк победы»
- «Юго-Западная»
- «Университет»
- «Проспект Вернадского».
- платформа Матвеевская — 10 мин. до Киевского вокзала
- станция Очаково — 14 мин. до Киевского вокзала

В районе действует около 300 промышленных предприятий и организаций. Наиболее крупные из них

- Очаковский Молочный Завод - теперь закрыт.
- Очаковский Завод Напитков
- Завод нетканых материалов «Термопол» (производитель нетканых материалов, владелец знака «Холлофайбер»)
- Домостроительный комбинат № 2 (ДСК-2)
- Западная электроподстанция
- Очаковский кирпичный завод (выводится за пределы Москвы)
- Научно-исследовательский институт «Дельфин» — специализируется на исследованиях, проектировании и производстве современных систем навигации, гиросtabilизации и гравиметрии для кораблей военно-морских сил, коммерческих судов, наземных и воздушных подвижных объектов.
- Группа «Полипластик» — производство пластиковых труб

Менее крупные, но более вредные в экологическом плане:

- Крупнейший в Москве ТЭЦ-25
- Каучуковый завод
- Химбаза на Очаковском шоссе

<sup>4</sup>Источник: <https://ru.wikipedia.org/>

### ГЛАВА 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### Зональное расположение Объекта

Объект оценки расположен:

- в районе Очаково-Матвеевское г. Москвы
- в 30 минутах пешей доступности от ж/д станции «Очаково»

#### Характеристика окружения

- Объект оценки находится в окружении преимущественно жилой застройки и промышленных предприятий
- Местоположение объекта характеризуется низким транспортным и пешеходным потоком.

#### Характеристика транспортной доступности и удобства подъезда

- ближайшая станция жд «Очаково» – 30 минут пешком
- возможность подъезда со стороны Аминьевского шоссе

#### Факторы коммерческой привлекательности расположения

- Объект расположен в пристроенном помещении к жилому многоквартирному дому
- Возможность размещения вывески
- Торговые помещения

#### 3.3. ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

##### Характеристики оцениваемого помещения

- Структура помещений: 1 этаж (708,4 кв.м.) и подвал (635,2 кв.м.)
- Назначение – нежилое в жилом здании
- Открытая планировка
- Наличие отдельных входов

#### Инженерные коммуникации

- электроснабжение – центральное,
- отопление – центральное
- водоснабжение – центральное;
- канализация – центральная;
- кондиционирование – сплит-системы

#### Отделка помещений

- внутренней отделки помещений – рабочее состояние (подвесной потолок, пол-плитка, стены- плитка, покраска)
- оконные проемы – пластиковые стеклопакеты;
- входная дверь – пластиковые стеклопакеты

#### Наличие перепланировки

Не выявлено

#### Использование Объекта оценки

- назначение – нежилое;
- текущее использование объекта – небольшой торговый центр формата «у дома» с якорным продуктовым оператором.

#### Факторы коммерческой привлекательности по физическим характеристикам

- расположение на 1 этаже и в подвале с наличием нескольких отдельных входов, наличие зоны погрузки-разгрузки
- наличие всех инженерных коммуникаций;
- возможность размещения рекламных вывесок на фасаде здания



ГЛАВА 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



ФОТОГРАФИЯ 1. ОБЩИЙ ВИД ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



ФОТОГРАФИЯ 2. ВХОДНАЯ ГРУППА СУПЕРМАРКЕТА

ГЛАВА 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



ФОТОГРАФИЯ 3. ИНТЕРЬЕР СУПЕРМАРКЕТА



ФОТОГРАФИЯ 4. ЗОНА РАЗГРУЗКИ СУПЕРМАРКЕТА



ГЛАВА 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



ФОТОГРАФИЯ 5. СЛУЖЕБНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ СУПЕРМАРКЕТА



ФОТОГРАФИЯ 6. ТОРЕЦ ЗДАНИЯ

ГЛАВА 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



ФОТОГРАФИЯ 7. ВХОДНАЯ ГРУППА САЛОНА КРАСОТЫ



ФОТОГРАФИЯ 8. ИНТЕРЬЕР



ГЛАВА 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

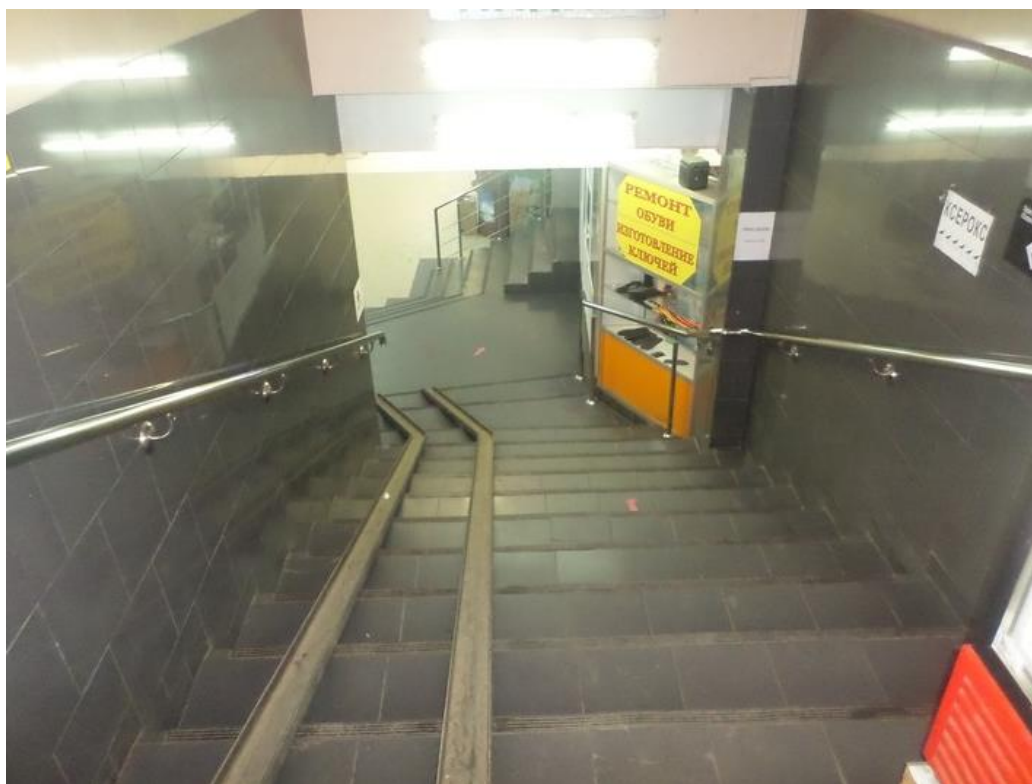


ФОТОГРАФИЯ 9. ИНТЕРЬЕР



ФОТОГРАФИЯ 10. ИНТЕРЬЕР

ГЛАВА 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



ФОТОГРАФИЯ 11. Лестница в подвал



ФОТОГРАФИЯ 12. ИНТЕРЬЕР

## ГЛАВА 4. АНАЛИЗ ИНФОРМАЦИИ

### 4. АНАЛИЗ ИНФОРМАЦИИ

#### 4.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) – вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и экономически оправданным, в результате которого стоимость имущества будет максимальной<sup>5</sup>.

##### Физические условия:

- объект оценки расположен на 1 и в подвальном этажах пристроенного помещения к жилому дому в г. Москве
- объект оценки имеет открытую планировку.

##### Юридические условия:

- в отношении Объекта оценки имеются имущественные права (право собственности), принадлежащие ООО «Тудаблин»
- имеется долгосрочный договор аренды с продуктовым оператором
- назначение Объекта оценки – нежилое.

##### Финансовые условия:

- анализ проведен исходя из предположения, что ограничения отсутствуют, а используемый капитал – собственный (не заемный).

#### Возможные варианты использования, исходя из физических и юридических условий и анализ вариантов использования Объекта оценки:

Традиционно коммерческую недвижимость делят на четыре сегмента:

- офисный;
- складской;
- торговый;
- свободного (общего) назначения.

Физические, юридические и финансовые условия, позволяют использовать Объект оценки в качестве свободного назначения. Принимая во внимание особенности расположения объекта оценки: отдельный вход, невысокий транспортный и пешеходный трафик в локации расположения Объекта, а также то, что помещения сконструированы с учетом выполнения торговой функции, мы пришли к выводу, что использование Объекта оценки для организации торговых помещений или помещений сферы бытовых услуг для населения (парикмахерская, ателье, ремонт обуви, медицинская клиника и пр.) будет наиболее оправданным с позиции наиболее эффективного использования.

##### Вывод о НЭИ Объекта оценки:

*Таким образом, НЭИ Объекта оценки – использование в качестве торгового Объекта или помещения для предоставления услуг населению.*

<sup>5</sup> Международные стандарты оценки, «Общие понятия и принципы оценки», п. 6.4.

## ГЛАВА 4. АНАЛИЗ ИНФОРМАЦИИ

### 4.2. ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЗА 2015 ГОД<sup>6</sup>

#### Предложение

По данным консалтинговой компании Welhome, в 2015 году было открыто 14 торговых центров общей арендуемой площадью 559,5 тыс. кв. м, что на 33% ниже аналогичного показателя 2014 года, и составляет только половину от заявленного ввода на начало 2015 года. Несмотря на существенный объем, заявленный к вводу в 2016 году, реальный показатель, по оценкам Welhome будет ниже, и составит не более 570 тыс. кв. м. По всей вероятности, 2014 год стал пиковым по объему нового ввода, в дальнейшем этот показатель покажет тенденцию к снижению. Показатель обеспеченности качественными торговыми площадями на конец 2015 года достиг 463 кв. м на 1000 жителей, увеличившись на 10,5% по отношению к показателю на конец 2014 года. Новые международные ритейлеры продолжили выходить на московский рынок, несмотря на общую негативную экономическую и геополитическую ситуацию. Этому способствовали рост конкуренции среди торговых центров и высокая активность их собственников в привлечении новых интересных брендов в свои объекты. Показатель вакантных площадей в целом по рынку находится на уровне 11% и существенно разнится в зависимости от даты открытия и формата торгового центра. Коммерческие условия в торговых центрах сильно зависят от уровня его заполняемости. В тех объектах, где этот показатель составляет порядка 50% и ниже на момент открытия торгового центра, арендаторы могут рассчитывать на дисконт.

В IV квартале 2015 было открыто 6 торговых центров общей арендуемой площадью 220,3 тыс. кв. м. Данный показатель на 26% ниже аналогичного показателя 2014 года. В числе открытых объектов – долгожданный ТРЦ Зеленопарк на Ленинградском шоссе близ Зеленограда, ТРЦ «Столица» также в Зеленограде, ТРЦ Avenue South

West и ТРЦ «РИО Румянцево» от ГК «Ташир» и ТРЦ «Калита» в Ясенево (ЮЗАО). Динамики ввода качественных торговых площадей показывает, что последствия кризиса 2008 года стали ощутимы через 3 года, когда был введен минимальный объем площадей. Только в 2013 году наметилась положительная динамика ввода торговых площадей, которая достигла пика в 2014 году. Начиная с 2015 года и далее показатель ежегодного ввода будет снижаться, в условиях экономического кризиса реализация многих проектов отложена на более поздний срок, какие-то проекты полностью отменены и не будут реализованы. Таким образом, восстановления рынка в части положительной динамики открытия новых торговых центров стоит ожидать не ранее чем через 3-4 года. Интересно, что в 2014 и в 2015 годах структура открытых торговых центров по типу охвата практически одинаковая. Немного увеличилась (на 3%) доля ТЦ регионального формата и снизилась доля ТЦ районного формата.

#### Спрос

В IV квартале 2015 года одни международные бренды продолжили выходить на московский рынок, другие же, напротив, предпочли отказаться от развития на российском рынке. Так, британская сеть магазинов товаров для дома и интерьера Laura Ashley закрывает свои магазины в России по причине девальвации рубля; немецкая сеть продуктовых гипермаркетов-дискаунтеров заявила об остановке развития проекта в России и выставила приобретенные ранее земельные участки на продажу. Компания Stockmann продала свои универмаги структурам британских универмагов Debenhams. Из российских сетей, прекративших свое существование в 2015 году, следует упомянуть сеть магазинов цифровой техники «Белый Ветер», сеть магазинов косметики «Ол!Гуд». Что касается развития сетей, то наиболее активны в период кризиса дискаунтеры и сети, работающие в нижнем ценовом сегменте. Например, российская сеть супермаркетов «Дикси» открыла порядка 500 новых точек в 97 городах России. ГК «Ташир» объявила о развитии

<sup>6</sup> Обзор рынка составлен на основе исследования компании Welhome



## ГЛАВА 4. АНАЛИЗ ИНФОРМАЦИИ

сразу двух новых сетей: сеть розничных магазинов товаров для дома Good's House и продуктовую сеть «Ферма.рф».

### Прогноз

По данным консалтинговой компании Welhome, на 2016 год заявлено к вводу порядка 650 тыс. кв. м торговых площадей в качественных торговых центрах, что на 15% выше объема ввода в 2015 году. Однако в реальности показатель ввода будет ниже. Некоторые объекты, несмотря на высокие стадии строительной готовности, не смогли открыться в 2015 году по причине проблем с заполнением арендаторами. Торговые центры профильных девелоперов, которые работают в этом бизнесе на протяжении нескольких лет, будут пользоваться спросом у арендаторов и постепенно заполняться. Девелоперы ищут новые интересные форматы с целью привлечения покупателей, и в дальнейшем эта тенденция продолжится в условиях высокой конкуренции. Так, например, ГК «Ташир» в своем новом ТРЦ «РИО Румянцево» открыла универмаг Take Away на площади 15 тыс. кв. м, который развивает собственными силами, в ТРЦ «Водный» (девелопер MR Group) функционирует ярмарка-универмаг «Аквариум Маркет», не говоря уже о специализированном детском магазине «ЦДМ на Лубянке» (девелопер «Галс-Девелопмент»), в котором открылось большое количество новых развлекательных и образовательных форматов. Наиболее востребованными потребителем продолжают оставаться марки, работающие в нижнем ценовом сегменте, а также премиум-бренды. В период кризиса в наименее выгодном положении оказываются бренды полноценного среднего ценового сегмента. Это касается как профиля «одежда», «обувь», так и профиля «продуктовый супермаркет». Продолжат свое активное развитие продуктовые сети-дискаунтеры, такие как «Магнит», «Пятерочка», «Атак». Данные сети также стремятся улучшить качество своих торговых точек, развивают новые форматы с целью привлечения более широкой аудитории потребителей. Коммерческие условия в торговых центрах останутся достаточно гибкими для арендаторов и по-прежнему будут зависеть от

заполняемости торгового центра, его местоположения, а также профиля самого арендатора.

### Диапазоны стоимости торговой недвижимости в районе расположения Объекта оценки

В районе расположения Объекта оценки Очаково-Матвеевское диапазон стоимости торговой недвижимости на дату оценки составляет от 86 000 руб. (торговый центр общей площадью 2 329 кв.м) до 285 000 руб. за кв.м. (небольшие торговые помещения в составе новых элитных ЖК)

Диапазон ставок аренды на торговые помещения составляет от 6 700 рублей за кв.м. в год (торговое помещение площадью 852 кв.м в подвале), до 38 000 руб. за кв.м. (торговые помещения малой площади в составе успешных торговых центров).

### Ликвидность

В соответствии с журналом «Вестник ассоциации российских банков», ликвидность рекомендуется характеризовать подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи (градацию ликвидности смотри в Таблице 1).

Таблица 1. Градация ликвидности

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

Источник «Вестник ассоциации российских банков»

В соответствии с этими данными мы полагаем, что Объект оценки обладает низкой ликвидностью и может быть реализован в срок более 6 месяцев.

## ГЛАВА 5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

### 5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

#### 5.1. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ СТОИМОСТИ

Российские стандарты оценки предусматривают три основных подхода к оценке имущества: затратный, сравнительный и доходный. Предпочтительным является использование всех трех подходов, а в ином случае необходимо обосновать отказ от применения какого-либо из них.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому покупатель не заплатит за объект сумму, превышающую затраты на создание идентичного или аналогичного объекта, скорректированного на величину накопленного износа. Под накопленным износом понимается разница между рыночной стоимостью вновь построенного объекта недвижимости, и рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Доходный подход базируется на предположении о том, что стоимость объекта недвижимости определяется будущим доходом, который он принесет владельцу. В рамках доходного подхода используются различные методы, соотносящие предполагаемый доход от эксплуатации объекта с его рыночной стоимостью.

Сравнительный подход основан на сопоставлении цен на подобное оцениваемому имущество, как недавно проданное, так и выставленное на продажу, на дату оценки, с внесением корректировок к ценам аналогов на их отличия от оцениваемого объекта.

#### Выбор подходов:

Главным условием применения затратного подхода при оценке недвижимости является наличие у потенциального покупателя альтернативы воссоздания (нового строительства) объекта, аналогичного объекту оценки, за соразмерные масштабу объекта оценки временные и финансовые затраты. Очевидно, что воссоздание встроенного помещения влечет за собой долговременные инвестиции в строительство здания, что для типичного покупателя не является целесообразным. Поэтому и использовать затратный подход для определения стоимости Объекта оценки мы считаем нецелесообразным.

Сравнительный подход использовался для определения стоимости Объекта оценки, так как рынок нежилой недвижимости Москвы активен и существует достаточное количество информации по предложениям подобной недвижимости.

Оцениваемый объект является доходной недвижимостью. Рынок аренды нежилой недвижимости Москвы развит. Ставки аренды, по которым публично предлагаются площади, отражают реальную рыночную конъюнктуру. Таким образом, использование доходного подхода в данной оценке считается обоснованным.

#### Выбранные подходы: сравнительный и доходный.

## ГЛАВА 5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

### 5.2. ОПИСАНИЕ МЕТОДОЛОГИИ ОЦЕНКИ

#### Методология оценки сравнительным подходом

При оценке сравнительным подходом был использован метод сравнительного анализа продаж. Он предполагает следующую последовательность действий:

- исследование рынка купли-продажи и сбор информации о ценах продаж и предложений сопоставимых объектов недвижимости и выбор Аналогов;
- выбор параметров сравнения Аналогов с оцениваемым Объектом и проведение сравнительного анализа;
- определение величины поправок на выявленные отличия Аналогов от Объекта оценки;
- корректировка цен Аналогов на их отличия от Объекта оценки и получение диапазона значений стоимости;
- расчет индикатора стоимости Объекта оценки путем согласования скорректированных цен Аналогов.

#### Методология оценки доходным подходом

Альтернативой покупки недвижимости явилась бы ее аренда. Поэтому собственник получает выгоду, связанную с экономией расходов по арендной плате. Такой опосредованный доход носит постоянный характер. Поэтому, при расчете стоимости доходным подходом, мы применили метод прямой капитализации<sup>7</sup>

#### Алгоритм применения данного метода следующий:

<sup>7</sup> Ввиду того, что Заказчиком не была предоставлена информация по действующим Договорам аренды и их условиям, а также другая информация об Объекте оценки, необходимая для использования метода дисконтированных денежных потоков, в рамках настоящего отчета оценщик использовал метод прямой капитализации дохода с усредненными показателями ставки аренды, размера эксплуатационных расходов, уровня арендопригодных площадей и заполнения Объекта.

- прогнозирование потенциального валового дохода на основе определения доходов от сдачи в аренду оцениваемого Объекта;
- определение операционных расходов;
- расчет чистого операционного дохода;
- определение ставки капитализации;
- капитализация чистого операционного дохода в индикатор рыночной стоимости.

Прогнозирование потенциального валового дохода (ПВД) проходило в несколько этапов:

- исследование рынка аренды, сбор информации о предложениях в аренду площадей, аналогичных оцениваемым, и выбор Аналогов;
- определение наиболее значимых факторов, влияющих на ставку аренды;
- сравнение выбранных Аналогов с оцениваемым Объектом по этим факторам;
- определение величин поправок к ставкам аренды Аналогов на выявленные отличия;
- корректировка ставок аренды Аналогов на имеющиеся отличия от оцениваемых зданий и расчет среднего значения ставки аренды.

Наиболее типичными операционными расходами (ОР) собственника отдельно стоящего здания, при сдаче его в аренду, являются:

- налог на имущество;
- страховые платежи;
- управленческие расходы;
- коммунальные платежи;
- затраты по текущему ремонту.



## ГЛАВА 5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Расчет чистого операционного дохода (ЧОД) происходит по формуле:

$ЧОД = ПВД \times K_z - ОР$ , где  $K_z$  – коэффициент загрузки, учитывающий потери от сбора арендных платежей.

Ставка капитализации – коэффициент, переводящий доход от использования недвижимости за определенный период времени в стоимость недвижимости.

Расчет индикатора рыночной стоимости Объекта оценки происходит путем капитализации чистого операционного дохода:  $C = \frac{ЧОД}{R}$ , где

$C$  – индикатор рыночной стоимости,

$R$  – ставка капитализации.

## ГЛАВА 5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

### 5.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сопоставление Аналогов с Объектом оценки происходило по следующим параметрам:

- набор передаваемых имущественных прав;
- условия финансирования;
- тип рыночной информации;
- месторасположение
- Физические характеристики:
  - тип недвижимости;
  - масштаб объекта;
  - состояние (в том числе наличие коммуникаций);
  - структура помещений по этажам
- Экономические характеристики:
  - доступность объекта.

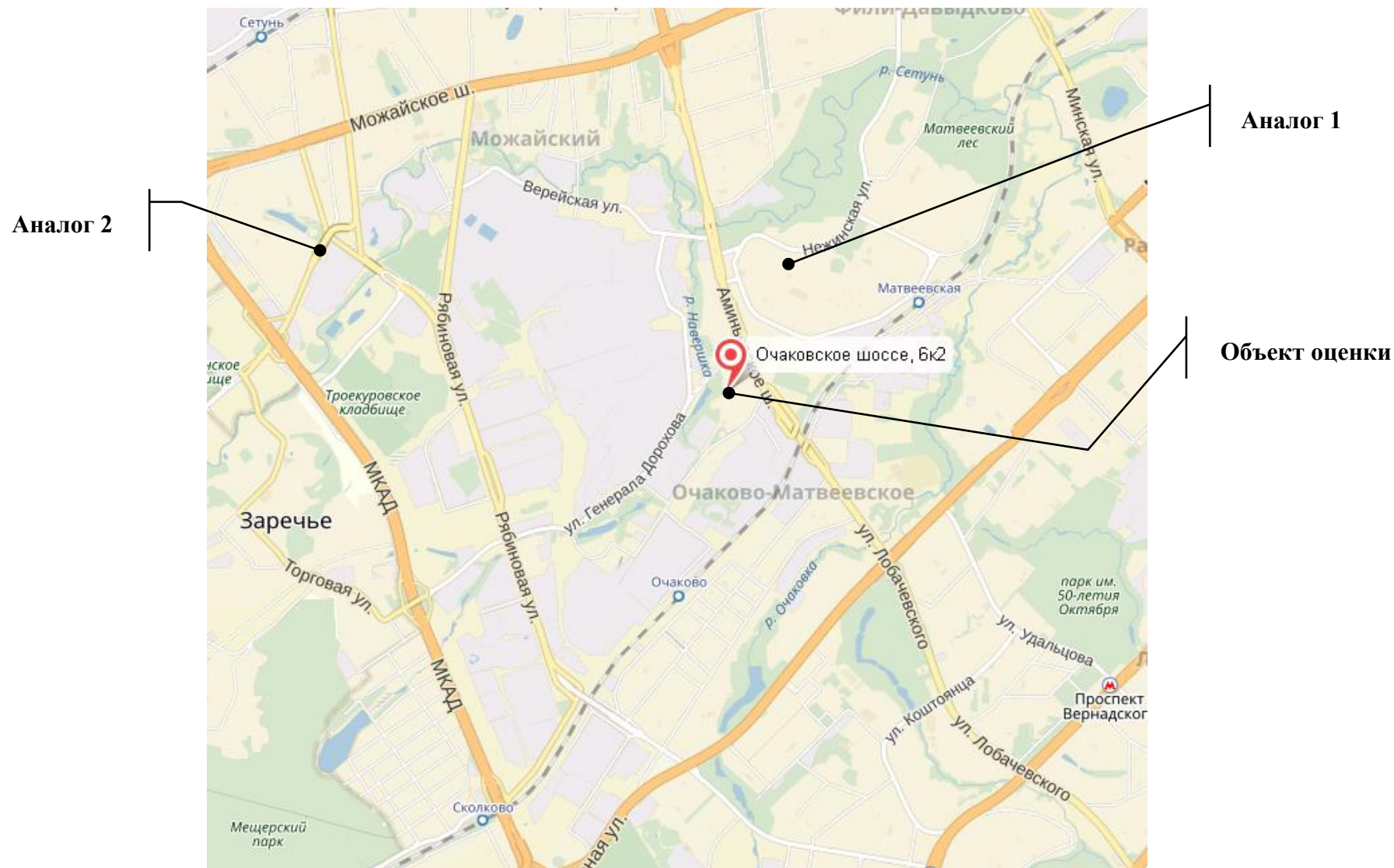
#### Краткое описание Аналогов

Аналоги представляют собой нежилые торговые помещения расположенные в районе расположения Объекта оценки. Выбор аналогов прежде всего происходил по принципу назначения, местоположения, масштаба. Выбранные Аналоги одинаково привлекательны с Объектом по своим основным ценообразующим факторам, поэтому мы можем использовать их при определении стоимости сравнительным подходом.

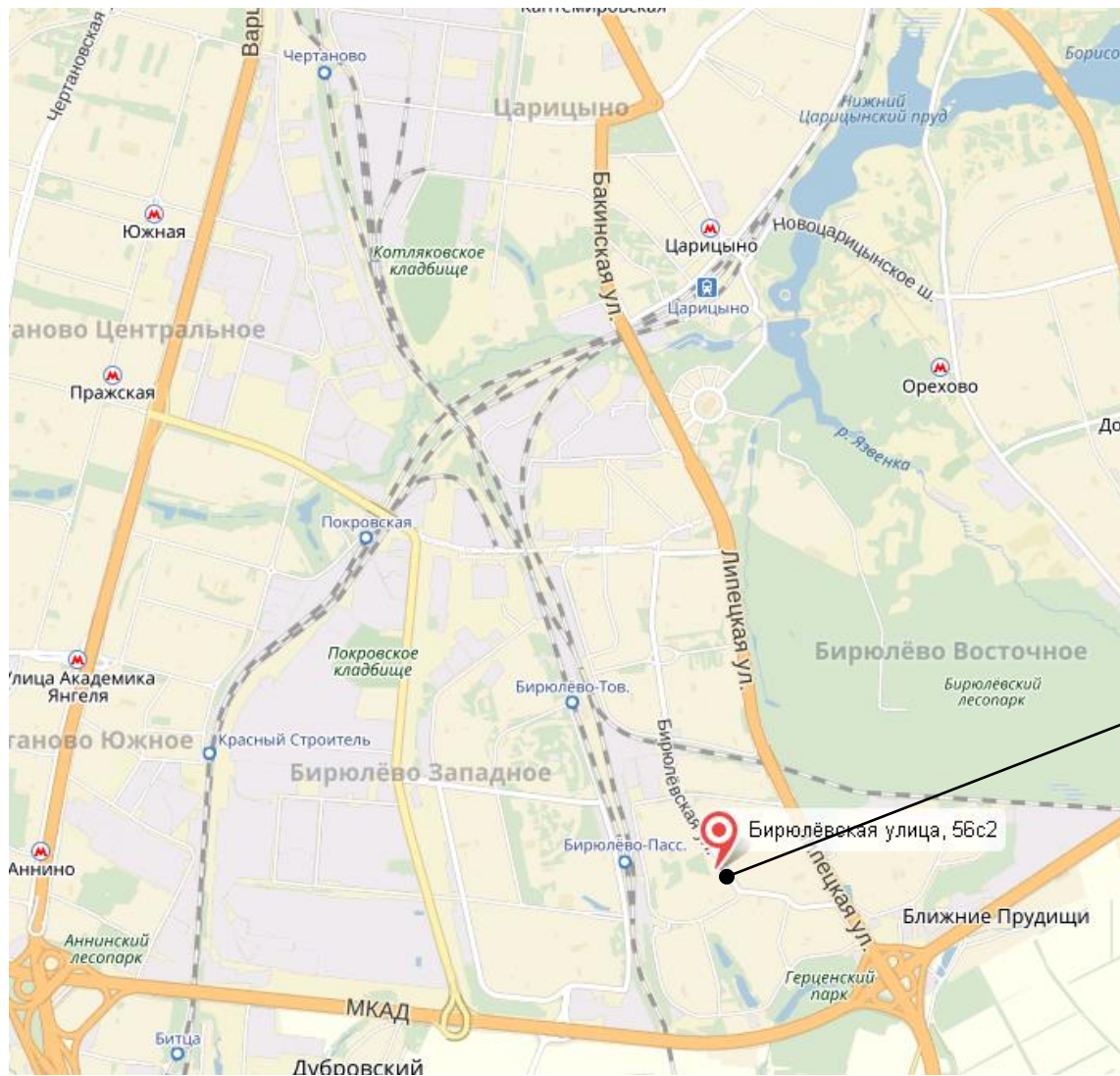
Месторасположение Объекта оценки и Аналогов продемонстрировано на Рисунке 3, а их сравнительная характеристика приведена в Таблице 2.

ГЛАВА 5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

РИСУНОК 3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И АНАЛОГОВ



ГЛАВА 5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ



Аналог 3

**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 1343,6 кв. м. РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:  
МОСКВА, ОЧАКОВСКОЕ ШОССЕ, Д. 6 К.2**

**ГЛАВА 5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

**Таблица 2. Сравнительная характеристика Объекта оценки и Аналогов**

<b>Параметр</b>	<b>Объект</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>
Краткое описание (тип объекта, использование):	ПСН	ПСН	ОСЗ	ОСЗ
Набор передаваемых прав:	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Месторасположение:				
<i>Адрес:</i>	г.Москва, Очаковское шоссе, д.6, к. 2	Москва, Нежинская улица, 17 к. 2	Москва, Сколковское шоссе, 27	Москва, Бирюлевская улица, 56С2
Тип недвижимости:	пристроенное нежилое помещение	встроенное нежилое помещение	здание	здание
Структура площадей:	1 этаж, подвал	1, 2 этажи	1, 2, 3 этажи	1,2 этажи
Общая площадь, кв. м:	1 343,6	1 538,00	2 329	1 817
Состояние помещения	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Наличие коммуникаций:	имеются все центральные коммуникации	имеются все центральные коммуникации	имеются все центральные коммуникации	имеются все центральные коммуникации
Цена предложения, рублей:	-	<b>180 000 000</b>	<b>180 500 000</b>	<b>154 999 185</b>
Цена предложения, рублей/кв. м:	-	<b>117 035</b>	<b>77 501</b>	<b>85 305</b>
Дата продажи (предложения):	-	19.01.2016	19.01.2016	19.01.2016
Источник информации:	Заказчик	Представитель собственника Тел. +7 964-788-55-77	Представитель собственника Тел. +7 926-329-67-80	Представитель собственника тел. +7 926-537-14-23



## ГЛАВА 5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

### Отличия у Аналогов от Объекта оценки. Описание поправок:

Поправка на торг. В отношении всех Аналогов оценщики располагают данными о ценах предложения, но не состоявшейся сделки купли-продажи. Сложившаяся же на рынке коммерческой недвижимости практика показывает, что в процессе торгов первоначально заявленная цена предложения снижается. То есть, собственники, выставив свою недвижимость на рынок купли-продажи, в цену предложения закладывают некоторый дисконт. В этой связи к ценам всех Аналогов применена отрицательная поправка на торг -11% (Сборник рыночных корректировок под редакцией Яскевича - СРД-17, ноябрь 2015, стр. 14 (среднее значение по торговой недвижимости))

Поправка на тип недвижимости. Объект оценки представляет собой встроенно-пристроенное нежилое помещение. Аналоги представляют собой отдельно стоящие здания. В этой связи ко всем Аналогам применена поправка на тип недвижимости на основе данных Справочника оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А. Уровень поправки составляет -6%.

Поправка на структуру площадей Объект оценки представляет собой торговые помещения, расположенные на 1 этаже и в подвале. Аналоги 1 и 3 представляют собой торговые помещения, расположенные на 1-х и 2 этажах, Аналог 2 представляет собой помещения, расположенные на 1,2,3 этажах. Ввиду различий в структуре помещений ко всем Аналогам применены поправки на структуру помещений.

В соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А, поправка на расположение в подвале составляет 0,71 по сравнению с размещением на 1 этаже.

Таким образом, помещение Объекта оценки приведенное к 1 этажу =  $708,4/1343,6*1+635,2/1343,6*0,71=0,86$

Помещения Аналога 1, приведенные к 1 этажу:  
 $869/1538*1+669/1538*0,86=0,94$

Помещения Аналога 2, приведенные к 1 этажу:  
 $859,7/2328*1+(2329-859,7)/2329*0,86=0,91$

В этой связи оценщик применил поправку 8% на структуру площадей для Аналогов 1 и 3, и 5% на структуру площадей Аналога 2

Аналогам присвоены весовые коэффициенты на основании суммарных поправочных коэффициентов, примененных к ним в процессе настоящей оценки.

Удельное значение индикатора рыночной стоимости было рассчитано как средневзвешенная, скорректированных удельных цен Аналогов. (см. Таблицу 3).

**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 1343,6 кв. м. РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:  
МОСКВА, ОЧАКОВСКОЕ ШОССЕ, Д. 6 К.2**

**ГЛАВА 5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

**Таблица 3. Внесение корректировок к ценам Аналогов и расчет индикатора рыночной стоимости Объекта Сравнительным подходом**

<b>Параметры сравнения</b>	<b>Объект</b>	<b>Аналог 1</b>		<b>Аналог 2</b>		<b>Аналог 3</b>	
Цена предложения, руб./кв. м:	-	<b>117 035</b>		<b>77 501</b>		<b>85 305</b>	
<b>Сравнение с Объектом оценки и размер корректировки:</b>							
Набор передаваемых прав:	право собственности	право собственности	0%	право собственности	0%	право собственности	0%
Условия финансирования:	рыночные	рыночные	0%	рыночные	0%	рыночные	0%
Тип рыночной информации (поправка на торг):	-	предложение	-11%	предложение	-11%	предложение	-11%
Месторасположение:							
Адрес:	г.Москва, Очаковское шоссе, д.6, к. 2	Москва, Нежинская улица, 17 к. 2	0%	Москва, Сколковское шоссе, 27	0%	Москва, Бирюлевская улица, 56С2	0%
Тип недвижимости :	пристроенное нежилое помещение	здание	-6%	здание	-6%	здание	-6%
Структура площадей:	1 этаж, подвал	1, 2 этажи	8%	1, 2, 3 этажи	5%	1,2 этажи	8%
Общая площадь, кв. м:	1 343,6	1 538,0	0%	2 329	0%	1 817	0%
Наличие коммуникаций:	все центральные коммуникации	все центральные коммуникации	0%	все центральные коммуникации	0%	все центральные коммуникации	0%
Состояние отделки:	рабочее	рабочее	0%	рабочее	0%	рабочее	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м:	-	<b>105 744</b>		<b>68 079</b>		<b>77 075</b>	
Удельный вес:	-	0,2		0,4		0,4	



ГЛАВА 5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Удельное значение индикатора рыночной стоимости Объекта оценки, руб./кв. м: 79 210

---

Индикатор рыночной стоимости Объекта оценки по сравнительному подходу, руб. (округленно): 106 427 000

---

**Вывод о стоимости по сравнительному подходу:**

В результате применения сравнительного подхода индикатор рыночной стоимости Объекта составил (округленно):

**106 427 000 рублей (сто шесть миллионов четыреста двадцать семь тысяч) рублей, НДС не облагается**

## ГЛАВА 5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

### 5.4. Доходный подход

#### Расчет потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход равен произведению рыночной ставки аренды на величину арендуемой площади Объекта оценки.

При прогнозировании потенциального валового дохода мы исходили из предположения, что ставка аренды останется стабильной в течение всего прогнозного периода.

Арендопригодная площадь Объекта составляет 85% от общей площади =  $1343,6 * 0,85 = 1142,06$  кв.м.

На дату оценки часть помещения Объекта оценки сдаются с долгосрочную аренду торговой сети «Перекресток», именно помещение площадью 544 кв.м. по ставке аренды 612 288, 14 рублей за помещение в месяц (согласно данным ДДА). В этой связи поток по ДДА будет учтен по фактическим данным.

Оставшаяся арендопригодная площадь сдается в аренду по краткосрочным договорам аренды ( $1142,06 - 544 = 598,06$ ) и поток будет рассчитан по рыночным ставкам аренды на Аналогичные помещения на дату оценки.

#### Комментарии к определению рыночной арендной ставки

Для определения рыночной арендной ставки была собрана информация о предложениях в аренду помещений нежилого назначения, расположенных в районе расположения Объекта оценки. Выбранные Аналоги одинаково привлекательны с Объектом по своим основным ценообразующим факторам, поэтому мы можем использовать их при определении стоимости доходным подходом (см. месторасположение Объекта оценки и Аналогов на Рисунке 4, а их сравнительные характеристики – в Таблице 4.) Ставки аренды Аналогов не включают коммунальные услуги, эксплуатационные платежи, эти расходы покрываются арендаторами дополнительно.

Поправка на торг. В отношении всех Аналогов оценщики располагают данными о ценах предложения, но не состоявшейся сделки. Сложившаяся же на рынке коммерческой недвижимости практика показывает, что в процессе торгов первоначально заявленная цена предложения снижается. То есть, собственники, выставляя свою недвижимость на рынок в ставку предложения закладывают некоторый дисконт. В этой связи к ценам всех Аналогов применена отрицательная поправка на торг -6,5% (Сборник рыночных корректировок под редакцией Яскевича - СРД-17, ноябрь 2015, стр. 14 (среднее значение по торговой недвижимости))

Поправка на масштаб оценщиком не применялась ввиду того, что помещения могут быть сданы разными по величине блоками.

Поправка на структуру площадей Объект оценки представляет собой торговые помещения, расположенные на 1 этаже и в подвале. Аналоги же представляют собой торговые помещения, расположенные на 1-х этажах. Ввиду различий в структуре помещений ко всем Аналогам применены поправки на структуру помещений.

В соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А, поправка на расположение в подвале составляет 29% по сравнению с размещением на 1 этаже.

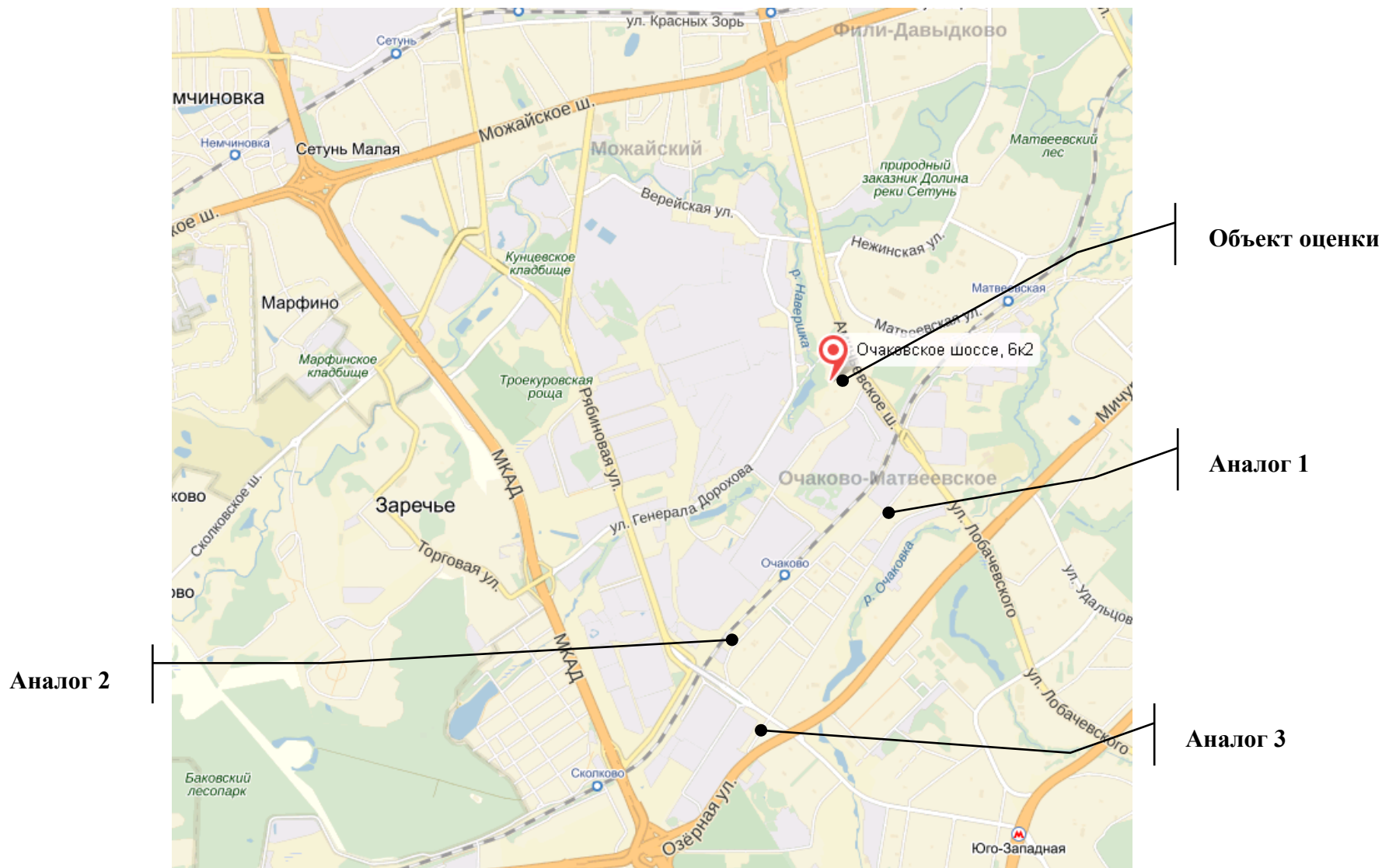
Таким образом, помещение Объекта оценки приведенное к 1 этажу =  $708,4/1343,6 * 1 + 635,2/1343,6 * 0,71 = 0,86$

Таким образом поправка на структуру ко всем Аналогам применена в размере -14%

Удельное значение индикатора рыночной стоимости было рассчитано как средневзвешенная скорректированных удельных цен Аналогов (см. Таблицу 5).

ГЛАВА 5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

РИСУНОК 4. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И АНАЛОГОВ



**ГЛАВА 5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

**Таблица 4. Сравнительная характеристика Объекта оценки и Аналогов**

<b>Параметр</b>	<b>Объект</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>
Краткое описание (тип объекта, использование):	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Месторасположение:				
<i>Адрес:</i>	г. Москва, Очаковское шоссе, д.6, к. 2	Москва, Б. Очаковская, 3	Москва, Наташи Ковшовой	Москва, Озерная, 42
Тип недвижимости:	встроенное нежилое помещение	встроенное нежилое помещение	встроенное нежилое помещение	встроенное нежилое помещение
Структура площадей:	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Общая площадь, кв. м:	1 074,9	94	102,0	350
Состояние помещения	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Наличие коммуникаций:	имеются все центральные коммуникации	имеются все центральные коммуникации	имеются все центральные коммуникации	имеются все центральные коммуникации
Цена предложения, рублей/кв. м/год	-	<b>16 596</b>	<b>14 118</b>	<b>12 000</b>
Дата продажи (предложения):	-	19.01.2016	19.01.2016	19.01.2016
Источник информации:	Заказчик	Тел. +7 910-471-11-10	Тел. +7 963 755 07 07	Тел. +7 916 815 24 38

**ГЛАВА 5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

**Таблица 5. Внесение корректировок к ставкам аренды Аналогов и расчет ПВД**

<b>Параметры сравнения</b>	<b>Объект</b>	<b>Аналог 1</b>		<b>Аналог 2</b>		<b>Аналог 3</b>	
Потенциальный валовый доход, рублей/кв.м./год	-	<b>16 596</b>		<b>14 118</b>		<b>12 000</b>	
<b>Сравнение с Объектом оценки и размер корректировки:</b>							
Условия финансирования:	рыночные	рыночные	0%	рыночные	0%	рыночные	0%
Тип рыночной информации (поправка на торг):	-	предложение	-6,5%	предложение	-6,5%	предложение	-6,5%
Месторасположение:							
Адрес:	г.Москва, Очаковское шоссе, д.6, к. 2	Москва, Б. Очаковская, 3	0%	Москва, Наташи Ковшовой	0%	Москва, Озерная, 42	0%
Тип недвижимости :	встроенное нежилое помещение	встроенное нежилое помещение	0%	встроенное нежилое помещение	0%	встроенное нежилое помещение	0%
Структура площадей:	1 этаж, подвал	1 этаж	-14%	1 этаж	-14%	1 этаж	-14%
Общая площадь, кв. м:	598,06	94	0%	102	0%	350	0%
Наличие коммуникаций:	все центральные коммуникации	все центральные коммуникации	0%	все центральные коммуникации	0%	все центральные коммуникации	0%
Состояние отделки:	рабочее	рабочее	0%	рабочее	0%	рабочее	0%
Скорректированная ставка аренды, рублей/кв.м./год	-	<b>13 345</b>		<b>11 352</b>		<b>9 649</b>	
Удельный вес:	-	0,33		0,33		0,33	
<b>Удельное значение потенциального валового дохода, руб./кв.м./год:</b>		<b>11 449</b>					
<b>Потенциальный валовый доход от помещений по краткосрочным договорам аренды, рублей (округленно):</b>		<b>6 847 189</b>					

**ГЛАВА 5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

---

ПВД от сдачи в аренду помещений по Долгосрочному Договору Аренды, рублей	7 347 458
---	-----------

---

Потенциальный валовый доход Объекта, рублей	14 194 647
---	------------

---

## ГЛАВА 5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

### Расчет чистого операционного дохода

Для оценки прав собственности и прав арендатора в качестве потока доходов рассчитывается чистый операционный доход (ЧОД). Основные этапы процедуры оценки чистого операционного дохода:

*Оценка валового потенциального дохода (ПВД) на основе анализа сумм ожидаемых платежей от сдачи в аренду по сравнимым объектам.*

*Расчет действительного валового дохода (ДВД) путем вычитания из потенциального валового дохода потерь от неполной загрузки объекта недвижимости, от недосбора платежей за аренду и др.*

*Расчет чистого операционного дохода (ЧОД) путем вычитания из действительного валового дохода постоянных расходов (налоги на имущество, страховые платежи), вычитания операционных (эксплуатационных или переменных) расходов и резервов (расходы на ремонт и реконструкцию, не включенные в операционные).*

В соответствии с расчетом, представленным в Таблице 5, величина потенциального валового дохода от сдачи в аренду Объекта оценки составит **14 194 647** рублей в год.

### Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход определяется по формуле:

$$ДВД = ПВД \times K_{нд} \times K_c \times K_z, \text{ где:}$$

$K_z$  – коэффициент загрузки;

$K_c$  – коэффициент сбора платежей

$K_{нд}$  – коэффициент недоиспользования

### Определение коэффициента недоиспользования

По сложившейся практике, арендные платежи вносят заранее (авансовыми платежами), в связи с этим, коэффициент сбора платежей ( $K_c$ ) принимаем равным 1,0.

Для сдачи помещений в аренду привлекаются брокерские компании, комиссионное вознаграждение которых составляет 1/12 годовой ставки аренды или 0,0833 доля.

Применив формулу расчета, получаем значение ДВД:

$$ДВД = 14\,487\,425 \times 1 \times 0,9167 = 13\,012\,233 \text{ рублей в год.}$$

### Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход определяется по формуле:

$$ЧОД = ДВД - ОР, \text{ где:}$$

ОР – операционные расходы.

### Определение операционных расходов

Операционные расходы помещения рассчитывались на основе данных Справочника Оценщика недвижимости под. Ред. Л.А. Лейфера и составляют в среднем 21% от ПВД на аналогичные Объекты.

$$14\,194\,647 \times 0,21 = 2\,980\,876$$

$$ЧОД = 13\,012\,233 - 2\,980\,876 = 10\,031\,357 \text{ рублей в год}$$

### Ставка капитализации

Значение ставки капитализации по торговой недвижимости составляет 13,58%

Источник: <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/33-stavka-kapitalizacii-dlya-torgovyh-pomeshenij-v-procentah#s=1&f=1>

### Определение индикатора рыночной стоимости Объекта оценки по доходному подходу

В соответствии с методом прямой капитализации, индикатор рыночной стоимости Объекта оценки определяется по формуле и составляет (округленно):

$$C = ЧОД / R = 10\,031\,357 / 0,1358 = 73\,869\,000 \text{ руб.}$$



## ГЛАВА 5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

### Вывод о стоимости по доходному подходу

В результате применения доходного подхода индикатор рыночной стоимости Объекта составил (округленно):

**73 869 000** (семьдесят три миллиона восемьсот шестьдесят девять тысяч) рублей, НДС не облагается

## ГЛАВА 5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

### 5.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ВЫВОД О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В результате проведенного исследования мы получили значения индикаторов рыночной стоимости Объекта, полученных с использованием сравнительного и доходного подходов.

Сравнительный подход основывается на анализе данных о ценах предложения аналогичных объектов. Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей.

Доходный подход базируется на предположении о том, что стоимость объекта недвижимости определяется будущим доходом, который он принесет владельцу. В настоящее время рынок аренды аналогичной недвижимости Москвы развит, что говорит о достоверности полученных нами результатов.

Оба подхода в равной степени отражают рыночную конъюнктуру, сложившуюся на дату оценки. Таким образом, индикаторам рыночной стоимости, полученным с применением сравнительного и доходного подходов, были присвоены следующие удельные веса: сравнительный подход – 0,5; доходный подход – 0,5. По нашему мнению такое соотношение в полной мере отражает характеристики сложившейся рыночной конъюнктуры и условий выполнения настоящего Отчета об оценке.

Расчет итоговой рыночной стоимости представлен в Таблице 6.

**ТАБЛИЦА 6. РАСЧЕТ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Подход	Удельные веса	Индикатор стоимости, руб.	Расчетная итоговая величина рыночной стоимости, руб.
Сравнительный подход	0,50	106 427 000	
			90 148 000
Доходный подход	0,50	73 869 000	

Таким образом, на основании проведенного исследования, с учетом принятых ограничений и допущений, мы считаем, что рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки составляет округленно:

**90 148 000 (девятьсот миллионов сто сорок восемь тысяч) рублей.  
НДС не облагается**

## ГЛАВА 5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

### 5.6. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ

Подписавшие данный отчет (далее – Отчет) оценщики (далее – Оценщики) настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

- 1) Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
- 2) Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим Оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью Отчета.
- 3) Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте оценки, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- 4) Вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.

---

С.В. Доваль

Генеральный директор  
ООО «Оценка для  
кредитования»

---

Е.А. Глонь

Оценщик I категории

**ПРИЛОЖЕНИЯ**

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЦЕНОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ ПО ИССЛЕДУЕМОМУ РЫНКУ**

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ  
1343,6 кв. м. РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:  
МОСКВА, ОЧАКОВСКОЕ ШОССЕ, Д. 6 К.2

ПРИЛОЖЕНИЯ

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website [www.cian.ru/sale/commercial/14564791/](http://www.cian.ru/sale/commercial/14564791/). The listing is for a commercial property in Moscow, located at Очаково-Матвеевское, Нежинская ул., 17К2. The price is listed as 180,000,000 rubles, with a price per square meter of 117,035 rubles. The property details include a total area of 1538.0 m², an administrative building, and a sale agreement. The listing also mentions that the property is currently rented to a 'Magnit' supermarket. The browser's address bar shows the URL, and the taskbar at the bottom displays the Windows Start button and various application icons. The system clock shows the date as 29.04.2016 and the time as 12:07.

<http://www.cian.ru/sale/commercial/14564791/>



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ  
1343,6 кв. м. РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:  
МОСКВА, ОЧАКОВСКОЕ ШОССЕ, Д. 6 К.2

ПРИЛОЖЕНИЯ

Недвижимость в Москве > Продажа торговых площадей в Москве > ЗАО > Можайский > метро Кунцевская > Сколковское шоссе

Изменить условия Подписаться на похожие

★ торговая площадь  
Москва, район Можайский, Сколковское ш., 27  
Показать на карте  
Кунцевская 10 мин. на машине

180 500 000 руб.  
77 534 руб за м²

**ОФИСНЫЕ И ТОРГОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ 30 м²**

Общая информация:

Этаж:	3 / 3
Площадь:	2328,0 м²
Здание:	административное
Тип договора:	продажа объекта
Пропускная система:	нет
Мебель:	есть мебель
Лифт:	есть
Парковка:	есть
Охрана:	есть
Интернет:	есть

Предлагаем к продаже арендный бизнес Торговый центр Калач. Окупаемость 7 лет Площадь: общая площадь — 2 328,9 кв.м 1 этаж: 859,7 кв. м h = 3,75 м 2 этаж: 715 кв. м h = 3,75 м 3 этаж: 700,4 кв.м h = 3,75 м Арендаторы ТЦ Дикси, «Fix price», Мебельный магазин «Арфа»

Александр Богод  
Омега риэлти  
+7 926 329-67-80  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Комментарий Пожаловаться Экспорт Поделиться

Получить больше звонков! Платное вчера, 07:55

ЦИАН ID 54138

**Готовые офисы от 30 кв.м.**  
БЦ «Высота». Аренда от собственника, 5 км от МКАД Калужское ш., пос. Газопровод. Охраняемая 2-х уровневая парковка.

**Новый уровень комфорта в офисе на Динитровской**  
Продажа офисов со свидетельством в БЦ В\* «Савеловский Сити» от Эстрейджика. От 120 м2. Скидки сегодня. Звоните!

**Продажа апартаментов в Сочи**  
Готовые апартаменты с отделкой на берегу Черного моря. Вся инфраструктура, яхтенный порт.

<http://www.cian.ru/sale/commercial/14396025/>

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ  
1343,6 кв. м. РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:  
МОСКВА, ОЧАКОВСКОЕ ШОССЕ, Д. 6 К.2

ПРИЛОЖЕНИЯ

Недвижимость в Москве > Продажа торговых площадей в Москве > ЮАО > Бирюлево Восточное > метро Орехово > Бирюлевская улица

Изменить условия Подписаться на похожие

★ торговая площадь

Москва, район Бирюлево Восточное, Бирюлевская ул., 56С2 [Показать на карте](#)

▲ Орехово 4 мин. на машине

**154 999 185 руб.**  
85 305 руб за м²

**YES** **ПЕРЕДАЕМ ПОМЕЩЕНИЯ**

Общая информация:

Этаж:	1 / 2
Площадь:	1817,0 м²
Комнаты:	1
Здание:	административное
Тип договора:	продажа объекта
Пропускная система:	нет
Мебель:	нет мебели
Телефонные линии:	1
Охрана:	нет

ОСЗ на первой линии. Торгово-офисное здание. На 90% заполнено арендаторами. Детальная информация по запросу. Номер лота на нашем сайте: 16366.

**PENNY LANE REALTY** Торговая недвижимость   
+7 926 537-14-23  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Комментарий](#) [Пожаловаться](#) [Экспорт](#) [Поделиться](#)

[Рассчитать стоимость перевозки](#)

Получить больше звонков! **Платное** сегодня, 05:01

ЦИАН ID 375939

Новый уровень комфорта в офисе на Дмитровской  
Продажа офисов со свидетельством в БЦ В+ «Савеловский Сити» от Эстрейджика. От 120 м2. Скидки сегодня. Звоните!  
**ГОТОВЫЙ БЦ**

ОАО «Российский аукционный дом»  
Проводит аукцион по продаже лагеря «Буревестник», адрес: Московская область, с. Старая Ситня. Информация о торгах...

Продажа апартаментов в Сочи

<http://www.cian.ru/sale/commercial/14401635/>

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ  
1343,6 кв. м. РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:  
МОСКВА, ОЧАКОВСКОЕ ШОССЕ, Д. 6 К.2

ПРИЛОЖЕНИЯ

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Недвижимость в Москве > Аренда помещений свободного назначения в Москве > ЗАО > Очаково-Матвеевское > метро Проспект Вернадского > Большая Очаковская улица

своб. назнач. сегодня, 00:01

**Москва, район Очаково-Матвеевское, Большая Очаковская ул., 3** [Показать на карте](#)  
▲ Проспект Вернадского 7 мин. на машине

**130 000 руб.**  
16 596 руб. за м² в год, комиссия 0%

Общая информация:

Этаж:	1 / 22
Площадь:	94,0 м²
Здание:	жилое
Тип договора:	прямая аренда
Пропускная система:	нет
Мебель:	нет мебели
Телефонные линии:	0
Класс строения:	C
Охрана:	нет

**Просьба агентам не звонить.** По какой-то причине этот агент не готов сотрудничать с другими агентами.

Лот: 65-901-968. Объектом занимается Эдуард БЕЗ КОМИССИИ. Сдается в аренду ПСН 95 кв. м. на первом этаже в ЖК Мичурино. Отдельный вход, (использовался как магазин продукты - пекарня). Ремонт делался под себя предыдущими арендаторами 3 года назад. Помещение находится по адресу: улица Большая Очаковская дом 3, (территория нового жилого микрорайона Мичурино, Микрорайон полностью заселен, материальный уровень жителей - выше среднего. Нежилое помещение в этом районе обеспечивают местную инфраструктуру и очень востребованы). В 5-10 минутах транспортной доступности от метро Юго-Западная или проспект Вернадского (в 2016 году открывается станция метро в пешей доступности). Помещение оснащено всеми современными инженерными коммуникациями. Эл. мощность 18 кВт. Прямая аренда. УСН. Коммуналка отдельно. Оперативный показ.

Представитель: **Интерком-Недвижимость**   
+7 910 471-11-10 , +7 495 532-63-73  
Пожалуйста, свяжитесь, что нашли это объявление на ЦИАН

[Комментарий](#) [Пожаловаться](#) [Экспорт](#)

[Купите офис в МФК «Водный», CAO](#)

**ОАО «Российский аукционный дом»**  
Проводит аукцион по продаже лагеря «Буревестник», адрес: Московская область, с. Старая Ситня. Информация о торгах...

**Продажа торговых помещений**  
Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в ТЦ. От 10 кв.м, бюджет покупки от 6,1 млн руб.

**Продажа апартаментов в Сочи**  
Готовые апартаменты с отделкой на берегу Черного моря. Вся инфраструктура, отличная планировка.

<http://www.cian.ru/rent/commercial/14424095/>

**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ  
1343,6 кв. м. РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:  
МОСКВА, ОЧАКОВСКОЕ ШОССЕ, Д. 6 К.2**

**ПРИЛОЖЕНИЯ**

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website [www.cian.ru/rent/commercial/14424095/](http://www.cian.ru/rent/commercial/14424095/). The listing is for a commercial property in Moscow, located in the Otkakovo-Matveevskoye district, near the Yuzhno-Zapadnaya metro station. The property is a 1st floor unit in a residential building, with a total area of 102.0 m² and 3 rooms. The rental price is 120,000 rubles per month, with a commission of 100%. The listing includes a large photo of the building, a map, and a table of property details. Below the main listing, there are three smaller advertisements for land, commercial premises, and office space.

Недвижимость в Москве > Аренда помещений свободного назначения в Москве > ЗАО > Очаково-Матвеевское > метро Юго-Западная

Изменить условия Подписаться на похожие

★ своб. назнач.  
**Москва, район Очаково-Матвеевское, ул. Наташи Ковшовой** Показать на карте  
Юго-Западная 7 мин. на машине

**120 000 руб.**  
14 118 руб. за м² в год, комиссия 100%

Общая информация:  
Этаж: 1 / 16  
Площадь: 102,0 м²  
Комнаты: 3  
Здание: жилое  
Тип договора: прямая аренда  
Пропускная система: нет  
Мебель: нет мебели  
Телефонные линии: 2  
Парковка: нет  
Охрана: нет  
Интернет: есть

**Просьба агентам не звонить.** По какой-то причине этот агент не готов сотрудничать с другими агентами.

Собственник сдаёт в аренду нежилое помещение свободного назначения. Под любой вид легального бизнеса/торговли/услуг. Прямой договор аренды. 1-й этаж жилого дома, отдельный вход, витринные окна. Комнаты: 50, 35, 12 кв.м., с/у. Эл-во 20кВт/380В.

Представитель: ID 569686  
+7 963 755-07-07  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Комментарий Пожаловаться Экспорт

**Купите офис в МФК «Водный», ЗАО**  
Офисы со свидетельством от 150 м2. Заселение. Класс А-верный курс. Звоните!

**Земли ПРОМ, ИЖС, С/Х назначения**  
Земельные участки от собственника. От 1,96 Га. Московская область, Солнечногорский район. Все коммуникации.

**Торговые помещения в ЦАО**  
От 2,5 млн руб. Готовность 100%! 3 мин. от метро Бауманская. Высокий трафик. Современные коммуникации. Потолки до 6 м. Витрины. Панорамное остекление.

**Продажа от собственника**  
Производственных, складских и офисных зданий на ул. Подъёмная. Площадь от 500 до 20 000 кв. м.

<http://www.cian.ru/rent/commercial/14424095/>

**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ  
1343,6 кв. м. РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:  
МОСКВА, ОЧАКОВСКОЕ ШОССЕ, Д. 6 К.2**

**ПРИЛОЖЕНИЯ**

Недвижимость в Москве > Аренда помещений свободного назначения в Москве > ЗАО > Очаково-Матвеевское > метро Юго-Западная > Озерная улица

Изменить условия Подписаться на похожие

★ своб. назнач. Премум сегодня, 10:02

**Москва, район Очаково-Матвеевское, Озерная ул., 42**  
Показать на карте  
М Юго-Западная 10 мин. на машине

**350 000 руб.**  
12 000 руб. за м<sup>2</sup> в год, комиссия 0%

**АРЕНДА ПОМЕЩЕНИЙ** класса В и В+  
собственник (495) 663-30-66

**ОФИС** от 300 р/м<sup>2</sup>

Общая информация:

Этаж:	1 / 3
Площадь:	350,0 м <sup>2</sup>
Здание:	административное
Тип договора:	прямая аренда
Пропускная система:	нет
Мебель:	нет мебели
Парковка:	есть
Охрана:	есть
Интернет:	есть

Сдается помещение свободного назначения (под ветклинику) в торговом центре МИЧУРИНСКИЙ. Охрана, парковка, раскрученное место, 2 отдельных входа, 1 этаж. Возможно увеличение площади. В 2017 году напротив торгового центра открытие станции м. "Озерная площадь".

**Татьяна Гуляева**  
ДИОС-Недвижимость  
+7 916 815-24-38  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Комментарий Пожаловаться Экспорт

**Купите офис в МФК «Водный», САО**  
Офисы со свидетельством от 150 м<sup>2</sup>. Заселение. Класс А-верный курс. Звоните!

**Продажа апартментов в Сочи**  
Готовые апартменты с отделкой на берегу Черного моря. Вся инфраструктура, яхтенный порт.

**Готовые офисы в ЦАО!**  
В+ класс. От 40 м<sup>2</sup>, от 135 тыс.руб/м<sup>2</sup>. 3 мин. от м. Бауманская. Паркинг. Современные коммуникации. Высокие потолки. Развитая инфраструктура. Ритейл.

**Земли ПРОМ, ИЖС, С/Х назначения**  
Земельные участки от собственника. От 1,96 Га. Московская область, Солнечногорский район. Все коммуникации.

ЦИАН ID 634814

Пуск | RU | 13:53 21.03.2016

<http://www.cian.ru/rent/commercial/14104122/>



**ПРИЛОЖЕНИЯ**

**ПОПРАВКИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ДЛЯ ВНЕСЕНИЯ КОРРЕКТИРОВКИ К ЦЕНАМ  
И СТАВКАМ АНАЛОГОВ**

**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ  
1343,6 кв. м. РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:  
МОСКВА, ОЧАКОВСКОЕ ШОССЕ, Д. 6 К.2**

**ПРИЛОЖЕНИЯ**

ООО «РусБизнесПрайсИнформ»

г. Москва

<http://rbpinfo.ru>

Торговые объекты (магазины)

Справочник корректировок для оценки стоимости

17

**Торговые объекты (магазины), расположенные на первых этажах жилых домов или  
административных зданий за пределами Садового Кольца**

Таблица 10

Площадь объекта- аналога, кв.м.	Размер корректировки при площади (в кв.м.) оцениваемого объекта, %							
	до 500	500 - 1 000	1 000 - 3 000	3 000 - 5 000	5 000 - 10 000	10 000 - 30 000	30 000 - 50 000	50 000 - 100 000
до 500	0%	-6%	-16%	-20%	-26%	< -30%	< -30%	< -30%
500 - 1 000	6%	0%	-10%	-15%	-22%	< -30%	< -30%	< -30%
1 000 - 3 000	19%	11%	0%	-5%	-13%	-24%	-29%	< -30%
3 000 - 5 000	25%	18%	6%	0%	-8%	-20%	-25%	< -30%
5 000 - 10 000	> 30%	27%	14%	8%	0%	-13%	-19%	-27%
10 000 - 30 000	> 30%	> 30%	> 30%	25%	15%	0%	-7%	-16%
30 000 - 50 000	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	24%	8%	0%	-10%
50 000 - 100 000	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	20%	11%	0%

**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ  
1343,6 кв. м. РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:  
МОСКВА, ОЧАКОВСКОЕ ШОССЕ, Д. 6 К.2**

**ПРИЛОЖЕНИЯ**

**СРД-17, ноябрь 2015 г.**

**1.4. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости**

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.4.1).

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Таблица 1.4.1

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ и Белоруссии, %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
<b>Крупные города</b>									
Екатеринбург	4-5 (4,5)	7-8 (7,5)	5-6 (5,5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-14 (11,5)	10-14 (12)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	6-7 (6,5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	7-8 (7,5)	9-12 (10,5)	9-10 (9,5)
Москва	5-6 (5,5)	9-12 (10,5)	6-7 (6,5)	9-13 (11)	7-8 (7,5)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
Ростов-на-Дону	4-5 (4,5)	7-9 (8)	6-8 (7)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-11 (10,5)	9-10 (9,5)	12-14 (13)	8-10 (9)
С.-Петербург	5-6 (5,5)	9-11 (10)	8-10 (9)	9-12 (10,5)	5-11 (8)	10-12 (11)	5-8 (7,5)	9-14 (11,5)	7-11 (9)
Среднее по крупным городам в ноябре 2015 г.	5,0	8,9	6,9	9,8	6,8	10,2	7,5	11,5	9,9
Минск	4	8-9 (8,5)	-	8-10 (9)	-	7-11 (9)	-	10-12 (11)	6-7 (6,5)
<b>Средние города*</b>									
Владивосток	2-4 (3)	8-10 (9)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	8-9 (8,5)	12-15 (13,5)	9-16 (12,5)
Новосибирск	3-5 (4)	6-8 (7)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	-	7-12 (9,5)	7-10 (8,5)	8-15 (11,5)	10-14 (12)
Омск	4-6 (5)	6-10 (8,0)	6-8 (7)	9-14 (11,5)	7	8-11 (9,5)	-	10-13 (11,5)	13-16 (14,5)
Севастополь	6-10 (8)	12-16 (14)	-	12-17 (14,5)	-	14-18 (16)	-	14-19 (16,5)	12-16 (14)
Ставрополь	-	5-10 (7,5)	-	7-12 (9,5)	3-8 (5,5)	10-13 (11,5)	5-11 (8)	10-14 (12)	10-16 (13,0)
Тамбов	-	7-9 (8,5)	-	9-12 (10,5)	-	7-10 (8,5)	-	9-14 (12,5)	11-14 (12,5)
Тверь	4-6 (5)	8-9 (8,5)	7	9-12 (10,5)	-	9-14 (11,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	9-13 (11)
Среднее по средним городам в ноябре 2015 г. (без Севастополя)	4,2	8,0	6,9	10,4	6,0	10,1	8,3	12,2	12,6
<b>Небольшие города и населенные пункты</b>									
Московская область	6-7 (6,5)	9-13 (11)	7-8 (7,5)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	8-12 (10)	10-14 (12)	8-12 (10)

*Примечание. В скобках указано среднее значение.*

**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ  
1343,6 кв. м. РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:  
МОСКВА, ОЧАКОВСКОЕ ШОССЕ, Д. 6 К.2**

**ПРИЛОЖЕНИЯ**

СРД-17, ноябрь 2015 г.

**1.5. Средние разницы в стоимости торговых помещений класса «С-В» с  
различным уровнем отделки и инженерных сетей на рынках купли-продажи  
Москвы и Санкт-Петербурга**

Использование: при проведении  
корректировок.

Таблица 1.5.1

Среднее соотношение стоимости торговых помещений класса «С-В»

№ п/п	Качественная характеристика отделки и инженерных сетей	Москва	Санкт-Петербург
1	Требуется ремонт	0,87	0,84
2	Хорошее (эксплуатационное)	0,98	0,95
3	Отличное (новое)	1,00	1,00

**1.6. Эксплуатационные и операционные расходы для различных помещений в  
Москве, Санкт-Петербурге, Московской области**

Использование: при проведении расчетов.

Таблица 1.6.1

Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений,  
руб./кв.м. в год\*

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	6 540	5 072	3 120
	Эксплуатационные расходы	4 160	3 390	2 340
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	7 450	6 430	4 730
	Эксплуатационные расходы	5 640	4 230	3 080
1.3	Складские помещения			
	Операционные расходы	2 250	2 090	1 450
	Эксплуатационные расходы	1 920	1 340	960
2	Санкт/Петербург			
2.1	Офисные помещения			
	Операционные расходы	5 800	4 760	3 100
2.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	6 400	5 200	4 100
2.3	Складские помещения			
	Операционные расходы	1 890	1 600	1 210
	Эксплуатационные расходы	1 510	1 230	790
3	Московская область			
3.1.	Складские помещения			
	Операционные расходы	1 410 - 1 940	1 050 - 1 810	820 - 1 400

\* Расценки для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 15 – 18% по сравнению с Москвой.

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1,5 до 7% от арендной ставки (1,5% - для крупных объектов, 7% - для мелких).



**ПРИЛОЖЕНИЯ**

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ**



**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ  
1343,6 кв. м. РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:  
МОСКВА, ОЧАКОВСКОЕ ШОССЕ, Д. 6 К.2**

**ПРИЛОЖЕНИЯ**

 <b>Инвестиции и Финансы</b> страховая компания	
125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а   (495) 775-68-77   www.sk-if.ru   (800) 700-68-77   info@sk-if.ru	
<b>ПОЛИС № ГО-ОЦ-891/14-1</b> <b>страхования ответственности оценщика</b>	
<i>Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщика № ГО-ОЦ-891/14 от 16.12.2014г. и Дополнительное соглашение №1 к договору страхования от 10.04.2015г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» и на основании Заявления Страхователя.</i>	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	<b>Глочь Екатерина Анатольевна</b>
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	<b>г. Калуга, ул. Герцена, д. 3, кв. 76</b>
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	<b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</b>
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</b>
ФРАНШИЗА:	<b>Не установлена</b>
ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<b>6 004 (Шесть тысяч четыре) рубля</b>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<b>Единовременно, безналичным платежом</b>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<b>с «10» апреля 2015 г. по «09» апреля 2016 г.</b>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 12.03.2014г. 2. Заявление Страхователя о внесении изменений от 10.04.2015г.
<b>Страховщик:</b> <b>ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы»</b> Начальник отдела страхования имущества и ответственности УКС на основании доверенности №0495/г5-105 от 10.04.2015г.	<b>Страхователь:</b> <b>Глочь Екатерина Анатольевна</b>
 М.П. УКС от 10.04.2015г. 3 (Потапова Е.Ю.)	 (Глочь Е.А.) «10» апреля 2015г.

**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ  
1343,6 кв. м. РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:  
МОСКВА, ОЧАКОВСКОЕ ШОССЕ, Д. 6 К.2**

**ПРИЛОЖЕНИЯ**



125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а | (495) 775-68-77 | www.sk-ff.ru  
(800) 700-68-77 | info@sk-ff.ru

**ПОЛИС № ГО-ОЦ-1149/15  
страхования ответственности оценщика**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщика № ГО-ОЦ-1149/15 от 10.04.2015г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» и на основании Заявления на страхование.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	<i>Доваль Сергей Владимирович</i>
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	<i>г. Москва, Ковров пер., д.26, стр.1, кв. 76</i>
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	<i>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</i>
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<i>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</i>
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<i>16 500 (Шестнадцать тысяч пятьсот) рублей</i>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>В рассрочку, в соответствии с п.4.3 Договора страхования</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<i>с «10» апреля 2015 г. по «09» апреля 2016 г.</i>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<i>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.</i>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<i>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.</i>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<i>1. Правила страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 12.03.2014г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 10.04.2015г.</i>

Страховщик:  
ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы»  
Начальник отдела страхования имущества и  
ответственности ЮС на основании доверенности  
№0493/15-НО-2 от 10.04.2015г.

М.П.  
«10» апреля 2015г.



(Поталова Е.Ю.)

Страхователь:  
*Доваль Сергей Владимирович*

(Доваль С.В.)

«10» апреля 2015г.



**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ  
1343,6 кв. м. РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:  
МОСКВА, ОЧАКОВСКОЕ ШОССЕ, Д. 6 К.2**

**ПРИЛОЖЕНИЯ**



**Инвестиции и Финансы**  
страховая компания

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а | (495) 775-68-77 | www.sk-if.ru  
(800) 700-68-77 | info@sk-if.ru

**ПОЛИС № ГО-ОЦ-1019/15**

**обязательного страхования ответственности оценщиков**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщиков № ГО-ОЦ-1019/15 от 19.02.2015г. в соответствии с Правилами комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. и на основании Заявления на страхование.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	<b>ООО «Оценка для кредитования»</b>
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	<b>119121, г. Москва, ул. Плющиха, д. 42</b>
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	<b>100 000 000 (Сто миллионов) рублей</b>
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<b>100 000 000 (Сто миллионов) рублей</b>
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<b>30 000 (Тридцать тысяч) рублей</b>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>В рассрочку, в соответствии с п.4.3 Договора страхования</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<b>с «28» февраля 2015 г. по «27» февраля 2016 г.</b>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный страховщиком факт причинения заказчику и (или) третьему лицу убытков, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в результате: - нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; - нарушения договора на проведение оценки. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 19.02.2015г.

**Страховщик:**  
ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы»  
Заместитель Генерального директора  
на основании доверенности  
№011015-ЦО-21 от 27.01.2015г.

*(Итаев А.Л.)*

М.П.  
«19» февраля 2015г.



**Страхователь:**  
ООО «Оценка для кредитования»  
Генеральный директор на основании Устава

*(Доваль С.В.)*

М.П.  
«19» февраля 2015г.





ПРИЛОЖЕНИЯ



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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

«27» ноября 2014г.

Дата выдачи свидетельства

№ 573

Номер свидетельства

## Специалист-оценщик

### ГЛОНЬ ЕКАТЕРИНА АНАТОЛЬЕВНА

Калужская область, г. Калуга  
Паспорт 29 01 №322440 выдан Отделом внутренних дел Московского округа г. Калуги  
14.01.2002г.

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

Президент НП СРО «СВОД»



А.В. Лебедев

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



**ПРИЛОЖЕНИЯ**

**ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ**