

Отчет об оценке №136/О-17

объекта недвижимого имущества:
помещение, назначение: нежилое, общая
площадь 454,4 кв. м, номера на поэтажном
плане: этаж надстройка, помещение XVII -
комнаты с 1 по 18, адрес объекта: г.
Москва, пер. Большой Строченовский, д. 7,
кадастровый номер: 77:01:0006013:3004.

Дата оценки: 10 апреля 2017 года

Дата составления отчета: 24 апреля 2017 года

Заказчик: ООО «Альянс-Недвижимость»

Исполнитель:

ООО «Р-Консалтинг», г. Пермь,
ул. Монастырская, 12а, оф.315;
тел.: (342)211 06 71;
почта: info@rc-prm.ru;
сайт: rc-prm.ru.

Исполнительный директор

О.В. Козырева



Сопроводительное письмо

Управляющему
ООО «Альянс-Недвижимость»
Господину Золотов А.Н.**Уважаемый Андрей Николаевич!**

Согласно Договору №136/О от 31.03.2017 года, ООО «Р-Консалтинг» произвело оценку объекта недвижимого имущества: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 454,4 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж надстройка, помещение XVII - комнаты с 1 по 18, адрес объекта: г. Москва, пер. Большой Строченовский, д. 7, кадастровый номер: 77:01:0006013:3004.

Оценка произведена по состоянию на 10 апреля 2017 года и выполнена в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, Федеральных стандартов оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, № 298, № 299, а также № 611 от 25.09.2014 года.

Характеристики оцениваемых объектов, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость объекта недвижимого имущества: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 454,4 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж надстройка, помещение XVII - комнаты с 1 по 18, адрес объекта: г. Москва, пер. Большой Строченовский, д. 7, кадастровый номер: 77:01:0006013:3004, определенная на 10 апреля 2017, составляет:

104 885 971 (Сто четыре миллиона восемьсот восемьдесят пять тысяч девятьсот семьдесят один) рубль с учетом НДС

88 886 416 (Восемьдесят восемь миллионов восемьсот восемьдесят шесть тысяч четыреста шестнадцать) рублей без учета НДС

С уважением,
Исполнительный директор
ООО «Р-Консалтинг»



О.В. Козырева

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
1.1. ОБЪЕКТ(Ы) ОЦЕНКИ	4
1.2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ИХ ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКИ НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	4
1.3. СОСТАВ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ СВЕДЕНИЙ, ДОСТАТОЧНЫХ ДЛЯ ИДЕНТИФИКАЦИИ КАЖДОЙ ИЗ ИХ ЧАСТЕЙ (ПРИ НАЛИЧИИ).....	4
1.4. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	4
1.5. ОГРАНИЧЕНИЕ (ОБРЕМЕНЕНИЕ) ПРАВ, УЧИТЫВАЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	4
1.6. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ.....	4
1.7. ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И СВЯЗАННЫЕ С ЭТИМ ОГРАНИЧЕНИЯ	4
1.8. ВИД СТОИМОСТИ.....	4
1.9. ДАТА ОЦЕНКИ.....	4
1.10 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА	4
1.11.ИНФОРМАЦИЯ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	4
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	4
2.1. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИМЕНЯЕМЫХ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ	4
2.2. ИНФОРМАЦИЯ О СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	5
2.3. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	5
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	6
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
4.1.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ.....	6
4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА.....	6
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЙ И СПЕЦИАЛИСТАХ	7
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	8
6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
6.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ(Ы) ОЦЕНКИ	8
6.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	8
6.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	8
6.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	8
6.6. ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА	8
6.7. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА	8
6.8.ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	8
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
7.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СО ССЫЛКОЙ НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
7.3.ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, СУЩЕСТВЕННАЯ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	12
7.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
8. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	13
8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	13
8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	29
8.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ	34
8.4. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	34
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	36
9.1. ОПИСАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	36
9.2. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ	36
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	54
10.1 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ	54
10.2 ОБОСНОВАН ВЫБОР ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ, ПРИСВАИВАЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТАМ, ПОЛУЧЕННЫМ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗНЫХ МЕТОДОВ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ КАЖДОГО ПОДХОДА	54
11. ИТОГОВАЯ РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ	55
12. ПРИЛОЖЕНИЯ	56
12.1. ФОТОМАТЕРИАЛЫ	Ошибка! Закладка не определена.
12.2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	56
12.3. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА	64
12.4. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	89

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1.1. ОБЪЕКТ(Ы) ОЦЕНКИ

Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 454,4 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж надстройка, помещение XVII - комнаты с 1 по 18, адрес объекта: г. Москва, пер. Большой Строченовский, д. 7, кадастровый номер: 77:01:0006013:3004.

1.2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ИХ ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКИ НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Таблица №1

Вид сведений	Источники информации
.Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки	1. Свидетельство о государственной регистрации права сер. 77-АО №386383 от 29.11.2012; 2. Кадастровый паспорт помещения от 23.04.2012; 3. Планы и экспликация помещений от 23.04.2012.

1.3. СОСТАВ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ СВЕДЕНИЙ, ДОСТАТОЧНЫХ ДЛЯ ИДЕНТИФИКАЦИИ КАЖДОЙ ИЗ ИХ ЧАСТЕЙ (ПРИ НАЛИЧИИ)

Объект оценки рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей.

1.4. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Право собственности на помещение принадлежит ООО «ВЕЛКА».

Права, учитываемые при оценке объектов оценки - право собственности.

1.5. ОГРАНИЧЕНИЕ (ОБРЕМЕНЕНИЕ) ПРАВ, УЧИТЫВАЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Ипотека.

1.6. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости объекта оценки.

1.7. ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И СВЯЗАННЫЕ С ЭТИМ ОГРАНИЧЕНИЯ

Результаты оценки могут быть использованы при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях.

1.8. ВИД СТОИМОСТИ

Рыночная стоимость

1.9. ДАТА ОЦЕНКИ

10 апреля 2017

1.10. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА

В рамках законодательства РФ.

1.11. ИНФОРМАЦИЯ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Указание интервала не требуется.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИМЕНЯЕМЫХ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ

В настоящее время утверждены Приказами Минэкономразвития России и действуют следующие федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 29 сентября 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 29 сентября 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 29 сентября 2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 г. №508;

- Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 г. №328.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО №6)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 07 ноября 2011 года за № 628.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №326;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №328;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО №11)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.06.2015 г. №385;
- Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 г. №721;
- Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО №13)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 г. №722.

2.2. ИНФОРМАЦИЯ О СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Вид стоимости объектов оценки, определяемой в данном отчете - рыночная.

При определении рыночной стоимости объектов оценки используются следующие стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 29 сентября 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 29 сентября 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 29 сентября 2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.

2.3. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В данном отчете определяется рыночная стоимость объектов оценки, то есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на 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.

Федеральными стандартами оценки, применяемыми для определения рыночной стоимости объекта оценки, являются ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7:

ФСО-1, раскрывающий общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности;

ФСО-2, раскрывающий понятия цели оценки, предполагаемого использования результата оценки, а также определения рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной.

ФСО-3, устанавливающий требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам.

ФСО-7, устанавливающий общие требования к проведению оценки, порядок составления задания на оценку, порядок проведения анализа рынка для определения стоимости объекта, содержит положения, касающиеся анализа наиболее эффективного использования объекта, подходов к оценке и согласования результатов оценки.

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «МСО» (обязательны к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами Ассоциации СРО «Межрегиональный Союз Оценщиков»), утвержденные Наблюдательным советом Ассоциации «МСО», Протокол №28 от 12.10.2015.

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

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Понимается, что проведенный анализ и заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
3. Эксперты не принимают на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованным объектам, несет владелец объектов. Эксперты заявляют, что аудиторская проверка финансовой и бухгалтерской документации в рамках настоящей оценки не проводилась.
4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
5. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
6. По информации, предоставленной заказчиком, объект на момент оценки свободен от каких либо ограничений на использование и свободен от прав на него третьих лиц.
7. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
8. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
9. Мнение оценщика относительно величины стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на величину стоимости и арендной платы.
10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по величине, указанной в данном отчете, эта цена зависит от многих факторов, в том числе от умения сторон вести переговоры.
11. Оценщик утверждает, что проведенная по настоящему договору работа соответствует признанным профессиональным стандартам, специалист для выполнения работы соответствуют существующим требованиям.
12. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемых объектов (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
13. Оценщику не удалось провести осмотр объекта оценки, ввиду того, что доступ к объекту закрыт. В приложениях к отчету приложено письмо конкурсного управляющего ООО «Велка» о невозможности проведения осмотра объекта оценки. В связи с этим невозможно сделать вывод об уровне отделки и состоянии помещения. Для целей расчета Оценщиком принимается, что уровень и состояние отделки - среднее состояние.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ

4.1.1. ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВАЯ ФОРМА

Общество с ограниченной ответственностью

4.1.2. ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ

Общество с ограниченной ответственностью «Альянс-Недвижимость»

4.1.3. ОСНОВНОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР (ОГРН)

ОГРН 1095027012057

4.1.4. ДАТА ПРИСВОЕНИЯ ОГРН

17.11.2009

4.1.5. МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ

140003, Московская область, г. Люберцы, ул. 3-е Почтовое отделение, д. 49, корп. 2, пом. VIII

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Козырева Ольга Владимировна

Осуществляет оценочную деятельность на основании трудового договора, заключенного с ООО «Р-Консалтинг», являющаяся членом Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (далее Ассоциация «МСО»), включена в реестр оценщиков 15 ноября 2012 года, Свидетельство № 1020. Местоположение Ассоциация «МСО»: 344022, г.Ростов-на-Дону, ул.М.Горького,245/26, оф.606; тел. (863) 299-42-30; e-mail: sro-mso@mail.ru

4.2.1. КВАЛИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКА

Имеет соответствующее образование в области оценки, что подтверждается следующими документами:
- государственный диплом ПГТУ инженер по специальности «Экспертиза и управление недвижимостью»
- институт о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ПП-1 № 433338, выдан 26 мая 2010 года.

4.2.2. СВЕДЕНИЯ О СТРАХОВАНИИ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Полис страхования гражданской ответственности оценщика №5101-000295-12/16ДС 008040 от 19 сентября 2016 года. Выдан ОАО «Страховое общество «ЯКОРЬ». Срок действия полиса с 19 сентября 2016 года по 02 сентября 2017 года. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

4.2.3. СТАЖ РАБОТЫ ОЦЕНЩИКА В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

10 лет

4.2.4. СВЕДЕНИЯ О МЕСТОНАХОЖДЕНИИ ОЦЕНЩИКА

ООО «Р-Консалтинг». Адрес: 614045, г. Пермь, ул. Монастырская, 12а (315 оф.)

4.2.5. КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ ОЦЕНЩИКА

Контактный телефон: 8-965-579-00-33

Почтовый адрес: 614010, г. Пермь, ул. Коминтерна, д. 30, кв. 65

Электронная почта: info@rc-prm.ru

4.2.6. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Общество с ограниченной ответственностью «Р-Консалтинг»

ИНН 5904256799; КПП 590401001; ОГРН 1115904015853, дата присвоения 06.10.2011г.; БИК 045744830; ОКПО 37003358

Юридический адрес:

614045, г. Пермь, ул. Монастырская, 12а (315 оф.)

Тел.: (342) 211 06 70, (342) 259 90 33, факс: (342) 211 06 71

Email: info@rc-prm.ru

Сайт: www.rc-prm.ru

Согласно требованию ст. 15.1 Федерального Закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года, с изменениями и дополнениями, в штате ООО «Р-Консалтинг» по трудовому договору работают 2 оценщика.

Полис страхования гражданской ответственности ООО «Р-Консалтинг» №5101-000294-12/16 ДС 008034 от 19 сентября 2016 года. Выдан ОАО «Страховое общество «ЯКОРЬ». Срок действия полиса с 19 сентября 2016 года по 07 сентября 2017 года. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

4.2.7. НЕЗАВИСИМОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ

Оценщик и Исполнитель, не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником Заказчика, не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Исполнитель не является аффилированным лицом Заказчика.

В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора, не является участником (членом) или кредитором Заказчика. Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Заказчик либо иные заинтересованные лица не имеют права вмешиваться в деятельность Оценщика и Исполнителя, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничивать круг вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Не привлекались.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Договор №136/О от 31.03.2017

6.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ(Ы) ОЦЕНКИ

Таблица №2

Объекты оценки:	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 454,4 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж надстройка, помещение XVII - комнаты с 1 по 18, адрес объекта: г. Москва, пер. Большой Строченовский, д. 7, кадастровый номер: 77:01:0006013:3004
Заказчик	ООО «Альянс-Недвижимость»
Собственник	Право собственности на помещение принадлежит ООО «ВЕЛКА».
Основания для проведения оценки объекта оценки	Договор №136/О от 31.03.2017
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Рыночная стоимость
Дата определения стоимости	10 апреля 2017

6.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

6.3.1. РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЙ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Таблица №3

Наименование	Рыночная стоимость, руб. с НДС
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 454,4 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж надстройка, помещение XVII - комнаты с 1 по 18, адрес объекта: г. Москва, пер. Большой Строченовский, д. 7, кадастровый номер: 77:01:0006013:3004	24 461 029

6.3.2. РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЙ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Таблица №4

Наименование	Рыночная стоимость, руб. с НДС
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 454,4 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж надстройка, помещение XVII - комнаты с 1 по 18, адрес объекта: г. Москва, пер. Большой Строченовский, д. 7, кадастровый номер: 77:01:0006013:3004	104 885 971

6.3.3. РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЙ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Не применялся.

6.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица №5

Наименование	Рыночная стоимость, рублей с учетом НДС (18%)	Рыночная стоимость, рублей без учета НДС (18%)
Право пользования объектом недвижимого имущества: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 454,4 кв. м., адрес объекта: г. Москва, пер. Большой Строченовский, д. 7, кадастровый номер: 77:01:0006013:3004.	104 885 971	88 886 416

6.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Результаты оценки могут быть использованы при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях.

6.6. ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

136/О-17

6.7. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

24 апреля 2017

6.8. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Осмотр не проводился. Оценщику не удалось провести осмотр объекта оценки, ввиду того, что доступ к объекту закрыт. В приложениях к отчету приложено письмо конкурсного управляющего ООО «Велка» о невозможности проведения осмотра объекта оценки.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица №6

Вид сведений	Источники информации
Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки	1. Свидетельство о государственной регистрации права сер. 77-АО №386383 от 29.11.2012; 2. Кадастровый паспорт помещения от 23.04.2012; 3. Планы и экспликация помещений от 23.04.2012.

7.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СО ССЫЛКОЙ НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.2.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

7.2.1.1. НАИМЕНОВАНИЕ ИМУЩЕСТВЕННОГО ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Право собственности.

7.2.1.1. СУБЪЕКТ ПРАВА

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛКА» (ООО «ВЕЛКА»)

ОГРН 1025005330063, дата присвоения: 20.11.2002

Место нахождения: 115054, г. Москва, пер. Большой Строченовский, д. 7

7.2.1.3. БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Заказчиком не предоставлены сведения о балансовой стоимости объекта оценки, ввиду отсутствия у конкурсного управляющего данной информации.

7.2.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТАМИ ОЦЕНКИ

Ипотека.

7.2.3 СВЕДЕНИЯ О ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Сведения о физических свойствах объекта оценки указаны в таблицах №9-11.

7.2.4 СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Физический износ - это износ имущества, приводящий к потере работоспособного или исправного технического состояния вследствие ухудшения первоначальных технико-экономических показателей, вызванного естественным изнашиванием объектов оценки в процессе эксплуатации, длительного хранения или воздействия окружающей среды.

В данном случае физический износ рассчитывается методом эффективного возраста по формуле:

$$\text{Износ физический} = (\text{Экономический возраст} / \text{Общая экономическая жизнь})$$

Срок службы определен в соответствии с Классификацией общественных зданий по группам капитальности, в зависимости от конструктивных элементов здания:

Таблица №7

Группа зданий	Общий срок службы зданий, лет
I. Каркасные с железобетонным или металлическим каркасом, с заполнением каркаса каменным материалом или зеркальным стеклом	175
II. Особо капитальные с каменными стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны и столбы железобетонные или кирпичные; перекрытия железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	150
III. С каменными стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны и столбы железобетонные или кирпичные; перекрытия железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	125
IV. Со стенами облегченной каменной кладки; колонны и столбы железобетонные или кирпичные; перекрытия деревянные	100
V. Со стенами облегченной каменной кладки; колонны и столбы кирпичные или деревянные	80
VI. Деревянные с бревенчатыми или брусчатыми рублеными стенами; перекрытия деревянные	50
VII. Деревянные, каркасные, сборно-щитовые	25
VIII. Камышитовые (деревянные) и прочие облегченные здания (телефонные кабины и т. п.)	15
IX. Палатки, павильоны, ларьки и другие облегченные здания торговых организаций	10

Источник: http://www.baurum.ru/_library/?cat=stroyworks&id=651

Объект оценки расположен в здании 2004 года постройки¹ III группы капитальности. Общая экономическая жизнь составляет 125 лет. Экономический возраст рассчитывается как разница между датой оценки и годом постройки здания.

Таким образом, физический износ составит: $(2017 - 2004) / 125 \times 100 = 10\%$

¹ <http://pkk5.rosreestr.ru/>

Функциональное (моральное) устаревание - есть потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, конструктивной избыточности, недостатке утилитарности или избытке производственных затрат.

Исправимое функциональное устаревание вызывается:

1. недостатками, требующими добавления элементов (позиции, которых нет в существующем здании или сооружении не соответствует современным стандартам). Определяется как разница между стоимостью выполнения требуемых добавлений на момент оценки и стоимостью выполнения этих же добавлений, если бы они были выполнены при строительстве объекта оценочной экспертизы;
2. недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
3. «сверхулучшениями» (позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов).

Неисправимое функциональное устаревание может быть вызвано как недостатком, так и избытком качественных характеристик объектов оценки. При недостатке он измеряется, в частности, потерями в сумме арендной платы при сдаче в аренду данного объекта.

Здание, в котором расположен объект оценки, соответствует всем современным технологиям строительства общественных зданий. Поэтому величина функционального устаревания объектов равна 0.

Экономическое устаревание, как правило, вызвано общеэкономическими и внутриотраслевыми изменениями, в том числе, в том числе:

- сокращением спроса,
- возросшая конкуренция,
- изменение в структуре запасов сырья,
- рост расценок на сырье, рабочую силу или коммунальные услуги без соответствующего увеличения цены выпускаемой продукции,
- инфляция,
- высокие процентные ставки,
- законодательные ограничения.
- изменения в структуре рынка товаров,
- факторы окружающей среды.
- правовые изменения, относящиеся к законодательству.

Значительным фактором инвестиционной привлекательности, влияющим на возможную рентабельность объектов, следовательно, и на рыночную стоимость, является территориальное месторасположение объектов, социальная инфраструктура, транспортная доступность (ее степень), подъездные пути, рассматриваемые с позиции назначения объектов. Оценщиком экономического устаревания не выявлено.

7.2.5 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩИЕ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Характеристика местоположения объекта оценки

Рисунок №1



Рисунок №2

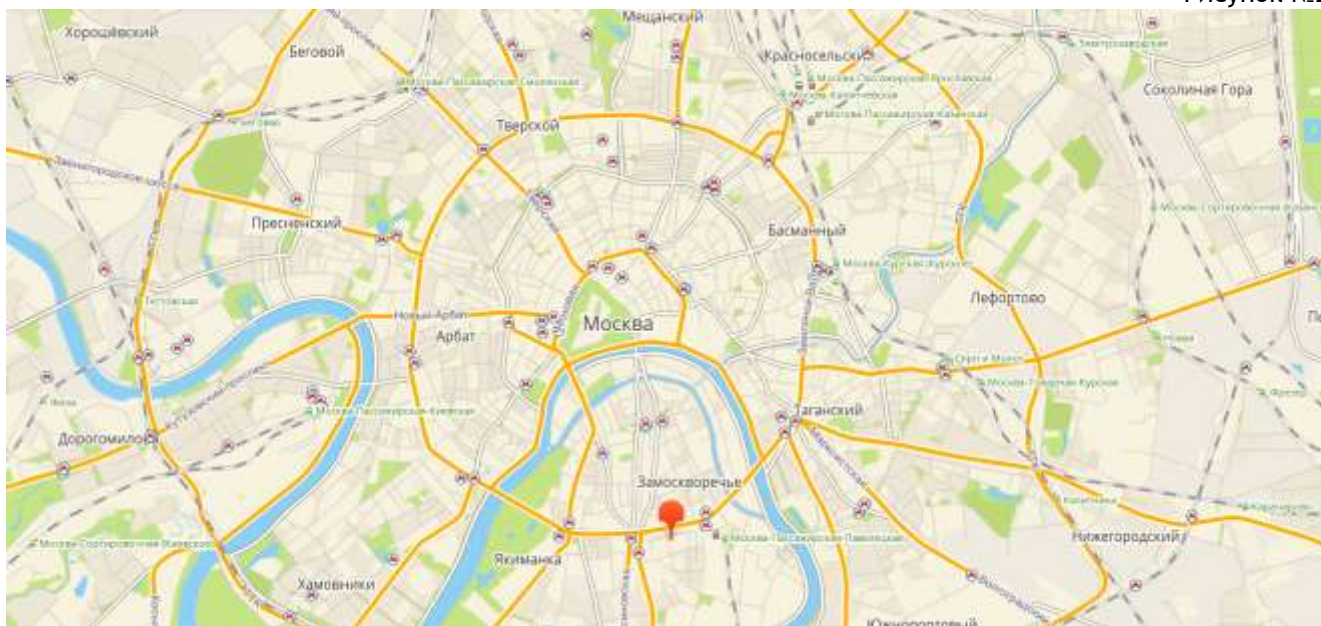
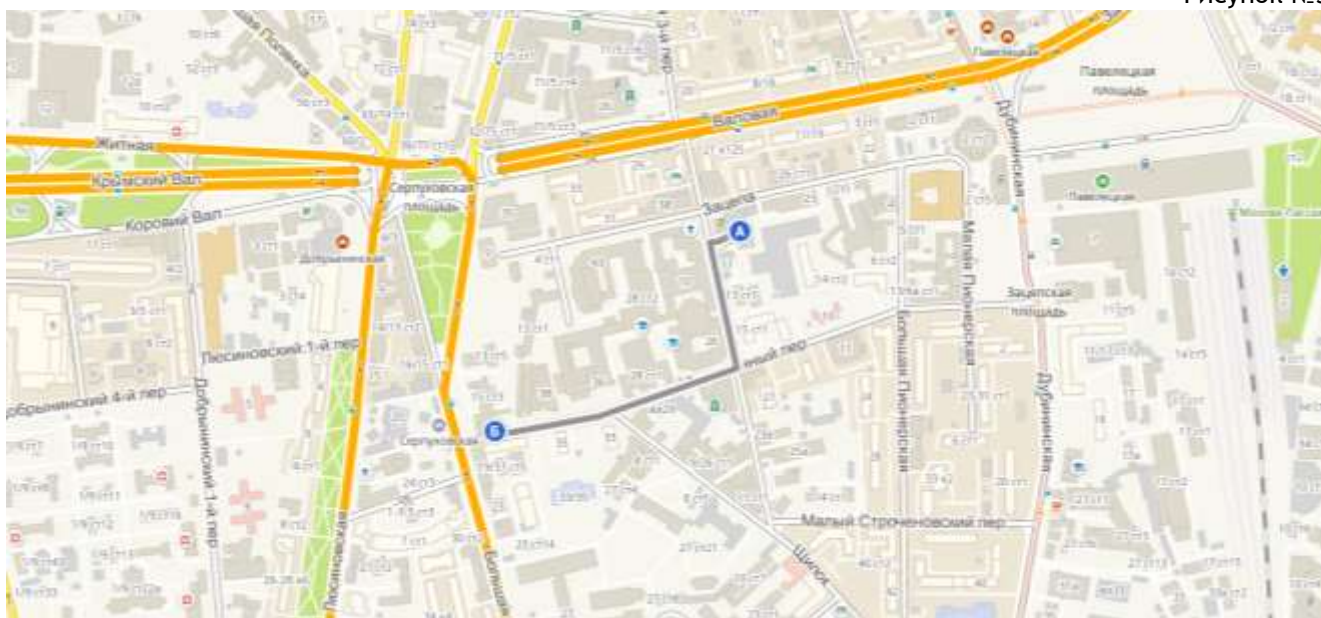


Рисунок №3



Источник: <https://2gis.ru/moscow>

Таблица №8

Показатель	Характеристика показателя
Административное расположение	г. Москва, пер. Большой Строченовский, д. 7 Объект оценки расположен в районе Замоскворечье г. Москвы, вблизи станций метро «Серпуховская», «Добрынинская», «Павелецкая», Садового кольца.
Типичное использование окружающей недвижимости	Жилые дома, административные здания
Транспортная доступность	Подъезд на личном транспорте - асфальтовая дорога. Ближайшая станция Метро - «Серпуховская» - расположена в 500 метрах.

Характеристика объекта оценки

Таблица №9

Конструктивные элементы	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 454,4 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж надстройка, помещение XVII - комнаты с 1 по 18, адрес объекта: г. Москва, пер. Большой Строченовский, д. 7, кадастровый номер: 77:01:0006013:3004
Кадастровый паспорт	Составлен по состоянию на 23.04.2012
Назначение	Нежилое
Текущее использование	По назначению
Этажность	Надземных: 9, подземных: 2
Этаж расположения	Надстройка
Площадь, кв. м.	454,4

Год постройки	2004 ²
Внутренняя отделка	Нет информации
Состояние отделки	Нет информации

Примечание: описание выполнено на основании данных кадастрового паспорта и результатов визуального осмотра.

7.2.6 ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

На дату осмотра объект оценки используется по назначению - в качестве офисных помещений.

7.2.7 ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ИХ СТОИМОСТЬ

Не обнаружены.

7.3. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, СУЩЕСТВЕННАЯ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Не выявлено.

7.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ наиболее эффективного использования (Н.Э.И.) - процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимально продуктивное использование.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости, то есть то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Это использование должно быть вероятным и соответствовать варианту использования, выбираемому типичным инвестором на рынке.

Наиболее эффективное использование и является абсолютным. Оно отражает мнение оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа господствующих рыночных условий.

Использование объекта недвижимости должно отвечать следующим четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию.

Понятие оптимального использования, применяемого в настоящем отчете, определяется как наиболее эффективное разрешенное законом использование земельного участка и возведенного на нем объекта недвижимости с наибольшей отдачей.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

1. Юридическая допустимость - рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством, правительственным и местным законодательством (рассмотрение всех документов, регламентирующих нормативно-юридическую сторону вариантов функционального использования).

Характер использования может быть ограничен договорами аренды, запретом на использование отдельных видов материалов, ограничением определённой этажности, запретом на строительство в данном месте, негативным настроением местного населения и т.д.

2. Физическая возможность - рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования (размеры и форма участка, его доступность, вероятность и частота стихийных бедствий, топографические и географические особенности, инженерно-геологические и гидрологические условия, доступность транспортных и коммунальных удобств).

3. Экономическая оправданность - рассмотрение того, какое из физически осуществимых и разрешенных законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка (то есть рассмотрение финансово целесообразных из оставшихся вариантов).

Критерием финансовой целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат, равный или больший расходов для компенсации затрат на инвестиции).

4. Максимальная продуктивность - рассмотрение того, какое из финансово осуществимых видов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Из всех финансово целесообразных вариантов необходимо выбрать использование, которое создаёт максимальную остаточную стоимость земли, либо обеспечивает максимальный возврат инвестированного капитала.

Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки

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

² <http://pkk5.rosreestr.ru/>

Таблица №10

Варианты НЭИ	Тест на НЭИ			
	Является ли предполагаемое использование рациональным и вероятным?	Является ли использование законным или есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования?	Является ли имущество физически пригодным для использования?	Является ли предполагаемое использование финансово осуществимым?
Текущее использование	+	+	+	+
Жилой дом	-	-	-	-
Офисное помещение	+	+	+	+
Торговое помещение	-	-	-	-
Складское помещение	-	-	-	-

Источник: Проф. Коростелев С.П. «Определение НЭИ при оценке недвижимости» (<http://www.ocenchik.ru/docs/197.html>)

Вывод: Единственным возможным использованием объектов оценки согласно критериям законодательной разрешенности и финансовой обоснованности, будет являться текущее назначение объектов оценки - в качестве офисного помещения.

8. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

8.1.1. ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (РФ)

Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году

Мировая конъюнктура

В конце 2016 года в мировой экономике получили развитие позитивные тенденции ожидания ускорения роста. Глобальный композитный индекс PMI, в отличие от последних лет, в IV кв. 2016 г. показал максимальный рост за 6 кварталов, что позволяет рассчитывать на ускорение роста мировой экономики в 2017 году. В России совокупный индекс PMI был максимальными за 50 месяцев - 56,6 п. и показал максимальный квартальный рост за 4 года. В начале 2017 года мировые экономические организации обновили прогнозы на кратко- и среднесрочную перспективу. Международный Валютный Фонд ожидает ускорения роста мировой экономики с 3,1 % в 2016 г. до 3,4 % в 2017 г. и до 3,6 % в 2018 году. Планируемый бюджетный стимул и фискальная рефляция существенно увеличили ожидания роста экономики США в 2018 году. В Китае ожидается кредитная экспансия и расширение мер поддержки экономики, темпы роста подняты до 6,5 процента. В январском прогнозе Мирового Банка сохранены ожидания ускорения темпов роста мировой экономики - 3,5 % в 2017 году и 3,7 % в 2018 году в условиях ослабления факторов, препятствующих экономической активности в развивающихся странах - экспортерах биржевых товаров, и сохранения стабильного внутреннего спроса в странах-импортерах биржевых товаров. Выполнение соглашения стран ОПЕК и стран вне картеля способствовало закреплению цен на нефть в диапазоне 50-56 долл. США за баррель. В конце января текущего года консенсус-прогноз цен на нефть сложился на уровне 55,6 долл. США за баррель в 2017 году, с последующим ростом до 61,2 и 63,3 долл. США за баррель в 2017 и 2018 годах соответственно.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений - 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м.

Инвестиционная активность и строительство

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно). Росстат уточнил динамику работ по виду

деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м). Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году). По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

Инфляция

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году - 12,9 % и 15,5 % соответственно). Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось. В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

Рынок труда

На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения. В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента).

Доходы населения и потребительский рынок

Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента. В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре - 6,0 % г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 процента. В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9 % г/г против -4,1 % г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5 % м/м в ноябре до -1,0 % м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2 процента. Платные услуги населению в годовом выражении в декабре сократились на 0,1% г/г, с исключением сезонного фактора - на 0,2 % м/м. В целом за 2016 год платные услуги населению снизились на 0,3 процента.

Внешняя торговля

По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2 % г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт - на 1,4 % г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,0 % г/г. При этом впервые с июля 2014 г., в ноябре стоимостной объем экспорта товаров вырос на 4,8% г/г за счет восстановления мировых цен на сырье. Импорт товаров продолжил восстанавливаться, замедлившись до 6,3% г/г после 8,0% г/г в октябре. По данным ФТС России, индекс физического объема экспорта товаров в ноябре 2016 г. вырос на 9,0 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме топливно-энергетических товаров, текстиля, текстильных изделий и обуви. Индекс физического объема импорта товаров также вырос и составил 11,2 % г/г, прежде всего, за счет роста машин, оборудования и транспортных средств. Сократились только закупки текстиля, текстильных изделий и обуви, металлов и изделий из них. В январе-ноябре 2016 г. отмечается замедление восстановления импорта инвестиционных товаров, импорт потребительских продолжает сокращаться. Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9 % относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт - на 0,8 процента. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -40,9 % к 2015 г.

ВВП

Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону - как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232.6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2.8 % г/г. Со стороны производства - ключевыми положи-

тельными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов - после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов - повышательная корректировка динамики ВВП (на 0.9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления. Номинал ВВП за 2014 год (по результатам последнего, 5-го пересмотра), также повышен и составил 79199.7 млрд. рублей, при сохранении динамики (0.7 % г/г). Повышательная корректировка номинала ВВП связана с увеличением ВДС по операциям с недвижимостью и транспорта. Со стороны доходов - после пересмотра уменьшилась доля в ВВП валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов - номинал ВВП изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление. Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие. В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0.2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов - динамику произведенного ВВП поддержали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

Банковский сектор

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом улучшением их структуры. В декабре кредитная активность ухудшилась по сравнению с ноябрем. Вместе с тем, качество кредитного портфеля улучшается - просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться. Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц - отрицательную. За декабрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 635 до 623, при этом кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

Федеральный бюджет

За 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, по сравнению с 2015 г., что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. Сокращение нефтегазовых доходов было частично скомпенсировано ростом ненефтегазовых доходов федерального бюджета, в частности - доходами от использования государственного имущества. Дефицит федерального бюджета в 2016 г. существенно увеличился за счёт роста расходов федерального бюджета и в меньшей степени за счёт сокращения общего объема доходов федерального бюджета. Согласно предварительной оценке Минфина России, доходы федерального бюджета за 2016 г., по сравнению с 2015 г., сократились на 199,7 млрд. руб., или на 1,5 %, из них нефтегазовые доходы - на 1 031,0 млрд. руб. Ненефтегазовые доходы выросли за 2016 г. по отношению к предыдущему году на 10,7 % (декабрь к декабрю - на 49,9 %) и составили 10,3 % ВВП за весь 2016 г., в декабре 2016 г. - 18,6 % ВВП. Увеличение ненефтегазовых доходов в частности связано с ростом поступлений доходов от использования имущества. Прирост поступлений этих доходов составил по отношению к 2015 г. 86,1 %, включая продажу акций ПАО «НК «Роснефть» на сумму 710,8 млрд. руб. в декабре 2016 г.

Денежно-кредитная политика

В течение 2016 года Банк России проводил умеренно жесткую денежно-кредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. до целевого уровня 4%. При этом Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности. Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11 процентов. Однако, на протяжении I полугодия наблюдалось повышение устойчивости российской экономики к колебаниям цен на нефть, замедление инфляции, некоторое снижение инфляционных ожиданий, что позволило Банку России в июне понизить ключевую ставку на 50 базисных пунктов (далее - б.п.) до 10,5 процентов. Во II полугодии 2016 г. инфляционные риски несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В сентябре Банк России принял решение о снижении ключевой ставки еще на 50 б.п. до 10%, указывая на необходимость ее поддержания на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I-II квартале 2017 г. по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен.

Государственный долг

Совокупный объем государственного долга возрос за декабрь 2016 г. на 177,65 млрд. руб., или на 1,6 %, а в целом за прошедший год - на 157,89 млрд. руб., или на 1,4 %. Таким образом, объем государственного долга по состоянию на 1 января 2017 года составил 11109,8 млрд. руб., или 12,9 % ВВП против 10951,91 млрд. руб. - на начало 2016 года (13,1 % ВВП).

Источник: <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/2017070204>

8.1.2. ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (Г. МОСКВА)

Анализ социально-экономического состояния г. Москвы в январе-сентябре 2016 года

На рынке нефтепродуктов обострилась проблема переизбытка предложения, что вызвало увеличение волатильности цен. При этом снижение средне-месячных цен на нефть практически не отразилось на курсе рубля. В третьем квартале 2016 года увеличение Ираном добычи нефти на 25%, Китаем экспорта бензина в два раза, наращивание США количества буровых установок привели к росту запасов нефти в странах ОЭСР и снижению спроса со стороны нефтеперерабатывающих компаний.



Инфляция в Москве растет сдержанными темпами и за 9 месяцев 2016 года составила 105,0% к декабрю 2015 года, превысив среднероссийский уровень на 0,9 п.п. В сентябре в годовом исчислении темп прироста инфляции замедлился до 7,1% (17,5% - сентябрь 2015 года) в основном за счет замедления роста цен на продовольственные товары.

Рис. 3. Прирост инфляции в Москве и России

К предыдущему периоду
 ■ Москва ■ Россия
 Н декабря 2015 г.
 ↗ Москва ↘ Россия

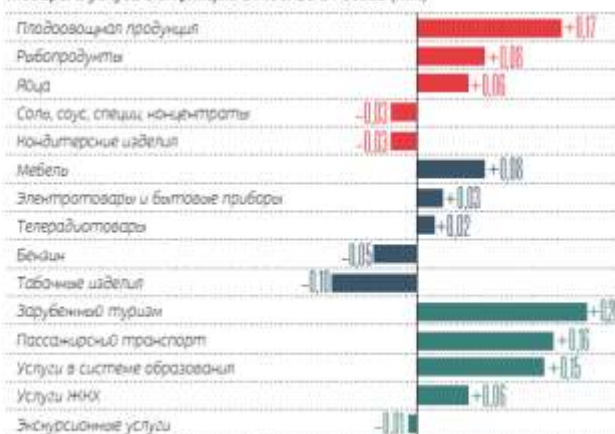


Рис. 4. Вклад в инфляцию товаров и услуг

■ Продовольственные товары
 ■ Непродовольственные товары
 ■ Услуги



Рис. 5. Разница вкладов роста цен на основные товары и услуги в инфляцию в Москве и России (п.п.)



Продовольственные товары внесли наименьший вклад в инфляцию, при этом в Москве их вклад был выше, чем в среднем по России, в основном за счет меньшего снижения цен на плодовоовощную продукцию. Услуги подорожали сильнее за счет удорожания услуг зарубежного туризма, а также роста тарифов на проезд в пассажирском транспорте и тарифов РЖД. Столичные города и мегаполисы более подвержены кризису из-за большей вовлеченности в глобальную экономику. В то же время экономика и социальная сфера таких городов быстрее восстанавливаются за счет большей гибкости и способности адаптироваться к новым условиям.

Рис. 6. Сравнение Москвы с Российской Федерацией по основным социально-экономическим показателям, январь-сентябрь 2016 г. и январь-сентябрь 2015 г.

■ Москва
 ■ Россия
 Источник: Росстат, Мосгорстат



Промышленность

Объем отгруженных товаров по обрабатывающим производствам снизился на 0,5% по сравнению с январем-сентябрем 2015 года.



Производство нефтепродуктов снизилось на **3,3%**

Доля обрабатывающих производств в ВРП города Москвы



Доля нефтеперерабатывающих производств в обрабатывающей промышленности



Наибольший вклад в снижение объема отгруженных товаров внесла нефтеперерабатывающая отрасль (компания «Роснефть»), что вызвано уменьшением объема выручки вследствие снижения цен на нефть. Также объем отгруженных товаров снижается в химическом, металлургическом производстве и обработке древесины, что связано со снижением потребительского спроса при росте цен на импортные комплектующие по причине девальвации рубля.

Переход на индикатор «объем отгруженных товаров по обрабатывающим производствам» обусловлен снижением актуальности индикатора «индекс промышленного производства» ввиду особенностей методологии его расчета, где основное влияние на итоговый индекс оказывает производство нефтепродуктов.



Рис. 8. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по обрабатывающим производствам, январь-сентябрь 2016 г. и январь-сентябрь 2015 г.

Источник: Мосгорстат

В январе-сентябре 2016 года наибольший прирост объема отгруженных товаров наблюдался в производстве резиновых и пластмассовых изделий в основном за счет роста выпуска пластмассовых изделий для упаковывания товаров. Рост производства прочих неметаллических минеральных продуктов произошел за счет наращивания объема производства товарного бетона. Предприятия, занимающиеся издательской и полиграфической деятельностью, увеличили выпуск книг и брошюр.

Энергопотребление

Объективным косвенным индикатором экономической ситуации в городе является динамика энергопотребления.

Общее энергопотребление
в городе с учетом перехода ряда потребителей на оптовый рынок электроэнергии и мощности (ОРЭМ) составило

30,0
млрд кВт·ч

Рост энергопотребления
в городе с учетом перехода на ОРЭМ и закупок на розничном рынке составил

+762,0
млн кВт·ч,
или **+2,6%**

Рост потребления офисами, торговыми и бизнес-центрами

+5,1%

Рост потребления бизнесом

+3,6%



Рост общего энергопотребления связан, в частности, с ростом потребления электроэнергии офисными, торговыми и бизнес-центрами (категория «Прочие»).

В целом энергопотребление бизнесом в январе-октябре увеличилось на

3,6%

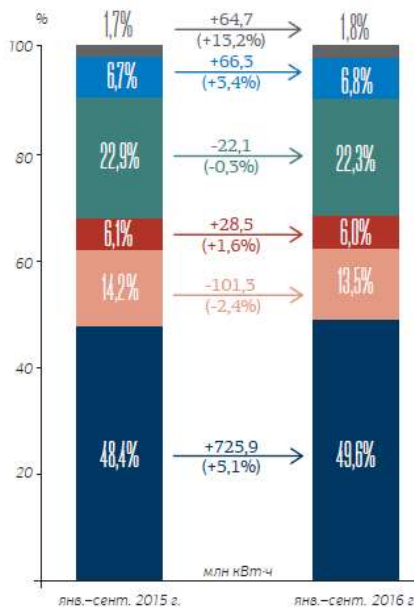
Источник: ОАО «Мосэнергосбыт» (доля – 95,5%);

Наблюдается рост энергопотребления в строительстве, метро и ж/д транспорте

29 195,8 млн кВт·ч (+762,0) (+2,6%) → 29 957,8 млн кВт·ч

Рис. 10. Динамика энергопотребления в Москве

- Строительство
- Потребители, приравненные к тарифной группе «население»
- Население
- Электрифицированный городской транспорт
- Промышленные и приравненные к ним потребители*
- Прочие потребители (в том числе офисы, торговые и бизнес-центры)*



Источник: ОАО «Мосэнергосбыт»
*с учетом закупок на ОРЭМ и на розничном рынке

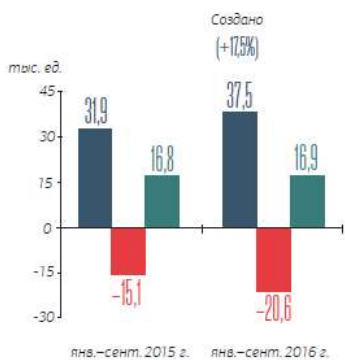
Предпринимательская активность

Предпринимательская активность сохраняется на высоком уровне.

Рис. 11. Изменение количества индивидуальных предпринимателей

■ Создано
■ Ликвидировано
■ Прирост (+)/убыль (-) количества предпринимателей

Источник: Федеральная налоговая служба

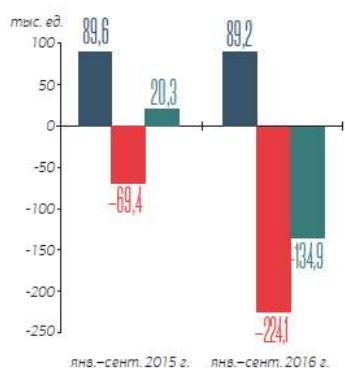


На **20,0** тыс. **увеличилось** за год общее количество индивидуальных предпринимателей (по сравнению с 1 октября 2015 г.)

Рис. 12. Изменение количества юридических лиц

■ Создано
■ Ликвидировано
■ Прирост (+)/убыль (-) количества юридических лиц

Источник: Федеральная налоговая служба



Общее количество действующих юридических лиц уменьшилось на 10,8% в результате возобновления налоговыми органами мероприятий по борьбе с фирмами-однодневками.

Всего зарегистрировано **1,2** млн ед. юридических лиц и индивидуальных предпринимателей

Рис. 13. Регистрация прав собственности, ограниченный прав и сделок юридических лиц

Источник: Росреестр



На **28,9%** увеличилась регистрация сделок юридических лиц

Рис. 14. Регистрация прав собственности, ограниченный прав и сделок физических лиц

Источник: Росреестр



На **41,7%** увеличилась регистрация ипотеки физических лиц

Рис. 15. Количество действующих объектов, имеющих лицензию на розничную продажу алкогольной продукции

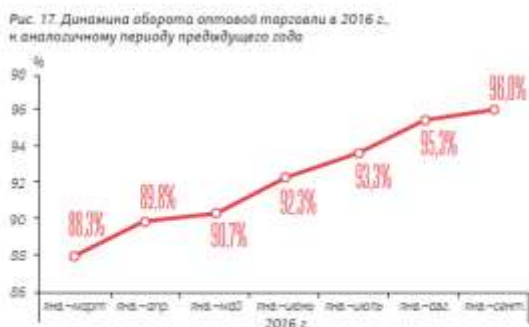
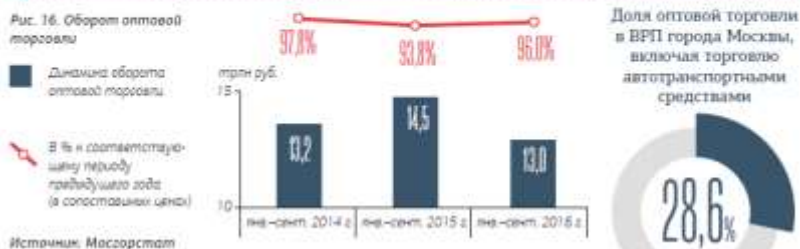
Источник: автоматизированная система «Мослицензия»



На **3,7%** увеличилось количество действующих объектов торговли, имеющих лицензию на розничную продажу алкогольной продукции

Оптовая и розничная торговля

Снижение оборота оптовой торговли составило 4,0% и вызвано в основном сокращением оптовых продаж углеводородов на 10%, а также парфюмерных и косметических товаров на 25% в результате сжатия спроса, обусловленного ростом цен.



Торговля углеводородами занимает около 13% валовой добавленной стоимости Москвы.

Снижение розничной торговли составило 11,2%

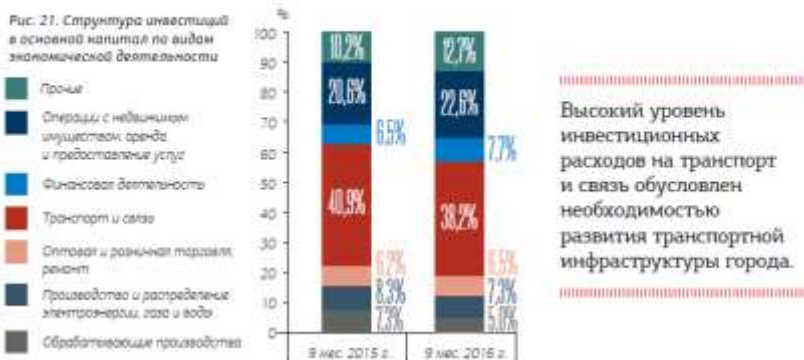
На снижение потребления домашними хозяйствами продолжает оказывать влияние инфляция и сокращение потребительского кредитования в совокупности с ростом выплат по ранее взятым кредитам.



Удорожание основных видов товаров и снижение реальных денежных доходов вызвало снижение потребительского спроса и, как следствие, снижение оборота розничной торговли.

Инвестиции

Москва продолжает оставаться крупным центром притяжения инвестиций. Объем инвестиций в основной капитал увеличился на 5,0% при снижении инвестиций по стране в целом на 2,3%.



Городские бюджетные инвестиции составили около 23% общего объема инвестиций (без субъектов малого предпринимательства), или 45,6% всех привлеченных средств.

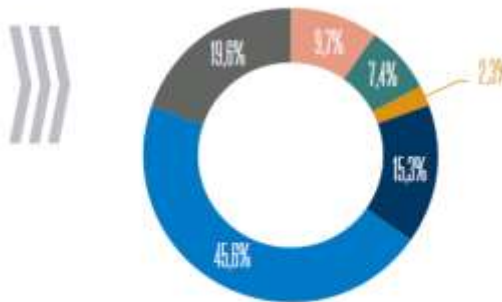
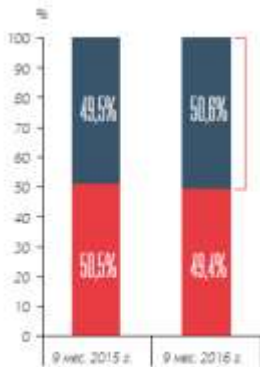


Рис. 22. Структура инвестиций по источникам финансирования (по крупным и средним организациям)

- Привлеченные средства
- Собственные средства

Рис. 23. Структура привлеченных средств (по крупным и средним организациям)

- Инвестиции из-за рубежа
- Средства федерального бюджета
- Средства городского бюджета
- Прочие
- Кредиты банков
- Заемные средства других организаций

Источник: Массорстат

Рост инвестиций по большинству основных видов экономической деятельности, кроме обрабатывающих производств.

В структуре инвестиций на **1,1 п.п** уменьшилась доля собственных средств организаций

70,9% доля инвестиций по крупным и средним организациям в общем объеме инвестиций

Ввод недвижимости

Наблюдается снижение объемов ввода недвижимости (-20,2%) по сравнению с январем-сентябрем 2015 года, главным образом в результате снижения объемов ввода жилой недвижимости.

Рис. 24. Объем ввода недвижимости по административным округам Москвы в январе-сентябре 2016 г.

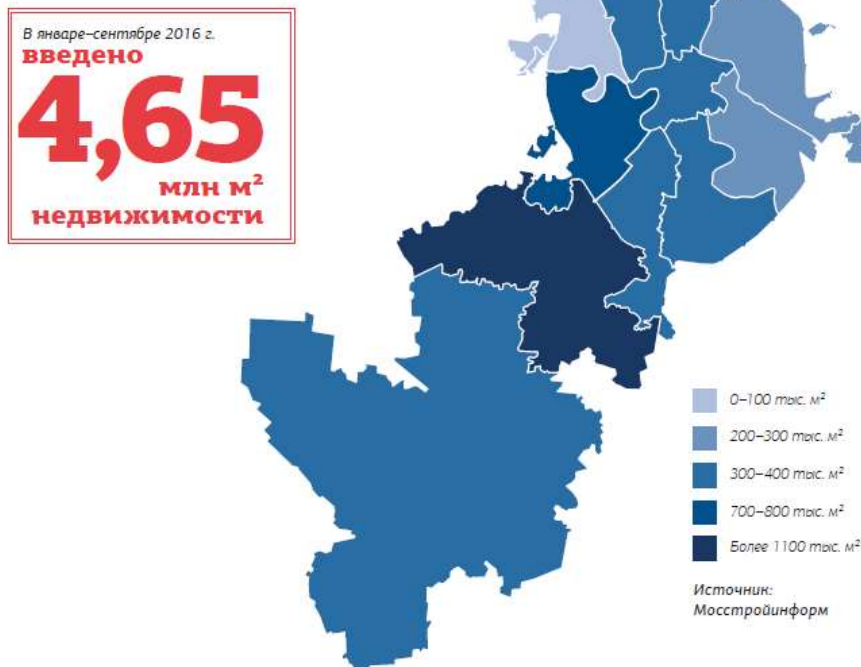
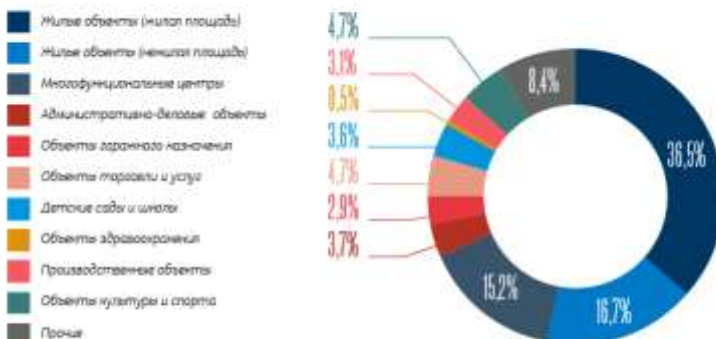


Рис. 25. Структура ввода недвижимости в январе-сентябре 2016 года.



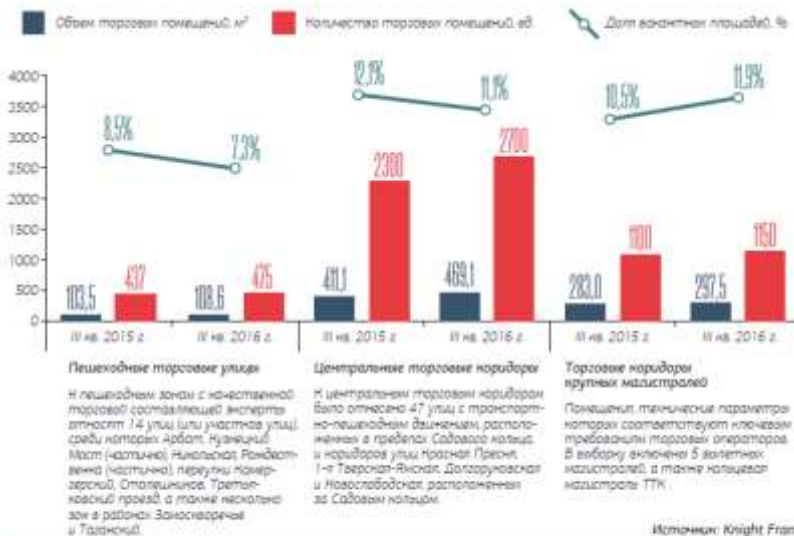
В январе-сентябре 2016 года ввод общей площади жилых домов на территории Москвы составил 1763,5 тыс. м² (снижение на 26,6%).
Ввод жилья за счет бюджета города Москвы составил 382,0 тыс. м²



Торгово-розничные помещения

Реализация программы «Мой город» положительно влияет на сегмент street retail. Участники рынка поддерживают инициативы городских властей и развиваются в рамках выбранной стратегии. Объем торговых площадей в составе пешеходных зон столицы будет увеличиваться.

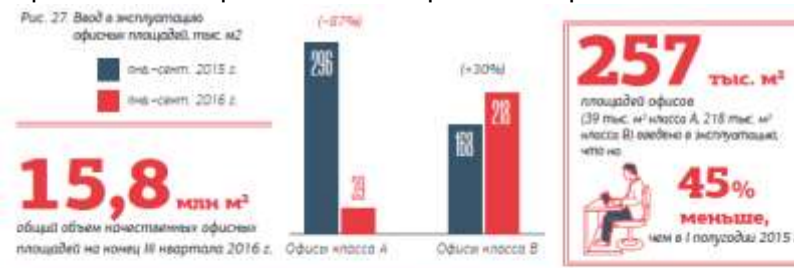
Рис. 26. Торгово-розничные помещения Москвы (по типам возможного расположения)



Операторы общественного питания и продуктовых магазинов продолжают оставаться основным драйвером рынка и готовы к освоению новых благоустроенных улиц. Их совокупная доля в различных вариантах размещения составляет: 52,6% — пешеходные торговые улицы; 43,6% — центральные торговые улицы; 31,8% — торговые коридоры крупных магистралей.

Офисная недвижимость

Рынок офисной недвижимости адаптируется к новым условиям: объем ввода в эксплуатацию офисных площадей класса В вырос на 30% по сравнению с январем-сентябрем 2016 г.



Более половины арендованных и купленных в январе-сентябре офисных площадей пришлось на три типа организаций: технологии/медиа/телекоммуникации; потребительские товары и фармацевтика; некоммерческие организации.

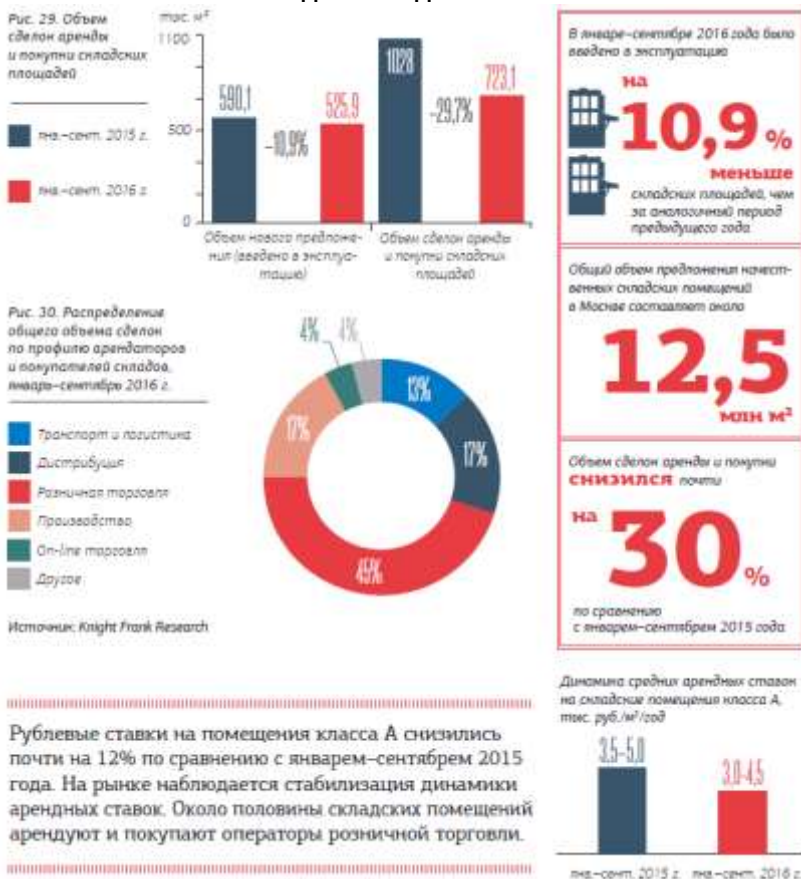
Рис. 28. Структура арендованных и купленных офисных площадей, январь-сентябрь 2016 г.



22,9% (-2,6 п. п.) – доля свободных площадей в офисных зданиях класса А. Арендные ставки для офисов класса А снизились на 8,4% к аналогичному периоду предыдущего года и составили 24,4 тыс. руб./м²/год.

16,5% (-0,7 п. п.) – доля вакантных площадей в офисных зданиях класса В. Арендные ставки для офисов класса В снизились на 13,4% к аналогичному периоду предыдущего года и составили 13,4 тыс. руб./м²/год.

Складская недвижимость



Финансовый результат организаций

Наблюдается рост прибыли организаций города Москвы с одновременным сокращением убытков.

Совокупная прибыль организаций Москвы растет в основном за счет прибыли наукоёмких экспортноориентированных предприятий. Снижение прибыли наблюдается в оптовой торговле нефтью и нефтепродуктами.



Доля прибыльных организаций – около **75%**.

Наиболее существенное увеличение прибыли в январе-сентябре 2016 года по сравнению с аналогичным периодом 2015 года произошло по следующим видам деятельности:

- строительство (+285,2%);
- операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг (+149,9%);
- гостиницы и рестораны (+223,7%);
- производство и распределение электроэнергии, газа и воды (+124,9%);
- транспорт (+154,4%);
- розничная торговля (+66,4%).

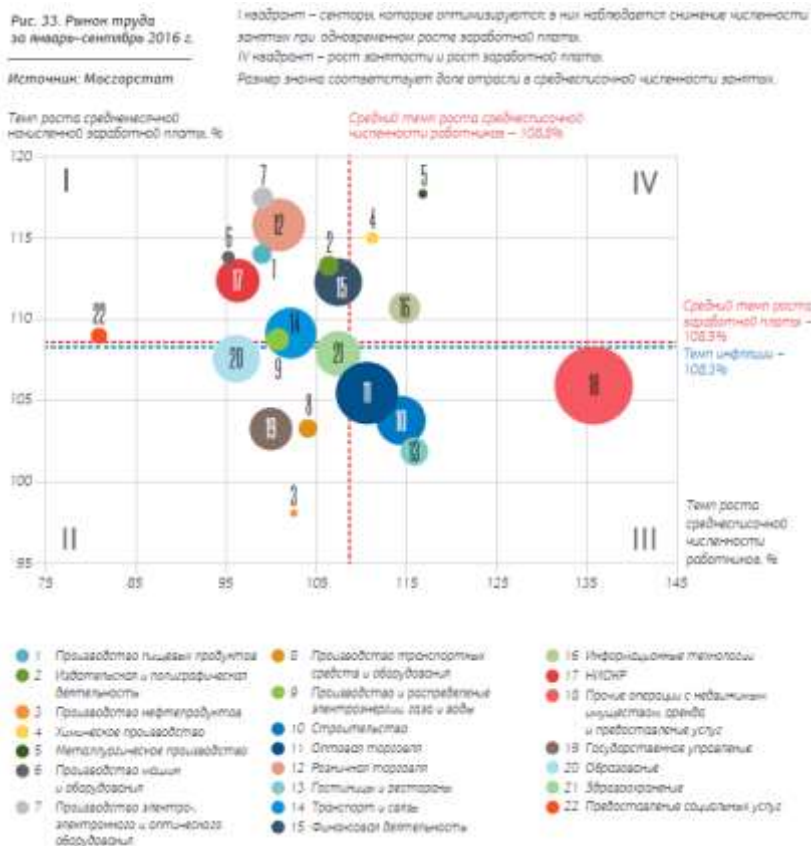
Рынок труда и заработная плата

Ситуация на рынке труда остается стабильной, о чем свидетельствует превышение числа вакансий, заявленных в службу занятости, над численностью безработных.



Уровень зарегистрированной безработицы остался низким (0,5% от общей численности экономически активного населения города, или 38,6 тыс. человек). Среднестатистическая численность занятых в экономике по сопоставимому кругу организаций увеличилась на 381,4 тыс. человек (+8,8%).

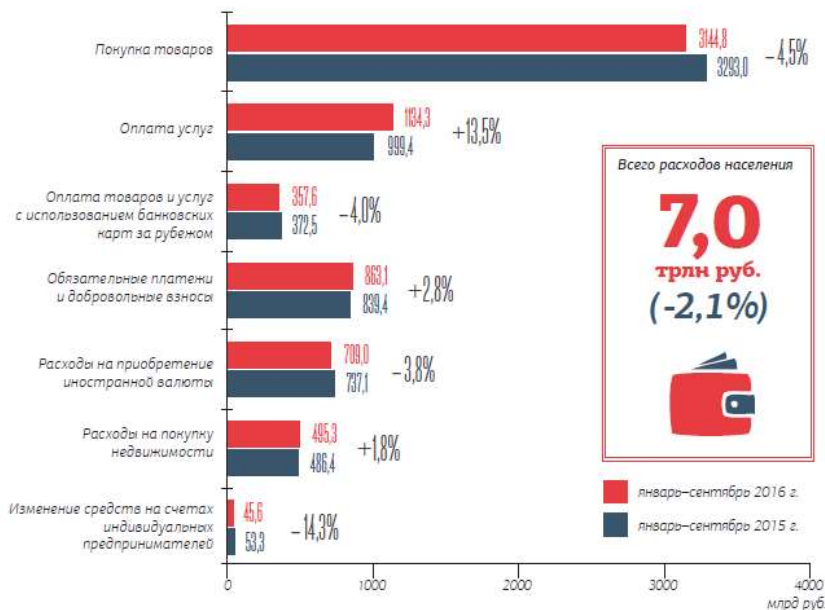
Рост средней заработной платы по Москве в январе-сентябре 2016 года составил 108,5% к уровню аналогичного периода прошлого года, с учетом инфляции - 100,2%. Средний уровень заработной платы составил 69,0 тыс. руб.



Денежные доходы и расходы населения

Согласно общепринятой мировой практике, статистика считает денежные доходы через расходы населения путем вычитания из суммы потраченных в городе денег тех сумм, которые оставили в столице нерезиденты, и прироста сбережений (то есть доходов, которые не были сразу потрачены).

Рис. 34. Денежные расходы населения

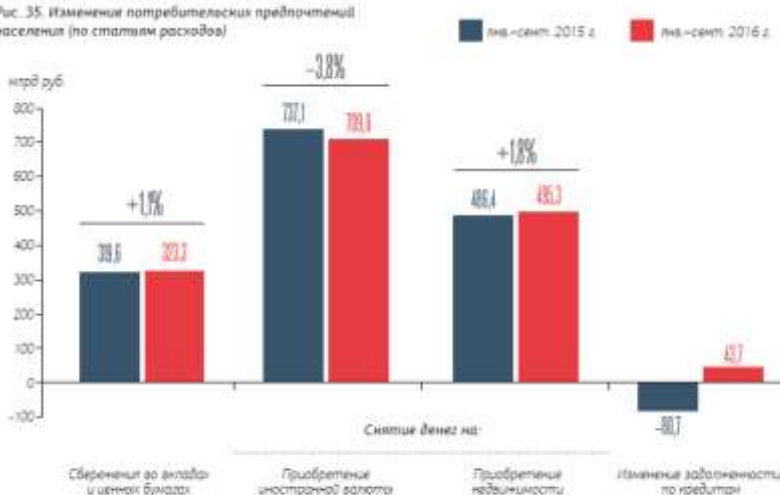


Источник: Мосгорстат



С начала года наблюдается изменение потребительских предпочтений, характеризующееся возобновлением роста задолженности по кредитам. При этом также растут сбережения во вкладах и ценных бумагах

Рис. 35. Изменения потребительских предпочтений населения (по статьям расходов)

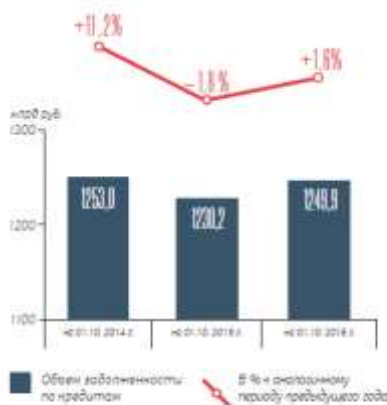


Источник: Мосгорстат

Кредитование населения

В годовом исчислении задолженность москвичей по кредитам незначительно выросла, замедляются темпы роста просроченной задолженности.

Рис. 36. Объем задолженности по кредитам, предоставленным физическим лицам



Источник: ЦБ РФ

Рис. 37. Объем просроченной задолженности по кредитам, предоставленным физическим лицам



Источник: ЦБ РФ

Низкие темпы роста банковского кредитования объясняются сохранением высоких ставок по кредитам, жесткими условиями кредитования населения с целью снижения доли неплатежей и проблемных долгов по потребительским ссудам, а также замедлением роста доходов населения.

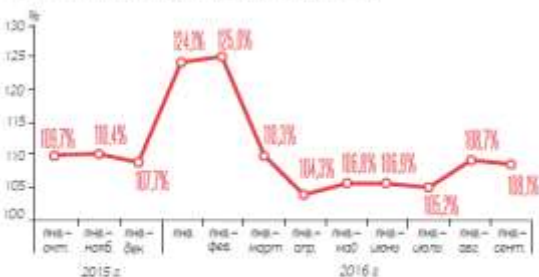
Доходы бюджета

Всего доходы бюджета
составили
1329,5
млрд руб.
Рост доходов бюджета составил
+ 8,1%

Налоговые доходы
составили
1129,0
млрд руб.
и выросли на
8,5%

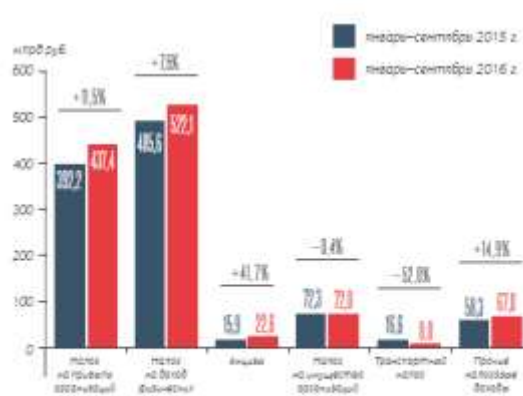
Неналоговые доходы
составили
134,8
млрд руб.
и выросли на
8,3%

Рис. 38. Темп роста доходов бюджета, в % к соответствующему периоду предыдущего года



Источник: Московское городское казначейство

Рис. 39. Динамика налоговых доходов бюджета



Источник: Московское городское казначейство

По ряду категорий крупнейших налогоплательщиков наблюдалось снижение поступлений по налогу на прибыль, вызванное снижением получаемой ими прибыли, а также применением повышенного коэффициента амортизации имущества.

Поступление налога на прибыль от крупнейших налогоплательщиков

Крупнейшие налогоплательщики по отраслям	Объем, млрд руб.	Рост (+)/Снижение (-) доходов
Нефть	4,5	-49,4%
Газ	34,0	-16,8%
Алкоголь, табак, строительство, торговля	7,9	+3,7%
Электроэнергетика	7,0	+54,8%
Металлургия	0,9	-45,8%
Транспорт	2,0	+89,2%
Связь	7,3	-5,1%
Машиностроение	6,1	-37,6%
Финансово-кредитные организации	82,0	+197,7%

Источник: Федеральная налоговая служба

Источник: http://depr.mos.ru/devyatelnost_departamenta/socio-economic-development/analytical-materials/

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

8.2.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Объект оценки: помещение офисного назначения. Таким образом, сегмент рынка, к которому относится объект оценки - рынок купли-продажи и аренды офисной недвижимости.

8.2.2. ИНФОРМАЦИЯ О СПРОСЕ И ПРЕДЛОЖЕНИЯХ НА РЫНКЕ, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

ИНДИКАТОРЫ РЫНКА	2015	2016
Общий объем предложения, млн м ²	16,7 ↑	17,05 ↑
Класс А	3,8 ↑	3,9 ↑
Класс В	12,9 ↑	13,2 ↑
Объем ввода, тыс. м ²	715,3 ↓	312,6 ↓
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. м ²	962,2 ↓	850,2 ↓
Доля вакантных площадей, %	13,9 ↓	12,4 ↓
Класс А	25,3 ↓	18,4 ↓
Класс В	10,5 ↓	10,6 ↑
Средневзвешенная приведенная ставка аренды в ЦДР*, \$/м ² /год	495 ↓	475 ↓
Класс А	605 ↓	584 ↓
Класс В	355 ↓	329 ↓

*Центральный деловой район

Предложение

Объемы ввода в эксплуатацию офисных площадей снизились за год более чем в 2 раза до 312,6 тыс. м., что оказалось минимальным показателем с 2001 г. В целом в течение года темпы ввода были невысокими, но меньше всего готовых площадей вышло на рынок с октября по декабрь – 60,3 тыс. м. офисных площадей.

312,6 тыс. м² | составил ввод офисных площадей за 2016

За десять лет совокупный объем офисного рынка увеличился в 2,5 раза и на сегодняшний день насчитывает более 17 млн м. качественных офисных площадей.

Внутренняя структура нового предложения перераспределилась в сторону увеличения класса В+ из-за переноса сроков ввода нескольких крупных бизнес-центров класса А на следующий год. Доля объектов класса В+ составила 74%, доля класса А – 21% (в 2015 г. – 45%). Рынок за последние пять лет вышел на новый качественный уровень, что подтверждается уменьшением доли прироста предложения в классе В- с 2012 г. сегмент ежегодно формировал менее 10% от нового ввода.

За последние годы рынок также существенно децентрализовался – значительная часть новых офисов располагается за пределами ЦДР, что подтверждается и территориальным распределением ввода в 2016 г. Так, 58% от годового объема ввода было построено в кольцевой зоне от Третьего транспортного кольца до МКАД и 15% – на внешней границе МКАД.

Спрос

Последний квартал оказался наиболее активным с точки зрения спроса – 234 тыс. м. офисных помещений было реализовано в аренду и на продажу. Общий объем сделок на рынке офисной недвижимости по результатам 2016 г. превысил 1,0 млн м. с учетом перехода двух крупных залоговых активов в собственность банков (ВТБ и «Сбербанк»).

Без учета данных транзакций реальный объем арендованных и купленных площадей в 2016 г. составил 850 тыс. м. – на 12% ниже, чем годом ранее. Спрос по-прежнему оценивается как слабый, а основная активность представлена за счет переездов и переподписаний существующих договоров.

Динамика распределения спроса по секторам экономики



* Другие секторы включают в себя ИТ, медиа и другие компании. Источник: Colliers International.

Объекты, введенные в эксплуатацию в IV квартале 2016

НАЗВАНИЕ	КЛАСС	ДЕВЕЛОПЕР	ОФИСНАЯ ПЛОЩАДЬ, ТЫС. М ²
БЦ на Б. Писнерской ул., д. 1/17	A	АО «Вертолеты России»	31,8
БЦ IZhukov	B+	ICM Company	15,2
БЦ Seven One	B+	Stone Hedge	13,4

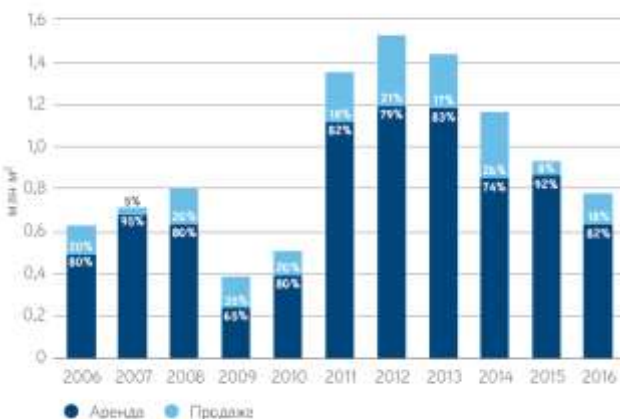
Источник: Colliers International

Динамика ввода офисных площадей



Источник: Colliers International

Динамика объема сделок по аренде и приобретению офисных площадей



Источник: Colliers International

Существенных структурных изменений спроса зафиксировано не было, кроме разве что увеличения доли государственных и некоммерческих организаций в структуре сделок. В предшествующие годы спрос с их стороны был гораздо менее активным, но за счет закрытия крупной сделки по приобретению офиса площадью 55 тыс. м. в БЦ «ОКО» они сформировали 13% от объема спроса в 2016 г. В целом объем сделок в 2016 г. распределился относительно равномерно по всем секторам экономики. Второй год подряд компании-производители занимают лидирующую позицию (20%). Активными арендаторами также остаются ИТ, торговые и добывающие предприятия: их совокупная доля в объеме спроса – около 32%.

Площадь сделок в 2016 г. существенно снизилась по сравнению с прошлогодним уровнем – средний арендуемый блок составил 774 м. против 1 020 м. в 2015 г.

Наибольший объем поглощения концентрируется в ЦДР. В 2016 г. здесь было заключено свыше 36% сделок от общего годового объема. Следующие по востребованности офисные помещения расположены в бизнес-центрах на южном направлении, в ММДЦ «Москва-Сити» и в границах Ленинградского субрынка. На эти субрынки пришлось сопоставимое количество сделок и сравнимая доля в структуре сделок – 8%.

В 2016 г. отмечено усиление консолидации подразделений крупных компаний. С одной стороны к этому привели возможности рынка, выраженные в существенном снижении уровня цен, а с другой – проблемы девелоперов с погашением кредитной задолженности.

В основном процесс консолидации наблюдался со стороны банковских структур (ВТБ, «Сбербанк»), получивших девелоперские активы в счет долговых обязательств.

Вакантные помещения

Существенные изменения были отмечены в динамике уровня вакантности. Два крупных объекта были сняты с рынка («Башня Евразия» и «Президент Плаза»), и свободное предложение уменьшилось почти на 210 тыс. м., что также было поддержано рекордно низкими показателями ввода в 2016 г. Как следствие, средняя вакантность на рынке сократилась с 13,9% до 12,4%, но рынок по-прежнему далек от докризисных показателей. Дефицит предложения проявляется только при подборе готовых к въезду помещений, свыше 10,0 тыс. м., в качественных бизнес-центрах с хорошей локацией, и при запросах свыше 5,0 тыс. м. в пределах ЦДР.

Заметнее всего вакантность изменилась в сегменте класса А – на 6,9 п.п. с 25,3% до 18,4%, где объем свободного предложения составил 716 тыс. м.. В свою очередь, офисы класса В+ /-пустуют на 10,6% как и годом ранее, что соответствует 1,4 млн м.

Большая часть (37%) предлагаемых помещений сконцентрирована в ЦДР, в Кутузовском субрынке и западном направлении. Несмотря на то что минимальная заполняемость наблюдается в бизнес-центрах, расположенных в Кутузовском субрынке и на юго-западе столицы, за прошедший год и здесь было зафиксировано уменьшение свободных площадей. В частности, в Кутузовском субрынке вакантность уменьшилась с 48% до 30%, а в Юго-западном – с 30% до 28%.

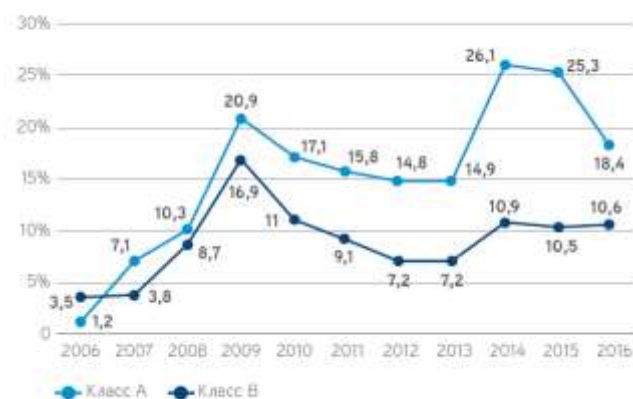
Сокращение доли вакантности зарегистрировано в ММДЦ «Москва-Сити», где за год падение составило 13 п.п. Интерес к офисным площадям увеличился в первую очередь со стороны российских компаний, которые стали более предметно рассматривать данный деловой район как локацию для размещения своего бизнеса, в результате чего объем свободного предложения по итогам 2016 г. не превысил 18%, или 162,5 тыс.м.

Крупнейшие новые сделки в 2016			
КЛИЕНТ	ПЛОЩАДЬ, ТЫС. М²	ВЦ	ТИП
Администрация Москвы	55	«ОКС»	Покупка
Samsung	10	«Новинский»	Аренда
«Мираторг»	8,5	«Лотос»	Покупка
Servier	6,6	«Белые Сады»	Аренда
585GOLD	6,1	БЦ «Зубовский бульвар, 17»	Покупка
«Объединенная судостроительная компания»	6,0	«Легион II», фаза II	Аренда
Ancor	5,5	Golden Gate	Аренда
Ipsos Comcon	5,1	Офис-парк «Красносельский»	Аренда

Источник: Colliers International

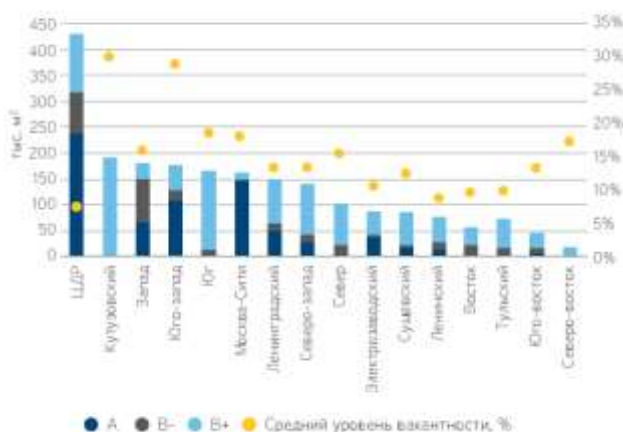
В силу сложившихся рыночных условий цена актива стала ниже его залоговой стоимости, и зачастую новым собственникам было выгоднее занимать свободные площади самостоятельно, чем продавать их или сдавать в аренду по текущим ставкам.

Динамика доли свободных площадей по классам



Источник: Colliers International

Распределение объемов свободного предложения по субрынкам в IV кв. 2016



Источник: Colliers International

Цены продаж

Поскольку текущие предложения в сегменте продаж в подавляющем большинстве номинированы в рублях, ценовые показатели на протяжении всего года были стабильны.

Динамика средней цены продажи



Источники: Colliers International

Объем продаж офисных площадей по результатам года увеличился как в абсолютном, так и в относительном выражении. Доля сделок по приобретению офисов в собственность выросла с 8% до 18%, объем составил более 161 тыс. м., в то время как в прошлом 2015 г. сумма проданных офисных площадей была на уровне 67 тыс. м.. Средний объем сделки несущественно снизился за год с 649 м. до 604 м. (в 2014 г. – 761 м.).

Ставки аренды

Вслед за постепенным укреплением национальной валюты офисный рынок в течение 2016 г. стабилизировался с точки зрения коммерческих условий. Фактически номинированные в долларах и в рублях запрашиваемые ставки аренды для новых арендаторов в классе А за год не изменились.

Скорректировалась вверх лишь приведенная базовая ставка аренды – на 5% в год за счет стабилизации курса валют.

> Приведенная базовая ставка аренды в долларах США для офиса класса А составляет \$432/м./год, в рублях – 26 740 руб./м./год. В классе В+/-, напротив, отмечено снижение номинированных как в долларах, так и в рублях ставок аренды, что связано в основном с переездами компаний-арендаторов на более качественные объекты, наряду с чем освобождаются более дешевые помещения.

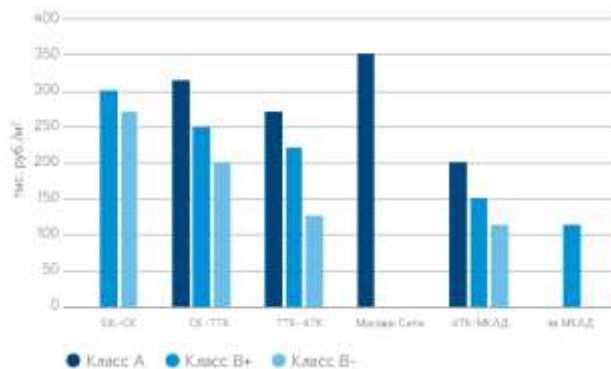
> Приведенная базовая ставка аренды в долларах США для помещений класса В – \$206/м./год, в рублях – 12 710 руб./м./год. До осени 2016 г. собственники продолжали переводить запрашиваемые ставки в рубли. В IV квартале роста доли рублевого предложения в классе А отмечено не было, и соотношение рублевых и долларовых предложений сохранилось в пропорции 60% к 40%, что является индикатором стабилизации рынка.

60/40 соотношение рублевых и долларовых предложений в классе А. В сегменте В+/- 95% предложений номинированы в рублях

Цена на офисные объекты и блоки в классе А варьируется в диапазоне 240 000-350 000 руб./м. в зависимости от набора характеристик. В сегменте офисов класса В+ средний ценовой диапазон составляет от 150 000 до 190 000 руб./ м., для В- – на уровне 110 000-130 000 руб./м.

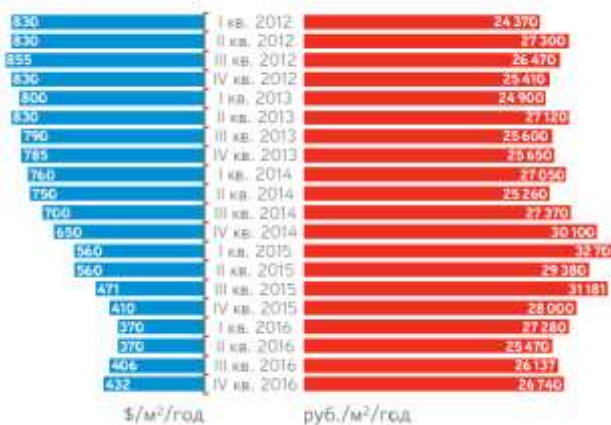
Стоит отметить, что сегодня наблюдается дефицит качественного предложения на продажу в разных сегментах, в частности в объектах общей площадью свыше 6 000 м.

Распределение запрашиваемых цен продаж в IV кв. 2016



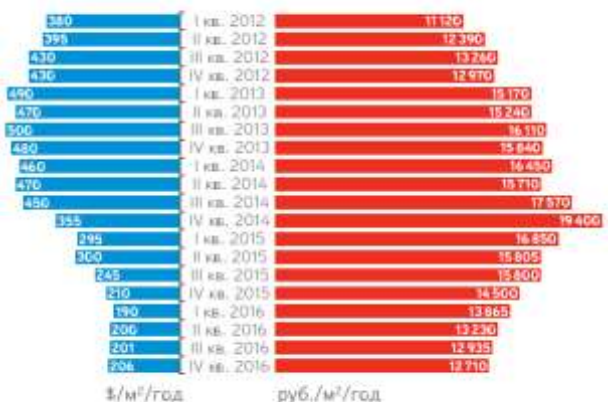
Источники: Colliers International

Динамика приведенной базовой ставки аренды, класс А



Источники: Colliers International

Динамика приведенной базовой ставки аренды, класс В



Источники: Colliers International

Источник: <http://www.colliers.com/ru-ru/moscow/insights/market-reports>

8.2.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН

При анализе рынка Оценщиком рассматривались предложения о продаже и аренде офисных помещений, расположенных в г. Москва, вблизи ближайших станций Метро - «Серпуховская» и «Добрынинская».

Таблица №11 - Предложения о продаже офисных помещений

№ п/п	Описание	Адрес	Площадь, кв. м.	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м.	Источник информации	Контактные данные
1	Офисное помещение	Москва, м. Серпуховская, Дубининская ул, 57к3	627,0	120 000 000	191 388	https://www.avito.ru/moskva/kommerceskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_627_m_832594558	8 (499) 372-08-41
2	Офисное помещение	Москва, м. Добрынинская, ул. Полянка Б., 54	2 423,0	650 000 000	268 262	https://www.avito.ru/moskva/kommerceskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_2423.00_m_849337547	8 (495) 937-52-26
3	Офисное помещение	Москва, м. Серпуховская, ул Большая Серпуховская, 44	32,0	4 450 000	139 063	https://www.avito.ru/moskva/kommerceskaya_nedvizhimost/prodam_ofis_m_serpuhovskaya_2_min_905872614	8-926-999-00-68
4	Офисное помещение	Москва, м. Серпуховская, Бол. Строченовский пер., 22/25, стр. 1	6 500,0	1 200 000 000	184 615	https://www.avito.ru/moskva/kommerceskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_6500_m_872621553	8 (495) 637-80-47
5	Офисное помещение	Москва, м. Добрынинская, ул. Большая Полянка, 51/А, стр.1	553,6	144 522 000	261 059	https://www.avito.ru/moskva/kommerceskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_553.6_m_789055857	8-915-214-32-91
6	Офисное помещение	Москва, м. Добрынинская, Пятницкая улица, 54с2	966,0	500 000 000	517 598	https://www.avito.ru/moskva/kommerceskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_966_m_869056104	8-925-741-18-77
7	Офисное помещение	Москва, м. Добрынинская, ул. Ордынка М., 44	1 600,0	451 495 200	282 185	https://www.avito.ru/moskva/kommerceskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_1600.00_m_852225283	8 (495) 937-52-26
8	Офисное помещение	Москва, м. Добрынинская, ул. Большая Полянка, д.51/А, стр.1	559,5	147 917 000	264 374	https://www.avito.ru/moskva/kommerceskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_559.5_m_877810059	8-915-214-32-91
9	Офисное помещение	Москва, м. Добрынинская, ул. Большая Полянка, д.51/А, стр.1	819,0	196 226 000	239 592	https://www.avito.ru/moskva/kommerceskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_819_m_877815835	8-915-214-32-91
				Минимум	139 063		
				Среднее	260 904		
				Максимум	517 598		

На основании анализа предложений Оценщиком сделан вывод, что рыночная стоимость офисных помещений, расположенных вблизи станций Метро «Серпуховская» и «Добрынинская», может составлять от 139 063 до 517 598 рублей за кв. м. Учитывая площадь и состояние объекта оценки, а также скидку на торг, Оценщиком сделан вывод, что стоимость объекта может составить от 200 000 до 300 000 руб./кв. м.

Таблица №12 - Предложения об аренде офисных помещений

№ п/п	Описание	Адрес	Площадь, кв. м.	Арендная ставка, руб.	Арендная ставка, руб./кв. м.	Источник информации	Контактные данные
1	Офисное помещение	Москва, м. Добрынинская, ул. Валовая д.35 корп. Б	364,0	819 000	2 250	https://www.avito.ru/moskva/kommerceskaya_nedvizhimost/ofis_364_kv_m_pryamaya_arend_a_ot_sobstvennika_902267889	8-985-229-45-83
2	Офисное помещение	Москва, м. Серпуховская, ул Щипок, 5/7с2	380,0	467 400	1 230	https://www.avito.ru/moskva/kommerceskaya_nedvizhimost/ofis_380_m_s_remont_om_sobstvennik_918045025	8-926-497-59-17
3	Офисное помещение	Москва, м. Серпуховская, Стремянный пер, 38	376,0	579 667	1 542	https://www.avito.ru/moskva/kommerceskaya_nedvizhimost/ofis_376_m_ryadom_s_metro_ot_sobstvennika_1224818923	8-926-497-59-17
4	Офисное помещение	Москва, м. Добрынинская, Большая Полянка 42 с 4	650,0	970 000	1 492	https://www.avito.ru/moskva/kommerceskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_650_m_991299849	8-903-795-86-07
5	Офисное помещение	Москва, м. Серпуховская, Стремянный пер., 26-28	452,2	1 117 726	2 472	https://www.avito.ru/moskva/kommerceskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_452.2_m_872626028	8 (495) 637-80-29
6	Офисное помещение	Москва, м. Серпуховская, Стремянный пер, 38	433,0	667 656	1 542	https://www.avito.ru/moskva/kommerceskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_433_m_917711287	8 (499) 490-09-31
7	Офисное помещение	Москва, м. Серпуховская, Стремянный пер, 38	535,0	824 940	1 542	https://www.avito.ru/moskva/kommerceskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_535_m_917712121	8 (499) 490-09-31
				Минимум	1 230		
				Среднее	1 724		
				Максимум	2 472		

На основании анализа предложений Оценщиком сделан вывод, что рыночная стоимость права пользования офисными помещениями, расположенными вблизи станций Метро «Серпуховская» и «Добрынинская», может составлять от 1 230 до 2 472 рублей за кв. м. в месяц.

Учитывая площадь и состояние объекта оценки, а также скидку на торг, Оценщиком сделан вывод, что стоимость права пользования объектом оценки может составить от 1 300 до 1 600 рублей за кв. м. в месяц.

8.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ

8.3.1. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВСЕМ ЦЕНООБРАЗУЮЩИМ ФАКТОРАМ, ИСПОЛЬЗОВАВШИМСЯ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

На основании вышеизложенного и учитывая качественные и количественные параметры объекта оценки можно выделить следующие факторы, оказывающее существенное влияние на стоимость:

- 1) Назначение;
- 2) Местоположение;
- 3) Площадь;
- 4) Состояние отделки;
- 5) Наличие коммуникаций;
- 6) Тип объекта;
- 7) Этаж расположения.

8.3.2. ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Анализ факторов, влияющих на спрос и предложение, подразумевает анализ конкретного объекта недвижимости в сопоставлении с аналогами по основным критериям на рынке в сложившейся ситуации. Ценообразующими факторами, которые непосредственно могут влиять на стоимость объектов оценки, являются количественные и ценовые показатели на конкретных сегментах рынка в разрезе местоположения, класса качества объекта недвижимости, состояния объектов оценки и пр.

Таблица №13 - Ценообразующие факторы

Группа факторов	Диапазон значений корректировки	Источник
1. Передаваемые права	0%	Как правило не влияет, поскольку права на объекты-аналоги совпадают с правами на объекты оценки.
2. Условия финансирования	0%	Как правило не влияет, поскольку цены объектов-аналогов имеют денежное выражение.
3. Время продажи	0%	Как правило не влияет, поскольку Оценщиком подбираются аналоги, существующие на дату оценки.
4. Условия продажи (торг)	до 16,9%	«Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Гришина М.Д. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г.
5. Местоположение	0%	Подобраны аналоги, расположенные в г. Москва вблизи станций метро «Серпуховская» и «Добрынинская», аналогично объекту оценки
6. Площадь	до 22%	«Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Гришина М.Д. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г.
7. Состояние отделки	до 28%	
8. Наличие коммуникаций	0%	Как правило не влияет, поскольку Оценщиком подбираются аналоги, имеющие полный набор коммуникаций, аналогично объекту оценки.
9. Тип объекта	до 10%	«Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Гришина М.Д. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г.
10. Этаж расположения	до 21%	

8.4. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

8.4.1. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ЭКОЛОГИЧЕСКИХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Влияние экологических факторов на стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки Оценщиком не выявлено.

8.4.2. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЧИХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Влияние прочих факторов на стоимость объекта оценки Оценщиком не выявлено.

8.4.3. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Анализ объектов оценки позволяет отнести их к классу неспециализированной недвижимости, т.е. к недвижимости, на которую существует спрос, которая покупается, продается и арендуется на открытом рынке.

Ликвидность любого объекта недвижимости определяется соотношением спроса и предложения на аналогичные оцениваемому объекту недвижимости на локальном рынке. Величину ликвидности удобно ха-

рактически характеризовать величиной срока экспозиции, то есть длительностью необходимого маркетингового периода, адекватного объектам оценки.

В целом имущество можно разделить на две группы:

1. Ликвидное - рынок обращения подобных оцениваемому объектам не ограничен.
2. Условно ликвидное - рынок обращения подобных оцениваемому объектам ограничен (объект оценки представляет собой специализированное имущество).

На практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Предполагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

Таблица №14

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

Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки и дисконта. Это обусловлено тем, что у более ликвидного имущества существует большая вероятность найти в ограниченный период реализации покупателя, желающего предложить адекватную цену за имущество.

Анализ ликвидности объектов оценки производился на основе нижеперечисленных факторов.

Таблица №15 - Анализ ликвидности объекта оценки

Факторы	Описание фактора	Влияние фактора на ликвидность
Местоположение	Объект оценки расположен в г. Москва, вблизи станции Метро «Серпуховская» - развитом районе г. Москва.	Положительное
Состояние имущества	Общее техническое состояние объекта оценки - хорошее.	Положительное
Соответствие современным используемым технологиям	Здание, в котором расположен объект оценки, построено в 2004 году из современных материалов.	Положительное
Масштабность	Площадь объекта оценки является типичной для рынка продажи и аренды офисных помещений - 454,4 кв. м.	Положительное
Наличие правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам	На объекты оценки предоставлены свидетельство о государственной регистрации права и кадастровый паспорт помещения.	Положительное
Степень уникальности объекта	Объект оценки является типичным представителем рынка офисных помещений.	Положительное
Спрос на данный тип недвижимости	Спрос на офисные помещения, расположенные в г. Москва, достаточный.	Положительное
Состояние рынка недвижимости	Рынок недвижимости в начале 2017 года находится в состоянии стагнации.	Отрицательное
Количество потенциальных потребителей в регионе	В регионе достаточное количество потребителей, которых может заинтересовать покупка и аренда данного объекта недвижимости.	Положительное
Полнота ценовой информации в данном имуществе в информационных источниках	Ценовая информация имеется, есть возможность получить представление о ценах на подобные объекты на основе доступных источников информации.	Положительное

Учитывая вышесказанное, объект оценки можно отнести к среднеликвидным объектам недвижимости со сроком экспозиции от 3 до 6 месяцев.

8.4.4. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Оценщиком был проведен анализ рынка недвижимости г. Москвы.

Анализ рынка продажи и аренды офисных помещений показал, что объем рыночной информации, отвечающий требованиям полноты и репрезентативности, на территории г. Москвы достаточен.

На основании анализа социального-экономического положения в Российской Федерации в целом, в г. Москва в частности, а также анализа рынка офисной недвижимости г. Москвы, Оценщиком сделан вывод, что на дату оценки рынок недвижимости г. Москвы можно охарактеризовать как неактивный.

Оценщиком выявлены объекты аналогии, имеющие сходные характеристики с объектом оценки.

При поиске объектов-аналогов рассматривались предложения о продаже и аренде офисных помещений, расположенных в г. Москва, вблизи станций Метро «Серпуховская» и «Добрынинская». На основании данных об экономическом состоянии г. Москвы и обзора рынка офисных помещений, расположенных в г. Москва, станций Метро «Серпуховская» и «Добрынинская» (данные Интернет: <http://avito.ru>), Оценщиком был сделан вывод о средней рыночной стоимости группы объектов недвижимости, к которой относится объект оценки.

Диапазон рыночной стоимости 1 кв. м. офисных помещений

Офисные помещения - от 139 063 до 517 598 рублей за кв. м. (количество предложений: 9). Средняя цена находится на уровне 260 904 руб. кв. м.

Учитывая площадь и состояние объекта оценки, а также скидку на торг, Оценщиком сделан вывод, что стоимость объекта может составить от 200 000 до 300 000 руб./кв. м.

Диапазон рыночной стоимости права пользования 1 кв. м. офисных помещений

Офисные помещения - от 1 230 до 2 472 рублей за кв. м. в месяц (количество предложений: 7). Средняя арендная ставка находится на уровне 1 724 руб. кв. м. Учитывая площадь и состояние объекта оценки, а также скидку на торг, Оценщиком сделан вывод, что стоимость права пользования объектом оценки может составить от 1 300 до 1 600 рублей за кв. м. в месяц.

Стоит отметить, что спрос на объекты достаточный, следовательно, срок экспозиции может составлять до 6 месяцев.

Анализ рынка представлен исходя из принципа достаточности.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**9.1. ОПИСАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ**

В соответствии с Федеральными стандартами оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) для оценки объекта оценки применяются три подхода: доходный, сравнительный, затратный.

9.2. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ**9.2.1 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД**

Доходный подход совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. (Глава 3, ст. 15 ФСО-1). На доходном подходе основаны методы капитализации дохода, остатка и предполагаемого использования.

9.2.1.1 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПРИМЕНЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Объект оценки - помещение офисного назначения, в рамках доходного подхода воспользуемся методом капитализации, т.к. рынок аренды офисной недвижимости достаточно развит. Имеются предложения об аренде объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.

9.2.1.2 РАСЧЕТЫ И ПОЯСНЕНИЯ К РАСЧЕТАМ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ПРОВЕРЯЕМОСТЬ ВЫВОДОВ И РЕЗУЛЬТАТОВ, УКАЗАННЫХ ИЛИ ПОЛУЧЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет арендовать объект по цене больше, чем доход от его бизнеса. Т.е. подход отражает точку зрения покупателя, который определяет предельно допустимую величину цены, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение объектом для извлечения этих доходов.

Доходный подход реализуется методом капитализации доходов. Расчет производится по среднерыночным арендным ставкам. Для определения рыночной стоимости объектов оценки с применением метода капитализации необходимо выполнить следующую последовательность действий:

1. Анализ доходов, определение потенциального валового дохода (ПВД);
2. Определение величины потерь от недосбора арендных платежей. Расчет действительного валового дохода (ДВД);
3. Анализ расходов. Определение величины операционных расходов;
4. Определение чистого операционного дохода (ЧОД);
5. Определение ставки капитализации;
6. Расчет рыночной стоимости.

Определение ПВД. В качестве основного источника дохода принимается годовой доход от сдачи площадей в аренду. Потенциальный валовой доход (TR) - доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ном использовании без учета всех потерь и расходов. TR зависит от площади объекта оценки и установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$TR = S \times Ca, \text{ где:}$$

TR (totalrevenue) - потенциальный валовой доход;

S - площадь, сдаваемая в аренду, м²;

Ca - арендная ставка за 1 м².

Таблица №16 - Предложения об аренде офисных помещений

№ п/п	Описание	Адрес	Площадь, кв. м.	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м.	Источник информации	Контактные данные	Комментарии
1	Офисное помещение	Москва, м. Добрынинская, ул. Валовая д.35 корп. Б	364,0	819 000	2 250	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_364_kv._m._pryamaya_arendat_ot_sobstvennika_902267889	8-985-229-45-83	Подходит для использования в качестве аналога.
2	Офисное помещение	Москва, м. Серпуховская, ул Щипок, 5/7с2	380,0	467 400	1 230	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_380_m_s_remontom._s_obstvennik_918045025	8-926-497-59-17	Не подходит. Объект не соответствует требованиям репрезентативности выборки.
3	Офисное помещение	Москва, м. Серпуховская, Стремянный пер, 38	376,0	579 667	1 542	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_376_m_ryadom_s_metro._ot_sobstvennika_1224818923	8-926-497-59-17	Подходит для использования в качестве аналога.
4	Офисное помещение	Москва, м. Добрынинская, Большая Полянка 42 с 4	650,0	970 000	1 492	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_650_m_991299849	8-903-795-86-07	Подходит для использования в качестве аналога.
5	Офисное помещение	Москва, м. Серпуховская, Стремянный пер., 26-28	452,2	1 117 726	2 472	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_452.2_m_872626028	8 (495) 637-80-29	Не подходит. Объект не соответствует требованиям репрезентативности выборки.
6	Офисное помещение	Москва, м. Серпуховская, Стремянный пер, 38	433,0	667 656	1 542	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_433_m_917711287	8 (499) 490-09-31	Не используется. Выявлено достаточное количество аналогов.
7	Офисное помещение	Москва, м. Серпуховская, Стремянный пер, 38	535,0	824 940	1 542	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_535_m_917712121	8 (499) 490-09-31	Подходит для использования в качестве аналога.

Были подобраны предложения, наиболее сопоставимые с объектом оценки.

Критерии подбора аналогов:

- назначение - офисные помещения;
- тип объекта - встроенные помещения;
- площадь объекта - более 100 кв. м.;
- состояние отделки - преимущественно «в среднем состоянии»;
- местоположение - расположены вблизи станции метро Серпуховская и Добрынинская;
- этаж расположения - преимущественно 2 этаж и выше.

Расчет рыночной стоимости производится, исходя из общей площади объекта (как объекта оценки, так и объектов - аналогов). В данном отчете объекты-аналоги условно обозначены под номерами №1, 2, 3 и т.д. Далее приведено описание объектов-аналогов.

Таблица №17 - Объекты-аналоги

Наименование	Ед. изм.	Объекты сравнения			
		1	2	3	4
Назначение		Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
Источник информации		https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_364_kv._m._pryamaya_arendat_ot_sobstvennika_902267889	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_376_m_ryadom_s_metro._ot_sobstvennika_1224818923	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_650_m_991299849	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_535_m_917712121
Контакты		8-985-229-45-83	8-926-497-59-17	8-903-795-86-07	8 (499) 490-09-31
Адрес		Москва, м. Добрынинская, ул. Валовая д.35 корп. Б	Москва, м. Серпуховская, Стремянный пер, 38	Москва, м. Добрынинская, Большая Полянка 42 с 4	Москва, м. Серпуховская, Стремянный пер, 38
Общая площадь	м2	364	376	650	535
Арендная плата	руб.	819 000	579 667	970 000	824 940
Арендная ставка	руб./кв. м.	2 250	1 542	1 492	1 542
Платежи за коммунальные услуги		Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Физическое состояние		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние отделки		"Люкс"	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Тип объекта		Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Этаж расположения		7 этаж	4 этаж	4-5 этаж	7 этаж

Обоснование проведения корректировок

Виды корректировок

Последовательные корректировки (первая группа) - относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (элементы сравнения 1-4), которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату. Данные корректировки относятся к условиям сделки купли-продажи и приводят цены продаж к рыночным условиям на дату проведения оценки; при выполнении корректировок должна быть соблюдена приведенная последовательность, причем каждая последующая корректировка должна выполняться на базе результата предыдущей:

- имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- динамика сделок на рынке (дата продажи/предложения, условия рынка).

Независимые корректировки (вторая группа) - относящиеся непосредственно к объекту, выполняются в любой последовательности от базовой скорректированной стоимости.

Первая группа

В настоящей оценке выбор аналогов производится таким образом, чтобы все объекты аналоги имели одинаковые с оцениваемым земельным участком элементы сравнения, соответствующие первой группе.

Таблица №18

№	Элемент сравнения	Характеристика
1	Имущественные права	Право собственности
2	Условия финансирования	Единовременный платеж
3	Условия аренды	Рыночные, чистая аренда
4	Условия рынка	Апрель 2017 г.

Таким образом, в силу идентичности оцениваемых объектов и объектов-аналогов по элементам сравнения первой группы, корректировка по данным элементам не производится.

Вторая группа

1. Поправка на скидку при продаже. Данная корректировка связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объекта недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально, завышена на т.н. «торг». Кроме того, в цену предложения могут быть «заложены» комиссионное вознаграждение риэлторов. Размер корректировки принят, согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2016 Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 - Том 1 - Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А., на уровне среднего значения скидки для неактивного рынка на цены предложений офисно-торговых объектов свободного назначения и сходные типы недвижимости - 13,9%. Оценщиком принято решение использовать значение скидки для неактивного рынка, так как при анализе рынка Оценщиком сделан вывод о неактивности рынка недвижимости г. Москвы на дату оценки.

Таблица №19

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13,9%	13,2%	14,7%
2. Высококлассные офисы (офисы классов А, В)	13,5%	12,8%	14,3%
3. Высококлассная торговая недвижимость	13,2%	12,4%	14,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,9%	16,0%	17,9%

2. Поправка на местоположение/местонахождение

Значительным фактором инвестиционной привлекательности, влияющим на возможную рентабельность объекта, следовательно, и на рыночную стоимость, является территориальное месторасположение объекта, социальная инфраструктура, транспортная доступность (ее степень), рассматриваемые с позиции назначения объекта.

Специалистами рассматривались такие факторы как: месторасположение (отдаленность от центральной части г. Москвы в зависимости от территориального зонирования), окружающая инфраструктура, транспортная доступность, возможность парковки. В данной ситуации объект оценки расположен в г. Москва вблизи станций Метро «Серпуховская» и «Добрынинская», как и все объекты-аналоги. Корректировка не требуется.

3. Корректировка на площадь

При прочих равных условиях, большие по площади объекты чаще продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. Это объясняется тем, что спрос на меньшие по площади и более дешевые объекты выше. Данная корректировка учитывает возможные скидки при продаже одним лотом большого количества площадей, или несоответствие размера оцениваемых площадей (недостаток площадей или их существенный излишек являются причиной снижения стоимости 1 кв.м., общей площади; так же закономерным является рост стоимости 1 кв.м. при уменьшении общей площади).

Интервальные значения коллективной оценки величины корректировки на площадь объекта недвижимости³.

Таблица №20

Площадь, кв.м		Цена							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00	

Применим корректировки, согласно таблице выше:

Таблица №21

	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №4	Объект сравнения №5
Площадь, кв. м.	454,4	364	376	650	535
Диапазон по площади	250 - 500	250 - 500	250 - 500	500 - 750	500 - 750
Корректировка, %		0,00%	0,00%	6,00%	6,00%

4. Корректировка на физическое состояние

Корректировка на физическое состояние вносится в случае, если состояние объектов существенно различается. В данном случае объект оценки и все объекты-аналоги находятся в хорошем физическом состоянии. Корректировка не требуется.

5. Корректировка на уровень отделки

Корректировка на уровень и состояние отделки вносится в случае, если состояние отделки объекта оценки и объектов-аналогов существенно отличается.

Размер корректировки принят, согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2016 Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 - Том 1 - Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А.

Таблица №22

Архитектурные стили офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	требует косметического ремонта	1,06	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,57	1,43	1,23	1

В данном случае отделку объекта оценки можно отнести к отделке в среднем состоянии, как и у объектов-аналогов №2,3,4. Корректировка для них не требуется. Объект-аналог имеет отделку «Люкс», для него вносится корректировка в размере -18%, согласно таблице выше.

6. Корректировка на коммуникации

Требуется в случае, если один из объектов сравнения не имеет одной или нескольких коммуникаций. В данном случае объекты оценки - отопляемые здания, имеют электроснабжение, водоснабжение и канализацию. Все объекты-аналоги обладают аналогичным набором коммуникаций. Корректировка не требуется.

7. Корректировка на тип объекта - необходима в том случае, когда объект оценки является встроенным помещением, а объект-аналог - отдельно стоящим зданием с земельным участком под ним. В данном случае объект оценки и все объекты-аналоги являются встроенными помещениями. Корректировка не требуется.

³«Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Гришина М.Д. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г.

8. Корректировка на этаж расположения

Вносится в случае, если этаж расположения существенно отличается. Как правило, объекты расположенные на 1 этажах зданий сдаются по более высокой арендной ставке, а например объекты в цоколе или подвале - по значительно более низкой.

Таблица №23

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект	подвал	1	0,88	0,72	0,83
оценки	цоколь	1,14	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,40	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,20	1,05	0,86	1

В данном случае объект оценки расположен на верхнем этаже здания - надстройка. Все объекты-аналоги расположены на 4-7 этажах зданий. Согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2016 Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 - Том 1 - Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А., корректировка не требуется.

Определение весовых коэффициентов

Весовые коэффициенты определяются по следующей формуле

$$K_B = \frac{1 - \left(\frac{ABC(K_i)}{N \sum_{i=1}^N ABC(K_i)} \right)}{\sum_{i=1}^N \left[1 - \left(\frac{ABC(K_i)}{N \sum_{i=1}^N ABC(K_i)} \right) \right]}$$

K_B- весовой коэффициент;

K_i- значение общей корректировки i-го объекта-аналога;

ABC(K_i) - абсолютное значение общей корректировки i-го объекта-аналога.

Сумма весовых коэффициентов равна единице.

Приведенная выше формула отражает выбор значения весового коэффициента в зависимости от значения общей корректировки. Наибольшее значение весового коэффициента отдается значению рыночной стоимости аналога с наименьшим значением общей корректировки. Данная зависимость отражает «близость» аналога к объекту оценки.

При относительно соизмеримых значениях общих корректировок (из практики оценки - в пределах 5%) итоговая стоимость объекта оценки определяется как среднее арифметическое значение, т.е. вес равномерно распределяется между всеми аналогами.

Таким образом, формула для расчета весовых коэффициентов приобретает упрощенный вид:

$$K_B = \frac{1}{N}$$

K_B - весовой коэффициент;

N - количество аналогов, используемых в сравнительном подходе.

Примечание: для расчетов весовых коэффициентов суммы итоговых корректировок объектов-аналогов не включают корректировку «скидка на торг», т.к. ее размер одинаков для всех аналогов.

Расчет рыночной стоимости права пользования объектом оценки в рамках доходного подхода

Таблица №24

Наименование	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Назначение		Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
Источник информации		Данные заказчика	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_364_kv._m._pryamaya_arena_ot_sobstvennika_902267889	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_376_m_ryadom_s_metro._ot_sobstvennika_1224818923	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_650_m_991299849	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_535_m_917712121
Контактные данные				8-985-229-45-83	8-926-497-59-17	8-903-795-86-07
Адрес		Москва, пер. Большой Строченовский, 7	Москва, м. Добрынинская, ул. Валовая д.35 корп. Б	Москва, м. Серпуховская, Стремянный пер, 38	Москва, м. Добрынинская, Большая Полянка 42 с 4	Москва, м. Серпуховская, Стремянный пер, 38
Общая площадь	м2	454,40	364	376	650	535
Арендная плата	руб.	-	819 000	579 667	970 000	824 940
Арендная ставка	руб./кв.м.	-	2 250	1 542	1 492	1 542
Корректировки						
Право собственности	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0	0
Условия финансирования	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0	0
Дата предложения		10.04.2017	Апрель 2017 г.	Апрель 2017 г.	Апрель 2017 г.	Апрель 2017 г.
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0	0
Сумма корректировок	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Сумма корректировок	руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная арендная ставка	руб./кв.м.	-	2250	1542	1492	1542
Скидка на уторговывание		-	Есть	Есть	Есть	Есть
Величина корректировки	%	-	-13,90%	-13,90%	-13,90%	-13,90%
Величина корректировки	руб.	-	-313	-214	-207	-214
Местоположение по развитости экономики		Москва, пер. Большой Строченовский, 7	Москва, м. Добрынинская, ул. Валовая д.35 корп. Б	Москва, м. Серпуховская, Стремянный пер, 38	Москва, м. Добрынинская, Большая Полянка 42 с 4	Москва, м. Серпуховская, Стремянный пер, 38
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0	0
Площадь	м. кв.	454,4	364	376	650	535
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	6,00%	6,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	89,54	92,52
Состояние отделки		Среднее состояние	"Люкс"	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Величина корректировки	%	-	-18,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	-405,00	0,00	0,00	0,00

Наличие коммуникаций		Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Тип объекта		Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Этаж расположения		1 этаж	7 этаж	4 этаж	4-5 этаж	7 этаж
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Сумма корректировок	%	-	-31,90%	-13,90%	-7,90%	-7,90%
Сумма абсолютных отклонений (без учета скидки на торг)			18,00%	0,00%	6,00%	6,00%
Скорректированная арендная ставка за 1 м2	руб.	-	1 532	1 327	1 374	1 420
Вес аналога	-		0,133	0,333	0,267	0,267
Арендная ставка за 1 кв.м., руб. с НДС		1 392				
Арендная ставка за 1 кв.м., руб. без НДС		1 180				

Для определения рыночной стоимости объекта оценки с применением метода капитализации необходимо выполнить следующую последовательность действий:

1. ПВД составляет:

$$ПВД = A_p * S * 12$$

Определение величины потерь от недосбора арендных платежей. Расчет ДВД.

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

Согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2016 Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 - Том 1 - Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А. Оценщиком принято решение использовать значение коэффициента для неактивного рынка, так как при анализе рынка Оценщиком сделан вывод о неактивности рынка недвижимости г. Москвы на дату оценки.

Таблица №25

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты различного назначения и сходные типы объектов недвижимости	21,0%	20,0%	22,0%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	20,7%	19,7%	21,8%
3. Высококлассная торговая недвижимость	19,6%	18,6%	20,6%

Таким образом, процент недозагрузки при сдаче в аренду офисно-торговых объектов при неактивном рынке составляет 21%.

Анализ и прогноз расходов. Определение чистого операционного дохода (ЧОД).

В ситуации финансового кризиса в стране задачей руководства является сокращение издержек, а также сокращения коммерческих, управленческих и операционных расходов. Добиться этого можно за счет сокращения таких статей затрат, как затраты на оплату труда (в частности сокращение премиального фонда или за счет сокращения штатов), отчисления на социальные нужды, а также работ и услуг производственного характера, выполненных сторонними организациями.

Оценщиком рассчитываются предполагаемые издержки по эксплуатации объекта оценки. Периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объектов и воспроизводства дохода называются операционными расходами (ОС - operation costs).

Операционные доходы принято делить:

- условно-постоянные;
- условно-переменные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение, или резервы.

Расчет величины постоянных расходов

Расчет налога на имущество

Собственником помещений выступает юридическое лицо. Налог на имущество юридических лиц составляет 2,2% от стоимости недвижимого имущества⁴.

Таблица №26

№ пп	Наименование объекта	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. без НДС	Налог на имущество, руб./год
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 454,4 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж надстройка, помещение XVII - комнаты с 1 по 18, адрес объекта: г. Москва, пер. Большой Строченовский, д. 7, кадастровый номер: 77:01:0006013:3004	88 886 416,00	1 955 501

Платежи за земельный участок (арендная плата за пользование земельным участком или налог на землю). В данном случае объекты оценки являются встроенными помещениями. Поэтому платежи за земельный участок равны нулю.

Затраты на страхование объекта. Страховая база - рыночная стоимость (значение результата по сравнительному подходу без НДС, расчет см. ниже), 0,1% (по данным страховых компаний).

Среднее значение размера страховых платежей определено на основе данных страховых компаний:

- 1). 0,1% от рыночной стоимости - базовый тариф для страхования коммерческой недвижимости страховой компании Ингосстрах, <http://www.ingos.ru>
- 2). 0,05% - ОАО Московская страховая компания, <http://www.mosinsur.ru>

⁴ <https://www.nalog.ru/rn77/taxation/taxes/imuchorg/>

3) 0,15 % - ОАО Капитал страхование, тел. 8(342)235-11-00 (Наталья)

Тогда среднее значение тарифов составит 0,1% от рыночной стоимости в год.

Затраты на страхование объекта определяются на основании данных стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода, таким образом затраты на страхование равны:

Таблица №27

№ пп	Объект	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. без НДС	Страхование, 0,1% от затрат на замещение, руб./год
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 454,4 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж надстройка, помещение XVII - комнаты с 1 по 18, адрес объекта: г. Москва, пер. Большой Строченовский, д. 7, кадастровый номер: 77:01:0006013:3004	88 886 416,00	88 886

Резервы на замещение. Расходы на замещение, то есть расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся конструктивных элементов здания.

В типичных рыночных условиях предполагается, что владелец должен эксплуатировать недвижимость на уровне, соответствующем нормативам и стандартам для данного типа недвижимости. Действующие нормативы эксплуатации объектов недвижимости предполагают регулярную замену строительных элементов с коротким сроком службы (покрытие пола, отделка, остекление окон, электроарматура, сантехнические приборы). Типичный рыночный стандарт управления недвижимостью предполагает, что средства на замену короткоживущих элементов аккумулируются в течение срока их эксплуатации за счет равных ежегодных отчислений из дохода.

Эта статья расходов учитывает затраты на косметический ремонт объекта недвижимости. Величина ежегодных отчислений для накопления суммы, достаточной для проведения такого ремонта, рассчитывается, исходя из периодичности и стоимости ремонтных работ.

Экспертом определяется рыночная стоимость косметического ремонта помещений офисного назначения.

Среднерыночные цены ремонта офисных помещений в г. Москвы за 1 кв.м. составляют:

Таблица №28

Источник	Стоимость работ, руб./кв. м. без НДС
http://www.nivona.ru/ofis.htm	2 000
http://sk-praktik.com/remont-ofisa_magazina.html	3 900
http://stroy-design.net/	5 000
http://stroylimited.ru/remont-ofisov	3 000
http://www.int-ext.ru/tseny.htm	1 500
https://proff-servise.ru/prajs.html	2 000
Среднее	2 900

Таким образом, стоимость ремонта объектов оценки составляет 2 900 рублей за 1 кв. м. без учета НДС. Средний срок службы внутренней отделки помещений составляет 7 лет (согласно ВСН № 58-88р). Тогда размер резервов на замещение составляет:

Таблица №29

№ пп	Объект оценки	Формула	Резервы на замещение, руб. в год без НДС
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 454,4 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж надстройка, помещение XVII - комнаты с 1 по 18, адрес объекта: г. Москва, пер. Большой Строченовский, д. 7, кадастровый номер: 77:01:0006013:3004	$2\,900 \times 454,4 / 7$	188 251

Эксплуатационные расходы. Остальные эксплуатационные (переменные) расходы возлагаются на арендатора. Предполагается, что коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы будут компенсироваться по отдельному договору оказания услуг (что на момент проведения оценки практикуется в большинстве сдаваемых в аренду площадей). Платежи производятся отдельно и не влияют на арендную ставку.

Затраты на управление. Составляют 3% от ДВД (источник: <http://www.rezon-realty.ru/AnalyticsDescription.aspx?analyticsID=104>).

Таким образом, сумма операционных расходов составляет:

$$OP = Ni + Zстр + Pзам + Zупр, \text{ где:}$$

OP - операционные расходы;

Nи - налог на имущество;

Zстр - затраты на страхование;

Pзам - резервы на замещение;

Zупр - затраты на управление.

Определение чистого операционного дохода (ЧОД)

Определяется прогнозируемый чистый операционный доход (NOI) посредством уменьшения RTR на величину операционных расходов. Следовательно, NOI определяется по формуле:

$$NOI = RTR - OC \text{ (за исключением амортизационных отчислений)}$$

Определение ставки капитализации

Существует 2 метода расчета ставки капитализации:

1. Метод рыночной экстракции («выжимки»),
2. Кумулятивный метод.

Наиболее часто метод рыночной экстракции реализуют в следующем варианте:

$$R = \frac{1}{k} \sum_{i=1}^k \frac{ЧОД_{0i}}{C_{0i}} = \frac{1}{k} \sum_{i=1}^k \frac{АП_{0i} \times (1 - a_0)}{C_{0i}}$$

где

R – коэффициент капитализации;

ЧОД – чистый операционный доход;

C – стоимость актива;

АП – годовая арендная плата;

a – доля операционных расходов;

k – объем выборки;

индекс «0» соответствует текущему состоянию (на дату оценки).

Однако в текущей ситуации на рынке сложно найти адекватные по продаже и аренде цены на коммерческую недвижимость. Отсутствуют достоверные рыночные данные о ЧОД, который способен приносить тот или иной объект.

В связи с этим ставка капитализации определяется кумулятивным методом путем суммирования. Данный метод применяется при отсутствии взаимовлияния рисков.

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

- 1) ставки дохода на капитал (ставка доходности инвестиций), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретным объектом недвижимости;
- 2) нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений. Причем этот элемент коэффициента капитализации применяется только к изнашиваемой части активов.

$$R_k = R_{\text{дох}} + R_{\text{возвр}}$$

Ставка дохода на капитал (R дох) строится чаще всего методом кумулятивного построения:

$$R_{\text{дох}} = R_f + R_1 + R_2 + \dots + R_n, \text{ где:}$$

R_f – безрисковая ставка дохода (%);

R₁-R_n- принятые процентные значения факторов риска для данного объекта оценки.

Таблица №30

Наименование показателя	Значение	Пояснения
Безрисковая ставка дохода	8,0024%	Ставка по государственным облигациям ОФЗ-46020-АД в обращении ⁵
Премия за риск	0,0126%	Премия за риск вложения в недвижимость. Рассчитывается как разница между ставками доходности государственных ценных бумаг и депозитами коммерческих банков. Максимальная процентная ставка (по вкладам в российских рублях) десяти кредитных организаций, привлекающих наибольший объем депозитов физических лиц по официальным данным ЦБ РФ на III декаду января 2017 года составляет 8,1750% ⁶ .
Премия за риск вложения в недвижимое имущество	3,0000%	Премия за риск вложения в недвижимость может составлять от 1 до 5%. Для расчетов принимаем среднее значение.
Премия за низкую ликвидность	1,0000%	При расчете данной составляющей учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект инвестиций. Премия за низкую ликвидность может составлять от 1 до 5%. Для расчетов принимаем минимальное значение.
Премия за инвестиционный менеджмент	1,0000%	Поправка на инвестиционный менеджмент отражает риск, связанный с эффективностью управления инвестициями в данный объект и может составлять от 1 до 5%. Для данного Отчета принимаем минимальное значение.
Ставка капитализации	13,0150%	Сумма строк

Определение нормы возврата капитала. Доходный подход базируется на положениях ипотечно-инвестиционного анализа. Структура и логика построения способов возмещения инвестируемого капитала, в свою очередь, основаны на экономической базе ипотечного кредитования.

⁵ <http://rusbonds.ru/tyield.asp?tool=18936&yt=2#graph>

⁶ <http://cbr.ru/statistics/Default.aspx?Prtid=avgprocstax>

МЕТОДЫ РАСЧЕТА НОРМЫ ВОЗВРАТА

Таблица №31

Метод Ринга	Метод Инвуда	Метод Хоскольда
$H_{\text{возвр}} = \frac{1}{n}$	$H_{\text{возвр}} = SFF(n, R_{\text{дох}})$	$H_{\text{возвр}} = SFF(n, I_{\text{безриск}})$
Прямолинейное возмещение (актив приносит убывающий поток доходов, обратнопропорциональный сроку владения (возмещение суммы равными частями))	Аннуитетное возмещение (за срок владения активом прогнозируется получение равновеликих потоков доходов)	Аннуитетное возмещение (за срок владения активом прогнозируется получение равновеликих потоков доходов)

Различие методов Инвуда и Хоскольда состоит в размере ставки реинвестирования погашаемой части.

$R_{\text{дох}}$ - ставка дохода на капитал (%),

SFF - фактор фонда возмещения,

$I_{\text{безриск}}$ - безрисковая ставка (%),

n - предполагаемый срок оставшейся экономической жизни объекта (лет); в общем случае рассчитывается как разность между общей экономической жизнью (ОЭЖ) и сроком эксплуатации здания - эффективным возрастом (ЭВ).

$$n = \text{ОЭЖ} - \text{ЭВ}$$

Практика эксплуатации доходоприносящей недвижимости показывает, что в современных условиях наиболее типичны схемы использования с получением преимущественно равновеликих потоков доходов. Современная экономика основана на интенсивных, а не на экстенсивных схемах производства, когда замена средств производства осуществляется до того, как они потеряют свою эффективность. Таким образом, для расчета нормы возврата используется один из методов аннуитетного возмещения капитала - Метод Инвуда.

$$R_{\text{возвр}} = \frac{R}{(1+R)^k - 1}$$

$R_{\text{возвр}}$ - норма возврата капитала;

R - ставка реинвестирования (ставка дисконтирования);

k - срок экономической жизни, принимается равным остаточному сроку жизни зданий (112 лет⁷).

$$R_{\text{возвр}} = 0,130150 / ((1 + 0,130150)^{112} - 1) * 100\% = 0,00$$

Итоговая ставка капитализации составляет:

Таблица №32

Норма возврата на капитал	Объекты оценки
Ставка дисконтирования, %	13,0150%
Норма возврата капитала, %	0,000%
Ставка капитализации, %	13,0150%

Итоговый расчет рыночной стоимости объектов оценки доходным подходом представлен в таблице ниже.

Таблица №33

Объект	Общая площадь, кв. м.	Арендная ставка за 1 кв. м., руб./месяц без НДС	Количество месяцев	ПВД, руб./год с НДС	Недоиспользование, %	ДВД, руб./год с НДС	Операционные расходы				ИТОГО Операционные расходы, руб./год	Чистый операционный доход (ЧОД), руб./год с НДС	Ставка капитализации, %	Стоимость объекта по доходному подходу, руб. без НДС	Стоимость объекта по доходному подходу, руб. с НДС
							Налог на имущество, руб./год	Страхование, 0,1% от затрат на замещение, руб./год	Резервы, руб./год	Расходы на управление, руб./год					
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 454,4 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж надстройка, помещение XVII - комнаты с 1 по 18, адрес объекта: г. Москва, пер. Большой Строченовский, д. 7, кадастровый номер: 77:01:0006013:3004	454,4	1 180	12	6 434 304	21%	5 083 100	1 955 501	88 886	188 251	152 493	2 385 132	2 697 969	13,015%	20 729 686	24 461 029

⁷ Остаточный срок жизни определен как разность срока жизни здания и эффективного возраста здания, определенных в разделе 7.2.4 в рамках расчета физического износа объектов. Остаточный срок жизни зданий равен 125-13 = 112 лет.

9.2.2 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. (Глава 3, ст. 15 ФСО-1).

9.2.2.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПРИМЕНЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Объект оценки - помещение офисного назначения. Следовательно, является частью здания - встроенное помещение. Практически невозможно достоверно рассчитать стоимость замещения части здания, поэтому затратный подход в данном случае не применяется.

9.2.2.2 РАСЧЕТЫ И ПОЯСНЕНИЯ К РАСЧЕТАМ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ПРОВЕРЯЕМОСТЬ ВЫВОДОВ И РЕЗУЛЬТАТОВ, УКАЗАННЫХ ИЛИ ПОЛУЧЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Не применялся.

9.2.3 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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. (Глава 3, ст. 14 ФСО-1).

Сравнительный, или рыночный подход - это принцип определения стоимости, заключающийся в анализе цен недавно произведенных сделок и цен предложения объектов, аналогичных оцениваемому объекту. При этом исходят из правила замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цены, уплаченные, предлагаемые или запрашиваемые за аналогичные объекты, служат исходной информацией для расчета стоимости данного объекта. На сравнительном подходе основаны методы сравнения продаж, выделения и распределения.

9.2.3.1 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПРИМЕНЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Поскольку рынок продажи офисных помещений на территории г. Москва хорошо развит, в рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж. Имеются предложения о продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.

9.2.3.2 РАСЧЕТЫ И ПОЯСНЕНИЯ К РАСЧЕТАМ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ПРОВЕРЯЕМОСТЬ ВЫВОДОВ И РЕЗУЛЬТАТОВ, УКАЗАННЫХ ИЛИ ПОЛУЧЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Метод сравнительного анализа предложений

Сравнительный подход в рамках настоящего отчета реализуется методом сравнительного анализа предложений к продаже.

Таблица №34 - Предложения о продаже офисных помещений

№ п/п	Описание	Адрес	Площадь, кв. м.	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м.	Источник информации	Контактные данные	Комментарии
1	Офисное помещение	Москва, м. Серпуховская, Дубининская ул, 57к3	627,0	120 000 000	191 388	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_627_m_832594558	8 (499) 372-08-41	Не используется. Объект предлагается к продаже без отделки.
2	Офисное помещение	Москва, м. Добрынинская, ул. Полянка Б., 54	2 423,0	650 000 000	268 262	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_2423.00_m_849337547	8 (495) 937-52-26	Подходит для использования в качестве аналога.
3	Офисное помещение	Москва, м. Серпуховская, ул Большая Серпуховская, 44	32,0	4 450 000	139 063	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofis_m_serpuhovskaya_2_min_905872614	8-926-999-00-68	Не подходит. Объект не соответствует требованиям репрезентативности выборки.
4	Офисное помещение	Москва, м. Серпуховская, Бол. Строеновский пер., 22/25, стр. 1	6 500,0	1 200 000 000	184 615	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_6500_m_872621553	8 (495) 637-80-47	Не используется. Объект представляет собой отдельно стоящее здание.
5	Офисное помещение	Москва, м. Добрынинская, ул. Большая Полянка, 51/А, стр.1	553,6	144 522 000	261 059	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_553.6_m_789055857	8-915-214-32-91	Подходит для использования в качестве аналога.
6	Офисное помещение	Москва, м. Добрынинская, Пятницкая улица, 54с2	966,0	500 000 000	517 598	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_966_m_869056104	8-925-741-18-77	Не подходит. Объект не соответствует требованиям репрезентативности выборки.
7	Офисное помещение	Москва, м. Добрынинская, ул. Орданка М., 44	1 600,0	451 495 200	282 185	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_1600_m_869056104	8 (495) 937-52-26	Не используется. Объект представляет собой отдельно стоя-

						nie_1600.00_m_852225283		щее здание.
8	Офисное помещение	Москва, м. Добрынинская, ул. Большая Полянка, д.51/А, стр.1	559,5	147 917 000	264 374	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_559.5_m_877810059	8-915-214-32-91	Подходит для использования в качестве аналога.
9	Офисное помещение	Москва, м. Добрынинская, ул. Большая Полянка, д.51/А, стр.1	819,0	196 226 000	239 592	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_819_m_877815835	8-915-214-32-91	Подходит для использования в качестве аналога.

Были подобраны предложения, наиболее сопоставимые с объектом оценки.

Критерии подбора аналогов:

- назначение - офисные помещения;
- тип объекта - встроенные помещения;
- площадь объекта - более 100 кв. м.;
- состояние отделки - преимущественно «в среднем состоянии»;
- местоположение - расположены вблизи станции метро Серпуховская и Добрынинская;
- этаж расположения - преимущественно 2 этаж и выше.

Расчет рыночной стоимости производится, исходя из общей площади объекта (как объекта оценки, так и объектов - аналогов). В данном отчете объекты-аналоги условно обозначены под номерами №1, 2, 3 и т.д. Далее приведено описание объектов-аналогов.

Таблица №35 - Объекты-аналоги

Наименование	Ед. изм.	Объекты сравнения			
		1	2	3	4
Назначение		Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
Источник информации		https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_2423.00_m_849337547	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_553.6_m_789055857	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_559.5_m_877810059	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_819_m_877815835
Контакты		8 (495) 937-52-26	8-915-214-32-91	8-915-214-32-91	8-915-214-32-91
Адрес		Москва, м. Добрынинская, ул. Полянка Б., 54	Москва, м. Добрынинская, ул. Большая Полянка, 51/А, стр.1	Москва, м. Добрынинская, ул. Большая Полянка, д.51/А, стр.1	Москва, м. Добрынинская, ул. Большая Полянка, д.51/А, стр.1
Общая площадь	м2	2 423,00	553,60	559,50	819,00
Цена продажи/предложения	руб.	650 000 000,00	144 522 000,00	147 917 000,00	196 226 000,00
Цена продажи/предложения	руб./кв.м.	268 262,48	261 058,53	264 373,55	239 592,19
Группа капитальности		I	I	I	I
Физическое состояние		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние отделки		"Люкс"	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Тип объекта		Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Этаж расположения		1-5 этаж	5 этаж	7 этаж	6 этаж

Обоснование проведения корректировок

Виды корректировок

Последовательные корректировки (первая группа) - относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (элементы сравнения 1-4), которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату. Данные корректировки относятся к условиям сделки купли-продажи и приводят цены продаж к рыночным условиям на дату проведения оценки; при выполнении корректировок должна быть соблюдена приведенная последовательность, причем каждая последующая корректировка должна выполняться на базе результата предыдущей:

- имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- динамика сделок на рынке (дата продажи/предложения, условия рынка).

Независимые корректировки (вторая группа) - относящиеся непосредственно к объекту, выполняются в любой последовательности от базовой скорректированной стоимости.

Первая группа

В настоящей оценке выбор аналогов производится таким образом, чтобы все объекты аналоги имели одинаковые с оцениваемым земельным участком элементы сравнения, соответствующие первой группе.

Таблица №36

№	Элемент сравнения	Характеристика
1	Имущественные права	Право собственности
2	Условия финансирования	Единовременный платеж
3	Условия продажи	Рыночные, чистая продажа
4	Условия рынка	Апрель 2017 г.

Таким образом, в силу идентичности оцениваемых объектов и объектов-аналогов по элементам сравнения первой группы, корректировка по данным элементам не производится.

Вторая группа

1. Поправка на скидку при продаже. Данная корректировка связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объекта недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально, завышена на т.н. «торг». Кроме того, в цену предложения могут быть «заложены» комиссионное вознаграждение риэлторов. Размер корректировки принят, согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2016 Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 - Том 1 - Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А., на уровне среднего значения скидки для неактивного рынка на цены офисно-торговых объектов свободного назначения и сходные типы недвижимости - 16,9%. Оценщиком принято решение использовать значение скидки для неактивного рынка, так как при анализе рынка Оценщиком сделан вывод о неактивности рынка недвижимости г. Москвы на дату оценки.

Таблица №37

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,9%	16,2%	17,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	15,5%	17,1%
3. Высококлассная торговая недвижимость	15,9%	15,2%	16,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,6%	18,6%	20,6%

2. Поправка на местоположение/местонахождение

Значительным фактором инвестиционной привлекательности, влияющим на возможную рентабельность объекта, следовательно, и на рыночную стоимость, является территориальное месторасположение объекта, социальная инфраструктура, транспортная доступность (ее степень), рассматриваемые с позиции назначения объекта.

Специалистами рассматривались такие факторы как: месторасположение (отдаленность от центральной части г. Москвы в зависимости от территориального зонирования), окружающая инфраструктура, транспортная доступность, возможность парковки. В данной ситуации объект оценки расположен в г. Москва вблизи станций Метро «Серпуховская» и «Добрынинская», как и все объекты-аналоги. Корректировка не требуется.

3. Корректировка на площадь

При прочих равных условиях, большие по площади объекты чаще продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. Это объясняется тем, что спрос на меньшие по площади и более дешевые объекты выше. Данная корректировка учитывает возможные скидки при продаже одним лотом большого количества площадей, или несоответствие размера оцениваемых площадей (недостаток площадей или их существенный излишек являются причиной снижения стоимости 1 кв.м., общей площади; так же закономерным является рост стоимости 1 кв.м. при уменьшении общей площади).

Интервальные значения коллективной оценки величины корректировки на площадь объекта недвижимости⁸.

Таблица №38

Площадь, кв.м	Цена аналог							
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

⁸«Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Гришина М.Д. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г.

Применим корректировки, согласно таблице выше:

Таблица №39

	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №4	Объект сравнения №5
Площадь, кв. м.	454,4	2 423,0	553,6	559,5	819,0
Диапазон по площади	250 - 500	> 2 000	500 - 750	500 - 750	750 - 1 000
Корректировка, %		22,00%	6,00%	6,00%	11,00%

4. Корректировка на физическое состояние

Корректировка на физическое состояние вносится в случае, если состояние объектов существенно различается. В данном случае объект оценки и все объекты-аналоги находятся в хорошем физическом состоянии. Корректировка не требуется.

5. Корректировка на уровень отделки

Корректировка на уровень и состояние отделки вносится в случае, если состояние отделки объекта оценки и объектов-аналогов существенно отличается.

Размер корректировки принят, согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2016 Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 - Том 1 - Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А.

Таблица №40

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,85
	требует косметического ремонта	1,08	1	0,88	0,70
	среднее состояние	1,26	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

В данном случае отделку объекта оценки можно отнести к отделке в среднем состоянии, как и у объектов-аналогов №2,3,4. Корректировка для них не требуется. Объект-аналог имеет отделку «Люкс», для него вносится корректировка в размере -18%, согласно таблице выше.

6. Корректировка на коммуникации

Требуется в случае, если один из объектов сравнения не имеет одной или нескольких коммуникаций. В данном случае объекты оценки - отапливаемые здания, имеют электроснабжение и водоснабжение. Все объекты-аналоги обладают аналогичным набором коммуникаций. Корректировка не требуется.

7. Корректировка на тип объекта - необходима в том случае, когда объект оценки является встроенным помещением, а объект-аналог - отдельно стоящим зданием с земельным участком под ним. В данном случае все объекты оценки и объекты-аналоги являются встроенными помещениями. Корректировка не требуется.

8. Корректировка на этаж расположения

Вносится в случае, если этаж расположения существенно отличается. Как правило, объекты расположенные на 1 этажах зданий продаются по более высокой цене, а например объекты в цоколе или подвале - по значительно более низкой.

Таблица №41

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,87	0,71	0,82
	цоколь	1,15	1	0,82	0,98
	1 этаж	1,40	1,22	1	1,15
	2 этаж и выше	1,21	1,06	0,87	1

В данном случае объект оценки расположен на верхнем этаже здания - надстройка. Объекты-аналоги №2,3,4 расположены на 5-7 этажах зданий. Согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2016 Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 - Том 1 - Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А., корректировка для них не требуется.

Объект-аналог №1 расположен на 1-5 этажах здания, площади этажей аналогичные (таким образом доля 1 этажа составляет 1/5=0,2, доля 2-5 этажей составит 4/5=0,8) . Таким образом, для помещений 1 этажа корректировку будет равна -13%, для 2-5 этажей корректировка будет равна 0%. Итоговая корректировка для объекта-аналога составит: 0,2 x (-13) + 0,8 x 0 = -2,6%.

Определение весовых коэффициентов

Весовые коэффициенты определяются по следующей формуле

$$K_B = \frac{\left(1 - \frac{ABC(K_i)}{\sum_{i=1}^N ABC(K_i)} \right)}{\left[\sum_{i=1}^N \left(1 - \frac{ABC(K_i)}{\sum_{i=1}^N ABC(K_i)} \right) \right]}$$

K_B- весовой коэффициент;

K_i- значение общей корректировки i-го объекта-аналога;

ABC(K_i) - абсолютное значение общей корректировки i-го объекта-аналога.

Сумма весовых коэффициентов равна единице.

Приведенная выше формула отражает выбор значения весового коэффициента в зависимости от значения общей корректировки. Наибольшее значение весового коэффициента отдается значению рыночной стоимости аналога с наименьшим значением общей корректировки. Данная зависимость отражает «близость» аналога к объекту оценки.

При относительно соизмеримых значениях общих корректировок (из практики оценки - в пределах 5%) итоговая стоимость объекта оценки определяется как среднее арифметическое значение, т.е. вес равномерно распределяется между всеми аналогами.

Таким образом, формула для расчета весовых коэффициентов приобретает упрощенный вид:

$$K_B = \frac{1}{N}$$

K_B - весовой коэффициент;

N - количество аналогов, используемых в сравнительном подходе.

Примечание. Для расчетов весовых коэффициентов размеры итоговых корректировок объектов - аналогов не включают понижающую корректировку «скидку на торг», т.к. ее размер одинаков для всех объектов-аналогов.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Таблица №42

Наименование	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Назначение		Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
Источник информации		Данные заказчика	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_2423.00_m_849337547	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_553.6_m_789055857	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_559.5_m_877810059	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_819_m_877815835
Контактные данные				8 (495) 937-52-26	8-915-214-32-91	8-915-214-32-91
Адрес		Москва, пер. Большой Строченовский, 7	Москва, м. Добрынинская, ул. Полянка Б., 54	Москва, м. Добрынинская, ул. Большая Полянка, 51/А, стр.1	Москва, м. Добрынинская, ул. Большая Полянка, д.51/А, стр.1	Москва, м. Добрынинская, ул. Большая Полянка, д.51/А, стр.1
Общая площадь	м2	454,40	2 423,00	553,60	559,50	819,00
Цена продажи/ предложения	руб.	-	650 000 000,00	144 522 000,00	147 917 000,00	196 226 000,00
Цена 1м.кв	руб.	-	268 262,48	261 058,53	264 373,55	239 592,19
Корректировки						
Право собственности	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Условия финансирования	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Дата продажи		10.04.2017	Апрель 2017 г.	Апрель 2017 г.	Апрель 2017 г.	Апрель 2017 г.
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Сумма корректировок	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Сумма корректировок	руб.	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	268 262,48	261 058,53	264 373,55	239 592,19
Скидка при продаже		-	Есть	Есть	Есть	Есть
Величина корректировки	%	-	-16,90%	-16,90%	-16,90%	-16,90%
Величина корректировки	руб.	-	-45 336,36	-44 118,89	-44 679,13	-40 491,08
Местоположение по развитости экономики		Москва, пер. Большой Строченовский, 7	Москва, м. Добрынинская, ул. Полянка Б., 54	Москва, м. Добрынинская, ул. Большая Полянка, 51/А, стр.1	Москва, м. Добрынинская, ул. Большая Полянка, д.51/А, стр.1	Москва, м. Добрынинская, ул. Большая Полянка, д.51/А, стр.1
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь	м. кв.	454,40	2423	553,6	559,5	819
Величина корректировки	%	-	22,00%	6,00%	6,00%	11,00%
Величина корректировки	руб.	-	59 017,75	15 663,51	15 862,41	26 355,14

Состояние отделки		Среднее состояние	"Люкс"	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Величина корректировки	%	-	-18,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	-48287,25	0,00	0,00	0,00
Наличие коммуникаций		Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Величина корректировки		-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки		-	0,00	0,00	0,00	0,00
Тип объекта		Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Этаж расположения		1 этаж	1-5 этаж	5 этаж	7 этаж	6 этаж
Величина корректировки	%	-	-2,60%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	-6974,82	0,00	0,00	0,00
Сумма корректировок	%	-	-15,50%	-10,90%	-10,90%	-5,90%
Сумма абсолютных отклонений (без учета скидки на торг)			42,60%	6,00%	6,00%	11,00%
Скорректированная стоимость аналога, цена 1 м2	руб.	-	226 682	232 603	235 557	225 456
Вес аналога	-		0,117	0,303	0,303	0,277
Итоговая стоимость за 1 кв. м., руб. с НДС		230 823,00				
Итоговая стоимость объекта оценки, руб. с НДС		104 885 971				

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

10.1 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ

Этап согласования результатов призван рассчитать согласованную рыночную стоимость объекта оценки, с учетом достоинств и недостатков примененных подходов. Для расчета рыночной стоимости объекта оценки использовались два подхода - доходный и сравнительный.

10.2 ОБОСНОВАН ВЫБОР ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ, ПРИСВАИВАЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТАМ, ПОЛУЧЕННЫМ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗНЫХ МЕТОДОВ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ КАЖДОГО ПОДХОДА

В рамках сравнительного и доходного подходов, описанными выше методами, Оценщиком найдены ориентиры рыночной стоимости объектов оценки:

Таблица №43

Объекты оценки	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб. с НДС	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода, руб. с НДС	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 454,4 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж надстройка, помещение XVII - комнаты с 1 по 18, адрес объекта: г. Москва, пер. Большой Строченовский, д. 7, кадастровый номер: 77:01:0006013:3004	24 461 029	Не применялся	104 885 971

При выводе итоговой величины стоимости следует руководствоваться, прежде всего, целью проведения оценки, а также количеством и качеством исходной информации, имеющейся по каждому методу.

При этом сравнительный подход позволяет наиболее точно учесть рыночную стоимость аналогичного объекта, доходный подход ориентирован на получение выгоды от использования объекта оценки.

Согласно проведенному анализу ценовой ситуации на рынке офисной недвижимости г. Москвы было выявлено, что наиболее вероятная стоимость объектов оценки - стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода. При оценке в рамках доходного подхода сделано множество допущений, которые искажают рыночную стоимость, многие величины определяются в большей степени экспертным путем - расчет ставки капитализации, величина недозагрузки и т.д. Согласно проведенному анализу рынка продажи и аренды офисной недвижимости было выявлено, что рынок аренды находится в стадии спада, наблюдается уменьшение количества предложений и снижение средней арендной ставки, также Оценщику удалось выявить лишь ограниченное количество объектов, схожих с объектами оценки по основным характеристикам, в то время, как рынок купли-продажи объектов офисного назначения, расположенных на территории г. Москвы является развитым рынком с большим количеством предложений. Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода определялась методом сравнения продаж, который непосредственно оперирует данными о цене предложения объектов недвижимости. В то время, как доходный подход в меньшей степени отражает рыночную ситуацию и ценообразование на объекты офисной недвижимости, рыночная стоимость объектов оценки, полученная в рамках доходного подхода не соответствует рыночным данным и, по мнению Оценщика является недостоверной, таким образом стоимость, полученная в рамках доходного подхода определена справочно и не учитывается при определении итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки.

Таким образом в качестве итоговой величины рыночной стоимости Оценщиком принимается величина, рассчитанная в рамках сравнительного подхода.

Таблица №44

Наименование	Подходы		
	Доходный	Затратный	Сравнительный
Вес подхода, %	0	0	100
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 454,4 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж надстройка, помещение XVII - комнаты с 1 по 18, адрес объекта: г. Москва, пер. Большой Строченовский, д. 7, кадастровый номер: 77:01:0006013:3004	24 461 029	Не применялся	104 885 971
	104 885 971		

Расчет рыночной стоимости объектов оценки привел к следующим результатам:

Таблица №45

Наименование	Рыночная стоимость, рублей с учетом НДС (18%)	Рыночная стоимость, рублей без учета НДС (18%)
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 454,4 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж надстройка, помещение XVII - комнаты с 1 по 18, адрес объекта: г. Москва, пер. Большой Строченовский, д. 7, кадастровый номер: 77:01:0006013:3004	104 885 971	88 886 416

11. ИТОГОВАЯ РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

Рыночная стоимость объекта недвижимого имущества: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 454,4 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж надстройка, помещение XVII - комнаты с 1 по 18, адрес объекта: г. Москва, пер. Большой Строченовский, д. 7, кадастровый номер: 77:01:0006013:3004, определенная на 10 апреля 2017, составляет:

104 885 971 (Сто четыре миллиона восемьсот восемьдесят пять тысяч девятьсот семьдесят один) рубль с учетом НДС

88 886 416 (Восемьдесят восемь миллионов восемьсот восемьдесят шесть тысяч четыреста шестьдесят два) рублей без учета НДС

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (№135-ФЗ, статья 12).

Оценщик



О.В. Козырева

12. ПРИЛОЖЕНИЯ

12.1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

повторное, взамен свидетельства : серия 77-АО № 105790 , дата выдачи 28.06.2012;
серия 77-АО № 221306 , дата выдачи 07.08.2012

Дата выдачи: 29 НОЯ 2012

Документы-основания: • Инвестиционный контракт от 15.03.2002

- Соглашение от 17.04.03
- Дополнительное соглашение от 25.05.2003 к Инвестиционному контракту от 15.03.2002
- Акт приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией от 30.09.2004
- Распоряжение №198-р от 31.01.2005 префекта ЦАО г.Москвы
- Протокол распределения офисных помещений между участниками инвестиционного процесса от 21.07.2005

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛКА", ИНН: 7713230391, ОГРН: 1025005330063, дата гос.регистрации: 11.10.1999, наименование регистрирующего органа: МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА, КПП: 504201001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г. Хотьково, ул. Горбуновская, д. 2

Вид права: Собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 454,4 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж надстройка, помещение XVII - комнаты с 1 по 18, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, пер.Большой Строченовский, д.7

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-11/149/2012-654

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" июня 2012 года сделана запись регистрации № 77-77-11/149/2012-654

Регистратор Лазаренко Е. В.  (подпись)




77-АО 386383

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ помещения

Лист № 1, всего листов 2

Дата 23 апреля 2012 г.

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:286:002:000163790:0005

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение надстройка

1.3. Общая площадь помещения 454,4 кв. м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	город Москва	
Район	Центральный административный округ	
Муниципальное образование	тип	внутригородская территория города федерального значения
	наименование	Муниципальное образование Замоскворечье
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	переулок
	наименование	Большой Строченовский
Номер дома	7	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

1.5. Назначение помещения нежилое (жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____ (комната, квартира)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____

1.8. Номер помещения на поэтажном плане надстр пом.XVII ком.1-18

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества _____

1.10. **Примечание:** Дата последней инвентаризации - 16.03.2011 г.; Дополнительные характеристики помещения: Количество комнат - 18; Сведения о перепланировке (реконструкции) помещения, выполненной без разрешения - сведения не имеются; Иная информация - Сформированное помещение входит в состав ранее учтенного объекта под инв. № 45:286:002:000163790:0002

1.11. ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» (свидетельство об аккредитации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства на территории города Москвы от 21.10.2007 № 000410)

(наименование органа или организации)

Начальник отдела технической инвентаризации производственного
Управления Московского городского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»

(полное наименование должности)


(подпись)
М.П.

Проверка подлинности:



<http://rti77.ru>



С.Н. Литвинова
(инициалы, фамилия)

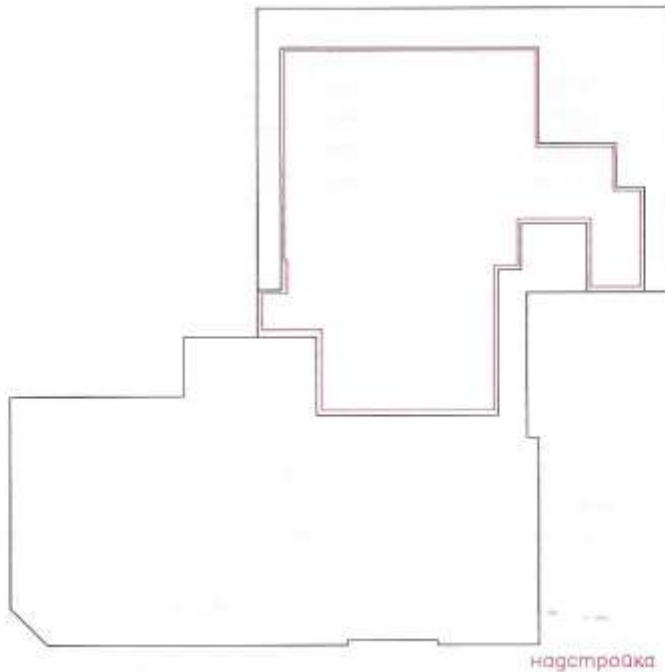
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист №2, всего листов 2

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:286:002:000163790:0005

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:500

Начальника отдела технической
инвентаризации производственного
Управления Московского городского
филиала ФГУП «Ростехинвентаризация -
Федеральное БТИ»

(полное наименование должности)



(подпись)

М.П.



С.Н. Литвинова

(инициалы, фамилия)

ПЛАНЫ И ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ

приложение к кадастровому паспорту

помещения

(вид объекта недвижимого имущества: здания, сооружения, помещения)

Дата 23 апреля 2012 г.

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:286:002:000163790:0005

Описание объекта недвижимого имущества

Наименование

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	город Москва	
Район	Центральный административный округ	
Муниципальное образование	тип	внутригородская территория города федерального значения
	наименование	Муниципальное образование Замоскворечье
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	переулок
	наименование	Большой Строченовский
Номер дома	7	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» (свидетельство об аккредитации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства на территории города Москвы от 21.10.2007 № 000410)

(наименование органа или организации)

Начальник отдела технической инвентаризации производственного Управления Московского городского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»
(полное наименование должности)



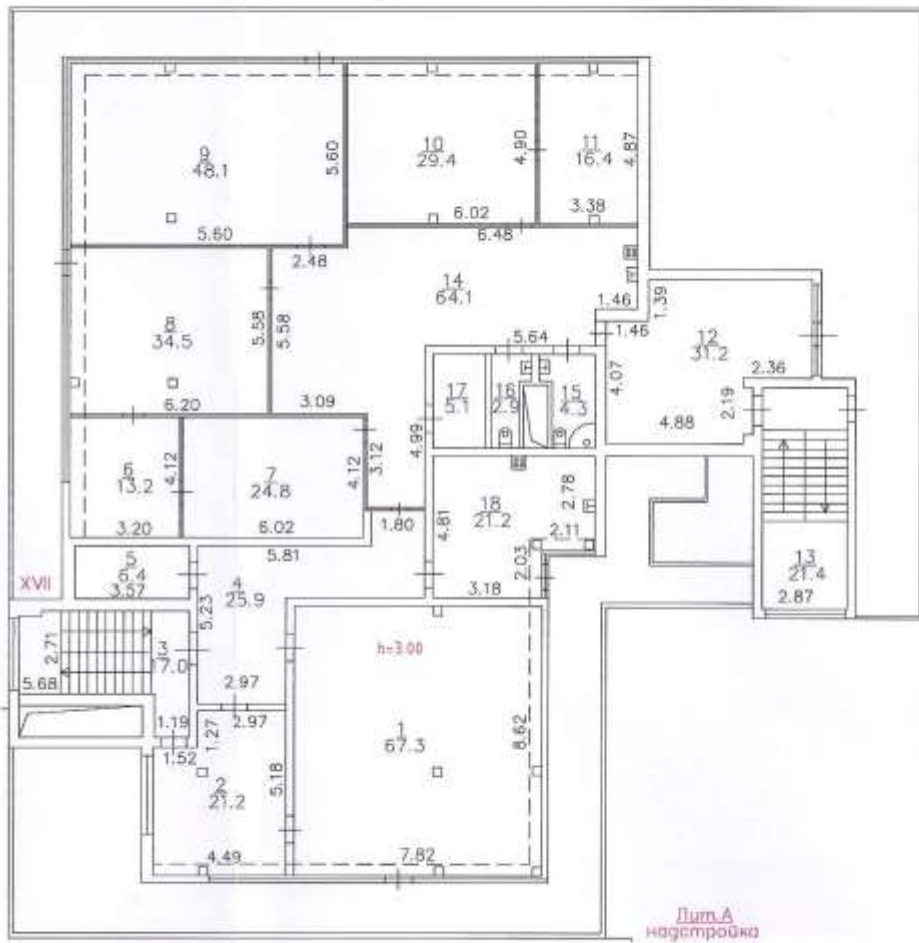
С.Н. Литвинова
(инициалы, фамилия)



Экспликация к поэтажным планам помещения

Литера здания по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещений	Примечание
						общая	основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
A	надстр	XVII	1	кабинет	67,3	67,3	67,3		3,00	
A	надстр	XVII	2	кабинет	21,2	21,2	21,2		3,00	
A	надстр	XVII	3	лестничная клетка	17,0	17,0		17,0	3,00	
A	надстр	XVII	4	коридор	25,9	25,9		25,9	3,00	
A	надстр	XVII	5	подсобное	6,4	6,4		6,4	3,00	
A	надстр	XVII	6	кабинет	13,2	13,2	13,2		3,00	
A	надстр	XVII	7	кабинет	24,8	24,8	24,8		3,00	
A	надстр	XVII	8	кабинет	34,5	34,5	34,5		3,00	
A	надстр	XVII	9	кабинет	48,1	48,1	48,1		3,00	
A	надстр	XVII	10	кабинет	29,4	29,4	29,4		3,00	
A	надстр	XVII	11	кабинет	16,4	16,4	16,4		3,00	
A	надстр	XVII	12	кабинет	31,2	31,2	31,2		3,00	
A	надстр	XVII	13	лестничная клетка	21,4	21,4		21,4	3,00	
A	надстр	XVII	14	коридор	64,1	64,1		64,1	3,00	
A	надстр	XVII	15	санузел	4,3	4,3		4,3	3,00	
A	надстр	XVII	16	уборная	2,9	2,9		2,9	3,00	
A	надстр	XVII	17	подсобное	5,1	5,1		5,1	3,00	
A	надстр	XVII	18	комната приема пищи	21,2	21,2	21,2		3,00	
Итого по помещению XVII:						454,4	307,3	147,1		
Итого по этажу надстр:						454,4	307,3	147,1		
Всего по помещениям:						454,4	307,3	147,1		





Позижный план составлен по состоянию на 16.03.2011 г.

Регистр	ФГУП "Росгосинвентаризация-Федеральное БТИ"		РФ
лист	1	План помещения по адресу (местоположению): г.Москва, Большой Стрешневский пер., д.7	
листов	1	Масштаб 1:200	
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
23.04.2012 г.	Выполнил	Зварзин М.А.	
23.04.2012 г.	Проверил	Рословец Е.П.	

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ВЕЛКА»
КОНКУРСНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ**

Решение Арбитражного суда города Москвы от 17.02.2017г. Дело №А40-123307/16-123-135Б

109316, г. Москва, Остаповский проезд, д.3, стр.6, оф.201; Тел/факс (495)287-48-60; м.т. 89057038789; e-mail: shinkarenko.mail@gmail.com

Исх. № «29/кп» от «21» апреля 2017 г.

ООО «Альянс-Недвижимость»

Руководителю

140003, Московская область, г. Люберцы, ул.
3-е Почтовое отделение, д. 49, корп. 2, пом. VIII

На Ваш запрос о предоставлении сведений о величине балансовой стоимости нежилого помещения площадью 454,4 кв. м с кадастровым номером 77:01:0006013:3004 сообщаем следующее.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 17 февраля 2017 г. по делу № А40-123307/16-123-135Б Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛКА» (ИНН 7713230391; ОГРН 1025005330063; рег. номер в ПФР 087-105-102-289; адрес местонахождения: 115054, г. Москва, переулок Б. Строченовский, д. 7) признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство. Конкурсным управляющим должника утвержден Шинкаренко Александр Викторович.

В соответствии с абз. 2 п. 2 ст. 126 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ руководитель должника в течение трех дней с даты утверждения конкурсного управляющего обязан обеспечить передачу бухгалтерской и иной документации должника, печатей, штампов, материальных и иных ценностей конкурсному управляющему.

Вместе с тем, в нарушение указанной выше правовой нормы руководитель ООО «ВЕЛКА» до настоящего времени передачу бухгалтерской документации конкурсному управляющему не обеспечил.

В этой связи, конкурсному управляющему ООО «ВЕЛКА» не представляется возможным сообщить ООО «Альянс-Недвижимость» сведения о балансовой стоимости нежилого помещения площадью 454,4 кв. м с кадастровым номером 77:01:0006013:3004.

Следует отметить, что согласно положений пп. «ж» п. 8 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299, сведения о балансовой стоимости объекта оценки указываются оценщиком в отчете об оценке не во всех случаях, а только при наличии у оценщика названных сведений.

Иными словами, сведения о балансовой стоимости объекта оценки не являются обязательными при подготовке оценщиком отчета об оценке.

С уважением,
Конкурсный управляющий
ООО «ВЕЛКА»

А.В. Шинкаренко



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ВЕЛКА»
КОНКУРСНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ**

Решение Арбитражного суда города Москвы от 17.02.2017г. Дело №А40-123307/16-123-135Б

109316, г. Москва, Остаповский проезд, д.3, стр.6, оф.201; Тел/факс (495)287-48-60; м.т. 89057038789; e-mail: shinkarenko.mail@gmail.com

Исх. № «30/кп» от «21» апреля 2017 г.

ООО «Альянс-Недвижимость»

Руководителю

140003, Московская область, г. Люберцы, ул.
3-е Почтовое отделение, д. 49, корп. 2, пом. VIII

На Ваш запрос о предоставлении актуальных фотографий нежилого помещения площадью 454,4 кв. м с кадастровым номером 77:01:0006013:3004 сообщаем следующее.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 17 февраля 2017 г. по делу № А40-123307/16-123-135Б Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛКА» (ИНН 7713230391; ОГРН 1025005330063; рег. номер в ПФР 087-105-102-289; адрес местонахождения: 115054, г. Москва, Б. Строченовский переулок, д. 7) признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство. Конкурсным управляющим должника утвержден Шинкаренко Александр Викторович.

В соответствии с абз. 2 п. 2 ст. 126 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ руководитель должника в течение трех дней с даты утверждения конкурсного управляющего обязан обеспечить передачу бухгалтерской и иной документации должника, печатей, штампов, материальных и иных ценностей конкурсному управляющему.

Вместе с тем, в нарушение указанной выше правовой нормы руководитель ООО «ВЕЛКА» до настоящего времени передачу материальных ценностей, в том числе объектов недвижимости конкурсному управляющему не обеспечил.

Сотрудники охраны здания, расположенного по адресу: 115054, г. Москва, Б. Строченовский переулок, д. 7, в настоящее время чинят препятствия конкурсному управляющему в обеспечении доступа в принадлежащие ООО «ВЕЛКА» нежилые помещения, в том в помещения, находящиеся в залоге у ООО «Альянс-Недвижимость».

В этой связи, конкурсному управляющему ООО «ВЕЛКА» не представляется возможным предоставить ООО «Альянс-Недвижимость» актуальные фотографии нежилого помещения площадью 454,4 кв. м с кадастровым номером 77:01:0006013:3004.

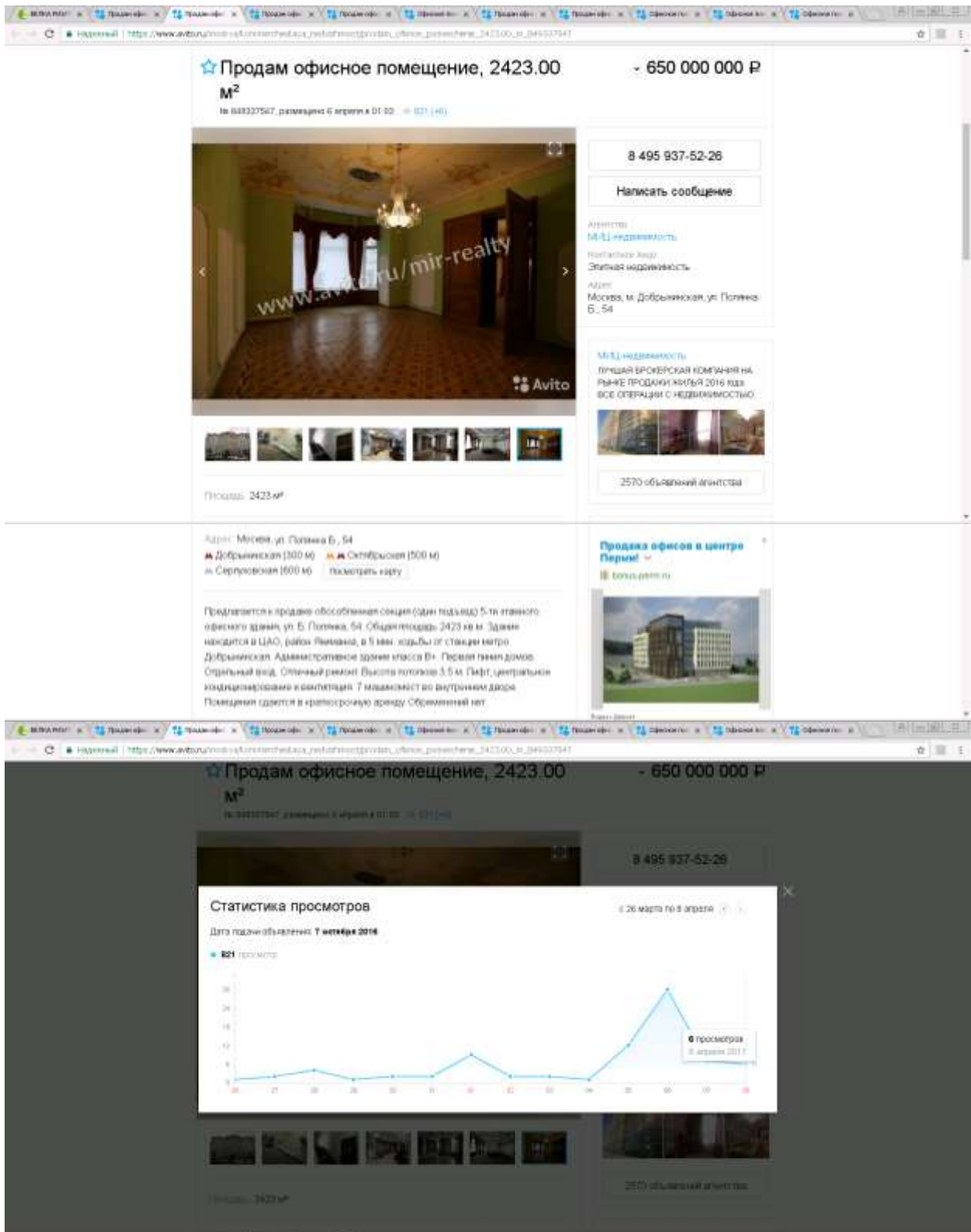
Следует отметить, что согласно положений п. 5 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611, допускается не проведение оценщиком осмотра объекта оценки. В этом случае оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра.

Иными словами, осмотр объекта оценки не является обязательным при подготовке оценщиком отчета об оценке.

С уважением,
Конкурсный управляющий
ООО «ВЕЛКА»


 Шинкаренко


12.2. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА
 Копии электронных листов объектов аналогов
 Объекты-аналоги, используемые в рамках сравнительного подхода
 Аналог №1



https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_2423.00_m_849337547

Аналог №2


Офисное помещение, 553.6 м² - 144 522 000 ₽
№ 78905857, размещено 23 марта в 15:47



8 915 214-32-91
Написать сообщение

Агентство
БизЭт
На Avito с апреля 2013
Контрактное лицо
БизЭт недвижимость
Адрес
Москва, м. Добрынинская, ул. Большая Полтевка, 51А, стр.1

БизЭт
Компания «БизЭт недвижимость» -
детально занимается
управлением компаниями, оказывая
полный спектр услуг в сфере
коммерческой недвижимости




Площадь: 553.6 м², класс здания: С

Адрес: Москва, ул. Большая Полтевка, 51А, стр.1

Адрес: Москва, ул. Большая Полтевка, 51А, стр.1
Добрынинская (400 м) Октябрьская (500 м) Полтевка (500 м)
Помнить карту

ПРОДАНА ОТ СОБСТВЕННИКА! Предлагаю к продаже помещения на 5 этаже в 8-ми этажном административном здании класса «С», расположенном в центре Москвы, в районе Полтевка. 1-ый этаж домов. Легкая доступность от ст. м. «Добрынинская» и «Полтевка» (7 минут пешком). Наблюдается коридорная планировка помещений. Престижное расположение, развитая инфраструктура. Основные транспортные магистрали: ул. Большая Полтевка, Садовое Кольцо. Рассматривается продажа целиком и небольшими блоками. В стоимость продажи вкл. НДС.

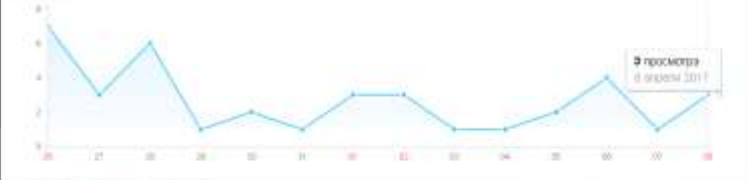
Денежная помощь от государства



Офисное помещение, 553.6 м² - 144 522 000 ₽
№ 78905857, размещено 23 марта в 15:47

8 915 214-32-91
Написать сообщение

Статистика просмотров
Дата публикации: 21 мая 2014
1 260 просмотров



Дата	Просмотры
20	8
21	3
22	6
23	1
24	2
25	1
26	3
27	3
28	1
29	1
30	2
31	1
01	4
02	3
03	1
04	1
05	2
06	4
07	1
08	3

3 просмотра в апреле 2014


Площадь: 553.6 м², класс здания: С

Адрес: Москва, ул. Большая Полтевка, 51А, стр.1

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_553.6_m_78905857

Аналог №3

Офисное помещение, 559.5 м² - 147 917 000 ₽
 № 877810059, размещено 9 марта в 18:52 (6:37) (+)



8 915 214-32-91
 Написать сообщение

Агентство: БюЭт
 Активно с апреля 2013
 Контактное лицо: БюЭт недвижимость
 Адрес: Москва, м. Добрынинская, ул. Большая Полновка, д.51А, стр.1

Компания «БюЭт недвижимость» - динамично развивающаяся управляющая компания, оказывающая полный спектр услуг в сфере коммерческой недвижимости.


96 объявлений агентства

Площадь: 559.5 м². Планировка с:

Адрес: Москва, ул. Большая Полновка, д.51А, стр.1
 м. Добрынинская (400 м) м. Октябрьская (400 м) м. Полновка (600 м)

Адрес: Москва, ул. Большая Полновка, д.51А, стр.1
 м. Добрынинская (400 м) м. Октябрьская (500 м) м. Полновка (500 м)
 Показать карту

ПРОДАНА ОТ СОБСТВЕННИКА! Предлагается в продажу 7-й этаж, общей площадью 559,5 кв.м., в 8-м главном административном здании «С», расположенном в центре Москвы, в районе Якиманка. 1-ая линия домов. Легкая доступность от ст.м. «Добрынинская» и «Полновка» (7 минут пешком). Кабинетно-коридорная планировка помещений. Престижное расположение, развитая инфраструктура. Основные транспортные магистрали: ул. Большая Полновка, Садовое кольцо в створе с вл. МСД.



Квартиры на море

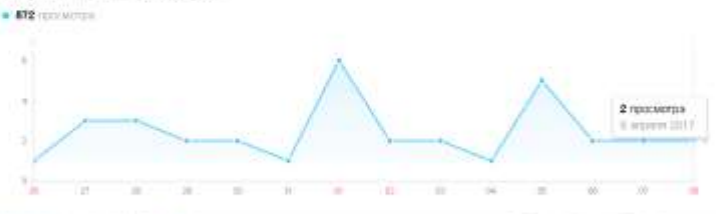
Офисное помещение, 559.5 м² - 147 917 000 ₽
 № 877810059, размещено 9 марта в 18:52 (6:37) (+)

8 915 214-32-91
 Написать сообщение

Статистика просмотров

Дата подачи объявления: 24 ноября 2016

832 просмотра



Дата	Просмотров
26 марта	1
27 марта	4
28 марта	4
29 марта	2
30 марта	2
31 марта	1
1 апреля	6
2 апреля	2
3 апреля	2
4 апреля	1
5 апреля	5
6 апреля	2
7 апреля	2
8 апреля	2
9 апреля	2
10 апреля	2
11 апреля	2
12 апреля	2
13 апреля	2
14 апреля	2
15 апреля	2
16 апреля	2
17 апреля	2
18 апреля	2
19 апреля	2
20 апреля	2
21 апреля	2
22 апреля	2
23 апреля	2
24 апреля	2
25 апреля	2
26 апреля	2
27 апреля	2
28 апреля	2
29 апреля	2
30 апреля	2
1 мая	2
2 мая	2
3 мая	2
4 мая	2
5 мая	2
6 мая	2
7 мая	2
8 мая	2
9 мая	2
10 мая	2
11 мая	2
12 мая	2
13 мая	2
14 мая	2
15 мая	2
16 мая	2
17 мая	2
18 мая	2
19 мая	2
20 мая	2
21 мая	2
22 мая	2
23 мая	2
24 мая	2
25 мая	2
26 мая	2
27 мая	2
28 мая	2
29 мая	2
30 мая	2
31 мая	2
1 июня	2
2 июня	2
3 июня	2
4 июня	2
5 июня	2
6 июня	2
7 июня	2
8 июня	2
9 июня	2
10 июня	2
11 июня	2
12 июня	2
13 июня	2
14 июня	2
15 июня	2
16 июня	2
17 июня	2
18 июня	2
19 июня	2
20 июня	2
21 июня	2
22 июня	2
23 июня	2
24 июня	2
25 июня	2
26 июня	2
27 июня	2
28 июня	2
29 июня	2
30 июня	2
1 июля	2
2 июля	2
3 июля	2
4 июля	2
5 июля	2
6 июля	2
7 июля	2
8 июля	2
9 июля	2
10 июля	2
11 июля	2
12 июля	2
13 июля	2
14 июля	2
15 июля	2
16 июля	2
17 июля	2
18 июля	2
19 июля	2
20 июля	2
21 июля	2
22 июля	2
23 июля	2
24 июля	2
25 июля	2
26 июля	2
27 июля	2
28 июля	2
29 июля	2
30 июля	2
31 июля	2
1 августа	2
2 августа	2
3 августа	2
4 августа	2
5 августа	2
6 августа	2
7 августа	2
8 августа	2
9 августа	2
10 августа	2
11 августа	2
12 августа	2
13 августа	2
14 августа	2
15 августа	2
16 августа	2
17 августа	2
18 августа	2
19 августа	2
20 августа	2
21 августа	2
22 августа	2
23 августа	2
24 августа	2
25 августа	2
26 августа	2
27 августа	2
28 августа	2
29 августа	2
30 августа	2
31 августа	2
1 сентября	2
2 сентября	2
3 сентября	2
4 сентября	2
5 сентября	2
6 сентября	2
7 сентября	2
8 сентября	2
9 сентября	2
10 сентября	2
11 сентября	2
12 сентября	2
13 сентября	2
14 сентября	2
15 сентября	2
16 сентября	2
17 сентября	2
18 сентября	2
19 сентября	2
20 сентября	2
21 сентября	2
22 сентября	2
23 сентября	2
24 сентября	2
25 сентября	2
26 сентября	2
27 сентября	2
28 сентября	2
29 сентября	2
30 сентября	2
1 октября	2
2 октября	2
3 октября	2
4 октября	2
5 октября	2
6 октября	2
7 октября	2
8 октября	2
9 октября	2
10 октября	2
11 октября	2
12 октября	2
13 октября	2
14 октября	2
15 октября	2
16 октября	2
17 октября	2
18 октября	2
19 октября	2
20 октября	2
21 октября	2
22 октября	2
23 октября	2
24 октября	2
25 октября	2
26 октября	2
27 октября	2
28 октября	2
29 октября	2
30 октября	2
31 октября	2
1 ноября	2
2 ноября	2
3 ноября	2
4 ноября	2
5 ноября	2
6 ноября	2
7 ноября	2
8 ноября	2
9 ноября	2
10 ноября	2
11 ноября	2
12 ноября	2
13 ноября	2
14 ноября	2
15 ноября	2
16 ноября	2
17 ноября	2
18 ноября	2
19 ноября	2
20 ноября	2
21 ноября	2
22 ноября	2
23 ноября	2
24 ноября	2
25 ноября	2
26 ноября	2
27 ноября	2
28 ноября	2
29 ноября	2
30 ноября	2
1 декабря	2
2 декабря	2
3 декабря	2
4 декабря	2
5 декабря	2
6 декабря	2
7 декабря	2
8 декабря	2
9 декабря	2
10 декабря	2
11 декабря	2
12 декабря	2
13 декабря	2
14 декабря	2
15 декабря	2
16 декабря	2
17 декабря	2
18 декабря	2
19 декабря	2
20 декабря	2
21 декабря	2
22 декабря	2
23 декабря	2
24 декабря	2
25 декабря	2
26 декабря	2
27 декабря	2
28 декабря	2
29 декабря	2
30 декабря	2
31 декабря	2

2 просмотра 8 апреля 2017


Площадь: 559.5 м². Планировка с:

Адрес: Москва, ул. Большая Полновка, д.51А, стр.1

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_559.5_m_877810059

Аналог №4

Офисное помещение, 819 м² - 196 226 000 ₽
№ 877815835, размещено 9 марта в 18:50



8 915 214-32-91
Написать сообщение

Агентство: БИЭИ
На Avito с апреля 2013
Предоставляем услуги: БИЭИ недвижимость
Адрес: Москва, м. Добрынинская, ул. Большая Полтавка, д. 5/1А, стр. 1

БИЭИ
Компания «БиЭИ Недвижимость» - динамично развивается, управляет компаниями, развивая и предоставляя полный спектр услуг в сфере коммерческой недвижимости


98 объявлений агентства

Площадь: 819 м², этаж: цокольный

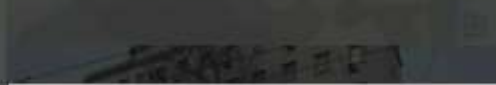
Адрес: Москва, ул. Большая Полтавка, д. 5/1А, стр. 1

Адрес: Москва, ул. Большая Полтавка, д. 5/1А, стр. 1
Добрынинская (400 м) Октябрьская (500 м) и Полтавка (500 м)
Посмотреть карту

ПРОДАНА ОТ СОБСТВЕННИКА! Предлагается в продажу 6-й этаж, общей площадью 819,3 кв.м., в 5-м этажном административном здании класса «С», расположенном в центре Москвы, в районе Якиманка. 1-ая линия домов. Легкая доступность от ст.м. «Добрынинская» и «Полтавка» (7 минут пешком). Кабинетно-коридорная планировка помещений. Престижное расположение, развитая инфраструктура. Основные транспортные магистрали: ул. Большая Полтавка, Садовое Кольцо, Станция метро НДС.




Офисное помещение, 819 м² - 196 226 000 ₽
№ 877815835, размещено 9 марта в 18:50



8 915 214-32-91
Написать сообщение

Статистика просмотров
Дата подачи объявления: 24 ноября 2016
620 просмотров



2 просмотра 5 апреля 2017

Площадь: 819 м², этаж: цокольный

Адрес: Москва, ул. Большая Полтавка, д. 5/1А, стр. 1

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_819_m_877815835

Объекты-аналоги, используемые в рамках доходного подхода
Аналог №1

Офис 364 кв. м., прямая аренда от собственника - 819 000 Р/мес.
Залог 1 638 000 Р

№ 902267889, размерная группа в 19 26 - 100 (40)

8 985 229-45-83

Написать сообщение

Агентство: ООО "Визария 37"
Платформа: МЛ №100 июля 2016

Контактное лицо: Ирина

Адрес: Москва, м. Добрынинская, ул. Валуевская д.35 корп. Б

Площадь: 364 м², Прямая аренда

Адрес: Москва, ул. Валуевская д.35 корп. Б
М Добрынинская (200 м) М Серпуховская (300 м) М Павловская (700 м)
Посмотреть карту

Предлагается в аренду офисное помещение общей площадью 364 кв.м. расположенное на 7-м этаже центра Wall Street Здание соответствует всем стандартам бизнес-центров класса А по техническому оснащению и уровню отделки. Планировка помещения: Open Space, 6 кабинетов (от 7 до 3156 кв.м) мини-кухня, 3 туалета, 2 лифта/эскалаторы. Для удобства арендатора в бизнес-центре предусмотрена открытая и подземная парковочная стоянка. На территории БЦ размещены: столовая, ресторан, кофейня. Отличная локация Шаговая доступность от 3-х станций метро: Добрынинская, Серпуховская (2 мин) и Павловская (5 мин)

Дизайнерская мебель
RUSNASTOVЕ
Каталог

Аренда склада, Московская область
sklad-razbroskole.ru

Статистика просмотров
Дата публикации объявления: 16 января 2017

160 просмотров

с 26 марта по 3 апреля

4 просмотра
6 апреля 2017

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_364_kv._m._pryamaya_arend_otsobstvennika_902267889

Аналог №2

Офис 376 м² рядом с метро. От собственника

№ 1224818923, размещено 3 апреля в 18:15

579 667 Р/мес.
Залог 579 667 Р, без комиссии



8 926 497-59-17

Написать сообщение

Агентство: Аренда от собственника

Владельцем: Иван Крылов

Адрес: Москва, м. Серпуховская, Стрелнинский пер., 38



Площадь: 376 м², этаж: цокольный

Адрес: Москва, Стрелнинский пер., 38
м. Серпуховская (100 м) м. Добрынинская (300 м) м. Павловская (500 м)
[Посмотреть карту](#)

Аренда от собственника. БЕЗ комиссии.

Сдается в аренду офисный блок 376 кв.м на 4-м этаже в планировке кабинетная планировка, есть зоны open space. Офис готов к въезду.

Для работников и гостей бизнес-центра предоставляется уютное кафе с вкусной едой.

Здание БЕЗ находится в районе Замосворенье. До станции метро Серпуховская - 1 минута пешком, до метро Добрынинская - 5 минут ходьбы. Рядом проходит улица Большая Серпуховская, Беловая ул., Добрынинская улица, Павловская ул. Удобная транспортная доступность. Садовое кольцо в 7-ми минуте езды. 15 минут до ТТК. "Государственный Третьяковский паперт" в 3-ти минуте на машине. Возле бизнес-центра вся развитая инфраструктура.

Есть еще варианты. ЗВОНИТЕ. Агентам просьба не беспокоить!

Ипотека с от. Пенсионерами - 4%
Льготный период на 1 год - 4%
У.Р.И.П.



Иван Крылов



Ваша мечта

Дизайнерская мебель

FURNITURE

Каталог

Офис 376 м² рядом с метро. От собственника

№ 1224818923, размещено 3 апреля в 18:15

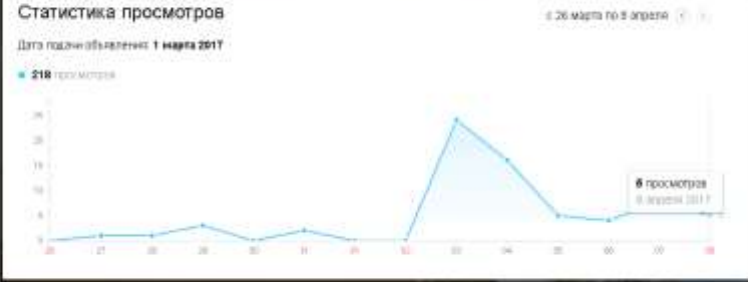
579 667 Р/мес.
Залог 579 667 Р, без комиссии

8 926 497-59-17

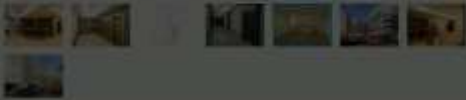
Статистика просмотров

Дата подачи объявления: 1 марта 2017

218 просмотров



6 просмотров в марте 2017



Аналог №3

Офисное помещение, 650 м²
№ 991299849, размещено 29 марта в 14:24



970 000 Р/мес.
~~1 400 000 Р/мес.~~
Залог 970 000 Р

8 903 795-86-07

Написать сообщение

Александр
Несчаст
Платежеспособен
На Avito с апреля 2014

Адрес:
Москва, м. Добрынинская, Большая
Полка 42 с 4




Площадь: 650 м², Класс здания: B

Адрес: Москва, Большая Полка 42 с 4
Добрынинская (500 м) м. Полка (400 м) м. Сетевая (400 м)
Посмотреть карту

Офисный центр "Б.Полка 42с4" - пятизвездный деловой комплекс. В аренду предлагается 2 этажа здания с качественной офисной отделкой и мебелью. Эффективная планировка, расписание, наличие VIP-залов для руководства с высокклассной мебелью и отделкой, оборудованная кухня-столовая, кабинеты различной площади. Абсолютно все помещения оборудованы системами кондиционирования. Возможность выбора своего провайдера. Огороженная охраняемая территория с собственной парковкой. Шаговая доступность от нескольких станций метро - Добрынинская/Серпуховская, Сетевая/Полка. Отличная окружающая инфраструктура - кафе, магазины, банки и проч. Без комиссии для клиента. Сопровождение и агентами. Ставка аренды - 21 тыс. руб. за кв.м. в год.

Дизайнерская мебель
PUSHASTOM
Каталог



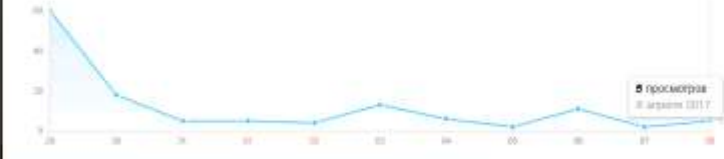
Офисное помещение, 650 м²
№ 991299849, размещено 29 марта в 14:24

970 000 Р/мес.
~~1 400 000 Р/мес.~~
Залог 970 000 Р

Статистика просмотров

Дата публикации объявления: 29 марта 2017

121 просмотр



Дата	Просмотров
28	100
29	30
30	10
31	10


5 просмотров в апреле 2017

Дизайнерская мебель
PUSHASTOM
Каталог

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_650_m_991299849

Аналог №4

Офисное помещение, 535 м² - 624 940 Р/мес.
 № 917712121, размещено 21 марта в 11:44 · 182 (+2)




8 499 490-09-31
 Написать сообщение

Агентство
OFFICES WORLD
 На Avito с октября 2013
 Контактное лицо
 Управляющая ПК OFFICES WORLD
 Адрес
 Москва, м. Серпуховская, Стрешинский пер., 38

OFFICES WORLD
 Только собственники - коммиссионы нет!

844 объявления агентства

Аренда помещений офисов
 Хабаровск
 offices.com



Площадь: 535 м²

Адрес: Москва, Стрешинский пер., 38
 м. Серпуховская (100 м) · м. Добрынинская (300 м) · м. Павелецкая (600 м)
 Посмотреть карту

Предлагается в аренду офисное помещение кабинетной планировки с отделкой в бизнес-центре в престижном районе Москвы.
 Шаговая доступность от метро.
 Близость Садового кольца, Павелецкого вокзала.
 В здании действует пропускная система, тригловая вентиляция, центральное кондиционирование в отапливаемых помещениях, современная система пожаротушения.
 В бизнес-центре развитая инфраструктура: аптека, кафе, рестораны, салоны красоты.

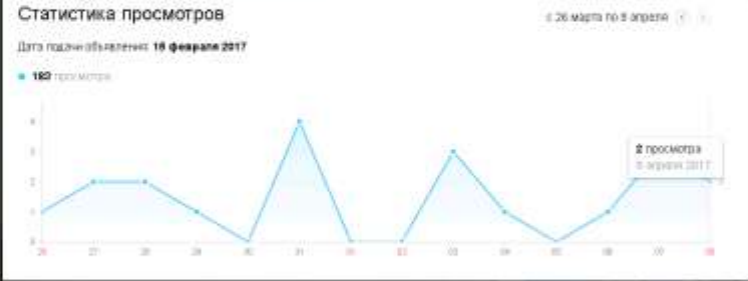
Офисное помещение, 535 м² - 624 940 Р/мес.
 № 917712121, размещено 21 марта в 11:44 · 182 (+2)

8 499 490-09-31

Статистика просмотров


Дата подачи объявления: 18 февраля 2017

182 просмотра



26 марта по 5 апреля

2 просмотра
 5 апреля 2017



844 объявления агентства

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_535_m_917712121

Копии электронных листов объектов-аналогов (в рамках анализа рынка) Продажа

Продам офисное помещение, 627 м² - 120 000 000 Р
№ 832594558, размещено 6 апреля в 07:11

8 499 372-08-41
Написать сообщение

Агентство: **Азбука Недвижимости**
Менеджер: **Ирина**
Контактное лицо: **Китавая Елена**
Адрес: **Москва, м. Серпуховская, Дубинская ул. 57к3**

Площадь: 627 м², Этаж: первый этаж

Адрес: **Москва, Дубинская ул. 57к3**
м. Серпуховская (1 км) м. Дубинская (1.3 км) м. Павелецкая (1.3 км)
Посмотреть карту

ОСЭ полностью 627 кв. м. готов к продаже. Состояние под сдачу. На фото видео. Открытый планировка. Возможно разделить по этажам. Расположено между Серпуховской и Павелецкой метро. Развитая инфраструктура. Бизнес-центры, магазины, банки. Высота потолков 3,5м, долгосрочная аренда земли, собственность. Звоните!

КАРТИНЫ НА ДОСКАХ

НЕ ХВАТАЕТ ДЕНЕГ - Первый взнос от 10 000 руб под 0% Все выплаты займа в РФ у нас!

Продам офисное помещение, 627 м² - 120 000 000 Р
№ 832594558, размещено 6 апреля в 07:11

Статистика просмотров

с 26 марта по 3 апреля

Дата публикации объявления: 6 сентября 2016


917 просмотров

Дата	Просмотров
26.03	1
27.03	1
28.03	1
29.03	1
30.03	1
31.03	1
01.04	1
02.04	1
03.04	1
04.04	1
05.04	1
06.04	1
07.04	1
08.04	1
09.04	1
10.04	1
11.04	1
12.04	1
13.04	1
14.04	1
15.04	1
16.04	1
17.04	1
18.04	1
19.04	1
20.04	1
21.04	1
22.04	1
23.04	1
24.04	1
25.04	1
26.04	1
27.04	1
28.04	1
29.04	1
30.04	1
01.05	1
02.05	1
03.05	1
04.05	1
05.05	1
06.05	1
07.05	1
08.05	1
09.05	1
10.05	1
11.05	1
12.05	1
13.05	1
14.05	1
15.05	1
16.05	1
17.05	1
18.05	1
19.05	1
20.05	1
21.05	1
22.05	1
23.05	1
24.05	1
25.05	1
26.05	1
27.05	1
28.05	1
29.05	1
30.05	1
31.05	1
01.06	1
02.06	1
03.06	1
04.06	1
05.06	1
06.06	1
07.06	1
08.06	1
09.06	1
10.06	1
11.06	1
12.06	1
13.06	1
14.06	1
15.06	1
16.06	1
17.06	1
18.06	1
19.06	1
20.06	1
21.06	1
22.06	1
23.06	1
24.06	1
25.06	1
26.06	1
27.06	1
28.06	1
29.06	1
30.06	1
01.07	1
02.07	1
03.07	1
04.07	1
05.07	1
06.07	1
07.07	1
08.07	1
09.07	1
10.07	1
11.07	1
12.07	1
13.07	1
14.07	1
15.07	1
16.07	1
17.07	1
18.07	1
19.07	1
20.07	1
21.07	1
22.07	1
23.07	1
24.07	1
25.07	1
26.07	1
27.07	1
28.07	1
29.07	1
30.07	1
31.07	1
01.08	1
02.08	1
03.08	1
04.08	1
05.08	1
06.08	1
07.08	1
08.08	1
09.08	1
10.08	1
11.08	1
12.08	1
13.08	1
14.08	1
15.08	1
16.08	1
17.08	1
18.08	1
19.08	1
20.08	1
21.08	1
22.08	1
23.08	1
24.08	1
25.08	1
26.08	1
27.08	1
28.08	1
29.08	1
30.08	1
31.08	1
01.09	1
02.09	1
03.09	1
04.09	1
05.09	1
06.09	1
07.09	1
08.09	1
09.09	1
10.09	1
11.09	1
12.09	1
13.09	1
14.09	1
15.09	1
16.09	1
17.09	1
18.09	1
19.09	1
20.09	1
21.09	1
22.09	1
23.09	1
24.09	1
25.09	1
26.09	1
27.09	1
28.09	1
29.09	1
30.09	1
01.10	1
02.10	1
03.10	1
04.10	1
05.10	1
06.10	1
07.10	1
08.10	1
09.10	1
10.10	1
11.10	1
12.10	1
13.10	1
14.10	1
15.10	1
16.10	1
17.10	1
18.10	1
19.10	1
20.10	1
21.10	1
22.10	1
23.10	1
24.10	1
25.10	1
26.10	1
27.10	1
28.10	1
29.10	1
30.10	1
31.10	1
01.11	1
02.11	1
03.11	1
04.11	1
05.11	1
06.11	1
07.11	1
08.11	1
09.11	1
10.11	1
11.11	1
12.11	1
13.11	1
14.11	1
15.11	1
16.11	1
17.11	1
18.11	1
19.11	1
20.11	1
21.11	1
22.11	1
23.11	1
24.11	1
25.11	1
26.11	1
27.11	1
28.11	1
29.11	1
30.11	1
01.12	1
02.12	1
03.12	1
04.12	1
05.12	1
06.12	1
07.12	1
08.12	1
09.12	1
10.12	1
11.12	1
12.12	1
13.12	1
14.12	1
15.12	1
16.12	1
17.12	1
18.12	1
19.12	1
20.12	1
21.12	1
22.12	1
23.12	1
24.12	1
25.12	1
26.12	1
27.12	1
28.12	1
29.12	1
30.12	1
31.12	1

9 просмотров в период 08:17

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_627_m_832594558

Продам офис м. Серпуховская 2 мин - 4 450 000 ₽
 № 905872614, размеры: 30 метра x 12 м | 351 (-)




8 926 999-00-68

Написать сообщение

Активен
 Естествен
 Поствержен
 На Avito с апреля 2014

Адрес:
 Москва, м. Серпуховская, ул Большая Серпуховская, 44

Аренда помещений офисов
 Хабаровск
 d4lps.com



Площадь: 32 м², класс здания: B

Адрес: Москва, ул Большая Серпуховская, 44
 м. Серпуховская (400 м) м. Добрынинская (700 м)
 м. Певческая (1,1 км) | посмотреть карту

Продается офис совсем рядом с метро Серпуховская. Собственность
 физического лица 2011г. Кухня-кладовка. Полная стоимость в договоре

Выгодный заем
 kfoz.com

СРОЧНЫЙ ЗАЙМ

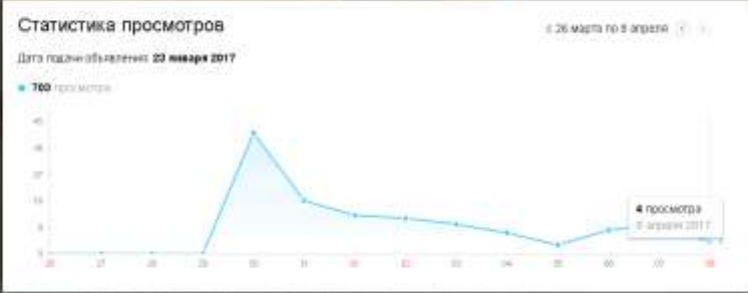
Продам офис м. Серпуховская 2 мин - 4 450 000 ₽
 № 905872614, размеры: 30 метра x 12 м | 351 (-)

8 926 999-00-68

Статистика просмотров

Дата последнего обновления: 23 января 2017

700 просмотров




4 просмотра
 03 апреля 2017

Площадь: 32 м², класс здания: B

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofis_m_serpuhovskaya_2_min_905872614

Продам офисное помещение, 6500 м² + 1 200 000 000 ₽
 № 872621553, размещено 29 марта в 12:07



8 495 637-80-47


Написать сообщение

Агентство: **ELM**
 Адрес: Москва, м. Серпуховская, Ботл, Стрешневский пер., 22/25, стр. 1

ELM
 Компания ELM оказывает комплексные услуги корпоративным клиентам на рынке коммерческой недвижимости

2560 объявлений агентства

Диллинкс отель, Херсон
 booking.com



Площадь: 6500 м², Бизнес-класс b

Адрес: Москва, Ботл, Стрешневский пер., 22/25, стр. 1
 м. Серпуховская (300 м) м. Добычинская (500 м) м. Пятницкая (500 м)
[Посмотреть карту](#)

Офис на продажу 6500 метров. 4-этажное офисное здание с мансардой. Общая площадь 6 500 кв. м. Высота потолков - 2,7 м. Непосредственный доступ на Садовое кольцо. Удобный доступ в центр города и другие части Москвы.

Продам офисное помещение, 6500 м² + 1 200 000 000 ₽
 № 872621553, размещено 29 марта в 12:07

8 495 637-80-47

Написать сообщение

Статистика просмотров

Дата подачи объявления: 18 ноября 2016



260 просмотров

2 просмотра 8 апреля 2017

2560 объявлений агентства

Диллинкс отель, Херсон
 booking.com

Площадь: 6500 м², Бизнес-класс b

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_6500_m_872621553

Продам офисное помещение, 966 м² - 500 000 000 ₽
№ 869056104, размеры: 13 метра x 18 м4



8 925 741-18-77

Написать сообщение

Агентство
Агентство недвижимости Земоскорный

Адрес
Москва, м. Добрынинская, Пятницкая улица, 54С2

Агентство недвижимости Земоскорный
Мы работаем в сфере недвижимости с 2004 года. Наша компания всегда уделяла особое внимание качеству своей услуг.

1794 объявления агентства

Площадь: 966 м², Класс здания: В

Адрес: Москва, Пятницкая улица, 54С2
 м Добрынинская (600 м) м Павловская (600 м) м Полковная (600 м)
[показать карту](#)

Полтава-120379 «Пятницкий Лот» — старинный особняк XIX века, расположенный в одном из престижных мест Москвы, на одной из самых дорогих улиц — Пятницкой. Расстояние до Кремля составляет менее двух километров. Садовый участок находится в чистейшем микрорайоне Рязань — колоритные набережные Москва-реки и Яузы. Немаловажно и соседство с Павловским вокзалом, где каждый час пролетают скоростные поезда в международный аэропорт Домодедово. После полной реконструкции здание сохранило только исторический фасад. В отделке интерьера использовались благородные материалы и краски. Элегантная лестница особенно подчеркивает атмосферу старинного поместья, каменные порталы, мраморные ступени, стеновые бра и постеры. А вот офисное пространство здания — территория 200 кв.м. полностью меблированное помещение полностью соответствует высоким требованиям современного бизнеса. Общие характеристики: парковка наемная, развитая инфраструктура, удобное транспортное сообщение, современные инженерные системы, бесперебойная система энергообеспечения. Презентация по запросу, звоните уважаемые коллеги и клиенты буду рада сотрудничеству!

Дипломат отелей, Отели, рестораны, аренда недвижимости

booking.com




Ваше дело!

«Плати деньги и до зарплаты»
ОДОЛЖИМ ДЕНЕГ



Получите наличные на карту в России!
 Первый взнос от 10 000 руб. без %!
 Без комиссии и скрытых платежей!
 Простая схема возврата!
 Банк-партнер и 100% надежность!
 Не откладывайте, звоните сейчас!

Продам офисное помещение, 966 м² - 500 000 000 ₽
№ 869056104, размеры: 13 метра x 18 м4



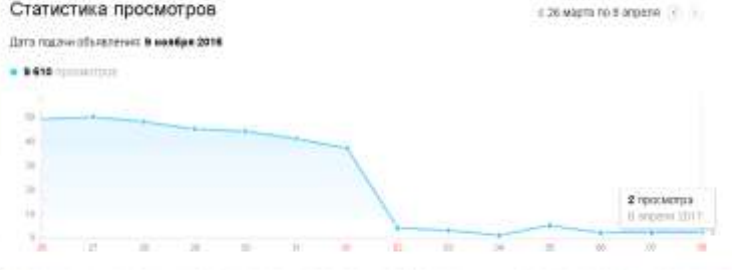
8 925 741-18-77

Написать сообщение

Статистика просмотров

Дата подачи объявления: 9 ноября 2018

8 610 просмотров




2 просмотра 8 апреля 2018

1794 объявления агентства

Продам офисное помещение, 1600.00 М² - 451 495 200 Р

№ 852225283, размещено 11 марта в 23:04 - 889 (+2)



8 495 937-52-26

Написать сообщение

АГЕНТСТВО: М.Д. Недвижимость
 Тип объекта: Элитная недвижимость
 Адрес: Москва, м. Добрынинская, ул. Ордынка М., 44

М.Д. Недвижимость
 Лучшая элитарная компания на рынке ПРОДАЖИ жилья в 2016 году. ВСЕ ОПЕРАЦИИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ


2570 объявлений агентства

Площадь: 1600 м²

Адрес: Москва, ул. Ордынка М., 44
 ● Добрынинская (300 м) ● Полков (400 м) ● Третьяковская (600 м)
 Посмотреть карту

Предлагается офисный особняк на улице Метал Ордынка. Особняк расположен в районе Замоскворечья Центрального административного округа Москвы. Прекрасная транспортная доступность - обеспечивается за счет близости Садового кольца, улиц Пятницкая и Большая Ордынка. Дорога пешком до ближайшей станции метро "Добрынинская" займет около 5-7 минут, до "Третьяковская" - около 10-15. Общая площадь - 1600 кв.м. В помещении выполнена качественная внутренняя отделка. Парковочная зона. Охраняемая территория.

НЕ ХВАТАЕТ ДЕНЕГ
 - Первый взнос до 10 000 руб от 0%
 - Все выплаты за вами в РФ у нас!



Продам офисное помещение, 1600.00 М² - 451 495 200 Р


№ 852225283, размещено 11 марта в 23:04 - 889 (+2)

8 495 937-52-26

Статистика просмотров

Дата публикации объявления: 12 октября 2016

889 просмотров



2 просмотра в апреле 2017

Площадь: 1600 м²

2570 объявлений агентства

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_1600.00_m_852225283

Аренда

Офис 380 м² с ремонтом. Собственник
№ 918045025, размерами 4 апреля в 18:41 · 273 просмотра

467 400 Р/мес.
Залог 467 400 Р, без комиссии

8 926 497-59-17

Написать сообщение

Агентство
Аренда от собственника
Посетители: 404
Сергей Александрович
Адрес:
Москва, м. Серпуховская, ул Цапок, 57с2

Аренда от собственника
Прямая аренда от собственника

907 объектов агентства

Площадь: 380 м², Квартал: здание б

Адрес: Москва, ул Цапок, 57с2
м. Серпуховская (300 м) · м. Добрынинская (500 м) · м. Павловская (700 м)
Посмотреть карту

Прямая аренда. Собственник

Сдается в аренду офисное помещение кв.м. 380 кв.м на 2-м этаже. Офис в хорошем состоянии, с ремонтом.

В бизнес центре есть парковка, охрана, лифты.

Здание БЦ находится в районе Земсковоренье. До станции метро Серпуховская - 3 минуты ходьбы, до метро Добрынинская - 7 минут ходьбы. Рядом проходит улица Большая Серпуховская, Стрелнинский переулок, Добрынинская ул. До ул. Ватова - 8 минут ходьбы. Самое кольцо в 9 минут езды. До ТТК - 16 минут езды. Рядом есть продовольственные магазины, столовые, кафе, банк.

Есть еще варианты, ЗВОНИТЕ! Агенту просьба не беспокоить.

Дизайнерская мебель

Офис 380 м² с ремонтом. Собственник
№ 918045025, размерами 4 апреля в 18:41 · 273 просмотра

467 400 Р/мес.
Залог 467 400 Р, без комиссии

8 926 497-59-17

Статистика просмотров

Дата публикации объявления: 19 февраля 2017

273 просмотра

Дата	Просмотров
27	273
28	10
29	5
30	5
31	5
01	5
02	5
03	5
04	5
05	5
06	5
07	5
08	5
09	5
10	5
11	5
12	5
13	5
14	5
15	5
16	5
17	5
18	5
19	5
20	5
21	5
22	5
23	5
24	5
25	5
26	5
27	5
28	5
29	5
30	5
31	5
01	5
02	5
03	5
04	5
05	5

5 просмотров
5 апреля 2017


Площадь: 380 м², Квартал: здание б

ОДОЛЖИМ

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_380_m_s_remontom_sobstvennik_918045025

Сдам офисное помещение, 452.2 м² - 1 117 726 Р/мес.

№ 873526028, размещено 29 марта в 12:07



8 495 637-80-29

Написать сообщение

Агентство: Е.М.

Адрес: Москва, м. Серпуховская, Стрелнинский пер., 26-28


Компания Е.М. оказывает комплексные услуги корпоративным клиентам на рынке коммерческой недвижимости

2580 объявлений агентства

Площадь: 452.2 м², Этаж: цокольный, 0

Адрес: Москва, Стрелнинский пер., 26-28
 м. Серпуховская (300 м) м. Добрынинская (400 м) м. Павловская (500 м)
 Посмотреть карту

Офис в аренду 452.2 метров. Новое 4-этажное торгово-офисное здание общей площадью 12 000 кв. м. Коридорно-кабинетная планировка. Развитая инфраструктура: кафе, отделение банка, магазины. Расположено в центре города, на пересечении Стрелнинского и Большого Стрелнинского пер. Стоимость указана без НДС. Операционные расходы включены в стоимость, коммунальные платежи не входят в стоимость.



Сдам офисное помещение, 452.2 м² - 1 117 726 Р/мес.

№ 873526028, размещено 29 марта в 12:07

8 495 637-80-29

Написать сообщение

2580 объявлений агентства

Статистика просмотров

Дата публикации: 18 ноября 2016


2580 просмотров



1 просмотр 8 апреля 2017

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_452.2_m_872626028

Офисное помещение, 433 м² - 667 656 Р/мес.
 № 917711287, размещено 21 марта в 11:05 - 187 (+1)



8 499 490-09-31

Написать сообщение

Агентство
OFFICES WORLD
 На Avito с октября 2013

Платформа Avito
 Управляющая ПК OFFICES WORLD

Адрес
 Москва, м. Серпуховская, Стрешинский пер., 38

OFFICES WORLD
 Только собственники - коммисси нет!

84 объявления агентства

офисы свободной планировки
 @offices-world

Предлагается в аренду офисное помещение кабинетной планировки с отделкой в бизнес-центре в престижном районе Москвы. Широкая доступность от метро. Близость Садового кольца, Павловского вокзала. В здании действует приточная система, приточная вентиляция, центральное кондиционирование и отопление, сплитовая система кондиционирования. В бизнес-центре развитая инфраструктура: аптека, кафе, ресторан, салон красоты.

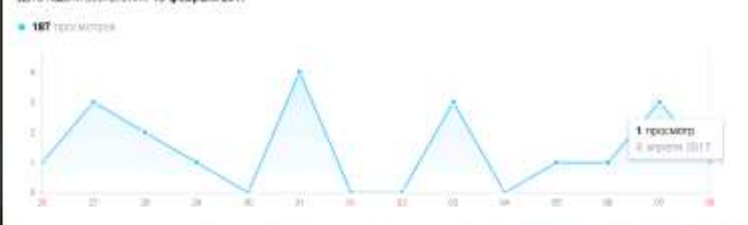
Площадь: 433 м²

Адрес: Москва, Стрешинский пер., 38
 м. Серпуховская (100 м) м. Добрынинская (300 м) м. Павловская (800 м)
 Посмотреть карту

Статистика просмотров

Дата публикации объявления: 18 февраля 2017

187 просмотров



1 просмотр
4 апреля 2017

84 объявления агентства

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_433_m_917711287

Приволжский центр
методического и информационного
обеспечения оценки

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2016

ТОМ II ОФИСНО-ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ

Издание четвертое
Актуализированное
и расширенное

Таблицы
Графики
Гистограммы

Нижний Новгород 2016

Оглавление

ЧАСТЬ I	12
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ПРОЕКТЕ ПО СОЗДАНИЮ КОЛЛЕКТИВНЫХ ЭКСПЕРТНЫХ ОЦЕНОК ХАРАКТЕРИСТИК РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ – 2015-2016 ГГ.	12
1.1. Участники проекта	12
1.2. Требования Федеральных стандартов к информации, используемой при составлении отчета об оценке, и их учет в справочнике	14
1.3. Представление результатов статистической обработки и их интерпретация	19
1.3.1. <i>Техника оценки и документальный материал</i>	20
1.3.2. <i>Материал по эффективности</i>	22
1.3.3. <i>Технический (расширенный) материал</i>	25
1.3.4. <i>Гистограммы</i>	25
1.3.5. <i>Предоставление информации по заданным срокам. Кредитные договоры</i>	26
1.3.6. <i>Достоверность</i>	28
1.4. Активные и пассивные рынки	29
1.5. Дополнительные рекомендации по использованию корректировок для приведения цен объектов-аналогов к ценам объектов-оценки	30
1.6. Особенности Справочника оценщика недвижимости – 2016	31
1.7. Дополнительные сведения о втором томе Справочника оценщика недвижимости 2016	34
1.8. Объекты офисно-торговой недвижимости. Классификация	42
2. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ ПО СТЕПЕНИ ИХ ВЛИЯНИЯ НА ЦЕНЫ ОФИСНО-ТОРГОВЫХ ОБЪЕКТОВ	47
3. ХАРАКТЕРИСТИКИ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА, В КОТОРОМ НАХОДИТСЯ ОБЪЕКТ	50
<i>Предварительные замечания</i>	50
3.1. Диапазоны (интервалы) цен/арендных ставок недвижимости в населенных пунктах Российской Федерации	53
3.2. Элемент сравнения – статус населенного пункта	60
3.3. Зависимость стоимости офисно-торговой недвижимости от численности населенного пункта	78
3.4. Зависимость стоимости офисно-торговой недвижимости от средней заработной платы в населенном пункте	82
4. ДОКАЗАТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА	88
<i>Предварительные замечания</i>	88
4.1. Элемент сравнения – местонахождение в пределах города	88

4.2. Элемент сравнения – расположение относительно красной линии	109
4.3. Элемент сравнения – расположение относительно остановок общественного транспорта	113
4.4. Элемент сравнения – доступ к объекту	118
4.5. Элемент сравнения – средняя проходимость в день (для высококлассной торговой недвижимости)	123
4.6. Элемент сравнения – тип парковки	126
5. ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА	130
<i>Предварительные замечания</i>	130
5.1. Элемент сравнения – общая площадь (фактор масштаба)	130
5.2. Элемент сравнения – тип объекта	145
5.3. Элемент сравнения – материал стен	149
5.4. Элемент сравнения – наличие отдельного входа	157
5.5. Элемент сравнения – расположение встроенного помещения в здании (этаж)	162
5.6. Элемент сравнения – физическое состояние объекта	174
5.7. Элемент сравнения – состояние отделки	183
6. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ОБЪЕКТА И ЕГО ЧАСТЕЙ	196
6.1. Элемент сравнения – функциональное назначение объекта	196
6.2. Элемент сравнения – состав арендной ставки	207
ЧАСТЬ II	211
<i>Предварительные замечания</i>	211
7. ВЛИЯНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА НА ЦЕНЫ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	211
7.1. Арендная ставка за площадь	211
7.2. Процент недогрузки при сдаче в аренду	214
7.2.1. <i>Активный рынок</i>	215
7.2.2. <i>Пассивный рынок</i>	221
7.3. Величина операционных расходов в процентах от потенциального валового дохода	228
7.3.1. <i>Активный рынок</i>	229
7.3.2. <i>Пассивный рынок</i>	235
7.4. Текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет	242
7.4.1. <i>Активный рынок</i>	243
7.4.2. <i>Пассивный рынок</i>	249
7.4.3. <i>Анализ текущей доходности</i>	253
7.5. Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов	258
7.5.1. <i>Активный рынок</i>	259
7.5.2. <i>Пассивный рынок</i>	265

8. НАМЕТИВШИЕСЯ ТЕНДЕНЦИИ И ОЖИДАНИЯ РЫНКА НА ПОСЛЕДУЮЩИЕ ГОДЫ	272
<i>Продолжение таблицы</i>	
8.1. Ожидаемый среднегодовой рост цен (арендных ставок) объектов недвижимости в 2016 году.....	275
8.2. Ожидаемый среднегодовой рост цен (арендных ставок) объектов недвижимости в последующие 5 лет.....	282
9. ВЛИЯНИЕ УСЛОВИЙ ПРОДАЖИ НА ЦЕНЫ СДЕЛОК	297
<i>Продолжение таблицы</i>	
9.1. Сделки на торг.....	297
9.1.1. Аукционный рынок.....	299
9.1.2. Неаукционный рынок.....	313
9.1.3. Анализ сделок на торге.....	317
10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ КО 2 ТОМУ СПРАВОЧНИКА	333
11. БЛАГОДАРНОСТИ	335
12. ЛИТЕРАТУРА	337
13. ПРИЛОЖЕНИЯ	343
<i>Продолжение 1. Анализ рыночных процессов - материалы</i>	
	341

Матрицы коэффициентов

Таблица 58

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,87	0,71	0,62
	цоколь	1,15	1	0,82	0,65
	1 этаж	1,40	1,22	1	1,15
	2 этаж и выше	1,21	1,06	0,87	1

Таблица 59

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,88	0,72	0,63
	цоколь	1,14	1	0,82	0,66
	1 этаж	1,40	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,20	1,05	0,86	1

Матрицы коэффициентов

Таблица 58

Площадь, кв.м	Цена									
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	2000-2500	2500-3000	>3000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,05	1,05
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02	1,02
	2000-2500	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00	1,00
	2500-3000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00	1,00
	>3000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00	1,00

Таблица 59

Площадь, кв.м	Арендная ставка									
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	2000-2500	2500-3000	>3000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42	1,42
	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33	1,33
	250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21	1,21
	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14	1,14
	750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10	1,10
	1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06	1,06
	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02	1,02
	2000-2500	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00	1,00
	2500-3000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00	1,00
	>3000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00	1,00

Матрицы коэффициентов

Таблица 58

Минус офисно-торговых объектов	аналог			
	без отделки	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,78	0,65
	требуется косметического ремонта	1,05	0,88	0,70
	среднее состояние	1,26	1,17	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1

Таблица 59

арендные ставки офисно-торговых объектов	аналог			
	без отделки	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,78	0,64
	требуется косметического ремонта	1,09	0,86	0,70
	среднее состояние	1,26	1,17	0,82
	отделка "люкс"	1,57	1,43	1

9.1.2. Неактивный рынок

Значения скилки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 92

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложенных объектов		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и прочие типы объектов недвижимости	16,9%	16,2% - 17,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	15,5% - 17,1%
3. Высококлассная торговая недвижимость	15,9%	15,2% - 16,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,6%	18,6% - 20,6%
Арендные ставки объектов		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и прочие типы объектов недвижимости	13,9%	13,2% - 14,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	13,5%	12,8% - 14,3%
3. Высококлассная торговая недвижимость	13,2%	12,4% - 14,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,9%	16,0% - 17,9%

7.2.1. Активный рынок

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 68

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и прочие типы объектов недвижимости	12,3%	11,7% - 13,0%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	11,8% - 13,3%
3. Высококлассная торговая недвижимость	11,7%	10,9% - 12,4%

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 69

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и прочие типы объектов недвижимости	12,3%	6,8% - 17,9%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	7,0% - 18,1%
3. Высококлассная торговая недвижимость	11,7%	6,3% - 17,0%

Цены на ремонт офисных помещений

The image shows two screenshots of the Nivona website. The top screenshot displays the main navigation menu and a large banner for 'ДИЗАЙН ПРОЕКТ' (Design Project) with a background image of a modern office interior. Below the banner is a sidebar menu with options like 'Дизайн интерьер', 'Ремонт и отделка', 'Ремонт офисов', 'Проект лист', and 'Написать нам'. The main content area features a section titled 'Ремонт офисов в Москве' (Office renovation in Moscow) with a list of services: капитальный ремонт, косметический ремонт, ремонт помещений, капитальный ремонт, and дизайн-проект.

The bottom screenshot shows a more detailed view of the 'Ремонт офисов в Москве' section. It includes a search bar for 'запрос для расчета', a 'АКЦИЯ' (Promotion) for 'Дизайн проект в подарок' (Design project as a gift), and an 'ОНЛАЙН калькулятор' (Online calculator) with a 'Рассчитать' (Calculate) button. The main text explains that the type of renovation is determined with the client, and provides a list of services and their approximate costs.

Вместе с Заказчиком определяется тип необходимого ремонта:

- Косметический ремонт (эконом описание)
- Улучшенный ремонт (эконом описание)
- Капитальный ремонт (эконом описание)
- Ремонт в новостройке (эконом описание)
- Ремонт по дизайн-проекту

По запросу Заказчика нами составляется смета на указанные работы, уточняются сроки и объем ремонтных работ.

Приблизительная стоимость ремонта в пересчете на кв.м. общей площади пола составляет:

- **экономический от 3 000 до 5 000 руб.**
- Улучшенный от 3 000 - 5 000 руб.
- Капитальный от 5 000 - 7 000 руб.
- Ремонт в новостройке от 7000 руб.
- Ремонт по дизайн-проекту от 10 000 руб.

1. Смета на ремонт, разработка дизайн-проекта
2. Калькулятор стоимости ремонта квартиры
3. Проект, ремонтный материал и работы
4. Технический ремонт и отделка помещений
5. Порядок обеспечения доступа и электромонтаж
6. Доставка материалов

<http://www.nivona.ru/ofis.htm>

Ремонт офиса под ключ | Капитальный ремонт офиса | Практик | Ремонт офиса | Стоимость ремонта офиса | Практик | Ремонт офиса

8 (495) 151-22-51

ПРАКТИК

Строительство | Ремонт квартир | Ремонт офиса | Расчитать стоимость | Заказать звонок

Дизайн интерьеров | Ремонт офиса | Ремонт магазинов | Дизайн | Отделочные работы | Стеллажи

Комплексный ремонт офиса и внутренняя отделка помещений под ключ

необходимо создать благоприятную рабочую атмосферу и фирменный стиль в офисе

«Практик» выполняет ремонт офиса высокого уровня качества по цене от 2 400 руб./кв.м. При заказе ремонта офиса в «Практик» дизайн проект в ПОДАРОК!

Косметический ремонт	от 2 400 руб./кв.м. за работу и 1 500 руб./кв.м. за строительные материалы
Стандартный ремонт	от 4 000 руб./кв.м. за работу и 4 000 руб./кв.м. за строительные материалы
Капитальный ремонт	от 7 000 руб./кв.м. за работу и 5 200 руб./кв.м. за строительные материалы

Гарантия на выполненные работы - 3 года


Работаем БЕЗ ПРЕДОПЛАТЫ
Для начала ремонтных работ в вашем офисе необходимо оплатить только строительные материалы, оплата работы будет производиться по факту за выполненными в конце отчётного периода.

Специальность «Практик» профессионально выполняет ремонт офиса и внутреннюю отделку по всем европейским стандартам качества. В нашем офисе работа с главными заказчиками, как:

- Сбербанк России
- ЕТБ (правительственная)
- Детский мир


Получить бесплатную консультацию

Ремонт офиса "ВТБ Управление проектами"



Капитальный ремонт класса «А» офисной помещений организации «ВТБ Управление проектами». Общая отремонтированная площадь помещений – 1004 кв.м.

Ремонт офиса "Аванти"



http://sk-praktik.com/remont-ofisa_magazina.html

Ремонт офиса под ключ | Капитальный ремонт офиса | Практик | Ремонт офиса | Стоимость ремонта офиса | Практик | Ремонт офиса

www.int-ext.ru/tseny.html

INT EXT
INTERIOR EXTERIOR

Получить цену | Онлайн калькулятор

+7 (495) 135-0-777

EN

Работы | О компании | Цены | Галерея | Поставщикам | Контакты

Стоимость ремонта коммерческой недвижимости

Предлагаем вашему вниманию наши цены на ремонт коммерческой недвижимости, исходя из квадратуры помещений

Косметический ремонт помещений от 1 500 руб/м ²	Капитальный ремонт помещения от 7 500 руб/м ²	Ремонт неотделанного помещения от 15 000 руб/м ²
---	---	--

Получить предложение | мы воспользуемся нашим онлайн калькулятором ремонта

Отделочные работы

<http://www.int-ext.ru/tseny.html>


8 (495) 798-03-02
(495) 799-85-79

График работы:
с 10:00 до 20:00
Ежедневно

info@stroy-design.net

[Заявка онлайн](#)

О компании | Услуги | Услуги | Услуги | Услуги | Услуги | Услуги | Услуги | Услуги



СТРОЙ-ДИЗАЙН

Прайс-лист - Ремонт квартир и офисов под ключ!

ООО «Строй Дизайн»
127411, Москва, Дмитровская ул., 117, стр. 8
Тел.: (495) 799-85-79, (495) 798-03-02
www.stroy-design.net

8 (495) 798-03-02
(495) 799-85-79

График работы:
с 10:00 до 20:00
Ежедневно

info@stroy-design.net

[Заявка онлайн](#)

О компании | Услуги | Услуги | Услуги | Услуги | Услуги | Услуги | Услуги | Услуги

Тел.: (495) 799-85-79, (495) 798-03-02
www.stroy-design.net

Стоимость работ указанная в прайс-листе является общеинформативной и не является официальным документом. Реальная стоимость работ на Вашем объекте будет рассчитана с учетом объемов, сезонности, удаленности объекта от МКАД, графика работ и сроков их выполнения. На конечную стоимость могут влиять также и другие факторы.

- [Подробный прайс лист на ремонт офисов](#)
- [Подробный прайс лист на ремонт квартир](#)
- [ЦЕНЫ ПОД КЛЮЧ](#)

Ориентировочные цены на ремонт	
Наименование работ	Стоимость (за м2)
Косметический ремонт	от 5000 руб.
Капитальный ремонт	от 9000 руб.
Евроремонт	от 12000 руб.
Премиальный ремонт	от 15000 руб.
Дизайн интерьера	от 1000 руб.

<http://stroy-design.net/>



РЕМОНТ И ОТДЕЛКА ОФИСОВ, ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В МОСКВЕ И МО.

- Вы отвечаете за ремонт, ищите "дешевые вещи"?
- Вы директор, хотите сэкономить?
- Мы сделали более 100 ремонтов офисов
- Зарабатывайте деньги пока мы делаем ремонт
- Получите самое выгодное предложение. [Смотреть пример профессиональной сметы](#)

[ПОЛУЧИТЬ СМЕТУ - БЕСПЛАТНО](#)

[Цены](#) | [Калькулятор](#) | [Примеры работ](#) | [Портфолио](#) | [Схема работы](#)



- Вы отвечаете за ремонт, ищите "дешевые вещи"?
- Вы директор, хотите сэкономить?
- Мы сделали более 100 ремонтов офисов
- Зарабатывайте деньги пока мы делаем ремонт
- Получите самое выгодное предложение. [Смотреть пример профессиональной сметы](#)

[ПОЛУЧИТЬ СМЕТУ - БЕСПЛАТНО](#)

[Цены](#) | [Калькулятор](#) | [Примеры работ](#) | [Портфолио](#) | [Схема работы](#)

НАИМЕНОВАНИЕ УСЛУГИ ФАКТОРИАЛЫ ВКЛЮЧЕНЫ В ЦЕНУ	ЦЕНА, РУБ./М²
Комплексный ремонт офиса	от 1200-4500
Косметический ремонт офиса	от 3500-7700
Ремонт с перепланировкой	от 4500-13900
Капитальный ремонт офиса	от 12500
Важную стоимость «от ... до ...» выделите на цену и узнайте, от чего она зависит.	

Ремонт квартир москва | Качественный ремонт москвы | Прайс лист | Ремонт в студии офиса | Стоимость ремонта квартир | Прайс лист на ремонт квартир

ПрофСервис +7 (499) 112-27-61

О компании | Портфолио | Цены | Услуги | Отзывы | Статьи | Контакты

Основные услуги

- Ремонт квартир москва
- Ремонт квартир в Москве и Подмосковье
- Ремонт офисов, Москва и Подмосковье
- Ремонт в цветной комнате
- Дополнительные услуги
- Специализация
- Штукатурка стен

Ссылки на социальные сети

Цены на ремонтные работы

Ремонт квартир

- Косметический ремонт: от 2 500 руб. м²
- Капитальный ремонт: от 5 000 руб. м²
- Евро ремонт: от 8 000 руб. м²

Ремонт комнат

- от 23 500 руб.
- от 45 500 руб.
- от 65 500 руб.

Ремонт офисов

- Косметический ремонт: от 2 000 руб. м²
- Капитальный ремонт: от 3 900 руб. м²
- Эксклюзивный ремонт: от 5 900 руб. м²

Ремонт ванных комнат

- Эконом ремонт
- Капитальный ремонт

Забрать прайс

<https://proff-servise.ru/prajs.html>

ПАРТНЕРСТВО РОО

СВИДЕТЕЛЬСТВО

№ 1111

ООО «Р-Консалтинг»

(г. Пермь)

является членом Некоммерческого партнерства
“Партнерство содействия деятельности оценочных
фирм, аккредитованных Российским обществом
оценщиков” (НП “Партнерство РОО”)

Свидетельство об аккредитации при РОО 1286/59-1111/11
от 27.10.2011г.

Президент НП “Партнерство РОО”

И.Л. Артеменков



Дата выдачи 27.10.2011г.

Юридический адрес: 614077, г. Пермь, бульвар Гагарина, д.65а, оф. 424
Почтовый адрес: 614077, г. Пермь, бульвар Гагарина, д.65а, оф. 424 ; Телефон / Факс 8(342) 257 -20 55
ИНН 7731041830, КПП 590643001, р/с 40701810902700000002 Нижегородский Филиал ПАО
банка «ФК ОТКРЫТИЕ» г. Нижний Новгород к/с: 30101810300000000881, БИК 042282881

ПОЛИС ОТ ОЦ № 5101-000294-12/16 ДС 008034

к договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности

г. Пермь

«19» сентября 2016 г.

Настоящий полис выдан в подтверждение заключения Договора № 5101-000294-12/16 обязательного страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности от «01» сентября 2016 года, «Правил страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности» от «21» ноября 2014 года Страховщика и Дополнительного соглашения № 008034 от «15» сентября 2016 г..

Данный бланк полиса выдан взамен № 5101-000294-12/16 от «08» сентября 2016 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Р-Консалтинг»
АДРЕС, ТЕЛЕФОН, ФАКС, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ:	Местонахождение (юридический адрес):/ Почтовый адрес: 614045, г. Пермь, ул. Монастырская, д. 12а, оф. 315 Тел.: 8 (342) 259 90 33, 211 06 70 ИНН 5904256799 КПП 590401001 р/с 40702810704000000936 в ФКБ «СДМ-Банк» в г. Перми (ОАО) к/с 30101810100000000830 БИК 045744830
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчик на проведение оценки и (или) Третьи лица
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Имущественные интересы юридического лица, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц. Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости. Действие Договора страхования распространяется на деятельность Страхователя по оценке объектов оценки, указанных в Договоре страхования, в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ».
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	в Страховом случае является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт возникновения обязанности Страхователя возместить вред, причиненный в результате нарушения договора на проведение оценки, и вред причиненный имуществу Выгодоприобретателей (Третьих лиц) в результате нарушения Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценки, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.
СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 коп.
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ:	На один страховой случай 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 коп.
ФРАНШИЗА:	Не устанавливается
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	Договор страхования заключается на срок: с «19» сентября 2016г. по «07» сентября 2017 г. Договор вступает в силу с «19» сентября 2016 г. при условии уплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Дополнительным соглашением № 008034, и оканчивается «07» сентября 2017 г.
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с Договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 5101-000294-12/16 от «01» сентября 2016 года. Изменение и расторжение договора страхования осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и Правилами страхования.

От Страховщика:

По доверенности № 158-16 от «19» сентября 2016 г.



Л.М. Шамарина

От Страхователя:

Исполнительный директор ООО «Р-Консалтинг»
Страхователь с Правилами страхования ознакомлен
и согласием получив



О.В. Козырева

ДОВЕРЕННОСТЬ №24

Девятое января две тысячи семнадцатого года

г. Пермь

Общество с ограниченной ответственностью «Р-Консалтинг», в лице Генерального директора Исаева Владимира Викторовича, действующего на основании Устава, настоящей доверенностью уполномочивает Козыреву Ольгу Владимировну, Паспорт серия 57 11 №787501, выдан 26.08.2011 Отделом УФМС России по Пермскому краю в Свердловском р-не г. Перми, адрес регистрации: г. Пермь, ул. Коминтерна, д.30, кв. 65, совершать от имени Общества следующие действия:

Заключать следующие договоры:

- договоры на оказание услуг;
- кредитные договоры и любые дополнительные соглашения к ним;
- договоры страхования и любые дополнительные соглашения к ним;
- договоры поручительства и любые дополнительные соглашения к ним;
- договоры лизинга и любые дополнительные соглашения к ним;
- договоры займа и любые дополнительные соглашения к ним;
- трудовые договоры и дополнительные соглашения к ним со всеми категориями работников;
- договоры на банковское обслуживание;
- дополнительные соглашения к договорам банковского счета о безакцептном списании денежных средств с расчетного счета.
- любые другие гражданско-правовые договоры, связанные с хозяйственной деятельностью Общества.

Подписывать:

- отчеты, заключения и прочие рабочие документы;
- письма, претензии, гарантийные письма третьим лицам, касающиеся исполнения договоров, на заключение которых даны полномочия по настоящей доверенности;
- бухгалтерскую отчетность в налоговые органы;
- счет-фактуры, накладные;
- налоговую отчетность;
- отчетность во внебюджетные фонды: Фонд Социального Страхования, Пенсионный Фонд РФ;
- справки по заработной плате;
- письма в налоговые органы, внебюджетные фонды;
- акты сверок взаимных расчетов;
- акты приема-передачи имущества;
- акты выполненных работ (акты об оказании услуг) по заключенным договорам;
- кадровые приказы по всем категориям работников;
- доверенности на получение товарно-материальных ценностей;
- утверждать за руководителя авансовые отчеты;
- кассовые документы, в т.ч. расходные кассовые ордера, приходные кассовые ордера, кассовую книгу и др.;
- подписывать с правом первой подписи все платежные документы, платежные поручения и иные банковские документы во всех банках, в которых у Общества открыты счета;
- подписывать и представлять документы по учету банковских счетов;
- подписывать и представлять налоговые декларации, бухгалтерскую и другую отчетность;
- подписывать и представлять документы по постановке и снятию с учета;
- получать документы в инспекции ФНС России, акты сверок, справки о состоянии расчетов с бюджетом, выписки из ЕГРЮЛ;
- подписывать акты и решения налоговой проверки;
- подписывать заявления на зачет / возврат налога;
- подписывать и получать заявления об уплате косвенных налогов;
- заверять копии документов;
- Принимать товарно-материальные ценности;

Настоящая доверенность выдана без права передоверия.

Настоящая доверенность действительна с момента совершения по 31 декабря 2017 года.

Подпись Козыревой О.В.

Генеральный директор
ООО «Р-Консалтинг»

удостоверяю

В.В. Исаев



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«15» ноября 2012 г.
Дата регистрации в реестре

№ 1020
Регистрационный номер в реестре

Оценщик:

**Козырева
Ольга Владимировна**

ИНН 590417418881

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 2017 года.

Президент Ассоциации «МСО»



Т.В. Годенко

Юридический адрес: 614077, г. Пермь, бульвар Гагарина, д. 65 а, оф. 24
Почтовый адрес: 614077, г. Пермь, бульвар Гагарина, д. 65 а, оф. 24; Телефон/Факс 8 (342) 257-20-55
ИНН 7731041830, КПП 590643001, р/с 40701810902700000002 Нижегородский Филиал ПАО
Банка «ФК ОТКРЫТИЕ» г. Нижний Новгород и/с: 30101810300000000881, БИК 042282881

ПОЛИС № 5101-000295-12/16 ДС 008040

к договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности

г. Пермь

«19 сентября 2016 г.

Настоящий полис выдан в подтверждение заключения Договора № 5101-000295-12/16 обязательного страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности от «01» сентября 2016 года, «Правил страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности» от «21» ноября 2014 года Страховщика и Дополнительного соглашения № 008034 от «15» сентября 2016 г.

Данный бланк полиса выдан взамен №5101-000295-12/16 от «03» сентября 2016 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Оценщик Козырева Ольга Владимировна
АДРЕС, ТЕЛЕФОН, ФАКС, ПАСПОРТНЫЕ ДАННЫЕ:	Адрес: 614010, Пермский край, г. Пермь, ул. Коминтерна, д. 30, кв. 65 Тел.: 8 (342) 259-90-33 Паспорт гражданина РФ 57 11 № 787501 выдан 26.08.2011 г. ОУФМС России по Пермскому краю в Свердловском районе гор. Перми.
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчик на проведение оценки и (или) Третьи лица
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости. Действие Договора страхования распространяется на деятельность Страхователя по оценке объектов оценки, указанных в Договоре страхования, в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ».
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федерального законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности.
СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ:	На один страховой случай 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.
ФРАНШИЗА:	Не устанавливается
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	Договор страхования заключается на срок: с «19» сентября 2016 г. по «02» сентября 2017 г. Договор вступает в силу с «19» сентября 2016 г. при условии уплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Дополнительным соглашением № 008040 и оканчивается «02» сентября 2017 г.
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с Договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 5101-000295-12/16 от «01» сентября 2016 года. Изменение и расторжение Договора страхования осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и Правилами страхования.

От Страховщика:

По доверенности № 273-15 от «01» декабря 2015 г.



/Л.М. Шамарина/

От Страхователя:

Страхователь с Правилами страхования ознакомлен и один экземпляр получил

/О.В. Козырева/



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
г. Пермь

Государственное образовательное
учреждение высшего профессионального
образования

"Пермский государственный
технический университет"

ДИПЛОМ

С ОТЛИЧИЕМ
ВСА 0811326

Удостоверен
Государственной аттестационной комиссией
от 21 июля 2005 года

**ОЛЬГЕ ВЛАДИМИРОВНЕ
ВАСИЛЬЕВОЙ**

ПРИСУЖДЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ

ИНЖЕНЕР
по специальности "Экспертиза и управление
недвижимостью"



Куратор



ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 769 01 июля 2005 г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 433338

Настоящий диплом выдан Васильевой Ольге Владимировне

в том, что она с 05 октября 2009г. по 26 мая 2010г. прошла(а) профессиональную переподготовку (на) ГОУ ДПО

"Институт повышения квалификации работников образования РНЦПК"

по программе "Оценка собственности"

Государственная аттестационная комиссия решением от 26 мая 2010г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Васильевой О.В.

на ведение профессиональной деятельности в сфере "Оценки собственности"



[Signature]
Председатель государственной
аттестационной комиссии
Директор (инспектор)

Город Пермь от 26 2010 года

4000 Пермь 090.

Диплом является государственными документами
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 5751



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»
Свидетельство о государственной регистрации от 25 мая 2012г.
запись в реестре №1126600002429 от 01 июня 2012г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«05» декабря 2012 г.
Дата выдачи свидетельства

№137
Номер

Специалист-оценщик

**МУСИНА
ЛИДИЯ ГАБДУЛАХАТОВНА**

618150, Пермский край,
с. Барда, ул. Подлесная,33

Паспорт 5703 392120 выдан 26.12.2002 г.
ОВД Бардымского района Пермской области

является членом Некоммерческого партнерства
«Свободный Оценочный Департамент»

Президент НП «СВОД»



Лебедев А.В

Юридический адрес: 614077, г. Пермь, бульвар Гагарина, д. 65 а, оф. 24
 Почтовый адрес: 614077, г. Пермь, бульвар Гагарина, д. 65 а, оф. 24; Телефон/Факс 8 (342) 257-20-55
 ИНН 7731041830, КПП 590643001, р/с 40701810902700000002 Нижегородский Филиал ПАО
 Банка «ФК ОТКРЫТИЕ» г. Нижний Новгород к/с: 30101810300000000881, БИК 042282881

ПОЛИС № 5101-000298-12/16

к договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности

г. Пермь

«07 сентября 2016 г.

Настоящий полис выдан в подтверждение заключения Договора № 5101-000298-12/16 обязательного страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности от «06» сентября 2016 года и «Правил страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности» от «21» ноября 2014 года Страховщика.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Оценщик Мусина Лидия Габдулахатовна
АДРЕС, ТЕЛЕФОН, ФАКС, ПАСПОРТНЫЕ ДАННЫЕ:	Адрес: 618150, Пермский край, с. Барда, ул. Подлесная, д. 33 Тел.: 8 902 809 96 44 Паспорт гражданина РФ 57 03 № 392120 выдан 26.12.2002 г. ОВД Бардымского района Пермской области.
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчик на проведение оценки и (или) Третьи лица
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости. Действие Договора страхования распространяется на деятельность Страхователя по оценке объектов оценки, указанных в Договоре страхования, в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ».
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федерального законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности.
СТРАХОВАЯ СУММА:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей 00 копеек.
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ:	На один страховой случай 300 000,00 (Триста тысяч) рублей 00 копеек.
ФРАНШИЗА:	Не устанавливается
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	Договор страхования заключается на срок: с «07» сентября 2016 г. по «06» сентября 2017 г. Договор вступает в силу с «07» сентября 2016 г. при условии уплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором и оканчивается «06» сентября 2017 г.
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с Договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 5101-000298-12/16 от «06» сентября 2016 года. Изменение и расторжение Договора страхования осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и Правилами страхования.

От Страховщика:

По доверенности № 273-15 от «01» декабря 2015 г.



/Л.М. Шамарина/

МП

От Страхователя:

Страхователь с Правилами страхования ознакомлен и один экземпляр получил

/Л.Г. Мусина/

ДИПЛОМ

УВ № 157879

Настоящий диплом выдан *Мусиной*
Лидии Габдулахатовне
в том, что она в 1989 году поступила в
в *Ленинградский*
институт киноинженеров
и в 1994 году окончила полный курс Санкт-
Петербургского института
кино и телевидения
по специальности *экондмика и*
управление в социально-
культурной среде
Ученским Государственной экзаменационной
комиссией от 6 " *июня* 1994 г.

Мусиной Л. Л.
профессора-кандидата наук
экономист - организатор

Директор Государственной
экзаменационной комиссии

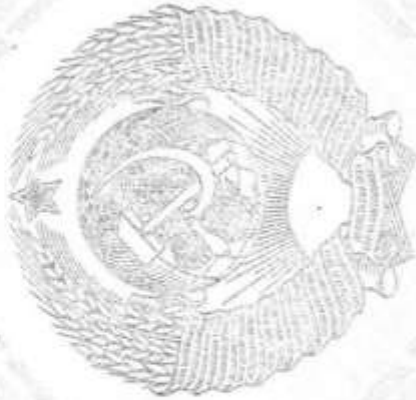
Ректор

Секретарь

Город *Санкт-Петербург* 15 " *июня* 1994 г.
Регистрационный № *18040*

М. П.

Московская типография Голака, 1989.



Диплом является государственным документом
о профессиональной подготовке

Диплом дает право на ведение новой вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 5783



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 433370

Настоящий диплом выдан Муслиной

(фамиль, имя, отчество)

Лидии Габдулахатовне

в том, что он(а) с 28 мая 2010 г.

прошла(а) профессиональную подготовку в (на) СОУ ДПО

«Институт повышения квалификации работников»

организационно-учебного (образовательного) комплекса профессионального образования

по программе

«Оценка собственности»

Государственная аттестационная комиссия решением от 28 мая 2010 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Муслиной Л.Г.

на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценка собственности»

Город Пермь

Лидия Габдулахатовна

Муслиной Л.Г.

Оценка собственности

28 мая 2010 г.

Муслиной Л.Г.

Муслиной Л.Г.

Муслиной Л.Г.

Муслиной Л.Г.

Муслиной Л.Г.

Муслиной Л.Г.

Муслиной Л.Г.

Муслиной Л.Г.

Муслиной Л.Г.

Муслиной Л.Г.

Муслиной Л.Г.

Муслиной Л.Г.

Муслиной Л.Г.

Муслиной Л.Г.

Муслиной Л.Г.

99
Протокол заседания
Исполкома
О. В. Козырева /



(подпись) Р-Консалтинг