НБК ГРУПП

Отчет № 1403-15

об оценке рыночной стоимости нежилых помещений общей площадью 185,8 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А, и нежилых помещений общей площадью 129 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3

Система менеджмента качества сертифицирована в соответствии с ISO 9001:2008

Заказчик	**ГУП ДЕЗ района Замоскворечье**
Исполнитель	**ООО «НБК-групп»**
Основание проведения оценки	Договор № 1347-ОЦ от 16 апреля 2015 года на оказание услуг по оценке
Дата составления отчета 25 мая 2015 года	Дата оценки 21 мая 2015 года

УТВЕРЖДАЮ

А.А. Айгинин

Генеральный директор

NBKG.RU
INFO@NBKG.RU

Тел.: +7 (499) 557-07-15
Факс: +7 (499) 557-07-16

119019, Москва
Филипповский пер., 13, стр. 1

СОДЕРЖАНИЕ

Основные факты и выводы ... 7
Общая информация, идентифицирующая объект оценки ... 7
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке и итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки ... 7
Задание на оценку ... 9
Объект оценки ... 9
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) ... 9
Характеристика объекта оценки ... 9
Имущественные права на объект оценки ... 9
Оцениваемые права на объект оценки ... 9
Правообладатель ... 9
Цели и задачи оценки ... 9
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения ... 9
Вид определяемой стоимости ... 9
Дата оценки ... 9
Срок проведения оценки ... 9
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка ... 10
Сведения о заказчике, исполнителе и оценщиках ... 11
Заказчик ... 11
Сведения об оценщике ... 11
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор ... 11
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах ... 12
Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки ... 13
Ограничительные условия ... 13
Допущения ... 14
Применяемые стандарты оценочной деятельности ... 15
Федеральные стандарты оценки (ФСО) ... 15
Стандарты и правила оценочной деятельности ... 15
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта ... 16
Анализ достаточности и достоверности информации, используемой при проведении оценки ... 17
Описание объекта оценки ... 18
Количественные и качественные характеристики объекта оценки и элементов, входящих в состав объекта оценки ... 18

Имущественные права ... 18
Объемно-планировочные, конструктивные и технические характеристики объекта оценки ... 18
Сведения об износе и устареваниях ... 23
Информация о текущем использовании объекта оценки ... 31
Местоположение и локальное окружение объекта оценки ... 31
Анализ рынка объекта оценки ... 37
Анализ внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость ... 37
Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки ... 58
Анализ наиболее эффективного использования нежилых помещений общей площадью 185,8 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А ... 58
Анализ наиболее эффективного использования нежилых помещений общей площадью 129 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3 ... 59
Описание процесса оценки объекта оценки ... 60
Нормативная база. Термины и определения ... 60
Подходы к оценке ... 60
Последовательность проведения оценки ... 61
Обоснование отказа от применяемых подходов ... 63
Сравнительный подход ... 64
Расчет рыночной стоимости нежилых помещений общей площадью 185,8 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А ... 64
Расчет рыночной стоимости нежилых помещений общей площадью 129 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3 ... 78
Доходный подход ... 92
Оценка рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках доходного подхода ... 92
Согласование результатов ... 127
Выводы и заключения ... 133
Заявление о качестве оценки ... 134
Список использованных нормативных документов и справочно–методической литературы ... 135
Список нормативных документов ... 135
Список справочно-методической литературы ... 135
Приложение 1. Документы, предоставленные Заказчиком
Приложение 2. Документы специалистов-оценщиков

ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ

Таблица 1. Применяемые подходы к оценке и итоговая величина рыночной стоимости нежилых помещений общей площадью 185,8 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А ... 7

Таблица 2. Применяемые подходы к оценке и итоговая величина рыночной стоимости нежилых помещений общей площадью 129 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3 7
Таблица 3. Информация о правообладателе и правовых статусах элементов, входящих в состав объекта оценки..... 18
Таблица 4. Описание зданий, в которых расположены оцениваемые помещения 18
Таблица 5. Объемно-планировочные характеристики помещений, входящих в состав объекта оценки 22
Таблица 6. Описание технического состояния нежилых помещений общей площадью 185,8 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А 23
Таблица 7. Описание технического состояния нежилых помещений общей площадью 129 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3..... 24
Таблица 8. Анализ локального окружения объекта оценки нежилых помещений общей площадью 185,8 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А 33
Таблица 9. Анализ локального окружения объекта оценки нежилых помещений общей площадью 129 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3..... 34
Таблица 10. Основные показатели развития экономики..... 38
Таблица 11. Характеристика объектов-аналогов нежилых помещений общей площадью 185,8 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А 45
Таблица 12. Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов нежилых помещений общей площадью 129 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3 46
Таблица 13. Характеристика объектов-аналогов для определения ставки арендной платы для нежилых помещений общей площадью 185,8 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А 47
Таблица 14. Характеристика объектов-аналогов для определения ставки арендной платы для нежилых помещений общей площадью 129 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3 48
Таблица 15.Расчет корректировки на площадь нежилых помещений общей площадью 129 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3..... 51
Таблица 16.Расчет корректировки на площадь нежилых помещений общей площадью 185,8 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А 52
Таблица 17. Значения корректирующих коэффициентов к арендным ставкам для различных площадей..... 54
Таблица 18. Расчет корректировки на общую площадь для нежилых помещений общей площадью 185,8 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А 55
Таблица 19. Расчет корректировки на общую площадь для нежилых помещений общей площадью 129 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3..... 55
Таблица 20. Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов 65
Таблица 21.Расчет корректировки на площадь 73
Таблица 22. Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов 74
Таблица 23.Вводимые корректировки и расчет скорректированной стоимости нежилых помещений общей площадью 185,8 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А 76
Таблица 24. Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов 79
Таблица 25.Расчет корректировки на площадь 86
Таблица 26. Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов 88
Таблица 27.Вводимые корректировки и расчет скорректированной стоимости 89
Таблица 28. Характеристика объектов-аналогов для определения ставки арендной платы для нежилых помещений общей площадью 185,8 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А 95
Таблица 29. Характеристика объектов-аналогов для определения ставки арендной платы для нежилых помещений общей площадью 129 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3 100

Таблица 30. Значения корректирующих коэффициентов к арендным ставкам для различных площадей..... 108
Таблица 31. Расчет корректировки на общую площадь для нежилых помещений общей площадью 185,8 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А 108
Таблица 32. Расчет корректировки на общую площадь для нежилых помещений общей площадью 129 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3 109
Таблица 33. Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов для нежилых помещений общей площадью 185,8 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А 109
Таблица 34. Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов для нежилых помещений общей площадью 129 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3 110
Таблица 35. Применяемые корректировки и расчет скорректированной ставок арендной платы для нежилых помещений общей площадью 185,8 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А 111
Таблица 36. Применяемые корректировки и расчет скорректированной ставок арендной платы для нежилых помещений общей площадью 129 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3 113
Таблица 37. Расчет величины потенциального валового дохода нежилых помещений общей площадью 185,8 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А 116
Таблица 38. Расчет величины потенциального валового дохода нежилых помещений общей площадью 129 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3 116
Таблица 39. Расчет действительного валового дохода для нежилых помещений общей площадью 185,8 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А 117
Таблица 40. Расчет действительного валового дохода для нежилых помещений общей площадью 185,8 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А 117
Таблица 41. Расчет чистого операционного дохода для нежилых помещений общей площадью 185,8 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А 119
Таблица 42. Расчет чистого операционного дохода для нежилых помещений общей площадью 129 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3 119
Таблица 43. Расчет коэффициента капитализации 125
Таблица 44. Расчет стоимости нежилых помещений общей площадью 185,8 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А, в рамках доходного подхода 126
Таблица 45. Расчет стоимости нежилых помещений общей площадью 185,8 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А, в рамках доходного подхода 126
Таблица 46. Шкала относительной важности 128
Таблица 47. Значение показателя случайной согласованности 129
Таблица 48. Определение удельных весов критериев 130
Таблица 49. Определение удельных весов каждого из подходов по критерию А 130
Таблица 50.Определение удельных весов каждого из подходов по критерию Б 130
Таблица 51.Определение удельных весов каждого из подходов по критерию В 130
Таблица 52. Определение удельных весов каждого из подходов по критерию Г 131
Таблица 53. Расчет итогового значения весов каждого подхода 131
Таблица 54. Применяемые подходы к оценке и итоговая величина рыночной стоимости нежилых помещений общей площадью 185,8 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А 131
Таблица 55. Применяемые подходы к оценке и итоговая величина рыночной стоимости нежилых помещений общей площадью 129 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3 131

НБК ГРУПП

Исх. № 1403-15/СП

25 мая 2015 года

115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д.18, корп. 1
Конкурсному управляющему
ГУП ДЕЗ района Замоскворечье
г-ну Барзунову Л.В.

Уважаемый Леонид Владимирович!

На основании договора № 1347-ОЦ от 16 апреля 2015 года на оказание услуг по оценке, ООО «НБК-групп» провело оценку рыночной стоимости нежилых помещений общей площадью 185,8 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А, и нежилых помещений общей площадью 129 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3. Перечень и спецификации оцениваемого имущества были составлены на основании документов, перечисленных в настоящем отчете.

Рыночная стоимость объекта оценки – нежилых помещений общей площадью 185,8 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А, и нежилых помещений общей площадью 129 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3, по состоянию на дату оценки – 21 мая 2015 года, составляет **37 491 000 (Тридцать семь миллионов четыреста девяносто одна тысяча) рублей без учета НДС, в** том числе:

Наименование объекта	**Рыночная стоимость объекта без учета НДС, руб.**
Нежилые помещения общей площадью 185,8 кв.м, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А	26 616 000
Нежилые помещения общей площадью 129 кв.м, расположенные по адресу: г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3	10 875 000
Итого:	**37 491 000**

ООО «НБК-групп» не производилось аудиторской, юридической или иной проверки предоставляемой в ее распоряжение документации и информации.

Отдельные сведения, приведенные в настоящем отчете об оценке, равно как и отдельные части отчета, могут быть использованы только как неотъемлемая часть его полного текста, с учетом всех содержащихся в нем ограничений и допущений. Оценка была проведена в соответствии с Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, утвержденными Приказами Минэкономразвития России №№ 254, 255, 256 от 20 июля 2007 года, № 611 от 25 сентября 2014 года.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,

Генеральный директор А. А. Айгинин

Общество с ограниченной ответственностью ОГРН 1067746923749 НБК групп * Москва *

Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки являются нежилые помещения общей площадью 185,8 кв.м, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А, и нежилые помещения общей площадью 129 кв.м, расположенные по адресу: г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3.

Более подробная информация об объекте оценки приведена в разделе «Описание объекта оценки» (страница 18 настоящего отчета).

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке и итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Оценка рыночной стоимости объекта оценки была проведена с использованием сравнительного и доходного подходов (см. раздел «Обоснование отказа от применяемых подходов»).

Таблица 1. Применяемые подходы к оценке и итоговая величина рыночной стоимости нежилых помещений общей площадью 185,8 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А

Подход к оценке	Удельный вес подхода, %	Стоимость в рамках подхода, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
Затратный	Не применялся	-	0
Сравнительный	52,87	25 209 716	13 328 377
Доходный	47,13	28 192 821	13 287 277
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки без учета НДС, руб.			**26 616 000**

Таблица 2. Применяемые подходы к оценке и итоговая величина рыночной стоимости нежилых помещений общей площадью 129 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3

Подход к оценке	Удельный вес подхода, %	Стоимость в рамках подхода, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
Затратный	Не применялся	-	0
Сравнительный	52,87	9 664 809	5 109 785
Доходный	47,13	12 231 941	5 764 914
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки без учета НДС, руб.			**10 875 000**

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки – 21 мая 2015 года, составляет **37 491 000 (Тридцать семь миллионов четыреста девяносто одна тысяча) рублей без учета НДС,** в том числе:

Наименование объекта	Рыночная стоимость объекта без учета НДС, руб.
Нежилые помещения общей площадью 185,8 кв.м, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А	26 616 000
Нежилые помещения общей площадью 129 кв.м, расположенные по адресу: г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3	10 875 000
Итого:	**37 491 000**

Генеральный директор
ООО «НБК-групп» А.А. Айгинин

Оценщик А. А. Радзивилл

Задание на оценку

Объект оценки

Объект оценки – нежилые помещения общей площадью 185,8 кв.м, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А, и нежилые помещения общей площадью 129 кв.м, расположенные по адресу: г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3.

Более подробная информация об объекте оценки приведена в разделе «Описание объекта оценки» (страница 18 настоящего отчета).

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)

Объект оценки - нежилые помещения общей площадью 185,8 кв.м, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А, и нежилые помещения общей площадью 129 кв.м, расположенные по адресу: г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3

Характеристика объекта оценки

Характеристики объекта оценки приведены в свидетельствах о государственной регистрации права серия 77 АМ № 605942 от 24 ноября 2010 года, 77 АМ № 605941 от 24 ноября 2010 года

Имущественные права на объект оценки

Право хозяйственного ведения

Оцениваемые права на объект оценки

Право собственности

Правообладатель

Государственное унитарное предприятие города Москвы «Дирекция единого заказчика» района «Замоскворечье»

Цели и задачи оценки

Цели оценки – определение рыночной стоимости объекта оценки

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Предполагаемое использование результатов оценки: реализация объекта оценки в рамках конкурсного производства

Результаты оценки действительны только в рамках допущений и ограничений, описанных в разделе «Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки» на странице 13 настоящего отчета.

Вид определяемой стоимости

Рыночная стоимость, выраженная в рублях РФ

Дата оценки

21 мая 2015 года

Срок проведения оценки

Начало оказания услуг –16 апреля 2015 года, окончание оказания услуг – 25 мая 2015 года

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

- Оценка должна проводиться в условиях отсутствия обязанности третьих лиц по предоставлению информации.

- Оценщик должен полагаться на достоверность исходной информации и документации, предоставленной Заказчиком.

- Оценщики не несут ответственности за финансовую и налоговую отчетность, ими не проводится аудиторская и иная проверка и не осуществляется техническая инвентаризация объекта оценки.

- Вывод о возможных границах интервала итоговой рыночной стоимости объекта оценки не приводится.

Сведения о заказчике, исполнителе и оценщиках

Заказчик

Государственное унитарное предприятие города Москвы «Дирекция единого заказчика» района «Замоскворечье»

- Краткое наименование: ГУП ДЕЗ района Замоскворечье
- Адрес местонахождения: 141011, Московская область, г. Мытищи, ул. Коммунистическая, д. 23;
- ИНН: 7705012696 / КПП: 770501001;
- ОГРН: 1027739540070 (дата присвоения ОГРН – 12 ноября 2002 года)

Сведения об оценщике

Радзивилл Алексей Андреевич

- Квалификация: специальное образование в области оценки, Диплом о профессиональной переподготовке № 772401050978, выдан Государственным университетом управления 26 июня 2014 года. Член саморегулируемой организации оценщиков «Некоммерческое партнерство по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр - оценка» (Свидетельство от 03 марта 2015 года, рег.№00699), адрес местонахождения НП «Кадастр-оценка»: 109004, г. Москва, Тетеринский переулок, д. 16. Трудовой договор с Обществом с ограниченной ответственностью «НБК-групп» (ОГРН: 1067746923749, дата присвоения ОГРН – 01 августа 2006 г. адрес местонахождения: 119019, г. Москва, Филипповский пер., д. 13, стр. 1) от 24 июня 2014 года.
- Общий стаж работы в оценочной деятельности - 1 год. Специализация – оценка недвижимости, машин и оборудования, подготовлено более 50 отчетов об оценке.
- Полис страхования профессиональной ответственности № 433-077065/14 ОСАО «Ингосстрах» от 15 октября 2014 года на срок с 15 октября 2014 года по 14 октября 2015 года. Страховая сумма – три миллиона сто тысяч рублей.
- Адрес местонахождение оценщика – 119019, г. Москва, Филипповский пер., д. 13, стр. 1.

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Общество с ограниченной ответственностью «НБК-групп»

- Краткое наименование: ООО «НБК-групп»;
- Адрес местонахождения: 119019, г. Москва, Филипповский пер., д. 13, стр. 1;
- ИНН: 7743605640;
- КПП: 770401001;

- ОГРН: 1067746923749 (дата присвоения ОГРН – 01.08.2006)

В соответствии со статьей 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, ООО «НБК-групп» имеет в штате двух лиц – членов саморегулируемых организаций оценщиков – Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских Магистров Оценки» (НП «СРО «АРМО») и Некоммерческого партнерства по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр - оценка».

Ответственность Исполнителя дополнительно застрахована в ОСАО «Ингосстрах», договор №433-019161/15 от 26 марта 2015 года на срок с 27 марта 2015 года по 26 марта 2016 года. Страховая сумма – четыреста семьдесят миллионов рублей.

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

К проведению оценки и составлению настоящего Отчета об оценке иные организации и специалисты не привлекались.

Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Настоящая оценка проведена, и данный Отчет подготовлен с учетом следующих ограничительных условий и допущений:

Ограничительные условия

1. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;

2. Оценщик основывается на информации, представленной Заказчиком, имеющейся в архивах Исполнителя, а также полученной в результате исследования рынка и объекта оценки. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, будут сделаны ссылки на источники получения информации, оценщики исходят из того, что предоставленные данные являются точными и правдивыми. Перед Оценщиком не ставится задача по специальной проверке представленной информации и данных, за исключением проверки доступными Оценщику средствами;

3. Перед Исполнителем не ставится задача проведения инвентаризации, юридической, аудиторской, строительно-технической, технологической, санитарно-экологической и эпидемиологической экспертизы;

4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;

5. От Оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственность за описание правового состояния объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально;

6. Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объекта оценки, если таковое имеется в отчете, применяется только для целей и задач, указанных в отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов объекта оценки не могут быть использованы отдельно от отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов;

7. Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери Заказчика и третьих лиц, которые явились следствием мошенничества, халатности или неправомочных действий в отношении объекта оценки. От Оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственность за результаты хозяйственной деятельности, за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом оценки;

8. В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право проводить округления полученных результатов в соответствии с правилами округления, не оказывающие существенного влияние на итоговый результат стоимости объекта оценки;

9. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или объекта оценки и/или его составляющих, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда;
10. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно итоговой величины стоимости объекта оценки для указанных целей и задач и по состоянию на дату оценки;
11. Итоговая величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного Оценщиком обобщения (согласования) результатов расчетов стоимости объекта оценки различными подходами и методами оценки, не является гарантией того, что объект оценки будет отчужден на открытом рынке по этой цене;
12. Оценщик и Исполнитель не несет ответственности за возможный ущерб Заказчика или собственника объекта оценки в случае несанкционированного использования, распространения или обнародования настоящего отчета или любой его части третьими лицами;
13. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке;
14. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев;
15. Оценщик не принимает на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки;
16. Вся информация, используемая в Отчете, соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения;

Допущения

1. Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, ордера, имеющие отношение к объекту оценки и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций объекта оценки;
2. При проведении оценки стоимости предполагается разумное владение и компетентное управление объектом оценки.

Применяемые стандарты оценочной деятельности

Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности.

Федеральные стандарты оценки разрабатываются Национальным советом с учетом международных стандартов оценки в сроки, предусмотренные программой разработки федеральных стандартов оценки.

Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить настоящему Федеральному закону и федеральным стандартам оценки.

Федеральные стандарты оценки (ФСО)

Ниже перечислены стандарты оценки, являющиеся обязательными к применению всеми субъектами оценочной деятельности в соответствии со ст. 20 Федерального Закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г.:

- ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 254 от 20 июля 2007 г.
- ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 255 от 20 июля 2007 г.
- ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 256 от 20 июля 2007 г.
- ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 года.

Стандарты и правила оценочной деятельности

Стандарты и правила саморегулируемой организации оценщиков «Некоммерческое партнерство по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр - оценка» (НП «Кадастр-оценка»).

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта

Документы, использованные Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены Заказчиком, и включают в себя копии следующих документов:

- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, № 21/101/2014-344 от 09 декабря 2014 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права хозяйственного ведения на нежилые помещения общей площадью 185,8 кв. м, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А, серия 77 АМ № 605942 от 24 ноября 2010 года;
- Кадастровый паспорт на нежилые помещения общей площадью 185,8 кв. м, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А, № 77/501/15-241684 от 06 марта 2015 г.;
- Справка БТИ о состоянии здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А, от 07 апреля 2015 г.;
- Выписка из технического паспорта на здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А, по состоянию на 19 мая 2014 г.;
- Экспликация нежилых помещений общей площадью 185,8 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А;
- Свидетельство о государственной регистрации права хозяйственного ведения на нежилые помещения общей площадью 129 кв. м, расположенные по адресу: г. Москва, наб. Озерковская, д. 48-50, стр. 3, серия 77 АМ № 605941 от 24 ноября 2010 года;
- Акт Приема-передачи объекта нежилого фонда, находящегося в собственности г. Москвы, государственному предприятию города Москвы на праве хозяйственного ведения от 08 апреля 2010 г.;
- Кадастровый паспорт на нежилые помещения общей площадью 129 кв. м, расположенные по адресу: г. Москва, наб. Озерковская, д. 48-50, стр. 3, № 77/501/15-246927 от 10 марта 2015 г.;
- Справка БТИ о состоянии здания, расположенного по адресу: г. Москва, наб. Озерковская, д. 48-50, стр. 3, от 07 апреля 2015 г.;
- Выписка из технического паспорта на здание, расположенное по адресу: г. Москва, наб. Озерковская, д. 48-50, стр. 3;
- Экспликация нежилых помещений общей площадью 129 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, наб. Озерковская, д. 48-50, стр. 3, от 07 апреля 2015 года;

- Поэтажный план нежилых помещений общей площадью 129 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, наб. Озерковская, д. 48-50, стр. 3, по состоянию на 21 января 2009 года;
- Технический паспорт на здание, расположенное по адресу: г. Москва, наб. Озерковская, д. 48-50, стр. 3, по состоянию на 21 января 2009 года.

Копии перечисленных документов приведены в Приложении 1 к настоящему отчету.

Анализ достаточности и достоверности информации, используемой при проведении оценки

Документы, предоставленные Заказчиком, с учетом принятых ограничений и допущений, используемых в настоящем отчете, считаются достоверными.

По мнению Оценщика, с учетом принятых ограничений и допущений, используемых в настоящем отчете, сведения об объекте оценки, содержащиеся в представленных документах, являются достаточными для идентификации объекта оценки и определения его количественных и качественных характеристик.

Используемая информация, включая документы, определяющие количественные и качественные характеристики объекта оценки, нормативные документы и справочно–методическая литература, а также прочие источники информации, перечисленные в настоящем отчете, признается достаточной, поскольку, по мнению оценщиков, использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Также используемая информация полагается достоверной, поскольку, по мнению Оценщика, с учетом принятых ограничений и допущений, используемых в настоящем отчете, соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Таким образом, по мнению оценщика, информация, используемая в отчете, позволяет однозначно установить количественные и качественные характеристики объекта оценки, является достаточной и достоверной.

Описание объекта оценки

Количественные и качественные характеристики объекта оценки и элементов, входящих в состав объекта оценки

Объект оценки – нежилые помещения общей площадью 185,8 кв.м, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А, и нежилые помещения общей площадью 129 кв.м, расположенные по адресу: г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3.

Имущественные права[1]

Информация о правообладателе и правовых статусах основных элементов, входящих в состав объекта оценки, представлена в таблице:

Таблица 3. Информация о правообладателе и правовых статусах элементов, входящих в состав объекта оценки

Параметр	Описание
Нежилые помещения общей площадью 185,8 кв.м, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А	
Субъект права	ГУП ДЕЗ района Замоскворечье
Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АМ № 605942 от 24 ноября 2010 г.
Вид права	Хозяйственное ведение
Ограничения (обременения) права	Не зарегистрированы
Нежилые помещения общей площадью 129 кв.м, расположенные по адресу: г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3	
Субъект права	ГУП ДЕЗ района Замоскворечье
Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АМ № 605941 от 24 ноября 2010 г.
Вид права	Хозяйственное ведение
Ограничения (обременения) права	Не зарегистрированы

Объемно-планировочные, конструктивные и технические характеристики объекта оценки

В таблице ниже приведено описание зданий, в которых расположены оцениваемые помещения, составленное на основании анализа предоставленной Заказчиком информации.

Таблица 4. Описание зданий, в которых расположены оцениваемые помещения

Параметр	Описание
Здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А	
Год постройки	1990
Функциональное назначение здания/сооружения	Административное здание класса «С»
Возраст здания (фактический возраст, норматив-	25

[1] Настоящий раздел подготовлен с использованием документов, определяющих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Параметр	Описание
ный срок службы, остаточный срок эксплуатации, лет)	
Благоустройство участка (состояние придомовой территории, отмостков, планировка двора, наличие и состояние прилегающей территории, ее ограждение, озеленение, внутренние дороги, пешеходные дорожки, уличное освещение, иные улучшения)	Окружающая территория огорожена, благоустроена, имеется освещение, пешеходные и автомобильные дорожки, озеленение
Статус памятника истории и культуры (федеральный, региональный, местный)	Отсутствует
Объемно-планировочные параметры	
Общая площадь, кв. м	1993,9
Этажность	2 этажа, подвал
Преобладающий материал конструктивных элементов	
Фундамент	Бетонный ленточный
Наружные и внутренние капитальные стены	Панели
Перегородки	Бетонные
Перекрытия	Железобетонные плиты
Инженерные системы здания	Отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, электроснабжение, вентиляция, телефон
Лифты	Отсутствуют
Здание, расположенное по адресу: г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3	
Год постройки	1956
Функциональное назначение здания/сооружения	5-этажный жилой дом
Возраст здания (фактический возраст, нормативный срок службы, остаточный срок эксплуатации, лет)	59
Благоустройство участка (состояние придомовой территории, отмостков, планировка двора, наличие и состояние прилегающей территории, ее ограждение, озеленение, внутренние дороги, пешеходные дорожки, уличное освещение, иные улучшения)	Окружающая территория благоустроена, имеется освещение, пешеходные и автомобильные дорожки, озеленение
Статус памятника истории и культуры (федеральный, региональный, местный)	Отсутствует
Объемно-планировочные параметры	
Общая площадь, кв. м	5 019,9
Этажность	5 этажей, подвал
Преобладающий материал конструктивных элементов	
Фундамент	Бетонный ленточный
Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпич
Перегородки	Кирпич
Перекрытия	Информация отсутствует
Инженерные системы здания	Отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, электроснабжение, вентиляция, телефон
Лифты	Имеются

Общий вид зданий, в котором расположены оцениваемые помещения, и состояние прилегающей территории, иллюстрируют следующие фотографии:

Фото 1.Прилегающая территория здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А

Фото 2. Общий вид здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А

Фото 3. Общий вид здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А

Фото 4. Прилегающая территория и общий вид жилого дома, расположенного по адресу: г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3

Фото 5. Прилегающая территория и общий вид жилого дома, расположенного по адресу: г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3

Объемно-планировочные характеристики оцениваемых нежилых помещений представлены в таблице:

Таблица 5. Объемно-планировочные характеристики помещений, входящих в состав объекта оценки

Параметр	Описание
Нежилые помещения общей площадью 185,8 кв.м, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А	
Общая характеристика (расположение объекта оценки в здании, строении, расположение окон и входов в здание, помещение)	Оцениваемые помещения, представляют собой встроенные помещения офисного назначения, расположенные на 2 этаже административного здания (помещение II, комнаты 1, 2, 2а, 3-8, 8а, 9-14, 14а
Площадь, кв. м	185,8
Этаж расположения	2 этаж
Отделка пола внутренних помещений (плитка, линолеум, паркет и т.д.)	Ламинат, линолеум
Отделка стен и перегородок внутренних помещений (штукатурка, окраска, отделка сайдингом, оклейка обоями, другие улучшения, включая архитектурные, состояние отделки)	Штукатурка, покраска, обои
Отделка потолка внутренних помещений (окраска, побелка, подвесные потолки, состояние отделки)	Штукатурка, покраска
Окна (обычные, стеклопакеты)	Деревянные
Внутренние двери (количество, материал, с сигнализацией, с магнитным замком)	Филенчатые деревянные

Параметр	Описание
Инженерные системы (вентиляция, системы кондиционирования, пожарной и охранной сигнализации, видеонаблюдения)	См. инженерные системы Здания
Наличие дополнительных улучшений	Отсутствуют
Нежилые помещения общей площадью 129 кв.м, расположенные по адресу: г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3	
Общая характеристика (расположение объекта оценки в здании, строении, расположение окон и входов в здание, помещение)	Объект оценки представляет собой офисные помещения, расположенные в подвале жилого дома
Площадь, кв. м	129
Этаж расположения	Подвал
Отделка пола внутренних помещений (плитка, линолеум, паркет и т.д.)	Бетонный
Отделка стен и перегородок внутренних помещений (штукатурка, окраска, отделка сайдингом, оклейка обоями, другие улучшения, включая архитектурные, состояние отделки)	Штукатурка, покраска
Отделка потолка внутренних помещений (окраска, побелка, подвесные потолки, состояние отделки)	Штукатурка, побелка
Окна (обычные, стеклопакеты)	Отсутствуют
Внутренние двери (количество, материал, с сигнализацией, с магнитным замком)	Филенчатые деревянные
Инженерные системы (вентиляция, системы кондиционирования, пожарной и охранной сигнализации, видеонаблюдения)	См. инженерные системы Здания
Наличие дополнительных улучшений	Отдельный вход в помещение отсутствует, вход осуществляется через подъезд жилого дома

Сведения об износе и устареваниях

В таблицах ниже представлено описание технического состояния оцениваемых помещений, составленное по результатам проведенного осмотра:

Таблица 6. Описание технического состояния нежилых помещений общей площадью 185,8 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А

Конструктивный элемент	Техническое состояние
Пол	Сколы, потертости в ходовых местах, небольшие повреждения отдельных досок и линолеума
Стены, потолки	Окрасочный слой в отдельных местах потемнел и загрязнился
Проемы	Оконные переплеты рассохлись и расшатаны в углах. Дверные полотна осели или имеют неплотный притвор по периметру коробки
Вывод	**Техническое состояние оцениваемых помещений характеризуется как удовлетворительное, пригодное для эксплуатации в качестве помещений офисного назначения**

Таблица 7. Описание технического состояния нежилых помещений общей площадью 129 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3

Конструктивный элемент	Техническое состояние
Пол	Выбоины и частичное повреждение верхнего слоя бетонного основания
Стены, потолки	Массовые отпадения окрасочного слоя со шпатлевкой, следы протечек и ржавые пятна, отсутствие части приборов систем электро-, водоснабжения и отопления
Проемы	Оконные проемы заложены кирпичом. Дверные полотна расшатаны и повреждены
Вывод	**Техническое состояние оцениваемых помещений характеризуется как требующее капитального ремонта**

Функциональное устаревание (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре объекта недвижимости, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в конструкционной избыточности и т.д. В отношении оцениваемых объектов факторы функционального устаревания не выявлены.

Экономическое (внешнее) устаревание связано с влиянием на объект внешних факторов и может быть вызвано целым рядом таких причин, как общеэкономические изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции (услуг) и сокращением предложения или ухудшением качества в данном случае объектов торговой недвижимости, вспомогательных систем, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству различных уровней власти. Влияние экономического устаревания на офисные помещения обычно проявляется в их недозагруженности, которая не позволяет владельцу в настоящий момент или в перспективе получать стабильную положительную валовую прибыль. В отношении оцениваемых объектов факторы внешнего устаревания не выявлены.

Состояние отделки и общий вид оцениваемых помещений иллюстрируют фотографии:

Фото 6. Состояние отделки помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А

Фото 7. Состояние отделки помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А

Фото 8. Состояние отделки помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А

Фото 9. Состояние отделки помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А

Фото 10. Состояние отделки помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А

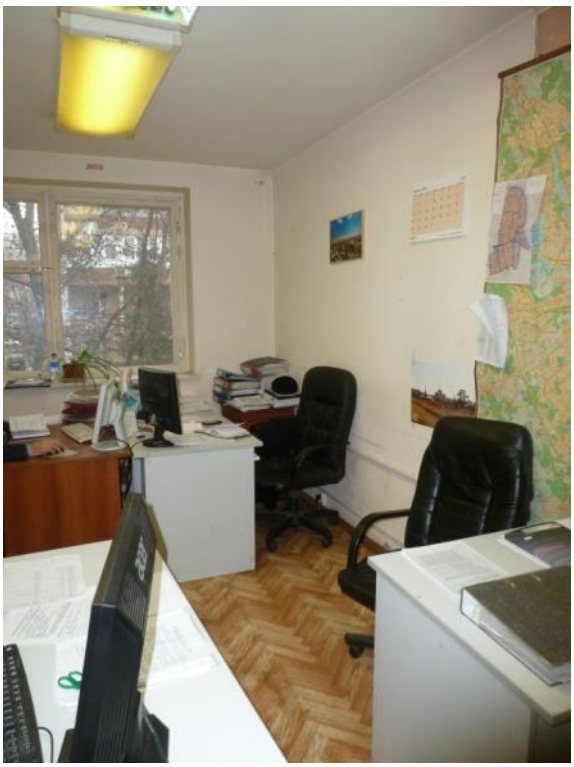


Фото 11. Состояние отделки помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А

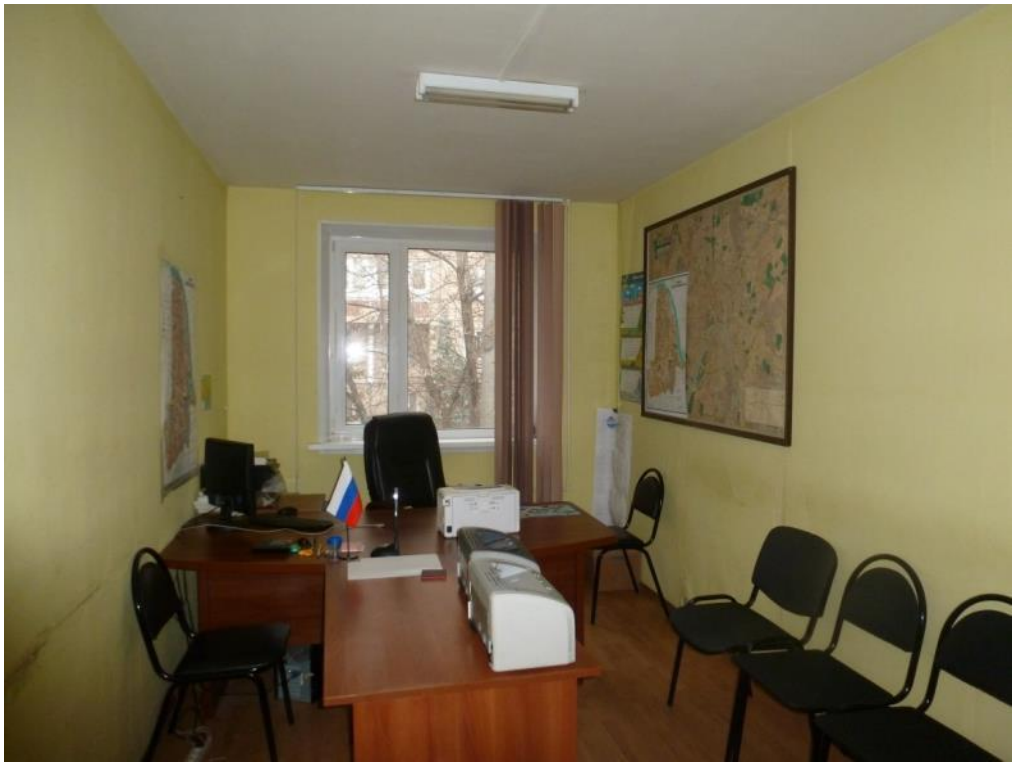


Фото 12. Состояние отделки помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А

Фото 13. Состояние отделки помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А

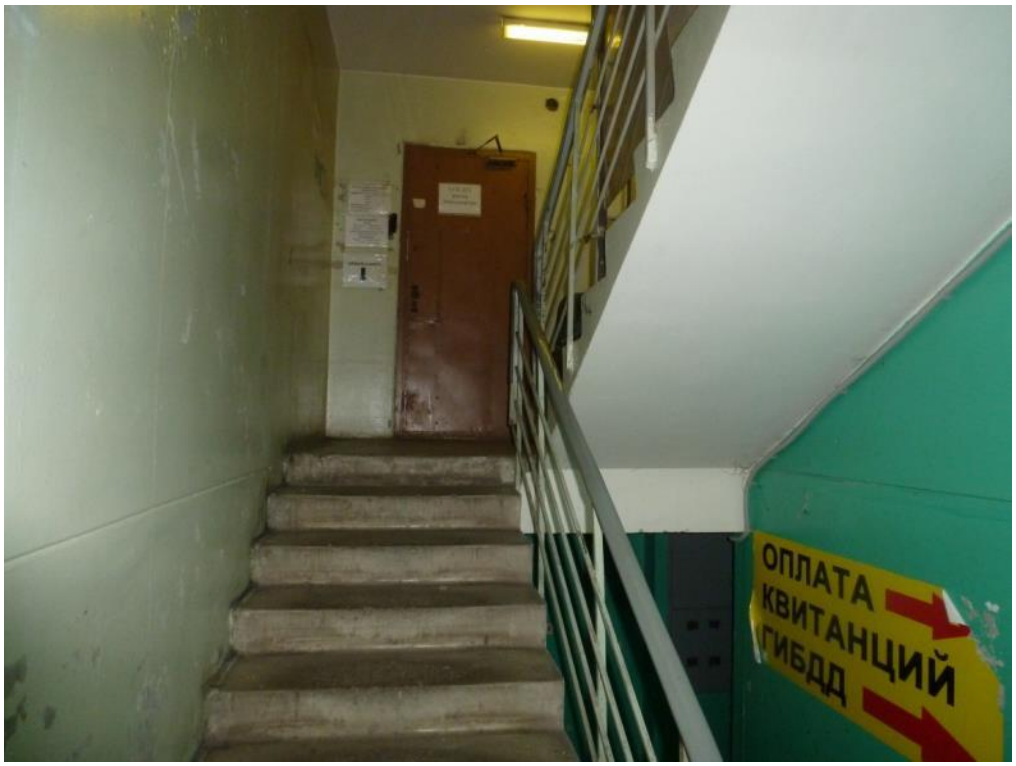


Фото 14. Состояние отделки помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А

Фото 15. Подъезд жилого дома, расположенного по адресу: г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3

Фото 16. Вход в подвал жилого дома, расположенного по адресу: г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3

Фото 17. Состояние отделки оцениваемых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3

Фото 18. Состояние отделки оцениваемых помещений, рас-положенных по адресу: г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3

Фото 19. Состояние отделки оцениваемых помещений, рас-положенных по адресу: г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3

Фото 20. Состояние отделки оцениваемых помещений, рас-положенных по адресу: г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3

Фото 21. Состояние отделки оцениваемых помещений, рас-положенных по адресу: г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3

Фото 22. Состояние отделки оцениваемых помещений, рас-положенных по адресу: г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3

Информация о текущем использовании объекта оценки

Нежилые помещения общей площадью 185,8 кв.м, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А, по состоянию на дату оценки используются в качестве помещений офисного назначения.

Нежилые помещения общей площадью 129 кв.м, расположенные по адресу: г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3, по состоянию на дату оценки не эксплуатируются и требуют проведения капитального ремонта.

Местоположение и локальное окружение объекта оценки

Местоположение оцениваемых объектов на карте г. Москвы представлено на следующих рисунках:

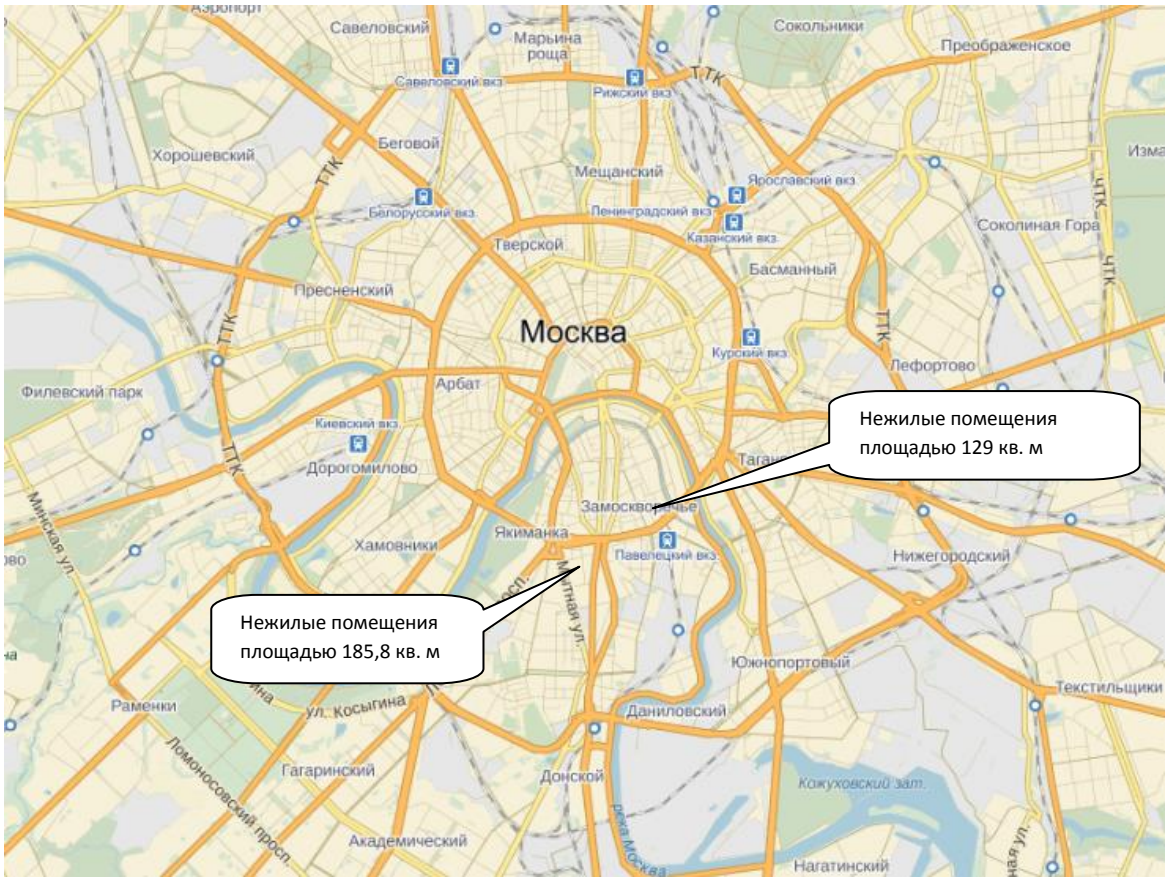


Рисунок 1. Местоположение объекта недвижимости на карте г. Москвы

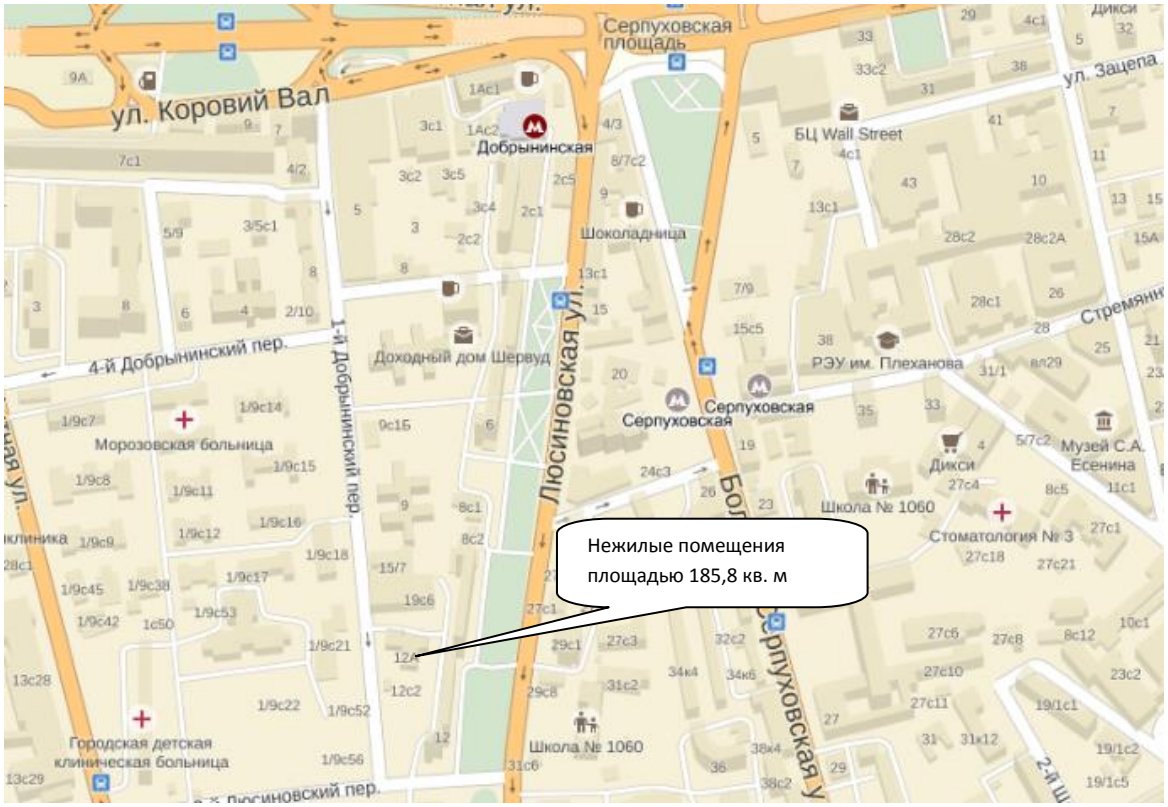


Рисунок 2. Локальное местоположение нежилых помещений общей площадью 185,8 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А

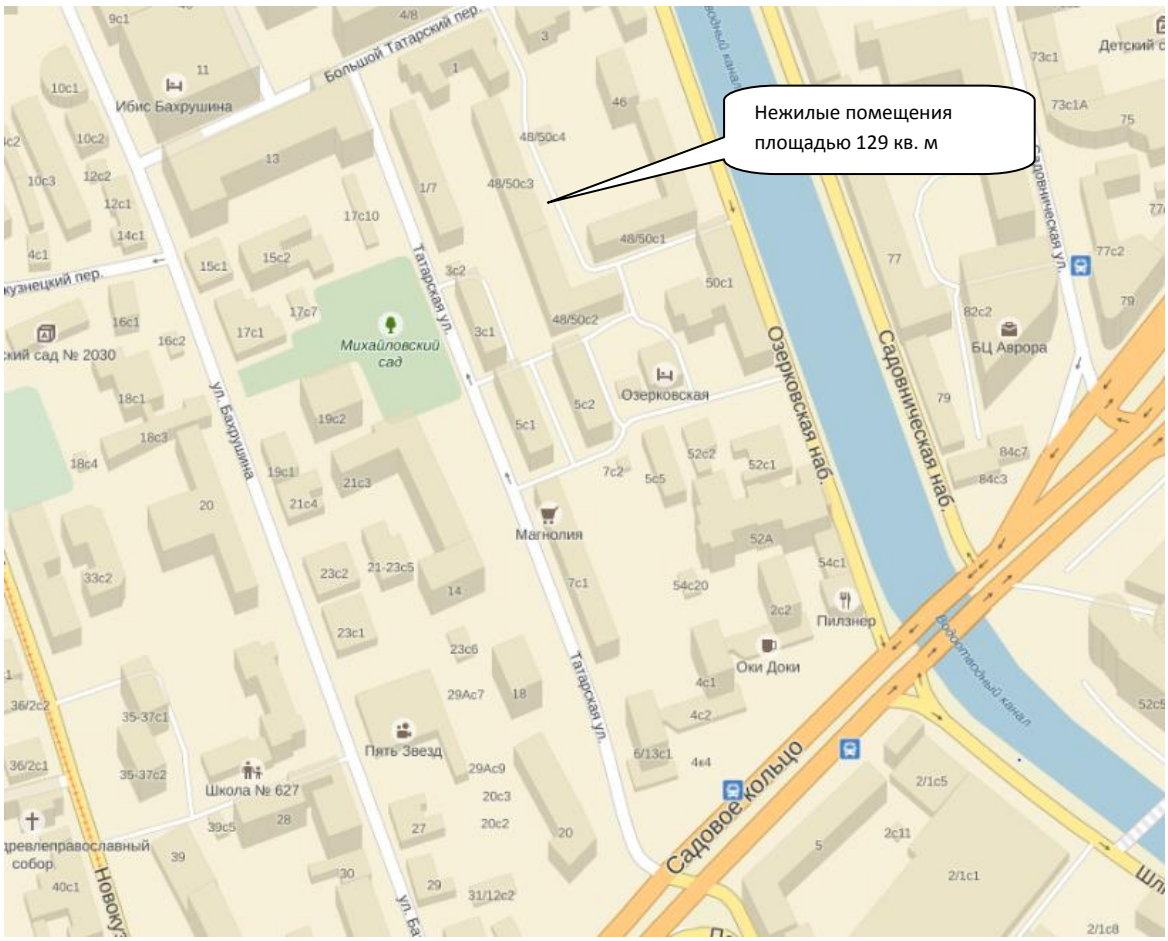


Рисунок 3. Локальное местоположение нежилых помещений общей площадью 185,8 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А

Анализ локального окружения оцениваемых объектов представлен в таблицах ниже.

Таблица 8. Анализ локального окружения объекта оценки нежилых помещений общей площадью 185,8 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А

Параметр	Описание
Местоположение (город: деловой центр, исторический центр, около центра, окраина и т.п.)	Оцениваемый объект расположен в районе «Замоскворечье» Центрального административного округа г. Москвы, за пределами Садового кольца
Типичное использование окружающей застройки (жилая, административная, гаражи, склады, промышленная, парковая зона), ее качество и состояние	Окружающая застройка представлена объектами жилого и административного назначения
Тип и плотность застройки окружения (уличная, плотная с разрывами, отдельно стоящие здания, новостройки)	Отдельно стоящие здания
Транспортная доступность объекта	Оцениваемый объект расположен во второй линии застройки домов, транспортная доступность объекта характеризуется как хорошая, подъезд осуществляется со стороны 1-го Добрынинского переулка
Удаленность от автомагистралей	Удаленность объекта оценки от Садового кольца составляет около 800 м

Параметр	Описание
Интенсивность движения транспорта	Средняя
Возможность парковки автотранспорта	Парковка – стихийная на площадке перед зданием и на прилегающих проездах
Виды общественного транспорта (расстояние до ближайшей остановки, м; временные интервалы движения, мин.)	Расстояние до ближайших станций метро составляет: «Серпуховская» – 350 м «Добрынинская» – 490 м «Октябрьская» – 800 м Ближайшая остановка общественного транспорта – «3-й Люсиновский переулок», расстояние от объекта составляет 250 м (троллейбусы №№ 1, 1к, 71, 8, автобусы №№ 25, 275, 41, 632, 700)
Инфраструктура района, удаленность от центров жизнеобеспечения (делового и административного центра, объектов торговли, культуры; медицинских учреждений; школ, детских садов, яслей; зон рекреации)	В ближайшем окружении объекта оценки имеется вся необходимая для делового и административного центра инфраструктура (административные здания, объекты торговли, культуры; медицинские учреждения; школы, детские сады, зоны рекреации)

Анализ локального окружения оцениваемых объектов представлен в таблицах ниже.

Таблица 9. Анализ локального окружения объекта оценки нежилых помещений общей площадью 129 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3

Параметр	Описание
Местоположение (город: деловой центр, исторический центр, около центра, окраина и т.п.)	Оцениваемый объект расположен в районе «Замоскворечье» Центрального административного округа г. Москвы, внутри Садового кольца
Типичное использование окружающей застройки (жилая, административная, гаражи, склады, промышленная, парковая зона), ее качество и состояние	Окружающая застройка представлена объектами жилого назначения
Тип и плотность застройки окружения (уличная, плотная с разрывами, отдельно стоящие здания, новостройки)	Отдельно стоящие здания
Транспортная доступность объекта	Оцениваемый объект расположен во второй линии застройки домов, транспортная доступность объекта характеризуется как хорошая, подъезд осуществляется со стороны Озерковской набережной, Большого Татарского переулка и ул. Татарская
Удаленность от автомагистралей	Удаленность объекта оценки от Садового кольца составляет около 350 м
Интенсивность движения транспорта	Средняя
Возможность парковки автотранспорта	Парковка – стихийная во дворе и на прилегающих проездах
Виды общественного транспорта (расстояние до ближайшей остановки, м; временные интервалы движения, мин.)	Расстояние до ближайших станций метро составляет: «Павелецкая» – 490 м «Таганская» – 960 м

Параметр	Описание
	Ближайшая остановка общественного транспорта – «Дом музыки» расположена на удалении около 350 м (автобусы №№ 106, 13, 158, 6, 632, троллейбус – Бк)
Инфраструктура района, удаленность от центров жизнеобеспечения (делового и административного центра, объектов торговли, культуры; медицинских учреждений; школ, детских садов, яслей; зон рекреации)	В ближайшем окружении объекта оценки имеется вся необходимая для делового и административного центра инфраструктура (административные здания, объекты торговли, культуры; медицинские учреждения; школы, детские сады, зоны рекреации)

Анализ рынка объекта оценки

Анализ внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

С учетом выводов раздела «Описание объекта оценки» на странице 18 настоящего отчета, оценщик считает необходимым провести анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы.

Перед этим необходимо оценить инвестиционный климат и тенденции развития экономики России в целом, так как они в значительной степени влияют на факторы развития рынка недвижимости в стране.

Обзор макроэкономического развития РФ в 1 квартале 2015 года[2]

Данные за март текущего года показали углубление спада экономики. По оценке Минэкономразвития России, ВВП с исключением сезонного и календарного фактора сократился в марте на 1,0% после снижения на 0,3% в феврале.

Объем ВВП к марту прошлого года, по оценке Минэкономразвития России, снизился на 3,4 процента.

В связи с опубликованными в марте отчетными данными ФТС оценка сокращения ВВП в феврале к февралю прошлого года была скорректирована с -2,3% до -1,2%, за счет увеличения чистых налогов на продукты в результате роста экспорта нефтепродуктов и нефти в страны дальнего зарубежья в феврале 2015 года.

Отрицательное влияние на динамику ВВП в марте оказали сокращение объемов торговли, снижение объемов строительных работ и падение экспорта газа при консервативной оценке динамики нефтепродуктов.

Темп сокращения чистых налогов на продукты и импорт в марте оказался более глубоким - 5,3% к соответствующему периоду прошлого года. По использованию доходов наибольшее отрицательное влияние на ВВП оказало сокращение инвестиций в основной капитал и снижение оборота розничной торговли. Таким образом, по имеющимся оценкам, волна спада в I квартале переместилась с февраля на март.

По оценке Минэкономразвития России, в I квартале 2015 г. ВВП сократился на 2,2 процента. На снижение ВВП повлиял спад в строительстве, обрабатывающих производствах, розничной торговле. Положительное влияние оказали динамика сельского хозяйства и добыча полезных ископаемых.

С исключением сезонной и календарной составляющих по промышленному производству в целом после роста производства в декабре, в январе-феврале рост сократился, а в марте возобновился, составив 0,3 процента. В добыче полезных ископаемых в марте сокращение замедлилось до -0,2 против -0,6% в феврале.

В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды после сокращения в декабре-феврале, в марте восстановился рост - на 0,4 процента.

[2] Раздел подготовлен с использованием материалов, размещенных на сайте: http://www.economy.gov.ru

В обрабатывающих производствах после сокращения в январе-феврале, в марте рост восстановился и составил 0,4 процента.

В отраслях промежуточного спроса в марте продолжилось сокращение в производстве кокса и нефтепродуктов, целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в производстве резиновых и пластмассовых изделий, в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; после роста в январе-феврале сократилась обработка древесины и производство изделий из дерева. После замедления в феврале, в марте возобновился рост в химическом производстве.

Из потребительских отраслей в марте продолжилось сокращение производства в отраслях легкой промышленности и сократился рост в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака.

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

В марте, по оценке Минэкономразвития России, снижение инвестиций в основной капитал замедлилось, составив 0,3% против снижения на 1,5% в январе и на 0,7% в феврале.

В строительстве продолжилась тенденция снижения - в марте, по оценке Минэкономразвития России, оно составило 1,3 процента.

Положительные темпы продолжает демонстрировать сельское хозяйство, в марте с исключением сезонности прирост составил 0,3 процента.

Начавшееся в конце 2014 года сокращение спроса на труд продолжилось и в 2015 году. По оценке Минэкономразвития России, уровень общей безработицы в течение I квартала 2015 г. увеличился с 5,1% экономически активного населения (с исключением сезонного фактора) в январе до 5,5% в марте. В результате, по оценке Минэкономразвития России, в среднем за I квартал безработица составила 5,3% экономически активного населения (сезонность исключена).

Экспорт товаров в марте 2015 г., по оценке, составил 29,9 млрд. долл. США (63,7% к марту 2014 г. и 102,6% к февралю 2015 года).

Импорт товаров в марте текущего года, по оценке, составил 18,2 млрд. долл. США (66,4% к марту 2014 г. и 116,8% к февралю 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в марте 2015 г., по оценке, составило 11,8 млрд. долл. США, относительно марта 2014 г. снизилось на 40,1 процента.

В марте 2015 г. потребительская инфляция снизилась до 1,2% с 2,2% в феврале, с начала года она составила 7,4% (в марте 2014 г. - 1,0%, с начала года - 2,3%), за годовой период рост продолжился (16,9% к марту 2014 года).

Таблица 10. Основные показатели развития экономики

Показатель	2014 год	2015 год

Показатель	2014 год		2015 год			
	март	январь-март	февраль	март	март (с исключением сезонного и календарного фактора)[1)]	январь-март
ВВП[1)]	100,8	100,9	98,8	96,6	-1	97,8
Индекс потребительских цен, на конец периода[2)]	101	102,3	102,2	101,2		107,4
Индекс промышленного производства [3)]	101,4	101,1	98,4	99,4	0,3	99,6
Обрабатывающие производства[4)]	103,5	102,4	97,2	98,1	0,4	98,4
Индекс производства продукции сельского хозяйства	102,7	102,5	103,2[7)]	104,2[7)]	0,3	103,5[7)]
Инвестиции в основной капитал	95,3	94,7	93,5[5)7)]	94,7[5)7)]	-0,3	94,0[5)7)]
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	94,3	93,6	96,9[7)]	93,3[7)]	-1,3	95,3[5)7)]
Ввод в действие жилых домов	125,4	130,6	147,7	124,4		132,8
Реальные располагаемые денежные доходы населения[6)]	92,7	96,6	98,4[7)]	98,2[7)]	-1,1	98,6[7)]
Реальная заработная плата	103,8	104,4	92,6[7)]	90,7[5)7)]	-1,3	91,7[5)7)]
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	31486	30057	31325	33205[5)]		31800[5)]
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	5,4	5,5	5,8	5,9[6)]	5,5	5,7[6)]
Оборот розничной торговли	104,5	103,9	92,8	91,3	-0,9	93,3
Объем платных услуг населению	101,3	101,2	98,9[7)]	98,0[7)]	-0,4	99,2[7)]
Экспорт товаров, млрд. долл. США	47	123	29,2	29,9[8)]		86,6[8)]
Импорт товаров, млрд. долл. США	27,4	72,5	15,6	18,2[8)]		46,2[8)]
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	106,7	106,8	57,3	54,5		52,8

1 Оценка Минэкономразвития России.

2 Январь, март - в% к предыдущему месяцу, январь-март - в% к декабрю предыдущего года

3 Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды». С учетом поправки на неформальную деятельность.

4 С учетом поправки на неформальную деятельность.

5 Оценка Росстата.

6 Предварительные данные.

7 Без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополь

8 Оценка

Общее описание структуры рынка офисной недвижимости г. Москвы

С точки зрения законодательства рынок недвижимости можно разделить на первичный и вторичный. Объекты, права на которых переуступаются впервые, относятся к первичному рынку недвижимости. Объекты, уже принимавшие участие в сделках, которые были официально зарегистрированы, относят к вторичному рынку недвижимости.

Каждый из рынков при структурировании объектов, состоит из сегментов, подсегментов и т.д. Сегментированный по какому-либо критерию рынок также часто называется локальный рынок.

По назначению объектов современный рынок российской недвижимости представлен следующими сегментами: земельные участки; жилая недвижимость (квартиры, индивидуальные домовладения и коттеджи, помещения постоянного проживания: комнаты в гостиницах, общежитиях); коммерческая недвижимость (торговые и офисные помещения, бизнес-центры, развлекательные учреждения и комплексы, пункты сервиса); промышленная недвижимость (склады, заводские помещения, гаражи и автостоянки); недвижимость социально-культурного назначения (медицинские, образовательные, административные и правительственные учреждения, культовые сооружения: церкви, музеи и т. п.).

Оцениваемые объекты относятся к сегменту коммерческой недвижимости, подсегменту офисной недвижимости.

Ниже приведена краткая классификация офисный помещений, разработанная компанией «Becar Commercial Property» для НП «Гильдия Управляющих и Девелоперов коммерческой и промышленной недвижимости» (ГУД). В основу классификации легли параметры. характеризующие качественный уровень действующих бизнес- центров. При разработке данной классификации использованы мировые стандарты в сфере офисной недвижимости, разработанные Британским Советом по офисным зданиям (British Council for Offices), а также международные стандарты BOMA (Building Owners and Managers Associations). Классификация ГУД выработана в целях единства стандартизации среди операторов рынка коммерческой офисной недвижимости .

Разработанная совокупность критериев является необходимой и достаточной, то есть несоответствие объекта хотя бы одному из критериев (кроме первого) служит основанием для перевода его в нижний класс. Согласно классификации выделяется 6 классов: A, B, C, D, E, F. При необходимости более детального анализа офисы каждого класса, например А, можно расчленить на классы А1, А2 и А3.

Описание вариантов классификации для офисной недвижимости Москвы

Класс А – помещения в новых офисных комплексах с первоклассным расположением, оптимальными планировочными решениями, высоким качеством отделки и инженерии, автоматизированными системами жизнеобеспечения. Как правило, это здания бизнес-центров, т.е. они имеют развернутую инфраструктуру централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникации, конференц-залы, средства бытового обслуживания и отдыха, содержатся в безупречном состоянии, имеют собственные службы безопасности, управления и обслуживания, охраняемые стоянки с числом мест не менее одного на 60 кв. м офисных помещений. Внутренняя отделка по индивидуальному заказу арендатора.

В условиях Москвы первые бизнес-центры, появившиеся в начале 90-х годов и отнесенные к классу А, далеко не всегда соответствовали приведенному описанию. В последние годы стандарты офисов класса А повышаются. Появились так называемые интеллектуальные здания, предусмат-

ривающие полную оптимизацию и автоматизацию всех систем жизнеобеспечения. Началась первая волна переселения западных арендаторов в более современные здания, которые значительно превосходят своих предшественников.

Основными арендаторами офисов в бизнес-центрах являются западные компании, а также крупные российские фирмы, ведущие бизнес с зарубежными партнерами.

Класс В – помещения данного класса обладают практическими теми же характеристиками, что и офисы класса А, однако не являются столь престижными, и спектр предлагаемых ими услуг не столь широк. Это, как правило, офисы класса А после 5-7 лет эксплуатации.

В условиях Москвы класс В - это также офисные помещения в специальных новых офисных зданиях, по каким-либо параметрам качества или расположения уступающих классу А (не претендующих на звание бизнес-центра, но отвечающих стандартам западного офиса и вполне привлекательных как для западных, так и для богатых российских компаний). Кроме того, это реконструированные и переоборудованные старинные особняки, расположенные в уютных уголках старой Москвы, приобретаемые или арендуемые крупными российскими банками, издательскими домами, официальными представительствами западных стран.

В настоящее время наблюдается тенденция разделения офисов по назначению: офисы класса А компании используют для размещения топ-менеджмента (как представительские), а класса В с более низкими арендными ставками – для размещения основной массы сотрудников (как рабочие).

Класс С – офисы, по характеристикам здания соответствующие классам В, но с недостатками в расположении (удаленность от транспортных артерий, неудобный подъезд) и оборудовании (недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха, недостаточное количество машиномест на парковке) – все офисные здания, не удовлетворяющие требованиям к классу В хотя бы по одному критерию.

Класс D – офисные помещения в административных зданиях с устаревшими инженерными коммуникациями, отсутствием специализированных служб жизнеобеспечения. В условиях Москвы это основной объем офисов российского стандарта - разнообразные нежилые помещения в административных зданиях, научно-исследовательских институтах, построенных более 10 лет назад, приспособленные под офисы (как правило, после более или менее качественного ремонта). Такие здания достаточно импозантны, располагают некоторым бизнес-сервисом (библиотека, типография, достаточное количество телефонных линий), общей автостоянкой. В последнее время многие НИИ, воспользовавшись доходами от сдачи в аренду части своих помещений, производят реконструкцию своих зданий и их переоснащение, повышая уровень цивилизованности офисов и их доходность вплоть до стандартов класса С.

Класс Е – нежилые помещения в жилых и нежилых зданиях, приспособленные для размещения офисов. В Москве это переоборудованные полуподвальные помещения, отдельные квартиры в жилых зданиях, переданные в нежилой фонд, бывш. детские сады и т.п., иногда с отдельным входом и автостоянкой на 2-4 машины. При условии удачного расположения, ремонта европейского класса, оснащения качественной мебелью и оргтехникой такие офисы вполне конкурентоспособны с офисами более высокого класса (переходят в класс D).

Класс F – помещения свободного назначения и офисные в нижних этажах вновь построенных зданий (без отделки и оборудования) либо в полуподвальных или подвальных помещениях жилых и нежилых зданий, подлежащие ремонту и реконструкции.

Выводы: Конструктивные параметры оцениваемых нежилых помещений общей площадью 185,8 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А, и нежилых помещений общей площадью 129 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3, в соответствии с приведенными выше параметрами относятся к классу «D» и «E». При этом, следует отметить, что нахождение объектов коммерческой недвижимости в Центральном административном округе не позволяется с точки зрения спроса отнести их к классу D и ниже, поскольку все нежилые помещения, предлагаемые к продаже в пределах ЦАО, как правило, не классифицируются как класс «С», что обусловлено высокой доходностью коммерческой недвижимости в центре города. На основании вышеизложенного, оцениваемые объекты недвижимости в рамках настоящего отчета отнесены к классу «С».

Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы по итогам 1 квартала 2015 года[3]

Объем предложения

Объем предложения по офисным объектам в 1 квартале снизился на 8% по количеству и на 17% по общей площади, и составил 1415 объектов общей площадью 2010 тыс. кв.м, из них 326 объектов – в центре и 1089 объектов – за его пределами.

Объем предложения по общей площади в 1 квартале по офисным помещениям в пределах Садового Кольца снизился на 15%, а за его пределами – на 18%. По сравнению с 1 кварталом 2014 года в центре общая площадь выставленных на продажу офисных объектов уменьшилась на 27%, а за пределами Садового Кольца - на 24%.

Объем предложения на рынке аренды за 1 квартал 2015 года уменьшился на 6% по количеству и на 7% по общей площади. За год (с 1 квартала 2014 г.) объем предложения увеличился на 9% по количеству и на 8% по общей площади.

Всего в 1 квартале экспонировалось 5 264 объекта общей площадью 3 036 тыс. кв.м.

Ценовые показатели

Средневзвешенная цена по офисным объектам в центре в 1 квартале 2015 года снизилась на 9% и составила 7 314 долл. США/кв.м. Уменьшение цен было связано с выходом в 1 квартале ряда объектов с предложениями по заниженным ценам, таких как на Уланском пер. (2 667 кв.м за 2 887 долл.США/кв.м), Златоустинском пер. (3 598 кв.м за 3 943 долл.США/кв.м), Тверской ул. (5 659 кв.м за 3 943 долл.США/кв.м), Садово-Кудринской ул. (7 000 кв.м за 4 959 долл.США/кв.м).

Средневзвешенная цена по офисным объектам за пределами Садового Кольца в 1 квартале снизилась на 7% и составила 3 556 долл.США/кв.м, что произошло ввиду сокращения на 9% цен по объектам, которые выставляются уже не первый квартал.

Приблизительное соответствие уменьшение цен на офисные объекта в центре и за его пределами может свидетельствовать о том, что кризисные явления на офисные помещения повлияли примерно одинаково, вне зависимости от места их размещения.

[3] Раздел подготовлен с использованием материалов, размещенных на сайте http://rrg.ru

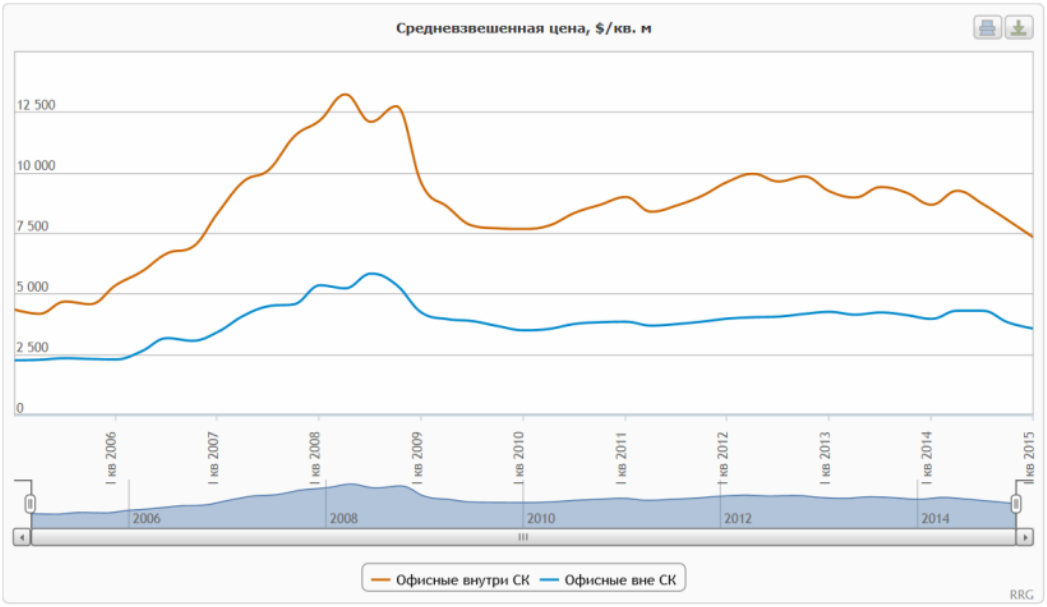


Диаграмма 1. График изменения средневзвешенной цены объектов офисной недвижимости по итогам 1 квартала 2015 года, долл. США/кв.м

Средняя арендная ставка на все типы помещений в 1 квартале 2015 года уменьшилась на 20%, а за год (по сравнению с 1 кварталом 2014 года) - на 31% и составила 418 долл. США/кв.м/год. С учетом того, что курс доллара за это время вырос на 33%, ставка в рублевом эквиваленте за квартал выросла на 13%, а за год – на 49% до 26 409 руб./кв.м/год.

Годовая арендная плата как с 4 по 1 квартал, так и по отношению к 1 кварталу 2014 г. уменьшилась на 25% и составила 1,08 млрд. долл. США.

Значительное увеличение цен в рублях за квартал и за год, как и на рынке продажи, свидетельствует о том, что влияние кризисных факторов на рынок недвижимости является небольшим (по крайней мере, пока).

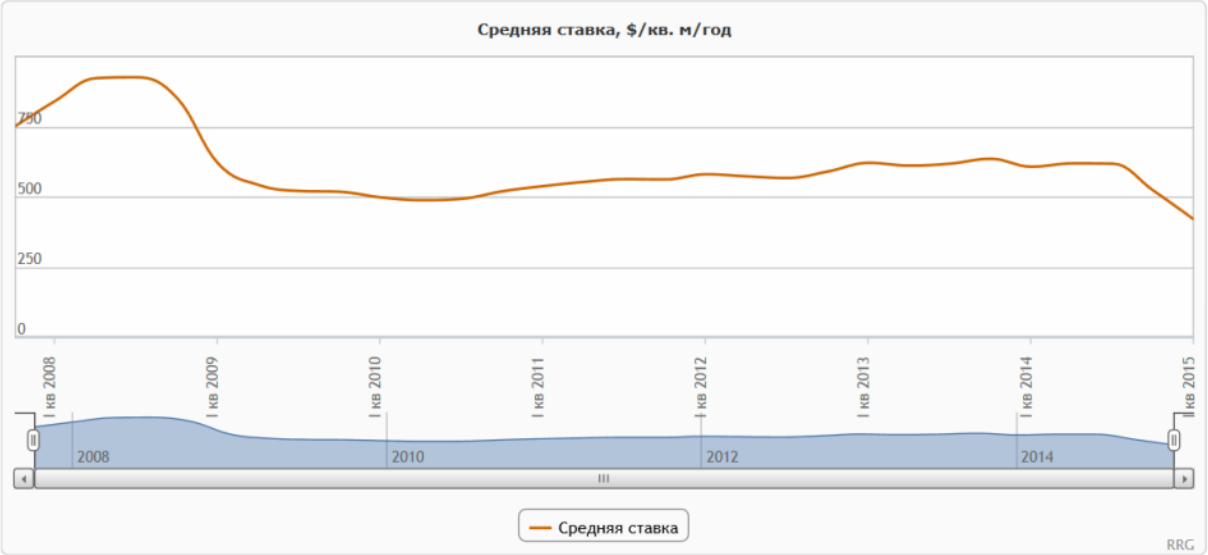


Диаграмма 2. График изменения средневзвешенной цены объектов офисной недвижимости по итогам 1 квартала 2015 года, долл. США/кв.м/год

В процессе поиска объектов, наиболее сопоставимых с оцениваемыми по объемно-планировочным и конструктивным параметрам, были выявлены следующие предложения по продаже и сдаче в аренду нежилых помещений:

Таблица 11. Характеристика объектов-аналогов нежилых помещений общей площадью 185,8 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь, кв. м	185,8	52,0	1 169,0	286,0
Цена предложения с учетом НДС, руб.		9 900 000	172 000 000	54 998 000
Цена предложения без учета НДС, руб.		8 389 831	145 762 712	46 608 475
Цена предложения за 1 кв. м без НДС, руб.		161 342	124 689	162 966
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность
Дата выставления на торги		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Местоположение	г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А	г. Москва, ул. Донская, д. 7, стр. 3	г. Москва, ул. Люсиновская, д. 40, стр. 8	г. Москва, ул. Люсиновская, д. 39, стр. 5
Описание	Помещения офисного назначения, расположенные на 2 этаже двухэтажного административного здания класса «С»	Офисный блок площадью 52 кв. м, расположенный на 1 этаже 2-этажного административного здания класса «С». В здании выполнена коридорно-кабинетная планировка, помещения обрадованы всеми необходимыми коммуникациями	Трехэтажное отдельностоящее здание класса «С» административного назначения. Расположен на земельном участке площадью 1 233 кв.м. В здании выполнена коридорно-кабинетная планировка, оборудовано всеми необходимыми коммуникациями	Офисный блок площадью 286 кв. м, расположенный на 2 этаже 5-этажного административного здания класса «С». В здании выполнена коридорно-кабинетная планировка, помещения оборудованы всеми необходимыми коммуникациями
Состояние помещений	Стандартная офисная отделка, в удовлетворительном состоянии	Стандартная офисная отделка, в удовлетворительном состоянии	Стандартная офисная отделка, в удовлетворительном состоянии	Стандартная офисная отделка, в удовлетворительном состоянии

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Внешний вид объекта-аналога				
Источник информации		База недвижимости «Циан», тел.: 495-565-36-05, сайт: http://www.cian.ru	База недвижимости «Авито», тел.: 8-925-381-72-96, сайт: https://www.avito.ru/	АН «Университет-Мегаполис», тел.: (495) 213-87-54, сайт: http://www.mega-realty.ru/

Таблица 12. Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов нежилых помещений общей площадью 129 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь, кв. м	129,0	173,0	245,0	220,0
Цена предложения с учетом НДС, руб.		23 000 000	25 000 000	25 000 000
Цена предложения без учета НДС, руб.		19 491 525	21 186 441	21 186 441
Цена предложения за 1 кв. м без НДС, руб.		112 667	86 474	96 301
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность
Дата выставления на торги		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Местоположение	г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3	г. Москва, Мясницкая улица, д. 22/2С1	г. Москва, Чистопрудный бульвар, 13С2	г. Москва, ул. Пятницкая
Описание	Помещение офисного назна-	Помещение свободного	Помещение свободного	Помещение свободного

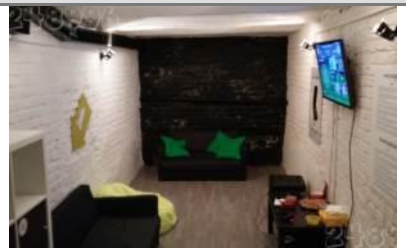
Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
	чения, расположенное в подвале жилого дома	назначения, расположенное в подвале жилого дома. Оборудовано всеми необходимыми коммуникациями. Имеется отдельный вход	назначения, расположенное в подвале жилого дома. Оборудовано всеми необходимыми коммуникациями. Имеется отдельный вход	назначения, расположенное в подвале жилого дома. Оборудовано всеми необходимыми коммуникациями. Имеется отдельный вход
Состояние помещений	Требует проведение капитального ремонта	Стандартная отделка, хорошее состояние	Требует проведение капитального ремонта	Стандартная отделка, хорошее состояние
Внешний вид объекта-аналога				
Источник информации		База недвижимости «Циан», тел.: 915-214-32-91, сайт: http://www.cian.ru	База недвижимости «Циан», тел.: 926-709-57-08, сайт: http://www.cian.ru	База недвижимости «Циан», тел.: 916 907-90-16 , сайт: http://www.cian.ru

Таблица 13. Характеристика объектов-аналогов для определения ставки арендной платы для нежилых помещений общей площадью 185,8 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь, кв.м	185,8	24,0	32,0	12-800
Арендная ставка, руб./кв.м/год без учета НДС		16 949	16 525	14 000
Дата выставления на торги		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Учет в ставке коммунальных и эксплуатационных расходов		Учтены коммунальные и эксплуатационные расходы	Учтены коммунальные и эксплуатационные расходы	Учтены коммунальные и эксплуатационные расходы

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Вид права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Местоположение	г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А	г. Москва, ул. Большая Серпуховская, д. 44	г. Москва, ул. Люсиновская, д. 39, стр. 5	г. Москва, 1-й Добрынинский пер., д. 15/7
Описание		Офисный блок площадью 24 кв. м, расположенный на 1 этаже 2-этажного административного здания класса «С». В здании выполнена коридорно-кабинетная планировка, помещения оборудованы всеми необходимыми коммуникациями	Офисный блок площадью 32 кв. м, расположенный на 2 этаже 5-этажного административного здания класса «С». В здании выполнена коридорно-кабинетная планировка, помещения оборудованы всеми необходимыми коммуникациями	Офисные блоки различной площади в двухэтажном административном здании класса «С». В здании выполнена коридорно-кабинетная планировка, имеются все инженерные коммуникации
Состояние помещений	Стандартная офисная отделка, в удовлетворительном состоянии	Стандартная офисная отделка, в удовлетворительном состоянии	Стандартная офисная отделка, в удовлетворительном состоянии	Стандартная офисная отделка, в удовлетворительном состоянии
Источник информации	Документы, предоставленные заказчиком	База недвижимости «Циан», тел.: 916-026-80-43 , сайт: http://www.cian.ru	База недвижимости «Авито», тел.: 8-905-530-42-90, сайт: https://www.avito.ru/	База недвижимости «Циан», тел.: 905-530-42-90, сайт: http://www.cian.ru

Таблица 14. Характеристика объектов-аналогов для определения ставки арендной платы для нежилых помещений общей площадью 129 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь, кв.м	129,0	249,0	101,0	160
Арендная ставка, руб./кв.м/год без учета НДС		13 478	13 278	12 000
Учет в ставке коммунальных и эксплуатационных расходов		Учтены коммунальные и эксплуатационные расходы	Учтены коммунальные и эксплуатационные расходы	Учтены коммунальные и эксплуатационные расходы
Дата выставления на торги		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Вид права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Местоположение	г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3	г. Москва, 1-й Борисоглебский пер., д. 12/19	г. Москва, м. Третьяковская, ул. Малая Ордынка	г. Москва, м. Смоленская, Новинский бульвар, д. 18, к. 2
Описание		Помещение свободного назначения, расположенное в подвале жилого дома. Оборудовано всеми необходимыми коммуникациями. Имеется отдельный вход	Помещение свободного назначения, расположенное в подвале жилого дома. Оборудовано всеми необходимыми коммуникациями. Имеется отдельный вход	Помещение свободного назначения, расположенное в подвале жилого дома. Оборудовано всеми необходимыми коммуникациями. Имеется отдельный вход
Состояние помещений	Требует проведение капитального ремонта	Требует проведение капитального ремонта	Требует проведение капитального ремонта	Требует проведение капитального ремонта
Источник информации	Документы, предоставленные заказчиком	База недвижимости «Циан», тел.: 916-043-70-70, сайт: http://www.cian.ru	База недвижимости «Циан», тел.: 916-043-70-70, сайт: http://www.cian.ru	База недвижимости «Циан», тел.: 968-404-35-31, сайт: http://www.cian.ru

На основании представленных в таблицах выше предложений определены следующие диапазоны цен и арендных ставок для оцениваемых объектов:

- Цена предложения нежилых помещений, сходных с оцениваемым объектом общей площадью 185,8 кв.м, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А, варьируется в диапазоне от 124 689 руб. за 1 кв. м без НДС до 162 966 руб. за 1 кв. м без НДС, ставка арендной платы – 14 000-16 949 руб./кв.м в год без учета НДС с учетом операционных расходов.

- Цена предложения нежилых помещений, сходных с оцениваемым объектом общей площадью 129 кв.м, расположенным по адресу: г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3, варьируется в диапазоне от 86 474 руб. за 1 кв. м без НДС до 112 667 руб. за 1 кв. м без НДС, ставка арендной платы – 12 000-13 478 руб./кв.м в год без учета НДС с учетом операционных расходов.

Ценообразующие факторы

Ценообразующий фактор – это критерий, условие, многообразие которых формируют структуру и уровень цены.

Основные ценообразующие параметры при формировании цены объектов офисного назначения представлены ниже:

- на состав передаваемых прав на объект,
- на условия продажи, тип цены (цена предложения / цена сделки),
- на состояние рынка (дату предложения/сделки),
- на местоположение,
- на масштаб (размер площади объекта),
- на тип объекта недвижимости,
- на наличие отдельного входа,
- на техническое состояние объекта и состояние отделки.

Диапазоны значений ценообразующих факторов представлены ниже:

- **Состав прав.** Различия между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами по данному фактору не выявлены, в связи с чем корректировка не применялась.

- **Возможность торга.** Величина корректировки по данному фактору определена в размере среднего значения применяемых скидок на торг при сделках купли-продажи с объектами офисной недвижимости, расположенными в г. Москва, на основании информации, представленной в «Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД № 15»[4], и составила 11%.

[4] Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД № 15, изданный под ред. Е.Е. Яскевича, г. Москва, 2014

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	Крупные города								
Воронеж		7-10 (8,5)	6-7 (6,5)	8-11 (9,5)	-	9-12 (9,0)	-	10-14 (12)	
Екатеринбург	4-6 (5,0)	5-8 (6,5)	3-5 (4)	6-10 (8)	4-6 (5)	5-11 (8)	5	8-14 (11)	12-16 (14)
Краснодар	3-4 (3,5)	5-9 (7)	-	6-10 (8)	3-4 (3,5)	8-11 (9,5)	7	8-13 (10,5)	10-14 (12)
Москва	3-5 (4)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-12 (10)	5-8 (6,5)	9-13 (11)	9-12 (10,5)	9-14 (11,5)	11-14 (12,5)
Ростов-на-Дону		8-10 (9)		7-10 (8,5)	-	8-9 (8,5)	-	10-14 (12)	8-11 (9,5)
С.-Петербург	4-6 (5)	-	6-8 (7)	8-12 (10)	5-10 (7,5)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	9-15 (12)	6-9 (7,5)

Рисунок 4. Скидки на торг для объектов недвижимости (СРД № 15)

- **Дата предложения/сделки.** Все предложения по продаже объектов-аналогов опубликованы до даты оценки и являются актуальными по состоянию на дату оценки, в связи, с чем корректировка по данному фактору не применялась.

- **Местоположение.** Проведенный анализ местоположения оцениваемых объектов и объектов-аналогов, позволил сделать вывод о том, что различия в стоимости объектов, обусловленные данным фактором, отсутствуют, поскольку объекты расположены в пределах ЦАО г. Москвы и характеризуются сопоставимой инфраструктурой и транспортной доступностью.

- **Масштаб (размер площади объекта).** В рамках настоящего отчета, величина корректировки на различие в общей площади объектов определялась по методики Е.Е. Яскевича, подробно изложенной в книге «Практика оценка недвижимости», изданной в 2011 г. Корректировка по данному фактору рассчитывалась на основании зависимости для объектов недвижимости производственно-складского назначения, расположенных в Московской области, представленной на следующем рисунке:

Назначение помещений	Местоположение		
	Москва	Московская область	Екатеринбург
Офисные	y = -0,133ln(x) + 2,1361	y = -0,2ln(x) + 2,7043	y = -0,34ln(x) + 3,8924
Торговые	y = -0,327ln(x) + 3,7855	y = -0,125ln(x) + 2,0624	y = -0,514ln(x) + 5,3773
производственно-складские	y = -0,131ln(x) + 2,1183	y = -0,224ln(x) + 2,9103	y = -0,335ln(x) + 3,8494

Рисунок 5. Зависимости стоимости объектов коммерческой недвижимости от общей площади

Таблица 15.Расчет корректировки на площадь нежилых помещений общей площадью 129 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3

Наименование объекта	Площадь, кв. м	Удельная стоимость	Поправка, %
Объект оценки	129,00	1,49	
Объект-аналог №1	173,0	1,45	2,76

Наименование объекта	Площадь, кв. м	Удельная стои-мость	Поправка, %
Объект-аналог №2	245,0	1,4	6,43
Объект-аналог №3	220,00	1,42	4,93

Таблица 16.Расчет корректировки на площадь нежилых помещений общей площадью 185,8 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А

Наименование объекта	Площадь, кв. м	Значение коэффи-циента	Поправка, %
Объект оценки	185,80	1,44	
бъект-аналог №1	52,0	1,61	-10,56
Объект-аналог №2	1 169,0	1,2	20,00
Объект-аналог №3	286,00	1,38	4,35

- **Тип объекта недвижимости.** Величина корректировки к стоимости объекта-аналога № 2 по данному фактору определена на основании информации, представленной в «Справочнике оценщика недвижимости» 5, и составила (-6)%.

Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,94	0,92	0,96

Рисунок 6. Корректировка на тип объекта недвижимости («Справочник оценщика недвижимости», изданный под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2014 г., стр. 111)

- **Наличие отдельного входа.** Величина корректировки к стоимости объектов-аналогов по данному фактору определена на основании информации, представленной в «Справочнике оценщика недвижимости» [6], и составила (-15)%.

Наличие отдельного входа			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

Рисунок 7. Корректировка на наличие отдельного входа («Справочник оценщика недвижимости», изданный под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2014 г., стр. 110)

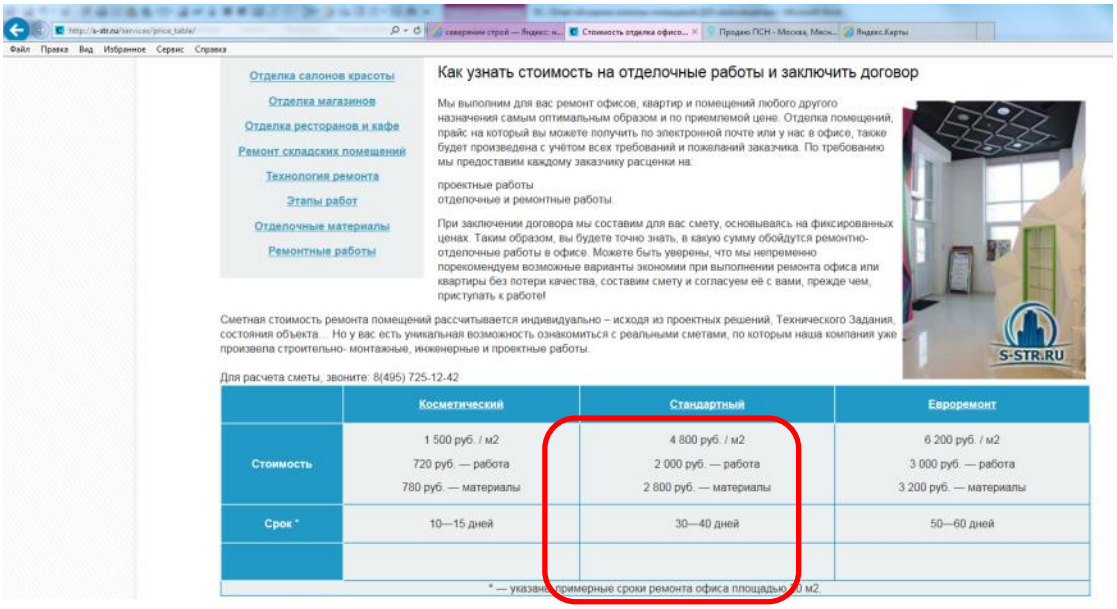
- **Техническое состояние объекта и состояние отделки.** Стоимость ремонтных работ с учетом материалов, необходимых для проведения стандартного офисного ремонта, на основании информации, полученной от специалистов компании «Северянин-строй»7,

[5] «Справочник оценщика недвижимости», изданный под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2014 г., том. 1, стр. 111

[6] «Справочник оценщика недвижимости», изданный под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2014 г., том 1, стр. 110

[7] ООО «Северянин-Строй», адрес: 129128, Москва, Северянинский проезд, вл. 2, тел.: (495) 725-12-42, сайт: http://s-str.ru/

оказывающих услуги по ремонту и отделки нежилых помещений, составляет 4 067 руб. за 1 кв. м без учета НДС.



Отделка салонов красоты
Отделка магазинов
Отделка ресторанов и кафе
Ремонт складских помещений
Технология ремонта
Этапы работ
Отделочные материалы
Ремонтные работы

Как узнать стоимость на отделочные работы и заключить договор

Мы выполним для вас ремонт офисов, квартир и помещений любого другого назначения самым оптимальным образом и по приемлемой цене. Отделка помещений, прайс на который вы можете получить по электронной почте или у нас в офисе, также будет произведена с учётом всех требований и пожеланий заказчика. По требованию мы предоставим каждому заказчику расценки на:

проектные работы
отделочные и ремонтные работы.

При заключении договора мы составим для вас смету, основываясь на фиксированных ценах. Таким образом, вы будете точно знать, в какую сумму обойдутся ремонтно-отделочные работы в офисе. Можете быть уверены, что мы непременно порекомендуем возможные варианты экономии при выполнении ремонта офиса или квартиры без потери качества, составим смету и согласуем её с вами, прежде чем приступать к работе!

Сметная стоимость ремонта помещений рассчитывается индивидуально – исходя из проектных решений, Технического Задания, состояния объекта... Но у вас есть уникальная возможность ознакомиться с реальными сметами, по которым наша компания уже произвела строительно- монтажные, инженерные и проектные работы.

Для расчета сметы, звоните: 8(495) 725-12-42

	Косметический	Стандартный	Евроремонт
Стоимость	1 500 руб. / м2 720 руб. — работа 780 руб. — материалы	4 800 руб. / м2 2 000 руб. — работа 2 800 руб. — материалы	6 200 руб. / м2 3 000 руб. — работа 3 200 руб. — материалы
Срок *	10—15 дней	30—40 дней	50—60 дней

* — указаны примерные сроки ремонта офиса площадью 50 м2.

Основные ценообразующие параметры при формировании ставки арендной платы за объекты офисного назначения представлены ниже:

- на условия продажи, тип цены (цена предложения / цена сделки),
- на состояние рынка (дату предложения/сделки),
- на местоположение,
- на масштаб (размер площади объекта),
- на тип объекта недвижимости,
- на наличие отдельного входа,
- на техническое состояние объекта и состояние отделки.

Диапазоны значений ценообразующих факторов представлены ниже:

- **Возможность торга.** Величина корректировки по данному фактору определена в размере среднего значения применяемых скидок на торг при сделках по сдаче в аренду объектов офисной недвижимости, расположенными в г. Москва, на основании информации, представленной в «Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД № 15»8, и составила 6,5%.

[8] Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД № 15, изданный под ред. Е.Е. Яскевича, г. Москва, 2014

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	Крупные города								
Воронеж		7-10 (8,5)	6-7 (6,5)	8-11 (9,5)	-	9-12 (9,0)	-	10-14 (12)	
Екатеринбург	4-6 (5,0)	5-8 (6,5)	3-5 (4)	6-10 (8)	4-6 (5)	5-11 (8)	5	8-14 (11)	12-16 (14)
Краснодар	3-4 (3,5)	5-9 (7)	-	6-10 (8)	3-4 (3,5)	8-11 (9,5)	7	8-13 (10,5)	10-14 (12)
Москва	3-5 (4)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-12 (10)	5-8 (6,5)	9-13 (11)	9-12 (10,5)	9-14 (11,5)	11-14 (12,5)
Ростов-на-Дону		8-10 (9)		7-10 (8,5)	-	8-9 (8,5)	-	10-14 (12)	8-11 (9,5)
С.-Петербург	4-6 (5)	-	6-8 (7)	8-12 (10)	5-10 (7,5)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	9-15 (12)	6-9 (7,5)

Рисунок 8. Скидки на торг для объектов недвижимости (СРД № 15)

- **Дата предложения/сделки.** Все предложения по продаже объектов-аналогов опубликованы до даты оценки и являются актуальными по состоянию на дату оценки, в связи, с чем корректировка по данному фактору не применялась.

- **Местоположение.** Проведенный анализ местоположения оцениваемых объектов и объектов-аналогов, позволил сделать вывод о том, что различия в стоимости объектов, обусловленные данным фактором, отсутствуют, поскольку объекты расположены в ЦАО г. Москвы и характеризуются сопоставимой инфраструктурой и транспортной доступностью.

- **Масштаб (размер площади объекта).** В рамках настоящего отчета корректировка на площадь проведена на основании методики, предложенной Яскевичем Е.Е.[9] Значения корректирующих коэффициентов, учитывающих отклонение площади помещений различного назначения, представлены в следующей таблице:

Таблица 17. Значения корректирующих коэффициентов к арендным ставкам для различных площадей

Группа площадей для помещений	Группа площадей для объекта оценки					Площадь, кв. м
	0	1	2	3	4	
Торговые помещения						
0	1,00	1,24	1,32	1,44	2,03	До 10
1	0,81	1,00	1,07	1,16	1,64	11-100
2	0,75	0,93	1,00	1,09	1,53	101-600
3	0,70	0,86	0,92	1,00	1,41	201-600
4	0,49	0,61	0,65	0,71	1,00	Более 601
Офисные помещения						
0	1,00	1,04	1,01	1,02	1,09	До 10
1	0,96	1,00	0,97	0,98	1,05	11-100
2	0,99	1,03	1,00	1,01	1,08	101-250
3	0,98	1,02	0,99	1,00	1,07	251-500
4	0,91	0,95	0,92	0,93	1,00	Более 501
Производственно-складские помещения						
0	1,00	1,18	1,35	1,37	1,90	До 100

[9] Подробное описание методики представлено в книге «Практика оценка недвижимости», Е.Е. Яскевич, Москва, Техносфера, 2011

Группа площадей	Группа площадей для объекта оценки					Площадь, кв.
1	0,85	1,00	1,14	1,16	1,60	101-500
2	0,74	0,87	1,00	1,01	1,40	501-1000
3	0,73	0,86	0,99	1,00	1,38	1001-5000
4	0,53	0,62	0,71	0,72	1,00	Более 5001

Значения корректировок по данному фактору к стоимости объектов-аналогов представлены в таблицах:

Таблица 18. Расчет корректировки на общую площадь для нежилых помещений общей площадью 185,8 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А

Наименование объекта	Площадь, кв. м	Корректирующий коэффициент	Корректировка, %
Объект оценки	185,80	1	
Объект-аналог №1	24,0	0,97	3,09
Объект-аналог № 2	32,0	0,97	3,09
Объект-аналог №3	12-800	1	0

Таблица 19. Расчет корректировки на общую площадь для нежилых помещений общей площадью 129 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3

Наименование объекта	Площадь, кв. м	Поправочный коэффициент	Корректировка, %
Объект оценки	129,00	1	
Объект-аналог №1	249,0	1	0
Объект-аналог № 2	101,0	1	0
Объект-аналог №3	160,00	1	0

- **Тип объекта недвижимости.** Различие между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами по данному фактору отсутствуют, в связи с чем корректировка не применялась.

- **Наличие отдельного входа.** Величина корректировки к стоимости объектов-аналогов по данному фактору определена на основании информации, представленной в «Справочнике оценщика недвижимости»[10], и составила (-14)%.

[10] «Справочник оценщика недвижимости», изданный под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2014 г., стр. 126

Наличие отдельного входа			
Отношение удельной ставки аренды объекта без отдельного входа к удельной ставке аренды такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,87

Рисунок 9. Корректировка на наличие отдельного входа («Справочник оценщика недвижимости», изданный под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2014 г., стр. 126)

- **Техническое состояние объекта и состояние отделки.** Различие между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами по данному фактору отсутствуют, в связи с чем корректировка не применялась.

Величина недозагрузки для помещений офисного назначения определена на уровне 10% в год на основании информации, представленной в «Справочнике оценщика недвижимости» [11].

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, %	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Высококлассные производственно-складские объекты	11%	10%	12%
1.2 Низкоклассные производственно-складские объекты	13%	12%	14%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	9%	9%	10%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	9%	8%	10%
2.3 Универсальные низкоклассные офисно-торговые объекты	10%	9%	11%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	16%	14%	17%
4.1 Квартиры	7%	7%	8%

Рисунок 10. Величина потерь от недозагрузки

Величина операционных расходов оцениваемых помещений определена на основании информации, представленной в «Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД № 15»[12].

[11] «Справочник оценщика недвижимости», изданный под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2014 г., том 2, стр. 19

[12] Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД № 15, изданный под ред. Е.Е. Яскевича, г. Москва, 2014

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

№ п/п	Город/ Класс	A	B	C
1	**Москва***			
1.1.	**Офисные помещения:**			
	Операционные расходы	5 800	4 760	2 560
	Эксплуатационные расходы	3 870	3 170	1 990
1.2.	**Торговые помещения**			
	Операционные расходы	6 200	5 750	4 600
	Эксплуатационные расходы	5 050	3 950	2 970
1.3.	**Складские помещения**			
	Операционные расходы	2 110	1 930	1 380
	Эксплуатационные расходы	1 820	1 280	900
2	**Санкт/Петербург**			
2.1.	**Офисные помещения**			
	Операционные расходы	5 120	4 430	2 940
	Эксплуатационные расходы	3 640	3 150	2 050
2.2.	**Торговые помещения**			
	Операционные расходы	5 840	4 760	3 680
	Эксплуатационные расходы	4 690	3 020	2 410
2.3.	**Складские помещения**			
	Операционные расходы	1 780	1 470	1090
	Эксплуатационные расходы	1 390	1 090	740
3	**Московская область**			
3.1.	**Складские помещения**			
	Операционные расходы	1 260 – 1 790	980 - 1 670	740 – 1 360

** Расценки для класса «B» и «C» снижаются для Московской области на 16 – 20% по сравнению с Москвой.*

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

Рисунок 11. Величина операционных расходов (Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД № 15)

Величина коэффициента капитализации, рассчитанная в рамках настоящего отчета методом рыночной экстракции, составила 7,16% (расчет коэффициента капитализации представлен в таблице 43).

1.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает выбор такого использования из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых и юридически допустимых вариантов, при котором достигается максимально возможная доходность.

Анализ наиболее эффективного использования включает в себя проверку соответствия различных вариантов использования объекта оценки следующим критериям (ограничениям):

- Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах, земельным и природоохранным законодательством.
- Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какие физически осуществимые и разрешенные законом виды использования являются доходными.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых видов использования будет приносить максимальный чистый доход и, соответственно, обеспечит максимальную текущую стоимость оцениваемого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования нежилых помещений общей площадью 185,8 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А

Оценщиком был проведен анализ наиболее эффективного использования объекта. При анализе критерия законодательной разрешенности, на основании имеющихся документов, было выявлено, что оцениваемые объекты представляет собой помещения административного назначения. Поскольку в распоряжении оценщика отсутствует информация о возможности изменения юридического статуса объектов и их функционального использования, прогнозирование величины доходов от альтернативных вариантов использования оцениваемых объектов не является целесообразным. Таким образом, критерии законодательной разрешенности накладывает ограничения на вид разрешенного использования оцениваемых объектов.

В рамках анализа критерия физической возможности, оценщиком также сделан вывод о том, что объемно-планировочные и конструктивные характеристики оцениваемых объектов (см. раздел «Объемно-планировочные, конструктивные и технические характеристики объекта оценки») наилучшим образом отвечают именно текущему способу их использования в качестве объектов административного назначения. Кроме того, любое значительное изменение функционального использования объекта оценки заведомо приведет к недополучению собственником доходов, не сопоставимому по масштабам с возможными выгодами от такого изменения, и, следовательно, не будет являться экономически приемлемым.

Вывод: По результатам проведенного анализа, оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием объектов оценки будет: продолжение их текущего использования - в качестве помещений административного (офисного) назначения.

Анализ наиболее эффективного использования нежилых помещений общей площадью 129 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3

Оценщиком был проведен анализ наиболее эффективного использования улучшений. При анализе критерия законодательной разрешенности, на основании имеющихся документов, было выявлено, что оцениваемые объекты представляет собой помещения административного назначения. Поскольку в распоряжении оценщика отсутствует информация о возможности изменения юридического статуса объектов и их функционального использования, прогнозирование величины доходов от альтернативных вариантов использования оцениваемых объектов не является целесообразным. Таким образом, критерии законодательной разрешенности накладывает ограничения на вид разрешенного использования оцениваемых улучшений, в связи с чем критерии физической возможности, финансовой осуществимости и максимальной эффективности в рамках настоящей оценки не рассматривались.

Вывод: По результатам проведенного анализа, оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием объектов оценки является их использование - в качестве помещений административного (офисного) назначения.

Описание процесса оценки объекта оценки

Нормативная база. Термины и определения

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, 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.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Подходы к оценке

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

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

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

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

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Последовательность проведения оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Обоснование отказа от применяемых подходов

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки нежилых помещений общей площадью 185,8 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А, и нежилых помещений общей площадью 129 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3 (см. предыдущие разделы настоящего отчета), в том числе – анализ исходных данных, определяющих их количественный и качественный состав, анализ правового статуса и локального окружения, сбор информации и анализ соответствующих сегментов рынка коммерческой недвижимости, позволили сделать вывод о возможности использования для оценки рыночной стоимости сравнительного и доходного подходов.

Применение затратного подхода является нецелесообразным, поскольку оцениваемые объекты недвижимости относится к категории встроенных помещений, и выделение доли стоимости, приходящейся на объект оценки из рыночной стоимости всего здания в целом, может привести к существенным погрешностям.

Сравнительный подход

Методические основы

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Далее вносятся корректировки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами.

Стоимость объекта оценки сравнительным подходом была определена методом сравнения продаж на основании анализа предложений вторичного рынка прав собственности объектов недвижимости производственного назначения, расположенных в Московской области.

Использование сравнительного подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж подразумевает следующие шаги:

- анализ рыночной ситуации по объектам недвижимости рассматриваемого типа, региону, и выбор информационного массива для реализации последующих этапов;
- определение единиц сравнения и показателей (элементов сравнения), существенно влияющих на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости;
- разработка модели, которая связывает единицы сравнения с показателями (элементами сравнения);
- расчет корректировок показателей (элементов сравнения) по данным рынка;
- применение модели к объектам сравнения для расчета скорректированных цен продаж объектов сравнения;
- анализ скорректированных цен продаж объектов сравнения для определения стоимости оцениваемого объекта.

В оценочной практике корректировки вносятся по ценообразующим факторам, которые характеризуют объект оценки и сопоставимые объекты аналоги. При корректировке ценовых показателей для сравнимых объектов все корректировки производятся от объекта сравнения к объекту оценки.

Расчет рыночной стоимости нежилых помещений общей площадью 185,8 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А

В качестве аналогов для объекта оценки при проведении прямого сравнительного анализа предложений по купле-продаже объектов недвижимости коммерческого назначения выбраны объекты офисного назначения, расположенные в административных зданиях класса «С».

Описание сопоставимых объектов-аналогов (ФСО 1 пп. 14, 22)

Предложения сопоставимых объектов недвижимости представлены в таблице ниже. Характеристики объектов-аналогов уточнялись оценщиком в ходе бесед с представителями продавцов по телефонам, указанным в объявлении. Предложения по продаже объектов были опубликованы до даты оценки. Для перевода долларовой единицы сравнения в рублевую единицу сравнения оценщик используется официальный курс доллара США на дату оценки по данным Банка России.

Таблица 20. Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь, кв. м	185,8	52,0	1 169,0	286,0
Цена предложения с учетом НДС, руб.		9 900 000	172 000 000	54 998 000
Цена предложения без учета НДС, руб.		8 389 831	145 762 712	46 608 475
Цена предложения за 1 кв. м без НДС, руб.		161 342	124 689	162 966
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность
Дата выставления на торги		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Местоположение	г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А	г. Москва, ул. Донская, д. 7, стр. 3	г. Москва, ул. Люсиновская, д. 40, стр. 8	г. Москва, ул. Люсиновская, д. 39, стр. 5
Описание	Помещения офисного назначения, расположенные на 2 этаже двухэтажного административного здания класса «С»	Офисный блок площадью 52 кв. м, расположенный на 1 этаже 2-этажного административного здания класса «С». В здании выполнена коридорно-кабинетная планировка, помещения обрадованы всеми необходимыми коммуникациями	Трехэтажное отдельностоящее здание класса «С» административного назначения. Расположен на земельном участке площадью 1 233 кв.м. В здании выполнена коридорно-кабинетная планировка, оборудовано всеми необходимыми коммуникациями	Офисный блок площадью 286 кв. м, расположенный на 2 этаже 5-этажного административного здания класса «С». В здании выполнена коридорно-кабинетная планировка, помещения оборудованы всеми необходимыми коммуникациями
Состояние помещений	Стандартная офисная отделка, в удовлетворительном состоянии	Стандартная офисная отделка, в удовлетворительном состоянии	Стандартная офисная отделка, в удовлетворительном состоянии	Стандартная офисная отделка, в удовлетворительном состоянии

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Внешний вид объекта-аналога				
Источник информации		База недвижимости «Циан», тел.: 495-565-36-05, сайт: http://www.cian.ru	База недвижимости «Авито», тел.: 8-925-381-72-96, сайт: https://www.avito.ru/	АН «Университет-Мегаполис», тел.: (495) 213-87-54, сайт: http://www.mega-realty.ru/

Копии интернет-страниц с предложениями о продаже объектов-аналогов представлены на рисунках ниже.

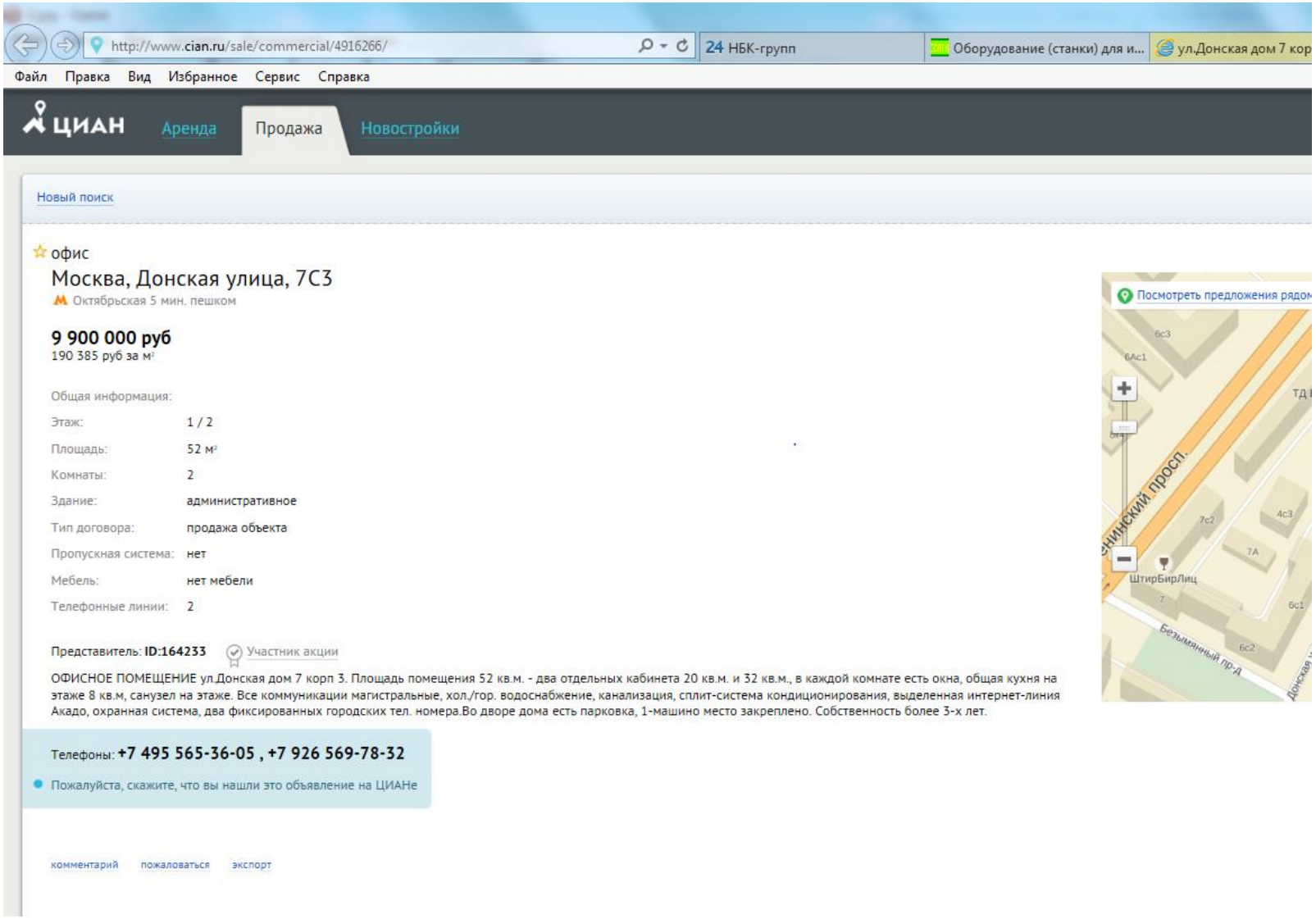


Рисунок 12. Копия интернет-страницы с предложением о продаже объекта-аналога №1

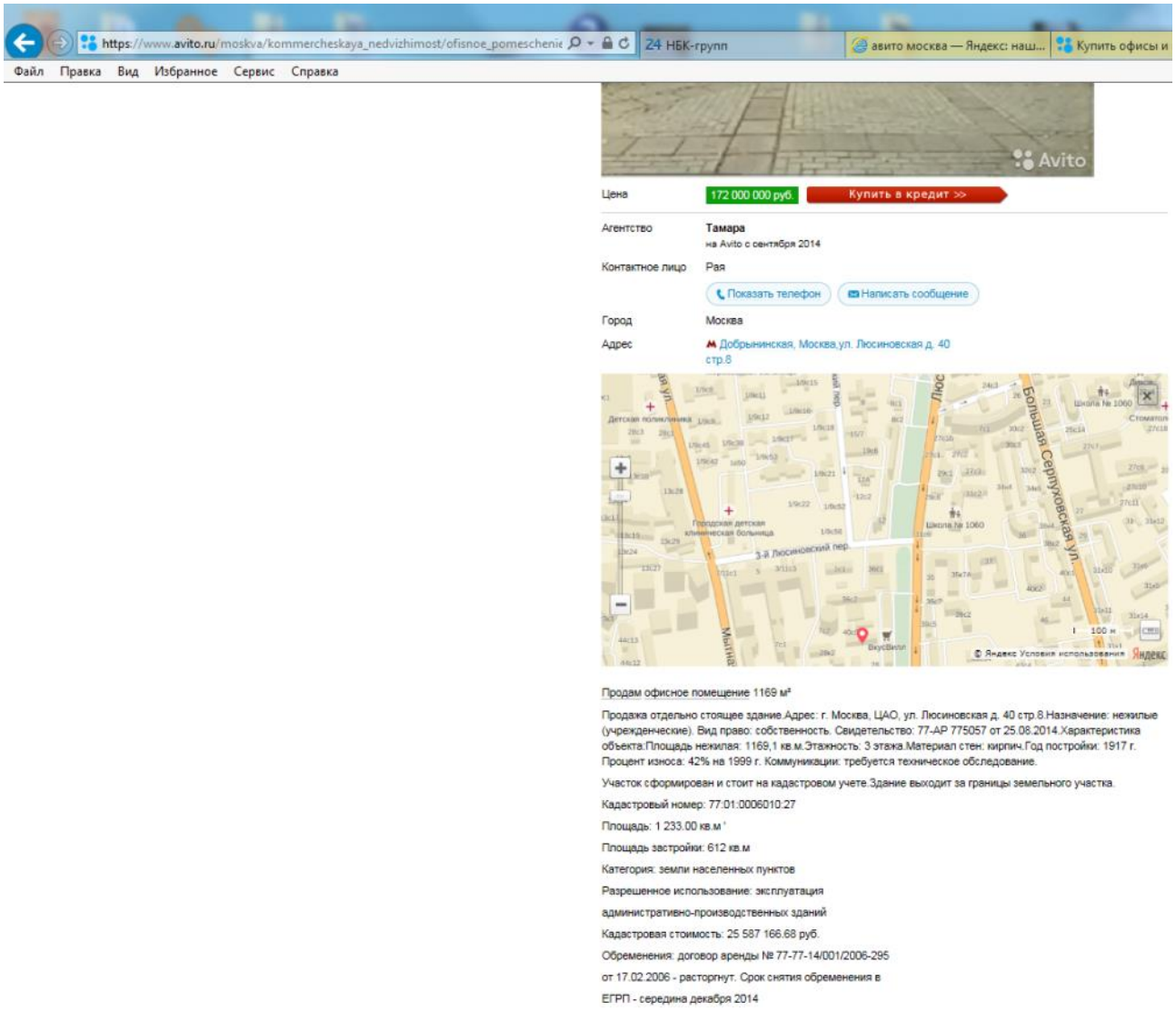


Рисунок 13. Копия интернет-страницы с предложением о продаже объекта-аналога №2

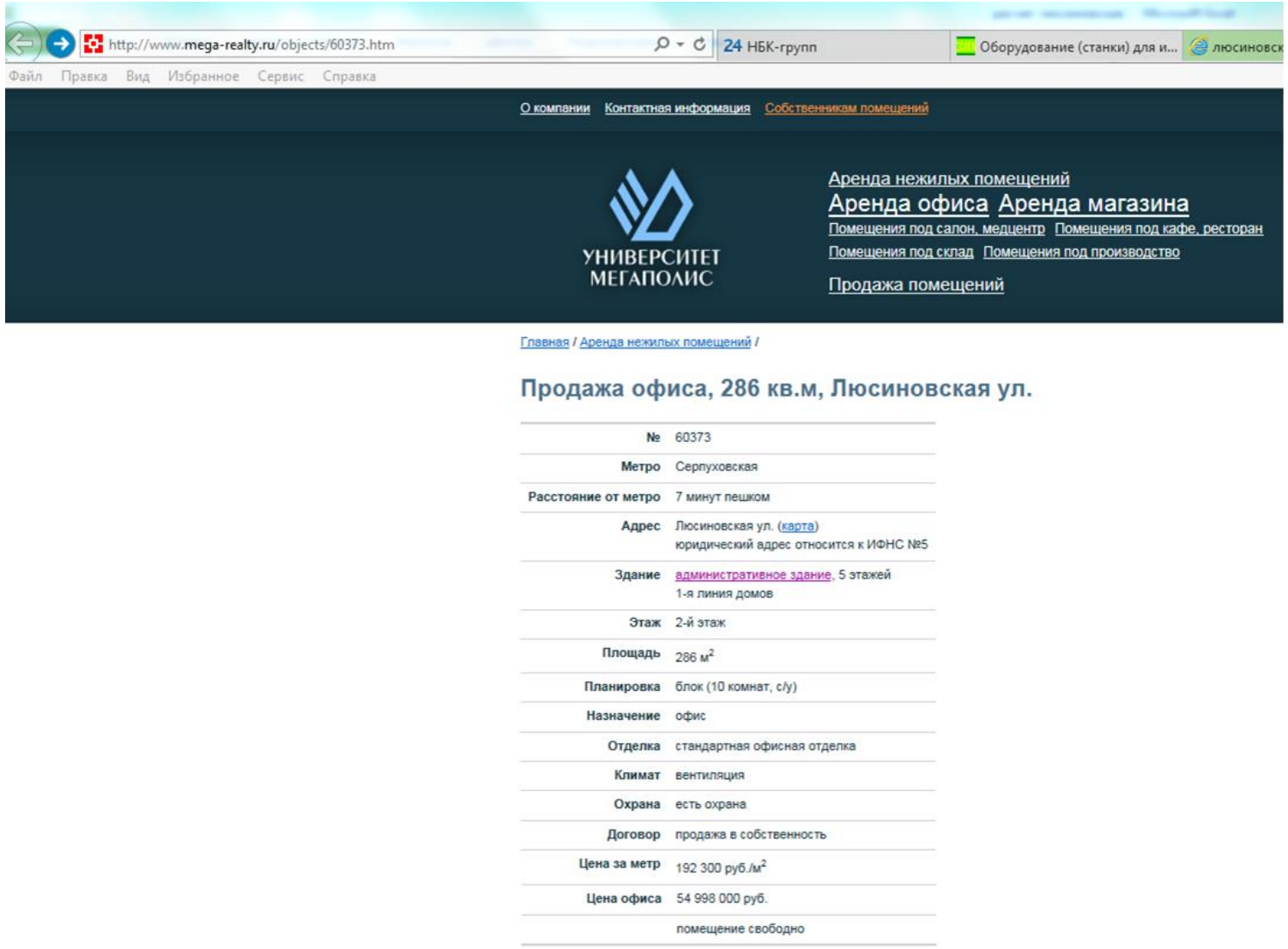


Рисунок 14. Копия интернет-страницы с предложением о продаже объекта-аналога №3

Выбор единицы сравнения (ФСО 1 п. 22а)

В качестве единицы сравнения при оценке стоимости для объекта недвижимости выбирается количество рублей за квадратный метр площади объекта. Выбор данной единицы сравнения связан с тем, что это общепринятая единица сравнения, используемая участниками рынка при заключении договоров купли-продажи, является общей для объекта оценки и объектов аналогов и имеющейся информации по аналогам достаточно для ее расчета. Выбранная единица сравнения является удельной величиной, что позволяет корректно сравнивать объекты различной площади. Иногда участниками рынка используется количество долларов за квадратный метр площади – данная единица сравнения кратна выше приведенной единице сравнения на курс доллара на дату оценки. Для перевода долларовой единицы сравнения в рублевую единицу сравнения оценщик используется официальный курс доллара США на дату оценки по данным Банка России. Остальные единицы сравнения практически не используются участниками рынка, в объявлениях не публикуется достаточно информации для их расчета, поэтому не рассматриваются в Отчете.

Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов (ФСО 1 п. 22б)

Для того чтобы рассчитать величину стоимости за единицу сравнения объекта оценки в рамках сравнительного подхода, необходимо провести анализ цен предложения объектов-аналогов и выполнить корректировки цен предложения в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.

В настоящем расчете были определены корректировки по ценообразующим факторам:

- на состав передаваемых прав на объект,
- на условия продажи, тип цены (цена предложения / цена сделки),
- на состояние рынка (дату предложения/сделки),
- на местоположение,
- на масштаб (размер площади объекта),
- на тип объекта недвижимости,
- на наличие отдельного входа,
- на техническое состояние объекта и состояние отделки.

Формула расчета скорректированной единицы сравнения:

(1) $Ц_п = Ц_д + (1+ К\%)$ или $Ц_п = Ц_д + К_а$, где

$Ц_п$ – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) после применения корректировки;

$Ц_д$ – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) до применения корректировки;

К% - относительная корректировка в %;

$К_а$ - абсолютная корректировка в руб./кв.м;

Ниже представлено объяснение примененных корректировок.

Корректировка на состав передаваемых прав

В рамках настоящего отчета оценивается стоимость права собственности на нежилое помещение. Объекты-аналоги в результате сделки купли-продажи также передаются в собственность. Применение корректировки по данному фактору к стоимости объектов-аналогов не требуется.

Корректировка на возможность торга

Как правило, объявленная цена продажи объектов коммерческой недвижимости не является окончательной и может быть снижена в процессе торгов.

Величина корректировки по данному фактору определена в размере среднего значения применяемых скидок на торг при сделках купли-продажи с объектами офисной недвижимости, расположенными в г. Москва, на основании информации, представленной в «Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД № 15»[13], и составила 11%.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	Крупные города								
Воронеж		7-10 (8,5)	6-7 (6,5)	8-11 (9,5)	-	9-12 (9,0)	-	10-14 (12)	
Екатеринбург	4-6 (5,0)	5-8 (6,5)	3-5 (4)	6-10 (8)	4-6 (5)	5-11 (8)	5	8-14 (11)	12-16 (14)
Краснодар	3-4 (3,5)	5-9 (7)	-	6-10 (8)	3-4 (3,5)	8-11 (9,5)	7	8-13 (10,5)	10-14 (12)
Москва	3-5 (4)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-12 (10)	5-8 (6,5)	9-13 (11)	9-12 (10,5)	9-14 (11,5)	11-14 (12,5)
Ростов-на-Дону		8-10 (9)		7-10 (8,5)	-	8-9 (8,5)	-	10-14 (12)	8-11 (9,5)
С.-Петербург	4-6 (5)	-	6-8 (7)	8-12 (10)	5-10 (7,5)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	9-15 (12)	6-9 (7,5)

Рисунок 15. Скидки на торг для объектов недвижимости (СРД № 15)

Корректировка на состояние рынка (дату предложения/сделки)

Все предложения по продаже объектов-аналогов опубликованы до даты оценки и являются актуальными по состоянию на дату оценки, в связи, с чем корректировка по данному фактору не применялась.

Корректировка на местоположение

Одним из основных ценообразующих факторов при определении рыночной стоимости объектов недвижимости является их местоположение. Местоположение объекта оценки и объектов аналогов на карте г. Москвы представлено на рисунке ниже.

[13] Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД № 15, изданный под ред. Е.Е. Яскевича, г. Москва, 2014

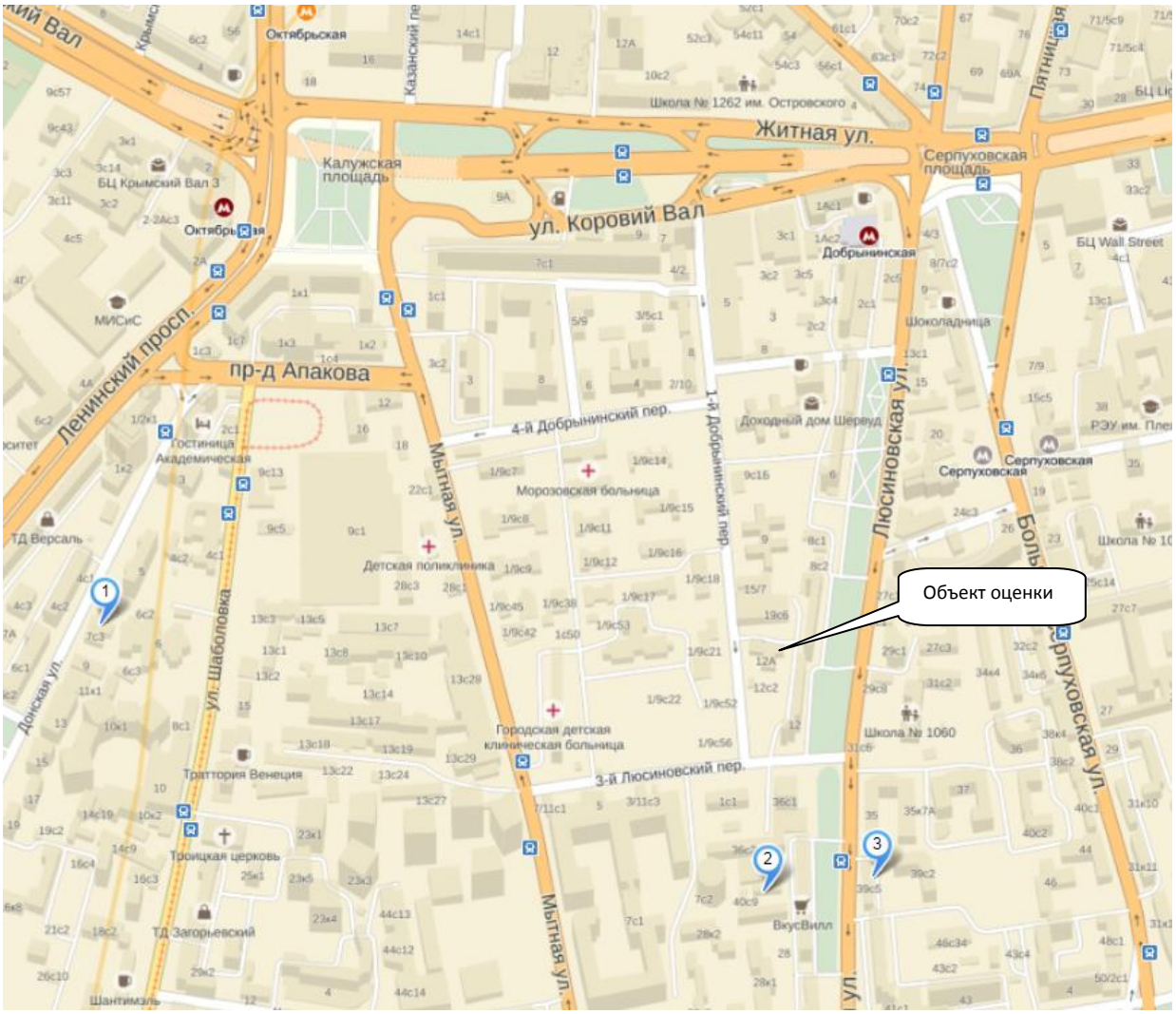


Рисунок 16. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Москвы

Оцениваемый объект и объекты-аналоги расположены в непосредственной близости друг от друга, характеризуются сопоставимой транспортной доступностью и окружающей инфраструктурой. На основании вышеизложенного, корректировка по данному фактору не применялась.

Корректировка на площадь

Для учета различий в цене продажи 1 кв. м в зависимости от общей площади объекта оценки и его аналогов, необходимо ввести поправку на общую площадь. Анализ рынка предложений по продаже офисной недвижимости, представленных по состоянию на дату оценки, не выявил достаточного количества предложений идентичных помещений с различными площадями для построения зависимости стоимости от площади.

В рамках настоящего отчета, величина корректировки на различие в общей площади объектов определялась по методики Е.Е. Яскевича, подробно изложенной в книге «Практика оценка недвижимости», изданной в 2011 г.

Корректировка по данному фактору рассчитывалась на основании зависимости для объектов недвижимости производственно-складского назначения, расположенных в Московской области, представленной на следующем рисунке:

Назначение помещений	Местоположение		
	Москва	Московская область	Екатеринбург
Офисные	y = -0,133ln(x) + 2,1361	y = -0,2ln(x) + 2,7043	y = -0,34ln(x) + 3,8924
Торговые	y = -0,327ln(x) + 3,7855	y = -0,125ln(x) + 2,0624	y = -0,514ln(x) + 5,3773
производственно-складские	y = -0,131ln(x) + 2,1183	y = -0,224ln(x) + 2,9103	y = -0,335ln(x) + 3,8494

Рисунок 17. Зависимости стоимости объектов коммерческой недвижимости от общей площади

Для расчета корректировки на площадь оцениваемого объекта была использована следующая формула:

$$П = \frac{К_{о.о.}}{К_{о.а.}} - 1 \quad \textbf{(2)}$$ **, где:**

Ко.о. – корректирующий коэффициент, соответствующий площади объекта оценки;

Ко.а – корректирующий коэффициент для площади, соответствующий объектам-аналогам

Расчет корректировки по данному фактору представлен в следующей таблице:

Таблица 21.Расчет корректировки на площадь

Наименование объекта	Площадь, кв. м	Значение коэффициента	Поправка, %
Объект оценки	185,80	1,44	
Объект-аналог №1	52,0	1,61	-10,56
Объект-аналог №2	1 169,0	1,2	20,00
Объект-аналог №3	286,00	1,38	4,35

Корректировка на тип объекта недвижимости

Оцениваемый объект недвижимости представляет собой офисные помещения, расположенные в административном здании класса «С». Объекты-аналоги №№ 1, 3 также представляют собой офисные помещения, расположенные в административных зданиях класса «С», в связи с чем применение корректировки к стоимости данных объектов-аналогов не требуется.

Объект-аналог № 2 представляет собой отдельностоящее административное здание класса «С». Величина корректировки к стоимости объекта-аналога № 2 по данному фактору опреде-

лена на основании информации, представленной в «Справочнике оценщика недвижимости» [14], и составила (-6)%.

Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,94	0,92	0,96

Рисунок 18. Корректировка на тип объекта недвижимости («Справочник оценщика недвижимости», изданный под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2014 г., стр. 111)

Корректировка на наличие отдельного входа

У оцениваемого объекта, как и у объектов-аналогов, отсутствует отдельный вход, в связи с чем применение корректировки по данному фактору не требуется.

Корректировка на техническое состояние объекта и состояние отделки

В оцениваемых помещениях, как и в помещениях объектов-аналогов, выполнена стандартная офисная отделка, состояние помещений характеризуется как удовлетворительное, пригодное для эксплуатации в качестве офисных помещений, что не требует применения корректировки по данному фактору.

Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам (ФСО 1 п. 22в)

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Для определения средней взвешенной величины рыночной стоимости 1 кв. м оцениваемых площадей оценщики рассчитали весовые коэффициенты для объектов-аналогов по формуле:

(3) D = (Q - q)/Q x 1/(p -1), где:

D – весовой коэффициент;

Q – общее количество корректировок по всем аналогам;

q – количество корректировок рассматриваемого аналога;

p – общее количество аналогов.

Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов представлен в таблице ниже:

Таблица 22. Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов

Номер объекта-аналога	1	2	3
Количество корректировок по объектам-аналогам	2	3	2
Весовой коэффициент	0,357	0,286	0,357

[14] «Справочник оценщика недвижимости», изданный под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2014 г., том. 1, стр. 111

Расчет стоимости объекта методом сравнения продаж (ФСО 1 пп. 14, 22)

Последовательно применяя описанные выше корректировки к удельным ценам предложений сопоставимых объектов-аналогов (единицы сравнения), в итоге получаем скорректированные единицы сравнения по каждому аналогу после внесения всех описанных выше корректировок.

Введенные корректировки и расчет рыночной стоимости, приведен в таблице ниже.

Таблица 23.Вводимые корректировки и расчет скорректированной стоимости нежилых помещений общей площадью 185,8 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена предложения, руб./кв.м		161 342	124 689	162 966
Объем передаваемых прав		Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		161 342	124 689	162 966
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		161 342	124 689	162 966
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		161 342	124 689	162 966
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-11,00	-11,00	-11,00
Скорректированная цена, руб./кв.м		143 594	110 973	145 040
Дата продажи/Дата выставления на торги		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		143 594	110 973	145 040
Местоположение	г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А	г. Москва, ул. Донская, д. 7, стр. 3	г. Москва, ул. Люсиновская, д. 40, стр. 8	г. Москва, ул. Люсиновская, д. 39, стр. 5
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		143 594	110 973	145 040

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь объекта, кв. м	185,8	52,0	1 169,0	286,0
Корректировка, %		-10,56	20,00	4,35
Скорректированная цена, руб./кв.м		128 430	133 168	151 349
Тип объекта недвижимости	Помещения офисного назначения в административном здании класса «С»	Помещения офисного назначения в административном здании класса «С»	Отдельно стоящее административное здание класса «С»	Помещения офисного назначения в административном здании класса «С»
Корректировка, руб.		0	-6	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		128 430	125 178	151 349
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		128 430	125 178	151 349
Уровень отделки и техническое состояние помещений	Стандартная офисная отделка, в удовлетворительном состоянии	Стандартная офисная отделка, в удовлетворительном состоянии	Стандартная офисная отделка, в удовлетворительном состоянии	Стандартная офисная отделка, в удовлетворительном состоянии
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		128 430	125 178	151 349
Весовые коэффициенты		0,357	0,286	0,357
Рыночная стоимость 1 кв. м оцениваемого объекта, руб. без учета НДС				**135 682**
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, руб. без учета НДС				**25 209 716**

Таким образом, рыночная стоимость нежилых помещений общей площадью 185,8 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А, определенная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет **25 209 716** руб. без учета НДС.

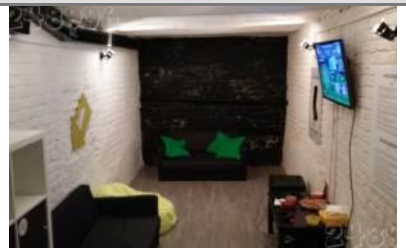
Расчет рыночной стоимости нежилых помещений общей площадью 129 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3

В качестве аналогов для объекта оценки при проведении прямого сравнительного анализа предложений по купле-продаже объектов недвижимости коммерческого назначения выбраны нежилые помещения свободного назначения, расположенные в подвалах жилых домов

Описание сопоставимых объектов-аналогов (ФСО 1 пп. 14, 22)

Предложения сопоставимых объектов недвижимости представлены в таблице ниже. Характеристики объектов-аналогов уточнялись оценщиком в ходе бесед с представителями продавцов по телефонам, указанным в объявлении. Предложения по продаже объектов были опубликованы до даты оценки. Для перевода долларовой единицы сравнения в рублевую единицу сравнения оценщик используется официальный курс доллара США на дату оценки по данным Банка России.

Таблица 24. Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь, кв. м	129,0	173,0	245,0	220,0
Цена предложения с учетом НДС, руб.		23 000 000	25 000 000	25 000 000
Цена предложения без учета НДС, руб.		19 491 525	21 186 441	21 186 441
Цена предложения за 1 кв. м без НДС, руб.		112 667	86 474	96 301
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность
Дата выставления на торги		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Местоположение	г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3	г. Москва, Мясницкая улица, д. 22/2С1	г. Москва, Чистопрудный бульвар, 13С2	г. Москва, ул. Пятницкая
Описание	Помещение офисного назначения, расположенное в подвале жилого дома	Помещение свободного назначения, расположенное в подвале жилого дома. Оборудовано всеми необходимыми коммуникациями. Имеется отдельный вход	Помещение свободного назначения, расположенное в подвале жилого дома. Оборудовано всеми необходимыми коммуникациями. Имеется отдельный вход	Помещение свободного назначения, расположенное в подвале жилого дома. Оборудовано всеми необходимыми коммуникациями. Имеется отдельный вход
Состояние помещений	Требует проведение капитального ремонта	Стандартная отделка, хорошее состояние	Требует проведение капитального ремонта	Стандартная отделка, хорошее состояние
Внешний вид объекта-аналога				
Источник информации		База недвижимости «Циан», тел.: 915-214-32-91, сайт: http://www.cian.ru	База недвижимости «Циан», тел.: 926-709-57-08, сайт: http://www.cian.ru	База недвижимости «Циан», тел.: 916 907-90-16 , сайт: http://www.cian.ru

Копии интернет-страниц с предложениями о продаже объектов-аналогов представлены на рисунках ниже.

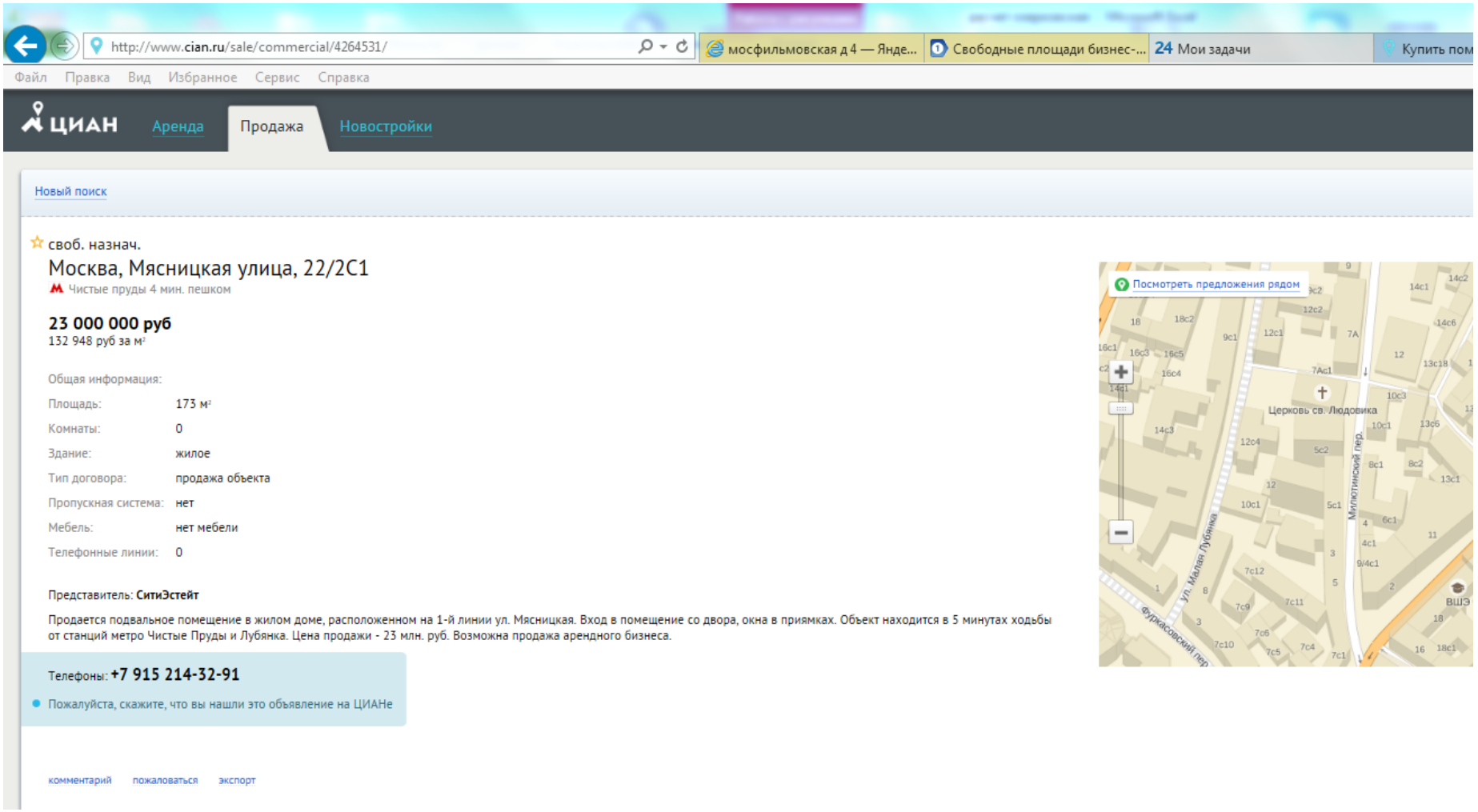


Рисунок 19. Копия интернет-страницы с предложением о продаже объекта-аналога №1

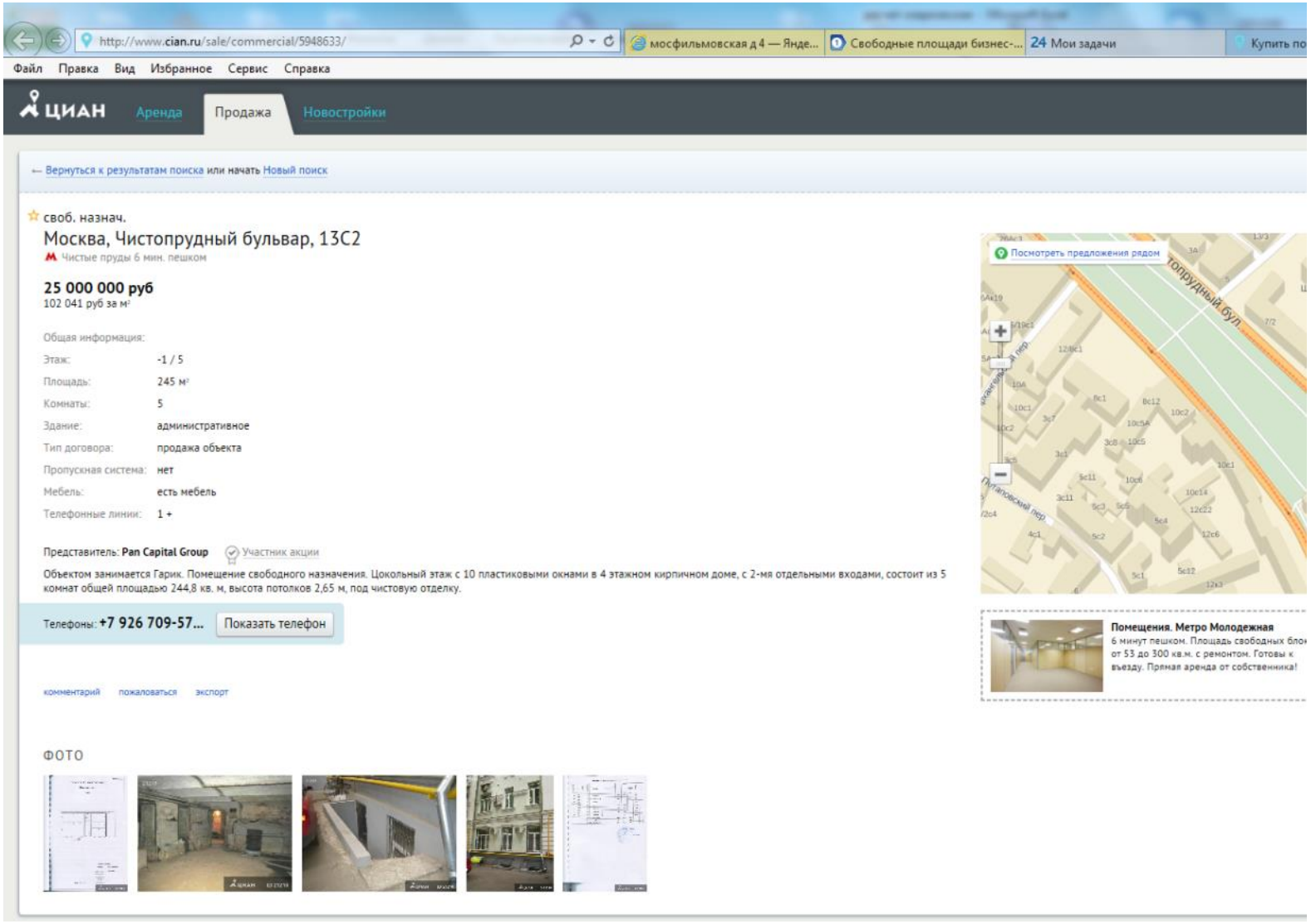


Рисунок 20. Копия интернет-страницы с предложением о продаже объекта-аналога №2

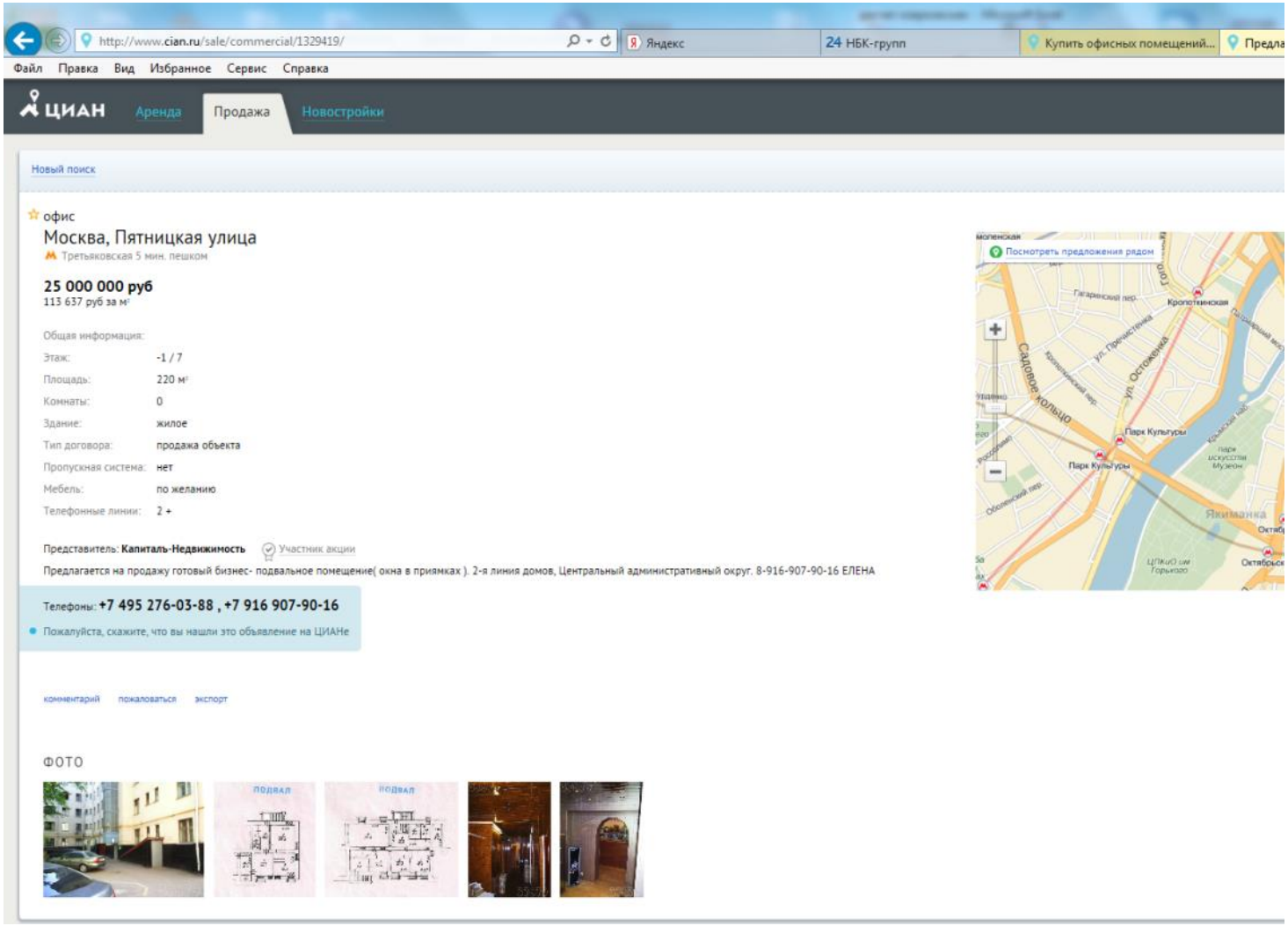


Рисунок 21. Копия интернет-страницы с предложением о продаже объекта-аналога №3

Выбор единицы сравнения (ФСО 1 п. 22а)

В качестве единицы сравнения при оценке стоимости для объекта недвижимости выбирается количество рублей за квадратный метр площади объекта. Выбор данной единицы сравнения связан с тем, что это общепринятая единица сравнения, используемая участниками рынка при заключении договоров купли-продажи, является общей для объекта оценки и объектов аналогов и имеющейся информации по аналогам достаточно для ее расчета. Выбранная единица сравнения является удельной величиной, что позволяет корректно сравнивать объекты различной площади. Иногда участниками рынка используется количество долларов за квадратный метр площади – данная единица сравнения кратна выше приведенной единице сравнения на курс доллара на дату оценки. Для перевода долларовой единицы сравнения в рублевую единицу сравнения оценщик используется официальный курс доллара США на дату оценки по данным Банка России. Остальные единицы сравнения практически не используются участниками рынка, в объявлениях не публикуется достаточно информации для их расчета, поэтому не рассматриваются в Отчете.

Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов (ФСО 1 п. 22б)

Для того чтобы рассчитать величину стоимости за единицу сравнения объекта оценки в рамках сравнительного подхода, необходимо провести анализ цен предложения объектов-аналогов и выполнить корректировки цен предложения в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.

В настоящем расчете были определены корректировки по ценообразующим факторам:

- на состав передаваемых прав на объект,
- на условия продажи, тип цены (цена предложения / цена сделки),
- на состояние рынка (дату предложения/сделки),
- на местоположение,
- на масштаб (размер площади объекта),
- на тип объекта недвижимости,
- на наличие отдельного входа,
- на техническое состояние объекта и состояние отделки.

Формула расчета скорректированной единицы сравнения:

(4) $Ц_п = Ц_д + (1+ К\%)$ или $Ц_п = Ц_д + К_а$, где

$Ц_п$ – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) после применения корректировки;

$Ц_д$ – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) до применения корректировки;

К% - относительная корректировка в %;

$К_а$ - абсолютная корректировка в руб./кв.м;

Ниже представлено объяснение примененных корректировок.

Корректировка на состав передаваемых прав

В рамках настоящего отчета оценивается стоимость права собственности на нежилое помещение. Объекты-аналоги в результате сделки купли-продажи также передаются в собственность. Применение корректировки по данному фактору к стоимости объектов-аналогов не требуется.

Корректировка на возможность торга

Как правило, объявленная цена продажи объектов коммерческой недвижимости не является окончательной и может быть снижена в процессе торгов.

Величина корректировки по данному фактору определена в размере среднего значения применяемых скидок на торг при сделках купли-продажи с объектами офисной недвижимости, расположенными в г. Москва, на основании информации, представленной в «Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД № 15»[15], и составила 11%.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	Крупные города								
Воронеж		7-10 (8,5)	6-7 (6,5)	8-11 (9,5)	-	9-12 (9,0)	-	10-14 (12)	
Екатеринбург	4-6 (5,0)	5-8 (6,5)	3-5 (4)	6-10 (8)	4-6 (5)	5-11 (8)	5	8-14 (11)	12-16 (14)
Краснодар	3-4 (3,5)	5-9 (7)	-	6-10 (8)	3-4 (3,5)	8-11 (9,5)	7	8-13 (10,5)	10-14 (12)
Москва	3-5 (4)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-12 (10)	5-8 (6,5)	9-13 (11)	9-12 (10,5)	9-14 (11,5)	11-14 (12,5)
Ростов-на-Дону		8-10 (9)		7-10 (8,5)	-	8-9 (8,5)	-	10-14 (12)	8-11 (9,5)
С.-Петербург	4-6 (5)	-	6-8 (7)	8-12 (10)	5-10 (7,5)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	9-15 (12)	6-9 (7,5)

Рисунок 22. Скидки на торг для объектов недвижимости (СРД № 15)

Корректировка на состояние рынка (дату предложения/сделки)

Все предложения по продаже объектов-аналогов опубликованы до даты оценки и являются актуальными по состоянию на дату оценки, в связи, с чем корректировка по данному фактору не применялась.

Корректировка на местоположение

Одним из основных ценообразующих факторов при определении рыночной стоимости объектов недвижимости является их местоположение. Местоположение объекта оценки и объектов аналогов на карте г. Москвы представлено на рисунке ниже.

[15] Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД № 15, изданный под ред. Е.Е. Яскевича, г. Москва, 2014

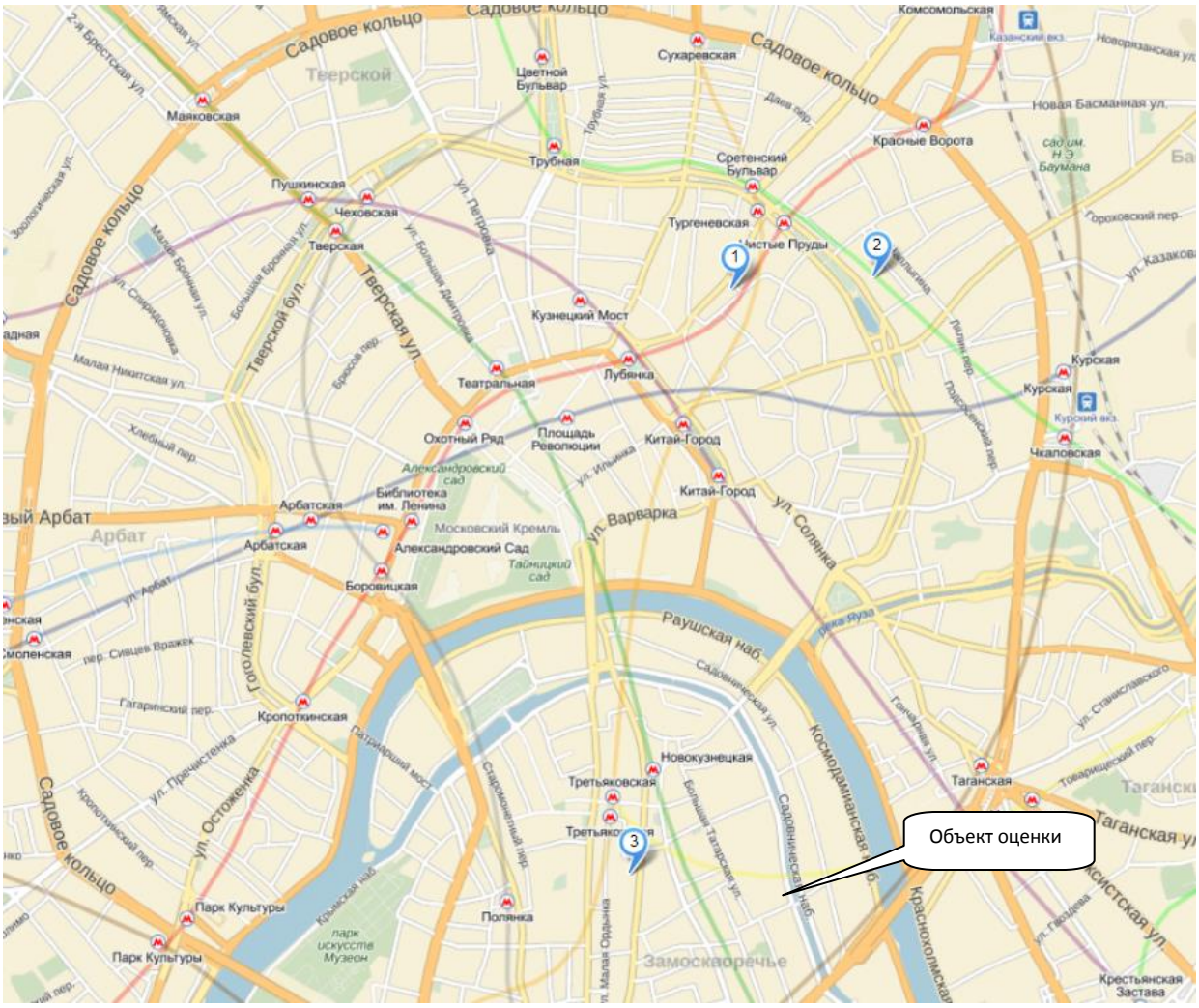


Рисунок 23. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Москвы

Проведенный анализ местоположения оцениваемого объекта и объектов-аналогов, позволил сделать вывод о том, что различия в стоимости объектов, обусловленные данным фактором, отсутствуют, поскольку объекты характеризуются сопоставимой инфраструктурой и транспортной доступностью, а именно: расположены в ЦАО округе г. Москвы в пределах Садового кольца в шаговой доступности от станций метро.

На основании вышеизложенного, корректировка по данному фактору не применялась.

Корректировка на площадь

Для учета различий в цене продажи 1 кв. м в зависимости от общей площади объекта оценки и его аналогов, необходимо ввести поправку на общую площадь. Анализ рынка предложений по продаже офисной недвижимости, представленных по состоянию на дату оценки, не выявил достаточного количества предложений идентичных помещений с различными площадями для построения зависимости стоимости от площади.

В рамках настоящего отчета, величина корректировки на различие в общей площади объектов определялась по методики Е.Е. Яскевича, подробно изложенной в книге «Практика оценка недвижимости», изданной в 2011 г.

Корректировка по данному фактору рассчитывалась на основании зависимости для объектов недвижимости производственно-складского назначения, расположенных в Московской области, представленной на следующем рисунке:

Назначение помещений	Местоположение		
	Москва	Московская область	Екатеринбург
Офисные	y = -0,133ln(x) + 2,1361	y = -0,2ln(x) + 2,7043	y = -0,34ln(x) + 3,8924
Торговые	y = -0,327ln(x) + 3,7855	y = -0,125ln(x) + 2,0624	y = -0,514ln(x) + 5,3773
производственно-складские	y = -0,131ln(x) + 2,1183	y = -0,224ln(x) + 2,9103	y = -0,335ln(x) + 3,8494

Рисунок 24. Зависимости стоимости объектов коммерческой недвижимости от общей площади

Для расчета корректировки на площадь оцениваемого объекта была использована формула (2).

Расчет корректировки по данному фактору представлен в следующей таблице:

Таблица 25.Расчет корректировки на площадь

Наименование объекта	Площадь, кв. м	Удельная стоимость	Поправка, %
Объект оценки	129,00	1,49	
Объект-аналог №1	173,0	1,45	2,76
Объект-аналог №2	245,0	1,40	6,43
Объект-аналог №3	220,0	1,42	4,93

Корректировка на тип объекта недвижимости

Оцениваемый объект недвижимости и объекты-аналоги расположены в подвалах жилых домов, в связи с чем применение корректировки по данному фактору не требуется.

Корректировка на наличие отдельного входа

Вход в оцениваемое помещение осуществляется через подъезд жилого дома. Объекты-аналоги оборудованы отдельным входом. Величина корректировки к стоимости объектов-аналогов по данному фактору определена на основании информации, представленной в «Справочнике оценщика недвижимости» [16], и составила (-15)%.

[16] «Справочник оценщика недвижимости», изданный под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2014 г., том 1, стр. 110

Наличие отдельного входа			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

Рисунок 25. Корректировка на наличие отдельного входа («Справочник оценщика недвижимости», изданный под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2014 г., стр. 110)

Корректировка на техническое состояние объекта и состояние отделки

Оцениваемые помещения, как и помещения объекта-аналога № 2, требуют проведения капитального ремонта. В помещениях объектов-аналогов №№ 1, 3 выполнена стандартная отделка, техническое состояние помещений характеризуется как хорошее.

Величина корректировки к стоимости объектов-аналогов №№ 1, 3 определена в размере стоимости ремонтных работ с учетом материалов, необходимых для доведения оцениваемого объекта до состояния, присущего данным аналогам, на основании информации, полученной от специалистов компании «Северянин-строй»[17], оказывающих услуги по ремонту и отделки нежилых помещений, и составила 4 067 руб. за 1 кв. м без учета НДС.

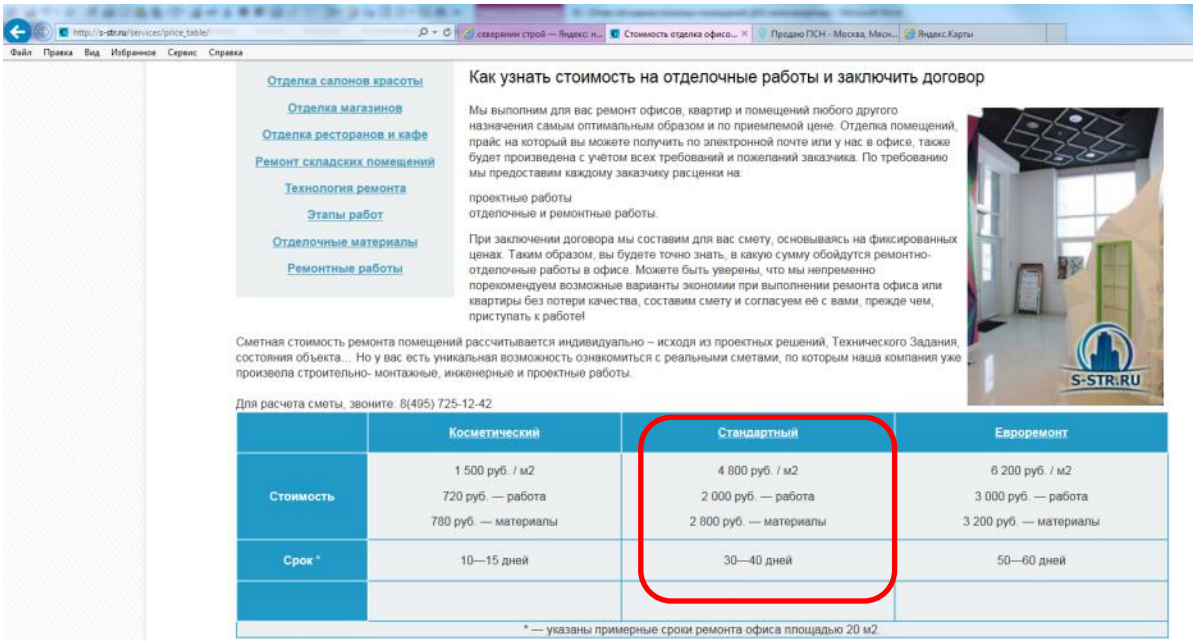


Рисунок 26. Информация о стоимости ремонтных работ, размещенная на сайте компании «Северянин-строй»

Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам (ФСО 1 п. 22в)

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Для определения средней взвешенной величины рыночной стоимости 1 кв. м оцениваемых площадей оценщики рассчитали весовые коэффициенты для объектов-аналогов (3).

[17] ООО «Северянин-Строй», адрес: 129128, Москва, Северянинский проезд, вл. 2, тел.: (495) 725-12-42, сайт: http://s-str.ru/

Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов представлен в таблице ниже:

Таблица 26. Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов

Номер объекта-аналога	1	2	3
Количество корректировок по объектам-аналогам	4	3	4
Весовой коэффициент	0,318	0,364	0,318

Расчет стоимости объекта методом сравнения продаж (ФСО 1 пп. 14, 22)

Последовательно применяя описанные выше корректировки к удельным ценам предложений сопоставимых объектов-аналогов (единицы сравнения), в итоге получаем скорректированные единицы сравнения по каждому аналогу после внесения всех описанных выше корректировок.

Введенные корректировки и расчет рыночной стоимости нежилых помещений общей площадью 129 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3, приведен в таблице ниже.

Таблица 27.Вводимые корректировки и расчет скорректированной стоимости

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена предложения, руб./кв.м		112 667	86 474	96 301
Объем передаваемых прав		Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		112 667	86 474	96 301
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		112 667	86 474	96 301
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		112 667	86 474	96 301
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-11,00	-11,00	-11,00
Скорректированная цена, руб./кв.м		100 274	76 962	85 708
Дата продажи/Дата выставления на торги		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		100 274	76 962	85 708
Местоположение	г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3	г. Москва, Мясницкая улица, д. 22/2С1	г. Москва, Чистопрудный бульвар, 13С2	г. Москва, ул. Пятницкая
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		100 274	76 962	85 708
Площадь объекта, кв. м	129,0	173,0	245,0	220,0

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Корректировка, %		2,76	6,43	4,93
Скорректированная цена, руб./кв.м		103 042	81 911	89 933
Тип объекта недвижимости	Помещение офисного назначения, расположенное в подвале жилого дома	Помещение свободного назначения, расположенное в подвале жилого дома	Помещение свободного назначения, расположенное в подвале жилого дома	Помещение свободного назначения, расположенное в подвале жилого дома
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		103 042	81 911	89 933
Наличие отдельного входа	Отдельный вход отсутствует, вход осуществляется через подъезд жилого дома	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход
Корректировка, руб.		-15	-15	-15
Скорректированная цена, руб./кв.м		87 586	69 624	76 443
Наличие коммуникаций	К помещению подведены все коммуникации	Все коммуникации	К помещению подведены все коммуникации	Все коммуникации
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		87 586	69 624	76 443
Уровень отделки и техническое состояние помещений	Требует проведение капитального ремонта	Простая отделка, хорошее состояние	Требует проведение капитального ремонта	Простая отделка, хорошее состояние
Корректировка, %		-4 067	0	-4 067
Скорректированная цена, руб./кв.м		83 519	69 624	72 376
Весовые коэффициенты		0,318	0,364	0,318
Рыночная стоимость 1 кв. м оцениваемого объекта, руб. без учета НДС				74 921
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, руб. без учета НДС				**9 664 809**

Таким образом, рыночная стоимость нежилых помещений общей площадью 129 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3, определенная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет **9 664 809** руб. без учета НДС.

Доходный подход

Оценка рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках доходного подхода

Методические основы

Доходный подход основан на принципе ожидания, который заключается в том, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов и выгод и не заплатит за нее сумму большую текущей стоимости данных доходов.

В рамках доходного подхода используется два метода: метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) и метод капитализации дохода. В основе обоих методов лежит расчет чистого операционного дохода, ассоциированного с оцениваемым объектом, который приводится в стоимость данного актива на текущий момент при помощи ставки дисконтирования или коэффициента капитализации.

В методе капитализации дохода используется денежный поток за последний отчетный или первый прогнозный год, в методе ДДП прогнозируются потоки на несколько лет вперед.

Метод капитализации дохода применяется в том случае, если не прогнозируется изменение денежных потоков, либо ожидается их стабильный рост (снижение). Метод ДДП применяется в случае нестабильности прогнозируемого дохода.

Проведенный анализ рынка объекта оценки, позволил выявить достаточное количество по сдаче в аренду аналогичных оцениваемым объектов недвижимости, что свидетельствует о возможности стабильного получения дохода в течение прогнозируемого периода, в связи с чем в рамках настоящего Отчета для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов был использован метод прямой капитализации доходов, реализуемый следующим образом:

(5) **РС = ЧОД/k , где[18]:**

РС – рыночная стоимость объекта;

ЧОД – чистый операционный доход от эксплуатации объекта;

k – коэффициент капитализации;

Применение метода прямой капитализации доходов заключается в последовательном выполнении следующих действий прогнозируемого периода:

- подробное исследование рынка и его анализ с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение величины арендной платы для оцениваемого объекта;

[18] Источник информации: Оценка недвижимости: учебник / под ред. Грязновой А. Г., Федотовой М. А. — М.: Финансы и статистика, 2002

- определение величины потенциального и действительного валового доходов от эксплуатации объекта;
- определение операционных расходов;
- определение величины чистого операционного дохода от эксплуатации объекта;
- расчет коэффициента капитализации;
- определение рыночной стоимости оцениваемого объекта по вышеприведенной формуле.

Оценочные расчеты

Определение периода прогнозирования (ФСО 1 п. 21а)

Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов.

Оценка стоимости объекта оценки производится методом прямой капитализации, основанном на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому. Таким образом, период прогнозирования составляет 1 год.

Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования (ФСО 1 п. 21б)

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Потенциальный валовой доход представляет собой ожидаемую суммарную величину от основного вида деятельности, дополнительных услуг, которые сопутствуют основному виду деятельности.

В рассматриваемом случае, ПВД – это доход от сдачи площадей в аренду при 100% занятости, без учета потерь и расходов.

Расчет ПВД производится по формуле:

(6) ПВД = А x S, где:

А – ставка арендной платы (годовая);

S – площадь, сдаваемая в аренду.

В качестве аналогов для определения величины ставки арендной платы при проведении прямого сравнительного анализа предложений по аренде помещений выбраны помещения офисного назначения, расположенные в административных зданиях, гаражные боксы и ангары в черте г. Мытищи.

Описание сопоставимых объектов-аналогов для нежилых помещений общей площадью 185,8 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А (ФСО 1 пп. 14, 22)

Для определения ставки арендной платы за объект недвижимости в качестве объектов-аналогов приняты предложения по сдаче в аренду офисных помещений, расположенных в административных зданиях класса «С». Расчеты производились при условии, что величины арендных ставок относятся к единице общей площади. Предложения по сдаче в аренду сопоставимых объектов недвижимости представлены в таблицах ниже. Вся дополнительная информация и более подробные характеристики объектов-аналогов уточнялись оценщиком в ходе бесед с представителями продавцов по телефонам, указанным в объявлении.

Таблица 28. Характеристика объектов-аналогов для определения ставки арендной платы для нежилых помещений общей площадью 185,8 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь, кв.м	185,8	24,0	32,0	12-800
Арендная ставка, руб./кв.м/год без учета НДС		16 949	16 525	14 000
Дата выставления на торги		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Учет в ставке коммунальных и эксплуатационных расходов		Учтены коммунальные и эксплуатационные расходы	Учтены коммунальные и эксплуатационные расходы	Учтены коммунальные и эксплуатационные расходы
Вид права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Местоположение	г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А	г. Москва, ул. Большая Серпуховская, д. 44	г. Москва, ул. Люсиновская, д. 39, стр. 5	г. Москва, 1-й Добрынинский пер., д. 15/7
Описание		Офисный блок площадью 24 кв. м, расположенный на 1 этаже 2-этажного административного здания класса «С». В здании выполнена коридорно-кабинетная планировка, помещения оборудованы всеми необходимыми коммуникациями	Офисный блок площадью 32 кв. м, расположенный на 2 этаже 5-этажного административного здания класса «С». В здании выполнена коридорно-кабинетная планировка, помещения оборудованы всеми необходимыми коммуникациями	Офисные блоки различной площади в двухэтажном административном здании класса «С». В здании выполнена коридорно-кабинетная планировка, имеются все инженерные коммуникации
Состояние помещений	Стандартная офисная отделка, в удовлетворительном состоянии	Стандартная офисная отделка, в удовлетворительном состоянии	Стандартная офисная отделка, в удовлетворительном состоянии	Стандартная офисная отделка, в удовлетворительном состоянии
Источник информации	Документы, предоставленные заказчиком	База недвижимости «Циан», тел.: 916-026-80-43 , сайт: http://www.cian.ru	База недвижимости «Авито», тел.: 8-905-530-42-90, сайт: https://www.avito.ru/	База недвижимости «Циан», тел.: 905-530-42-90, сайт: http://www.cian.ru

Копии интернет-страниц с предложениями по сдаче в аренду объектов-аналогов представлены на следующих рисунках:

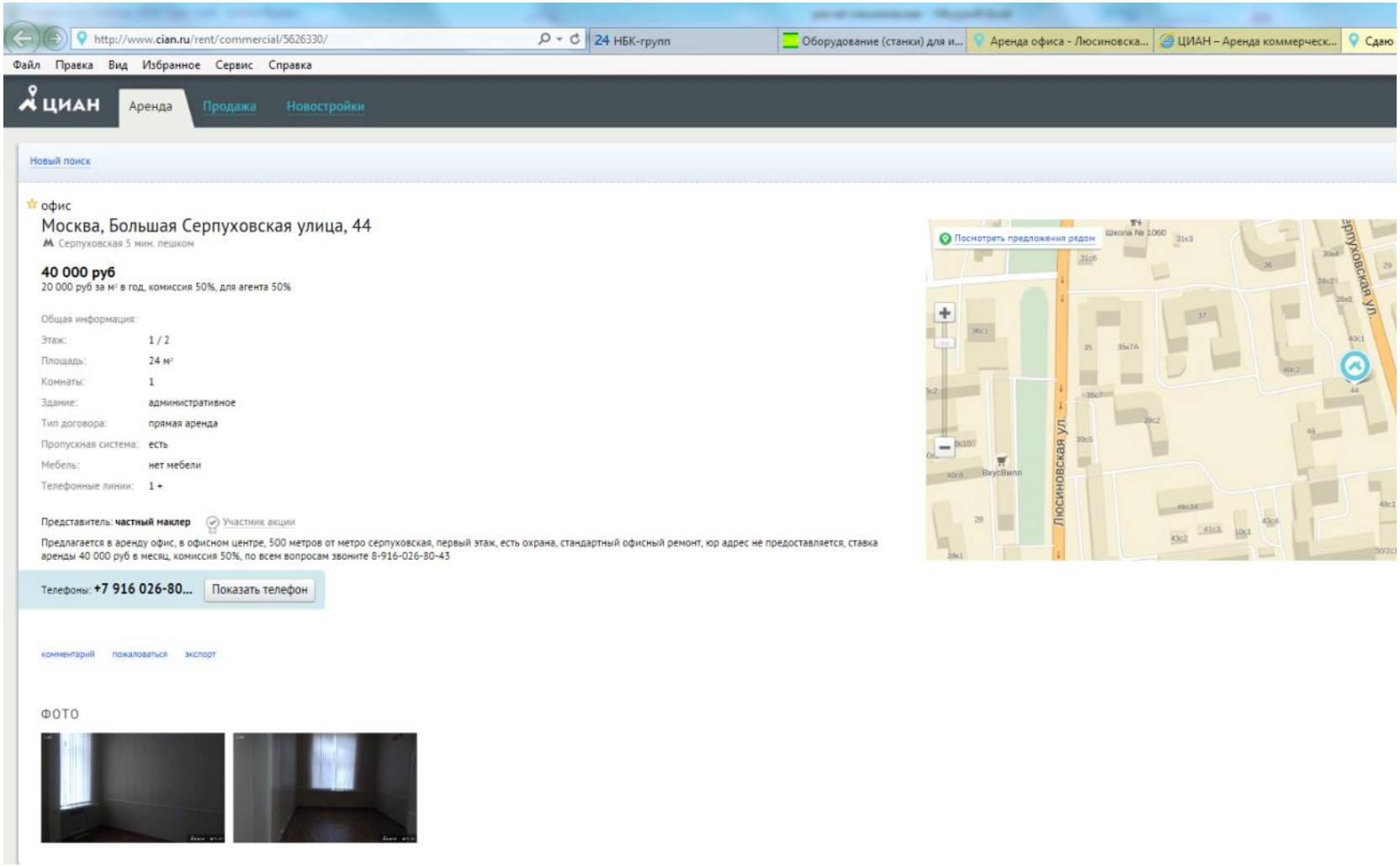


Рисунок 27. Предложение о сдаче в аренду объекта-аналога № 1

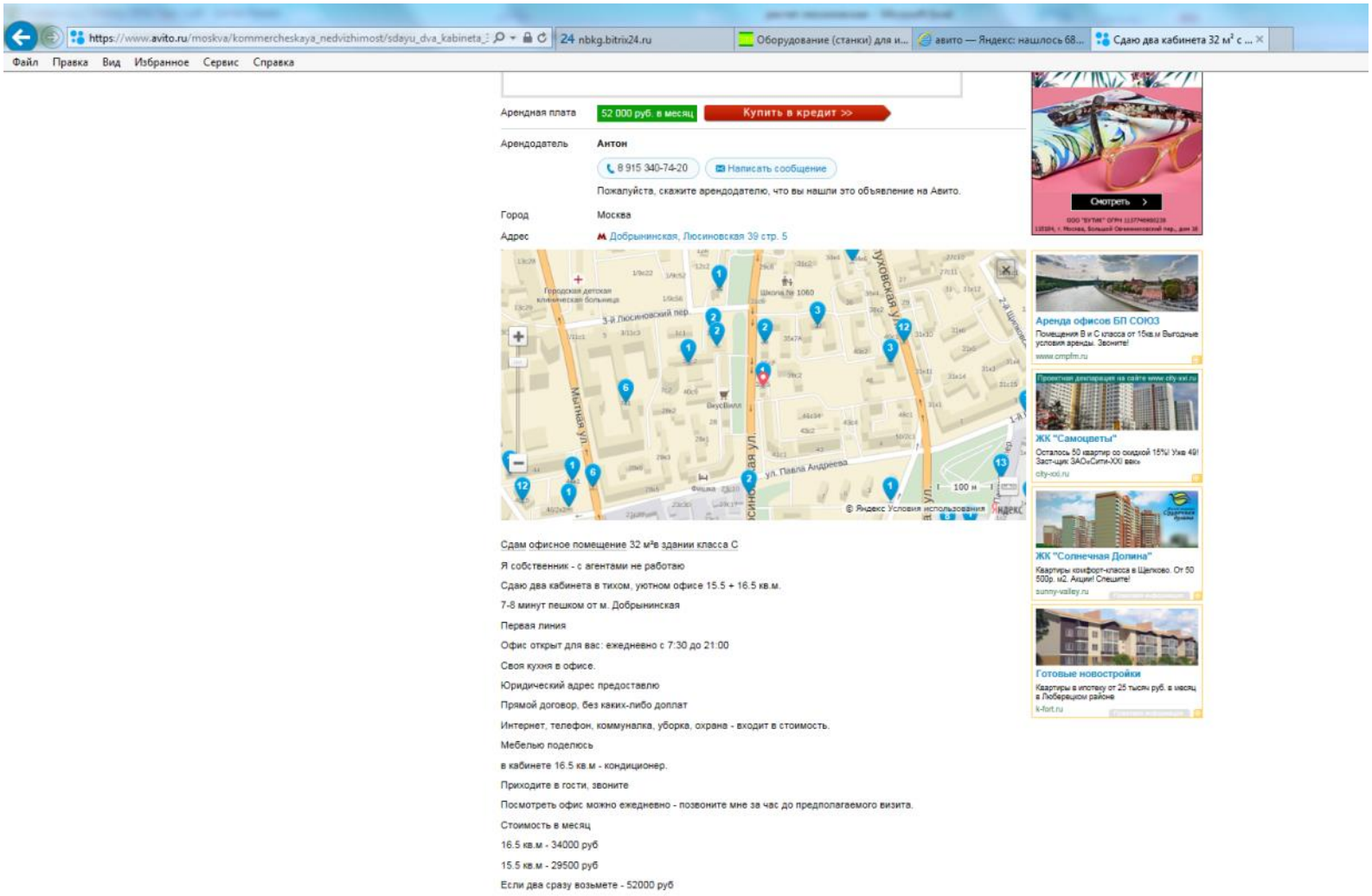


Рисунок 28. Предложение о сдаче в аренду объекта-аналога № 2

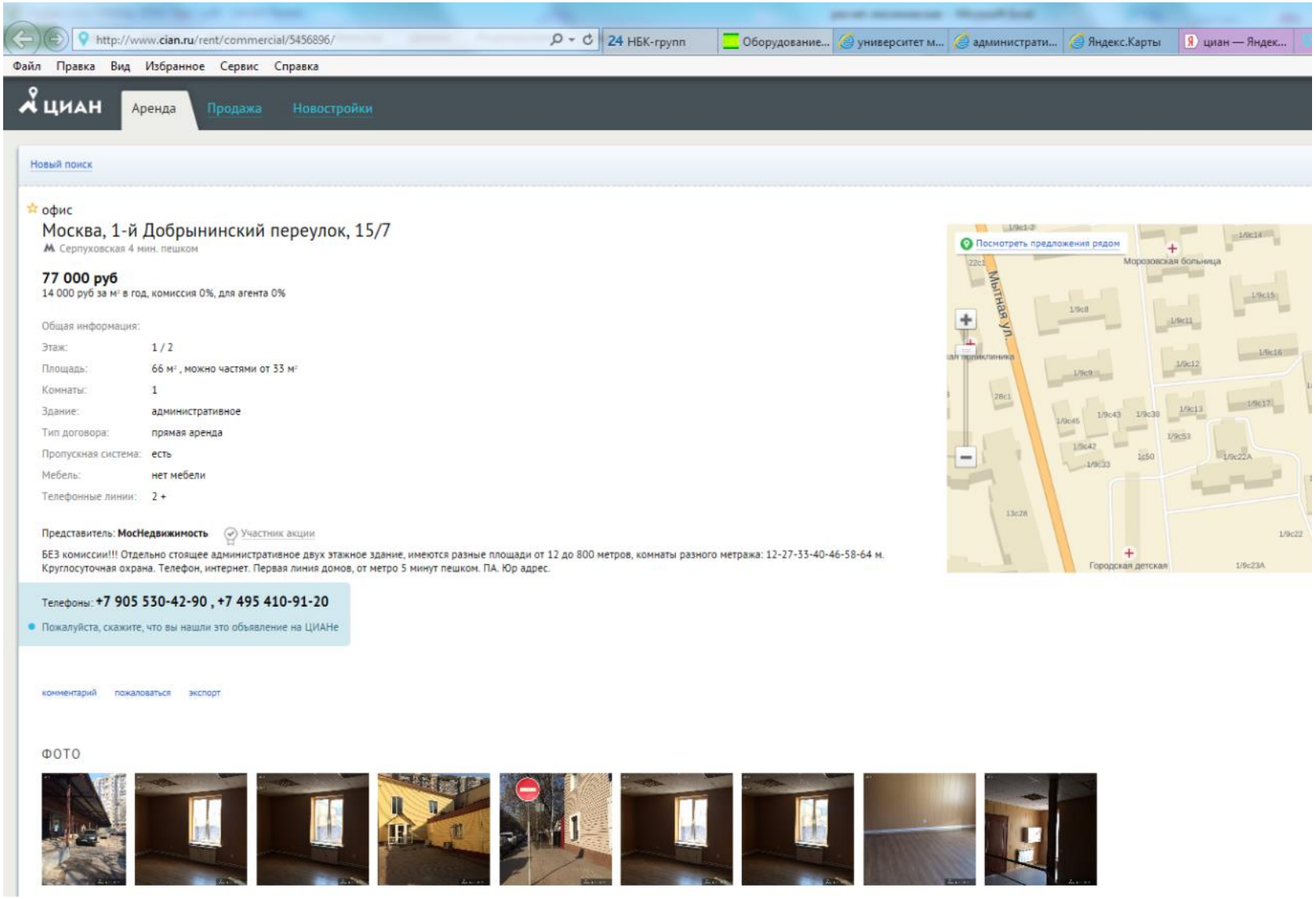


Рисунок 29. Предложение о сдаче в аренду объекта-аналога № 3

Описание сопоставимых объектов-аналогов для нежилых помещений общей площадью 129 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3(ФСО 1 пп. 14, 22)

Для определения ставки арендной платы за объект недвижимости в качестве объектов-аналогов приняты предложения по сдаче в аренду помещений свободного назначения, расположенные в подвале жилых домов. Расчеты производились при условии, что величины арендных ставок относятся к единице общей площади. Предложения по сдаче в аренду сопоставимых объектов недвижимости представлены в таблицах ниже. Вся дополнительная информация и более подробные характеристики объектов-аналогов уточнялись оценщиком в ходе бесед с представителями продавцов по телефонам, указанным в объявлении.

Таблица 29. Характеристика объектов-аналогов для определения ставки арендной платы для нежилых помещений общей площадью 129 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь, кв.м	129,0	249,0	101,0	160
Арендная ставка, руб./кв.м/год без учета НДС		13 478	13 278	12 000
Учет в ставке коммунальных и эксплуатационных расходов		Учтены коммунальные и эксплуатационные расходы	Учтены коммунальные и эксплуатационные расходы	Учтены коммунальные и эксплуатационные расходы
Дата выставления на торги		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Вид права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Местоположение	г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3	г. Москва, 1-й Борисоглебский пер., д. 12/19	г. Москва, м. Третьяковская, ул. Малая Ордынка	г. Москва, м. Смоленская, Новинский бульвар, д. 18, к. 2
Описание		Помещение свободного назначения, расположенное в подвале жилого дома. Оборудовано всеми необходимыми коммуникациями. Имеется отдельный вход	Помещение свободного назначения, расположенное в подвале жилого дома. Оборудовано всеми необходимыми коммуникациями. Имеется отдельный вход	Помещение свободного назначения, расположенное в подвале жилого дома. Оборудовано всеми необходимыми коммуникациями. Имеется отдельный вход
Состояние помещений	Требует проведение капитального ремонта	Требует проведение капитального ремонта	Требует проведение капитального ремонта	Требует проведение капитального ремонта
Источник информации	Документы, предоставленные заказчиком	База недвижимости «Циан», тел.: 916-043-70-70, сайт: http://www.cian.ru	База недвижимости «Циан», тел.: 916-043-70-70, сайт: http://www.cian.ru	База недвижимости «Циан», тел.: 968-404-35-31, сайт: http://www.cian.ru

Копии интернет-страниц с предложениями по сдаче в аренду объектов-аналогов представлены на следующих рисунках:

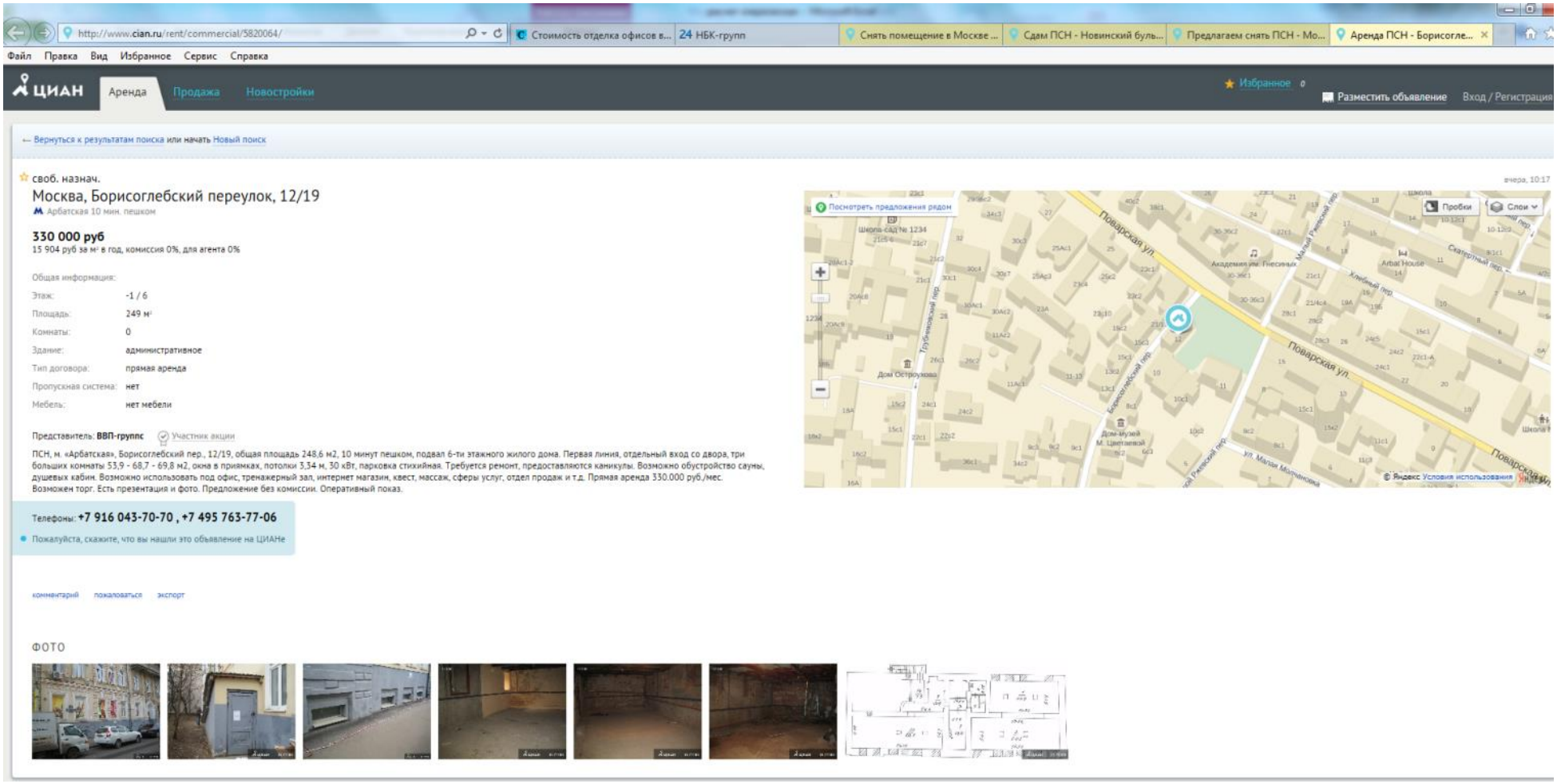


Рисунок 30. Предложение о сдаче в аренду объекта-аналога № 1

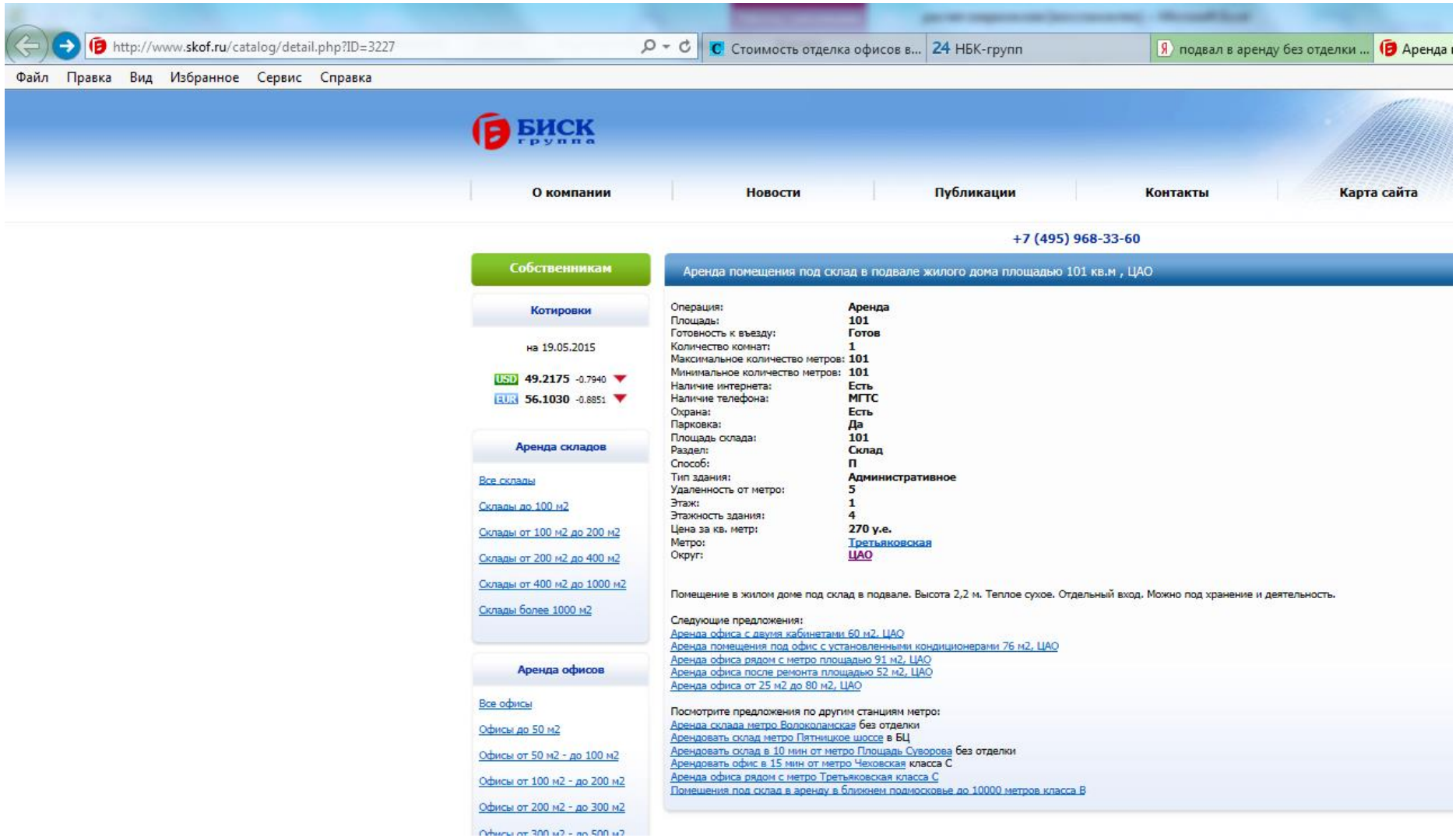


Рисунок 31. Предложение о сдаче в аренду объекта-аналога № 2

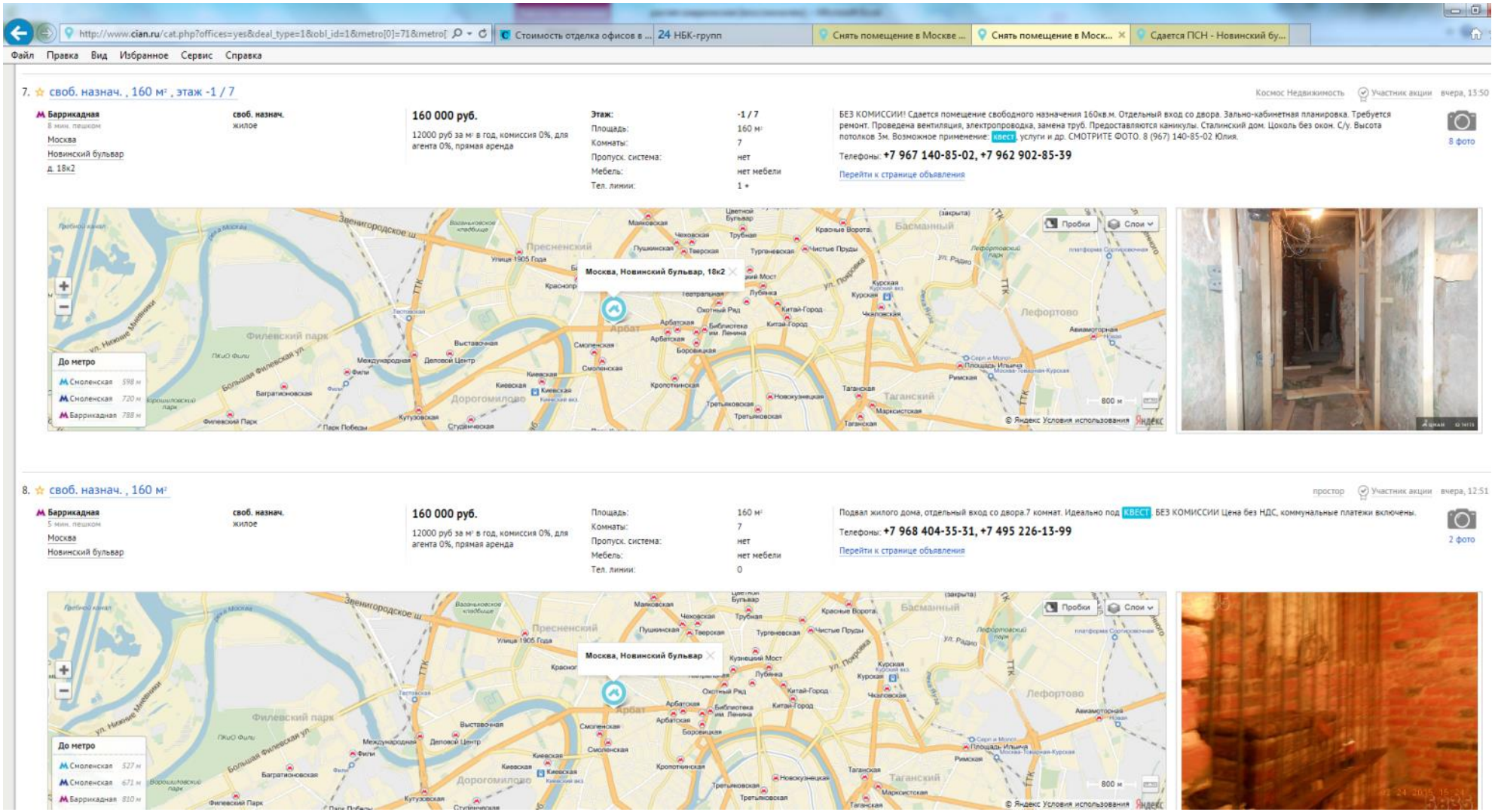


Рисунок 32. Предложение о сдаче в аренду объекта-аналога № 3

Выбор единицы сравнения (ФСО 1 п. 22а)

В качестве единицы сравнения при оценке величины ставки арендной платы для объекта недвижимости выбирается количество рублей за квадратный метр площади помещений в год. Выбор данной единицы сравнения связан с тем, что это общепринятая единица сравнения, используемая участниками рынка при заключении договоров аренды, является общей для объекта оценки и объектов аналогов и имеющейся информации по аналогам достаточно для ее расчета. Выбранная единица сравнения является удельной величиной, что позволяет корректно сравнивать объекты различной площади. Иногда участниками рынка используется количество долларов за квадратный метр площади в год – данная единица сравнения кратна выше приведенной единице сравнения на курс доллара на дату оценки. Для перевода долларовой единицы сравнения в рублевую единицу сравнения оценщик используется официальный курс доллара США на дату оценки по данным Банка России. Остальные единицы сравнения практически не используются участниками рынка, в объявлениях не публикуется достаточно информации для их расчета, поэтому не рассматриваются в Отчете.

Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов (ФСО 1 п. 22б)

Для того чтобы рассчитать величину ставки арендной платы за единицу сравнения объекта оценки методом сравнения продаж, необходимо провести анализ ставок арендной платы объектов-аналогов и выполнить корректировки ставок арендной платы в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.

В настоящем расчете были определены корректировки по ценообразующим факторам:

- на условия продажи, тип цены (цена предложения / цена сделки),
- на состояние рынка (дату предложения/сделки),
- на местоположение,
- на масштаб (размер площади объекта),
- на тип объекта недвижимости,
- на наличие отдельного входа,
- на техническое состояние объекта и состояние отделки.

Формула расчета скорректированной единицы сравнения:

(7) Цп = Цд + (1+ К%) или Цп = Цд + Ка, где

Цп – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) после применения корректировки;

Цд – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) до применения корректировки;

К% - относительная корректировка в %;

Ка - абсолютная корректировка в руб./кв.м;

Ниже представлено объяснение примененных корректировок.

Корректировка на возможность торга

Как правило, объявленная цена продажи объектов коммерческой недвижимости не является окончательной и может быть снижена в процессе торгов.

Величина корректировки по данному фактору определена в размере среднего значения применяемых скидок на торг при сделках по сдаче в аренду объектов офисной недвижимости, расположенными в г. Москва, на основании информации, представленной в «Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД № 15»[19], и составила 6,5%.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	Крупные города								
Воронеж		7-10 (8,5)	6-7 (6,5)	8-11 (9,5)	-	9-12 (9,0)	-	10-14 (12)	
Екатеринбург	4-6 (5,0)	5-8 (6,5)	3-5 (4)	6-10 (8)	4-6 (5)	5-11 (8)	5	8-14 (11)	12-16 (14)
Краснодар	3-4 (3,5)	5-9 (7)	-	6-10 (8)	3-4 (3,5)	8-11 (9,5)	7	8-13 (10,5)	10-14 (12)
Москва	3-5 (4)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-12 (10)	5-8 (6,5)	9-13 (11)	9-12 (10,5)	9-14 (11,5)	11-14 (12,5)
Ростов-на-Дону		8-10 (9)		7-10 (8,5)	-	8-9 (8,5)	-	10-14 (12)	8-11 (9,5)
С.-Петербург	4-6 (5)	-	6-8 (7)	8-12 (10)	5-10 (7,5)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	9-15 (12)	6-9 (7,5)

Рисунок 33. Скидки на торг для объектов недвижимости (СРД № 15)

Корректировка на состояние рынка (дату предложения/сделки)

Все предложения по сдаче в аренду объектов-аналогов опубликованы до даты оценки и являются актуальными по состоянию на дату оценки, в связи, с чем корректировка по данному фактору не применялась.

Корректировка на местоположение

Одним из основных ценообразующих факторов при определении рыночной стоимости объектов недвижимости является их местоположение. Местоположение оцениваемых объектов и объектов-аналогов на карте г. Москвы представлено на рисунках ниже.

[19] Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД № 15, изданный под ред. Е.Е. Яскевича, г. Москва, 2014

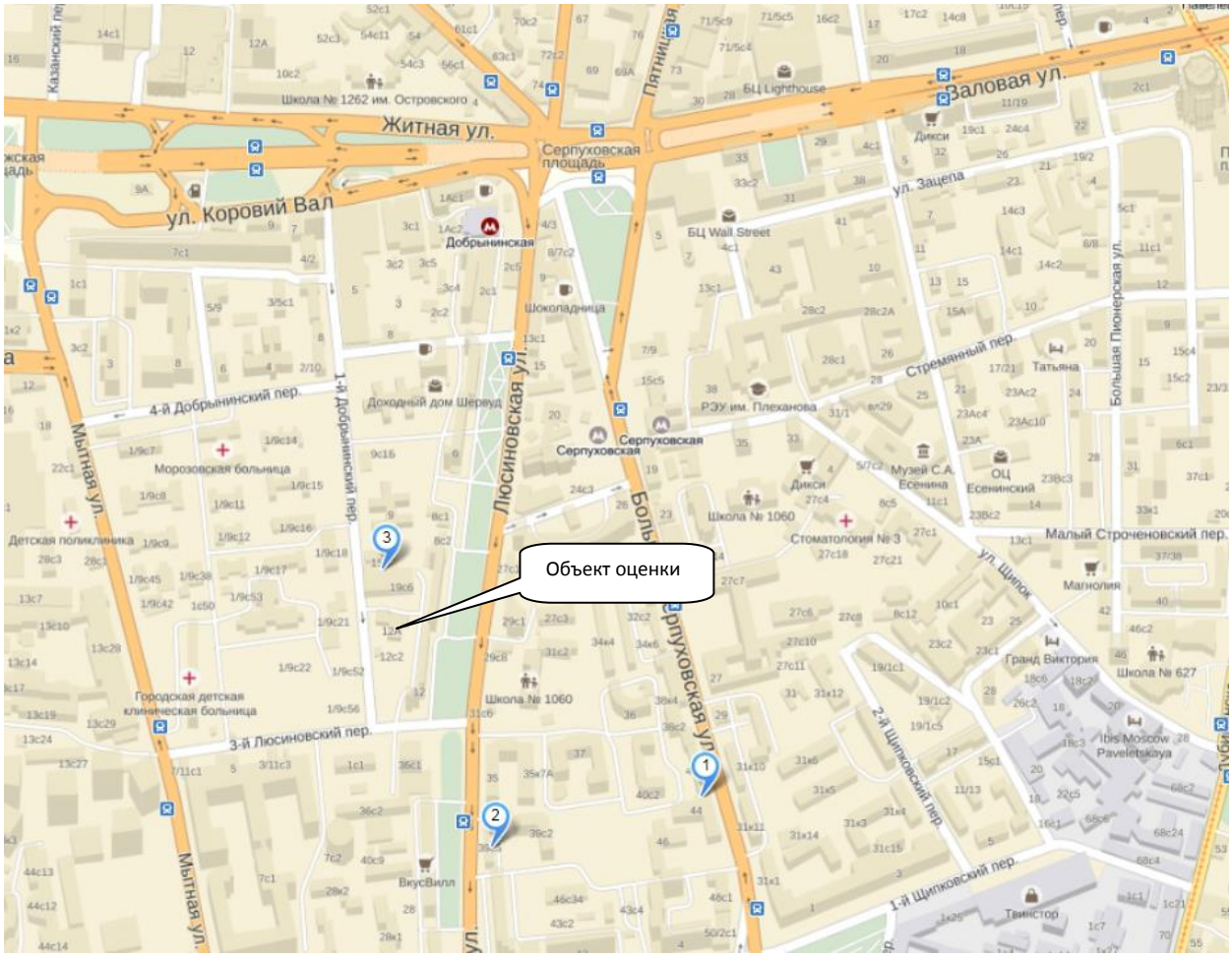


Рисунок 34. Местоположение оцениваемых нежилых помещений общей площадью 185,8 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А, и объектов-аналогов на карте г. Москвы

Оцениваемый объект, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А, и его объекты-аналоги находятся на соседних улицах в непосредственной близости друг от друга, характеризуются сопоставимой транспортной доступностью и окружающей инфраструктурой, что не требует применения корректировки по данному фактору к стоимости объектов-аналогов.

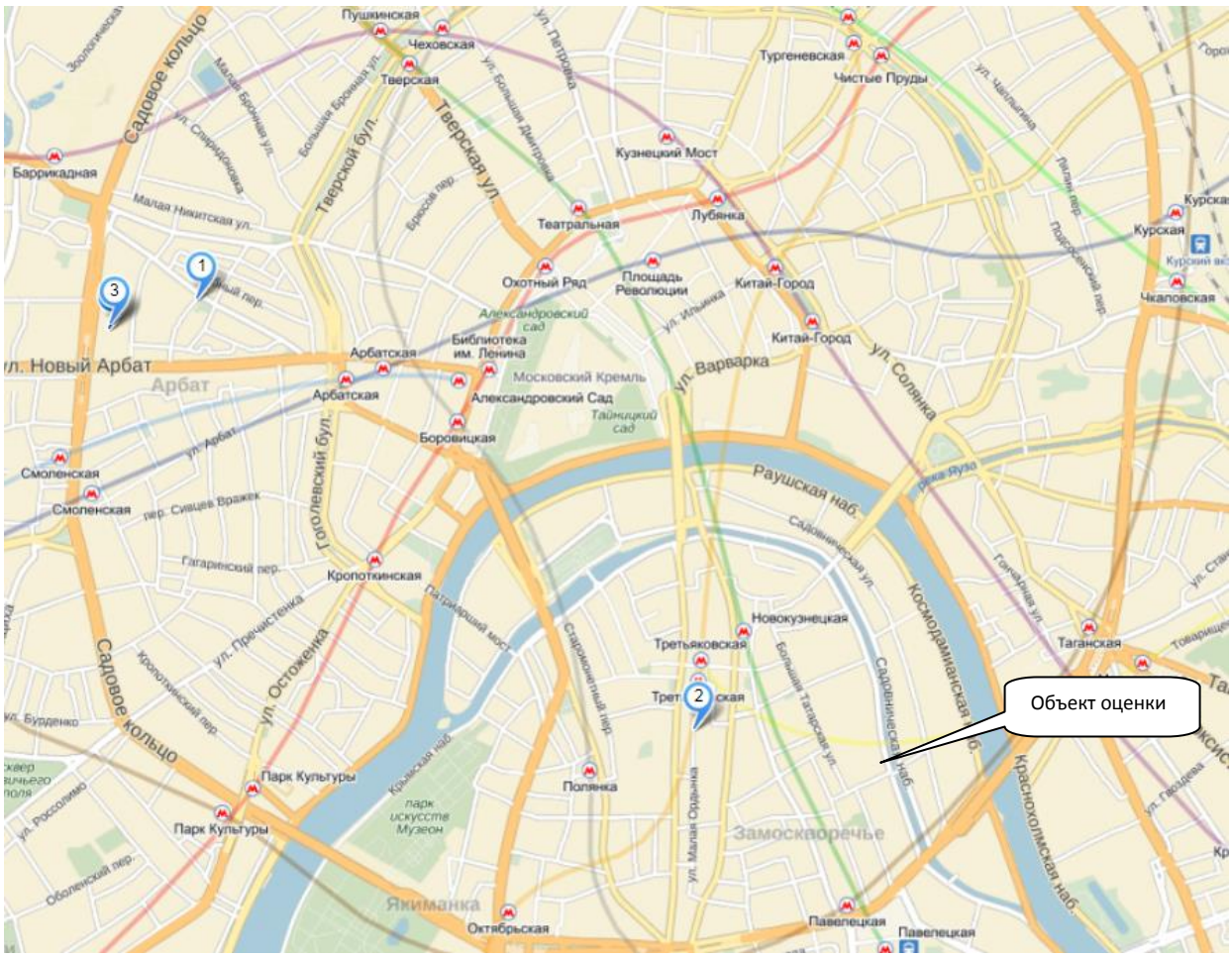


Рисунок 35. Местоположение оцениваемых нежилых помещений общей площадью 129 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3, и объектов-аналогов на карте г. Москвы

Проведенный анализ местоположения оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр.3, и объектов-аналогов, позволил сделать вывод о том, что различия в стоимости объектов, обусловленные данным фактором, отсутствуют, поскольку объекты характеризуются сопоставимой инфраструктурой и транспортной доступностью, а именно: расположены в ЦАО округе г. Москвы в пределах Садового кольца в шаговой доступности от станций метро. Таки образом, корректировка по данному фактору к стоимости объектов-аналогов не применялась.

Корректировка на площадь

Для учета различий в ставке аренды 1 кв. м в зависимости от общей площади объекта оценки и его аналогов, необходимо ввести корректировку на общую площадь. Анализ рынка офисной недвижимости, представленных к аренде на дату оценки, не выявил достаточного количества предложений по аренде идентичных помещений с различными площадями. Поэтому, в рамках настоящего отчета корректировка на площадь проведена на основании методики, предложенной Яскевичем Е.Е.[20]

Для расчета корректировки на площадь оцениваемого объекта была использована следующая формула:

[20] Подробное описание методики представлено в книге «Практика оценка недвижимости», Е.Е. Яскевич, Москва, Техносфера, 2011

$$П = \frac{К_{о.о.}}{К_{о.а.}} - 1$$

(8) , где:

Ко.о. – корректирующий коэффициент, соответствующий площади объекта оценки;

Ко.а – корректирующий коэффициент для площади, соответствующий объектам-аналогам.

Значения корректирующих коэффициентов, учитывающих отклонение площади помещений различного назначения, представлены в следующей таблице:

Таблица 30. Значения корректирующих коэффициентов к арендным ставкам для различных площадей

Группа площадей для помещений	Группа площадей для объекта оценки					Площадь, кв. м
	0	1	2	3	4	
Торговые помещения						
0	1,00	1,24	1,32	1,44	2,03	До 10
1	0,81	1,00	1,07	1,16	1,64	11-100
2	0,75	0,93	1,00	1,09	1,53	101-600
3	0,70	0,86	0,92	1,00	1,41	201-600
4	0,49	0,61	0,65	0,71	1,00	Более 601
Офисные помещения						
0	1,00	1,04	1,01	1,02	1,09	До 10
1	0,96	1,00	0,97	0,98	1,05	11-100
2	0,99	1,03	1,00	1,01	1,08	101-250
3	0,98	1,02	0,99	1,00	1,07	251-500
4	0,91	0,95	0,92	0,93	1,00	Более 501
Производственно-складские помещения						
0	1,00	1,18	1,35	1,37	1,90	До 100
1	0,85	1,00	1,14	1,16	1,60	101-500
2	0,74	0,87	1,00	1,01	1,40	501-1000
3	0,73	0,86	0,99	1,00	1,38	1001-5000
4	0,53	0,62	0,71	0,72	1,00	Более 5001

Расчет корректировки по данному фактору к стоимости объектов-аналогов представлен в таблице:

Таблица 31. Расчет корректировки на общую площадь для нежилых помещений общей площадью 185,8 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А

Наименование объекта	Площадь, кв. м	Корректирующий коэффициент	Корректировка, %
Объект оценки	185,80	1	
Объект-аналог №1	24,0	0,97	3,09
Объект-аналог № 2	32,0	0,97	3,09
Объект-аналог №3	12-800	1	0

Таблица 32. Расчет корректировки на общую площадь для нежилых помещений общей площадью 129 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3

Наименование объекта	Площадь, кв. м	Поправочный коэффициент	Корректировка, %
Объект оценки	129,00	1	
Объект-аналог №1	249,0	1	0
Объект-аналог № 2	101,0	1	0
Объект-аналог №3	160,00	1	0

Корректировка на тип объекта недвижимости

Различие между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами по данному фактору отсутствуют, в связи с чем корректировка не применялась.

Корректировка на наличие отдельного входа

В отношении оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А, и объектов-аналогов, различия по данному фактору отсутствуют, в связи с чем корректировка не применялась.

Объекты-аналоги оцениваемых нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3, оборудованы отдельным входом. Вход в оцениваемое помещение осуществляется через подъезд жилого дома. Величина корректировки к стоимости объектов-аналогов по данному фактору определена на основании информации, представленной в «Справочнике оценщика недвижимости» [21], и составила (-14)%.

Наличие отдельного входа			
Отношение удельной ставки аренды объекта без отдельного входа к удельной ставке аренды такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,87

Рисунок 36. Корректировка на наличие отдельного входа («Справочник оценщика недвижимости», изданный под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2014 г., стр. 126)

Корректировка на техническое состояние объекта и состояние отделки

Различие между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами по данному фактору отсутствуют, в связи с чем корректировка не применялась.

Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам (ФСО 1 п. 22в)

Методика определения весовых коэффициентов и формула расчета приведены на стр. 74.

Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов представлен в таблице ниже:

Таблица 33. Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов для нежилых помещений общей площадью 185,8 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А

Номер объекта-аналога	1	2	3

[21] «Справочник оценщика недвижимости», изданный под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2014 г., стр. 126

Номер объекта-аналога	1	2	3
Количество корректировок по объектам-аналогам	2	2	1
Весовой коэффициент	0,30	0,30	0,40

Таблица 34. Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов для нежилых помещений общей площадью 129 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3

Номер объекта-аналога	1	2	3
Количество корректировок по объектам-аналогам	2	2	2
Весовой коэффициент	1/3	1/3	1/3

Применяемые корректировки и расчет скорректированной ставок арендной платы приведены в таблицах ниже.

Таблица 35. Применяемые корректировки и расчет скорректированной ставок арендной платы для нежилых помещений общей площадью 185,8 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Арендная ставка, руб./кв.м/год		16 949	16 525	14 000
Объем передаваемых прав	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м/год		16 949	16 525	14 000
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м/год		16 949	16 525	14 000
Условия аренды	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м/год		16 949	16 525	14 000
Снижение цены в процессе торгов		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-6,50	-6,50	-6,50
Скорректированная цена, руб./кв.м/год		15 847	15 451	13 090
Дата продажи/Дата выставления на торги	16 апреля 2015 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м/год		15 847	15 451	13 090
Учет в составе ставки коммунальных и эксплуатационных расходов		Учтены коммунальные и эксплуатационные расходы	Учтены коммунальные и эксплуатационные расходы	Учтены коммунальные и эксплуатационные расходы
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена,		15 847	15 451	13 090

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
руб./кв.м/год				
Местоположение	г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А	г. Москва, ул. Большая Серпуховская, д. 44	г. Москва, ул. Люсиновская, д. 39, стр. 5	г. Москва, 1-й Добрынинский пер., д. 15/7
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м/год		15 847	15 451	13 090
Площадь объекта, м²	185,8	24,0	32,0	12-800
Корректировка, %		3,09	3,09	0
Скорректированная цена, руб./кв.м/год		16 337	15 928	13 090
Назначение	Помещения свободного назначения в жилом доме	Помещения свободного назначения в жилом доме	Помещения свободного назначения в жилом доме	Помещения свободного назначения в жилом доме
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м/год		16 337	15 928	13 090
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м/год		16 337	15 928	13 090
Наличие дополнительных улучшений	Отдельный вход отсутствует	Отдельный вход отсутствует	Отдельный вход отсутствует	Отдельный вход отсутствует
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м/год		16 337	15 928	13 090
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		16 337	15 928	13 090
Состояние	Стандартная офисная отделка, в хорошем состоянии	Стандартная отделка. Состояние хорошее	Стандартная отделка. Состояние хорошее	Стандартная отделка. Состояние хорошее
Корректировка, %		0	0	0

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная цена, руб./кв.м/год		16 337	15 928	13 090
Весовые коэффициенты		0,30	0,30	0,40
Ставка арендной платы за оцениваемый объект, руб./кв.м/год с учетом эксплуатационных. и коммунальных расходов, без учета НДС				**14 916**

Таблица 36. Применяемые корректировки и расчет скорректированной ставок арендной платы для нежилых помещений общей площадью 129 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Арендная ставка, руб./кв.м/год		13 478	13 278	12 000
Объем передаваемых прав	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м/год		13 478	13 278	12 000
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м/год		13 478	13 278	12 000
Условия аренды	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м/год		13 478	13 278	12 000
Снижение цены в процессе торгов		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-6,50	-6,50	-6,50
Скорректированная цена, руб./кв.м/год		12 602	12 415	11 220
Дата продажи/Дата выстав-	16 апреля 2015 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
ления на торги				
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м/год		12 602	12 415	11 220
Учет в составе ставки коммунальных и эксплуатационных расходов	Коммунальные расходы не учтены, эксплуатационные расходы учтены	Учтены коммунальные и эксплуатационные расходы	Учтены коммунальные и эксплуатационные расходы	Учтены коммунальные и эксплуатационные расходы
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м/год		12 602	12 415	11 220
Местоположение	г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3	г. Москва, 1-й Борисоглебский пер., д. 12/19	г. Москва, м. Третьяковская, ул. Малая Ордынка	г. Москва, м. Смоленская, Новинский бульвар, д. 18
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м/год		12 602	12 415	11 220
Площадь объекта, м²	129,0	249,0	101,0	160,0
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м/год		12 602	12 415	11 220
Назначение	Помещение офисного назначения, расположенное в подвале жилого дома	Помещение офисного назначения, расположенное в подвале жилого дома	Помещение офисного назначения, расположенное в подвале жилого дома	Помещение свободного назначения, расположенное в подвале жилого дома
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м/год		12 602	12 415	11 220
Этаж расположения	Отдельный вход отсутствует, вход осуществляется через подъезд жилого дома	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход
Корректировка, %		-14	-14	-14
Скорректированная цена, руб./кв.м/год		10 838	10 677	9 649

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие дополнительных улучшений	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м/год		10 838	10 677	9 649
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		10 838	10 677	9 649
Уровень отделки и техническое состояние помещений	Требует проведение капитального ремонта	Требует проведение капитального ремонта	Требует проведение капитального ремонта	Требует проведение капитального ремонта
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м/год		10 838	10 677	9 649
Весовые коэффициенты		1/3	1/3	1/3
Ставка арендной платы за оцениваемый объект, руб./кв.м/год с учетом эксплуатационных. и коммунальных расходов, без учета НДС				**10 388**

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Потенциальный валовой доход представляет собой ожидаемую суммарную величину от основного вида деятельности, дополнительных услуг, которые сопутствуют основному виду деятельности. В рассматриваемом случае, ПВД – это доход от сдачи площадей в аренду при 100% занятости, без учета потерь и расходов.

Расчет ПВД производится по формуле:

(9) ПВД = A x S, где:

A – ставка арендной платы (годовая);

S – площадь, сдаваемая в аренду.

Расчет величины потенциального валового дохода объектов недвижимости представлен в таблице:

Таблица 37. Расчет величины потенциального валового дохода нежилых помещений общей площадью 185,8 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А

Наименование объекта	Ставка арендной платы, руб./кв. м/год	Площадь, кв.м	Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду без НДС, руб.
Нежилые помещения общей площадью 185,8 кв.м, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А	185,8	14 916	2 771 393

Таблица 38. Расчет величины потенциального валового дохода нежилых помещений общей площадью 129 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3

Наименование объекта	Ставка арендной платы, руб./кв. м/год	Площадь, кв.м	Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду без НДС, руб.
Нежилые помещения общей площадью 129 кв.м, расположенные по адресу: г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3	129,0	10 388	1 340 052

Определение действительного валового дохода (ДВД)

Для получения величины действительного валового дохода предполагаемые потери от недозагрузки вычитаются из потенциального валового дохода.

Величина недозагрузки для помещений офисного назначения определена на уровне 10% в год на основании информации, представленной в «Справочнике оценщика недвижимости» [22].

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, %	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Высококлассные производственно-складские объекты	11%	10%	12%
1.2 Низкоклассные производственно-складские объекты	13%	12%	14%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	9%	9%	10%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	9%	8%	10%
2.3 Универсальные низкоклассные офисно-торговые объекты	10%	9%	11%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	16%	14%	17%
4.1 Квартиры	7%	7%	8%

Рисунок 37. Величина потерь от недозагрузки

На основании информации, полученной в ходе консультаций с представителями ведущих агентств недвижимости г. Москвы, было выявлено, что данное значение величины недозагрузки соответствуют рыночным условиям рассматриваемого региона.

Тогда действительный валовой доход составит:

Таблица 39. Расчет действительного валового дохода для нежилых помещений общей площадью 185,8 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А

Наименование показателя	Значение показателя
Потенциальный валовой доход от сдачи в аренду, руб. без НДС	2 771 393
Потери от недоиспользования, %	277 139
Действительный валовой доход, руб. без НДС	2 494 254

Таблица 40. Расчет действительного валового дохода для нежилых помещений общей площадью 185,8 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А

Наименование показателя	Значение показателя
Потенциальный валовой доход от сдачи в аренду, руб. без НДС	1 340 052
Потери от недоиспользования, %	134 005
Действительный валовой доход, руб. без НДС	1 206 047

Операционные расходы

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);

[22] «Справочник оценщика недвижимости», изданный под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2014 г., том 2, стр. 19

- расходы (резерв) на замещение.

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени загруженности объекта. Как правило, это налоги на имущество, арендная плата за землю, расходы на страхование.

К условно-переменным относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы - это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности, расходы на уборку, содержание территории и т.д.

К расходам на замещение относят расходы, которые либо имеют место всего один-два раза за несколько лет или сильно варьируют от года к году. Обычно это расходы на периодическую замену быстро изнашивающихся компонентов улучшений. К таким улучшениям, в частности, относятся кухонное оборудование (холодильники, кухонные плиты и т.д.), мебель, ковровые покрытия, портьеры, а также недолговечные компоненты зданий (крыши, лифты), расходы на косметический ремонт.

Величина операционных расходов оцениваемых помещений определена на основании информации, представленной в «Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД № 15»[23] на уровне 2 560 руб./кв. м/год.

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

№ п/п	Город/ Класс	A	B	C
1	**Москва***			
1.1.	**Офисные помещения:**			
	Операционные расходы	5 800	4 760	2 560
	Эксплуатационные расходы	3 870	3 170	1 990
1.2.	**Торговые помещения**			
	Операционные расходы	6 200	5 750	4 600
	Эксплуатационные расходы	5 050	3 950	2 970
1.3.	**Складские помещения**			
	Операционные расходы	2 110	1 930	1 380
	Эксплуатационные расходы	1 820	1 280	900
2	**Санкт/Петербург**			
2.1.	**Офисные помещения**			
	Операционные расходы	5 120	4 430	2 940
	Эксплуатационные расходы	3 640	3 150	2 050
2.2.	**Торговые помещения**			
	Операционные расходы	5 840	4 760	3 680
	Эксплуатационные расходы	4 690	3 020	2 410
2.3.	**Складские помещения**			
	Операционные расходы	1 780	1 470	1090
	Эксплуатационные расходы	1 390	1 090	740
3	**Московская область**			
3.1.	**Складские помещения**			
	Операционные расходы	1 260 – 1 790	980 - 1 670	740 – 1 360

** Расценки для класса «B» и «C» снижаются для Московской области на 16 – 20% по сравнению с Москвой.*

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

[23] Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД № 15, изданный под ред. Е.Е. Яскевича, г. Москва, 2014

Рисунок 38. Величина операционных расходов (Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД № 15)

Расчет чистого операционного дохода

Чистый операционный доход рассчитывается как разница между величиной действительного валового дохода и величиной операционных расходов.

Расчет чистого операционного дохода приведен в следующей таблице.

Таблица 41. Расчет чистого операционного дохода для нежилых помещений общей площадью 185,8 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А

Наименование показателя	Значение
Действительный валовой доход, руб. без НДС	2 494 254
Операционные расходы, руб. без НДС	475 648
Чистый операционный доход, руб. без НДС	2 018 606

Таблица 42. Расчет чистого операционного дохода для нежилых помещений общей площадью 129 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3

Наименование показателя	Значение
Действительный валовой доход, руб. без НДС	1 206 047
Операционные расходы, руб. без НДС	330 240
Чистый операционный доход, руб. без НДС	875 807

Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации – это коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от его ожидаемого дохода. Понятие коэффициента капитализации, используемое применительно к недвижимости, включает в себя понятия:

- д
  охода на капитал или ставки дисконтирования - ставки доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, выплачиваемой инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями в объект недвижимости,
- н
  ормы возврата капитала, предполагающей погашение суммы первоначальных вложений в указанный объект.

Существует несколько методов расчета коэффициента капитализации:

- к
  умулятивный метод (с учетом возмещения капитальных затрат с корректировкой на изменение стоимости актива);
- м
  етод рыночной экстракции.

Наиболее достоверным является определение ставки капитализации методом рыночной экстракции – определения коэффициента капитализации на основе анализа соотношения арендных ставок при условии, что существующее использование объектов соответствует их наилучшему и наиболее эффективному использованию, и цен продаж этих объектов недвижимости по данным реальных сделок или предложений о продаже.

В рамках настоящего отчета коэффициент капитализации определен методом рыночной экстракции. Расчет коэффициента капитализации представлен в таблице 43:

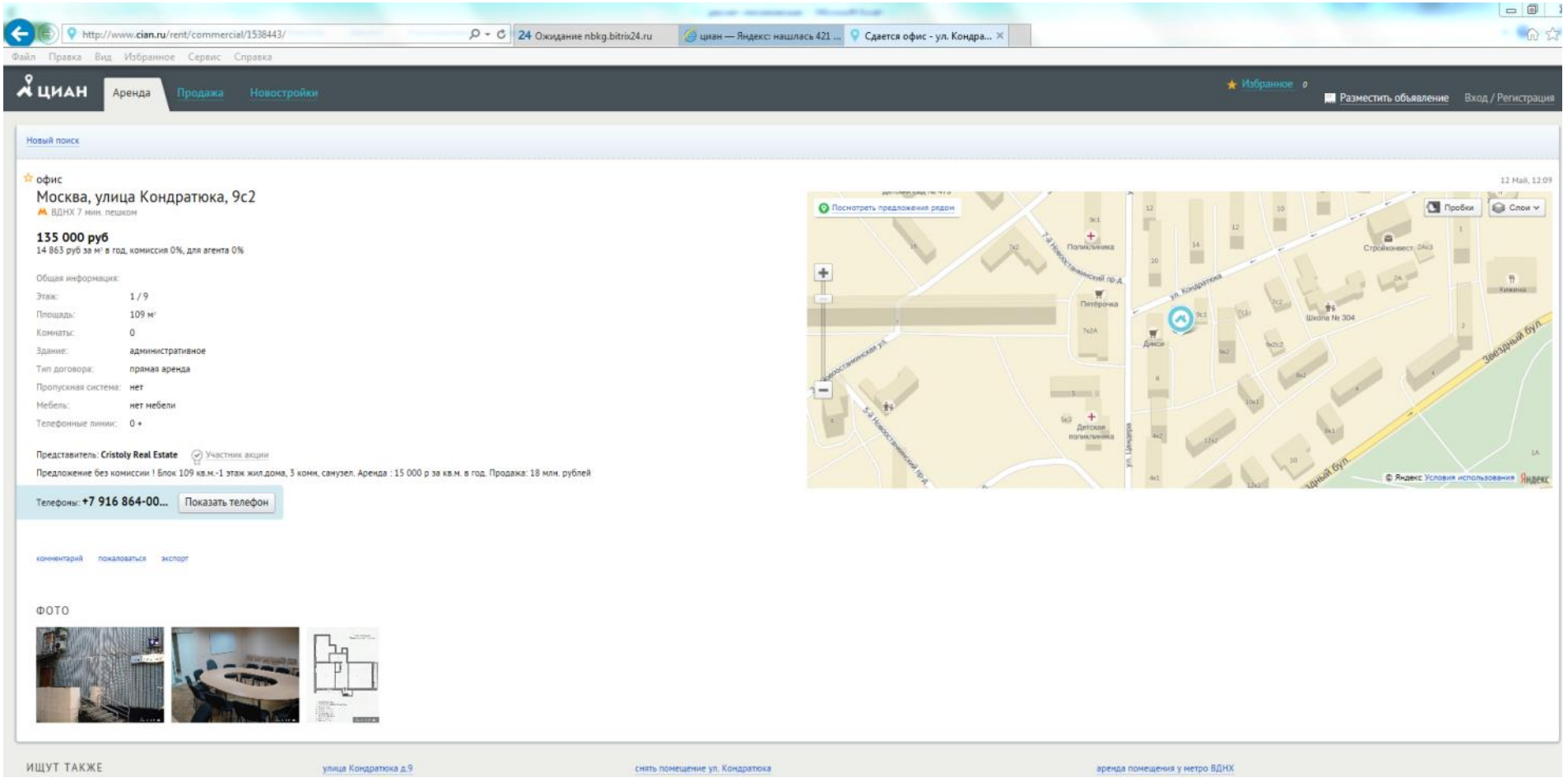


Рисунок 39. Объект-аналог № 1 для расчета коэффициента капитализации

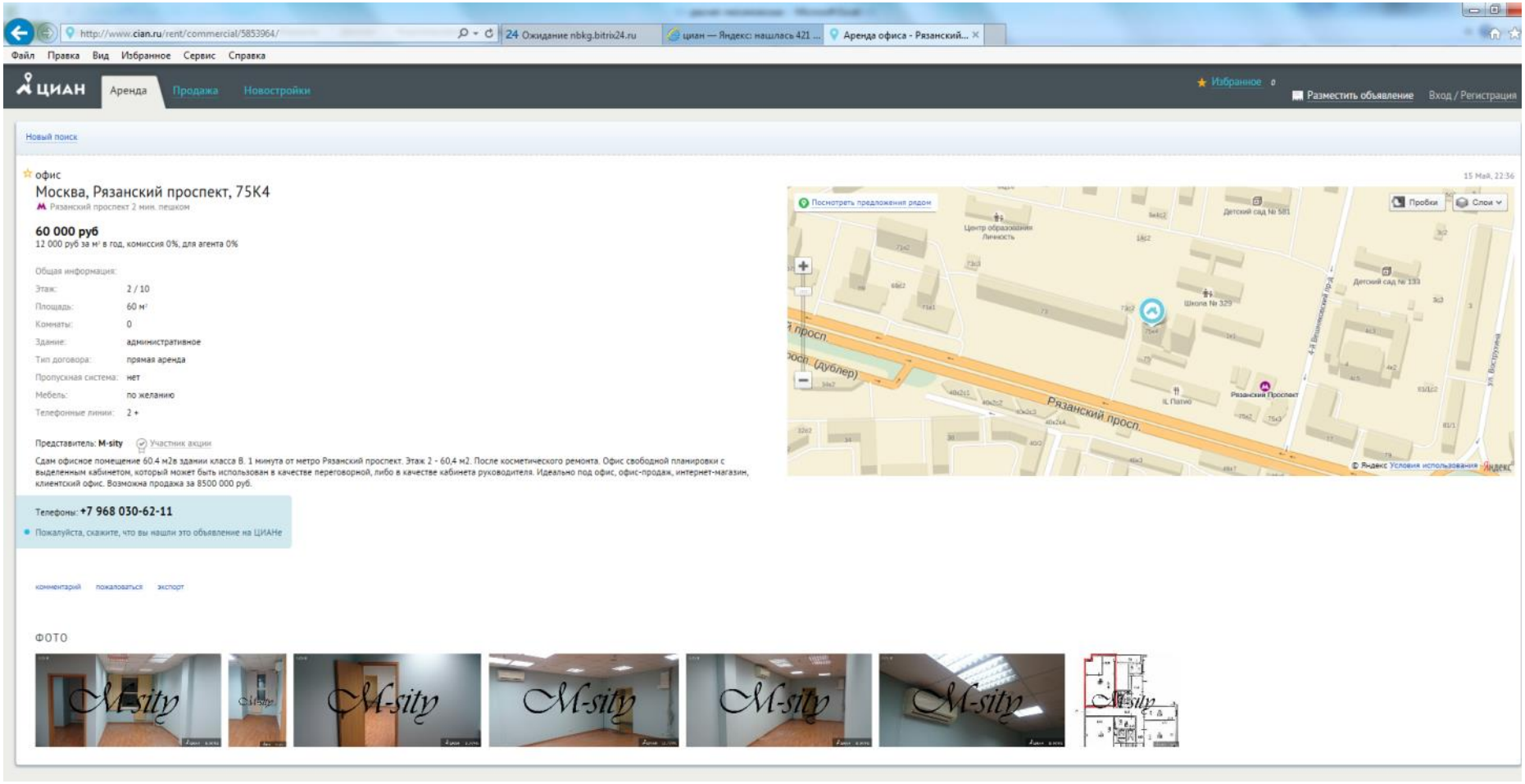


Рисунок 40. Объект-аналог № 2 для расчета коэффициента капитализации

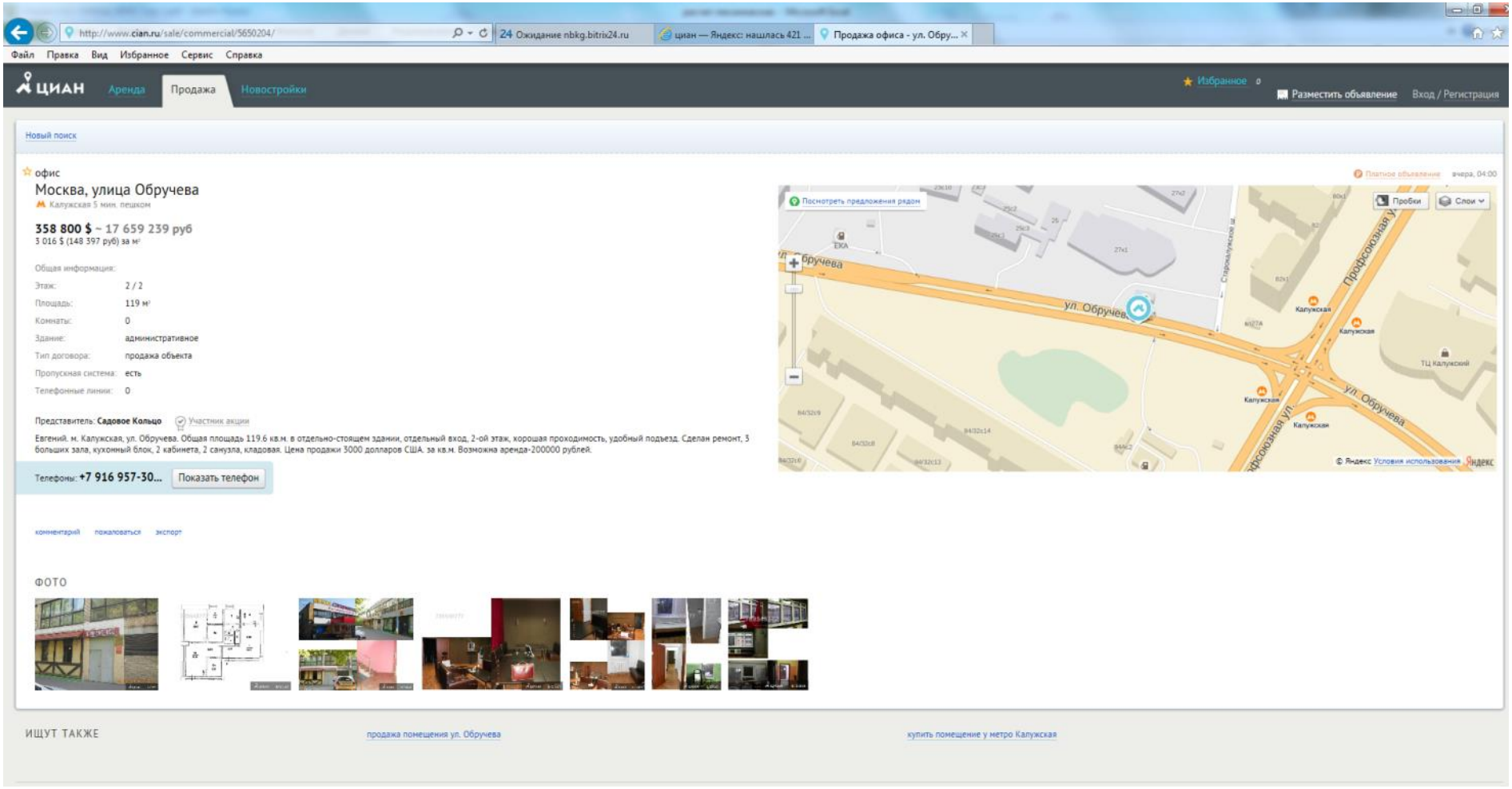


Рисунок 41. Объект-аналог № 3 для расчета коэффициента капитализации

Таблица 43. Расчет коэффициента капитализации

Наименование показателя	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Адрес местоположения объекта	г. Москва, м. ВДНХ, ул. Кондрюкова, д. 9, стр. 2	г. Москва, м. Рязанский проспект, Рязанский проспект ул. Кондрюкова, д. 9, стр. 3	г. Москва, м. Калужская, ул. Обручева
Описание объекта	Офисный блок класса «С» площадью 109 кв.м, расположенный на 1 этаже 9-этажного панельного дома. В помещении выполнена стандартная офисная отделка, состояние помещения характеризуется как хорошее	Офисный блок площадью 60 кв.м, расположенный на 2 этаже 10-этажного административного здания класса «С». В помещении выполнена стандартная офисная отделка, состояние помещения характеризуется как хорошее	Офисный блок площадью 119,6 кв.м, расположенный на 2 этаже 2-этажного административного здания класса «С». В помещении выполнена стандартная офисная отделка, состояние помещения характеризуется как хорошее
Источник информации:	База недвижимости «Циан», тел.: 916-864-00-03, сайт: http://www.cian.ru	База недвижимости «Циан», тел.: 968-030-62-11, сайт: http://www.cian.ru	База недвижимости «Циан», тел.: (495) 764-15-48 , сайт: http://www.cian.ru
Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	165 138,00	141 667,00	147 533,00
Рыночная ставка арендной платы, руб./кв.м/год с НДС	15 000,00	12 000,00	17 006,00
Учет в ставке коммунальных и эксплуатационных расходов	Учтены коммунальные и эксплуатационные расходы	Учтены только эксплуатационные расходы	Учтены коммунальные и эксплуатационные расходы
Потери от недозагрузки помещений, %	10,00	10,00	10,00
Действительный валовый доход, руб.	13 500,00	10 800,00	15 305,00
Операционные расходы, руб./кв. м	2 560,00	1 990,00	2 560,00
Чистый операционный доход, руб.	10 940,00	8 810,00	12 745,00
Ставка капитализации, %	6,62	6,22	8,64
Среднее значение, %			**7,16**

Таким образом, величина коэффициента капитализации, рассчитанного методом рыночной экстракции, составила 7,16%.

Приведение потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки (ФСО 1 п. 21г)

Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом прямой капитализации доходов осуществляется по нижеприведенной формуле:

(10) РС = ЧОД/k[24], где:

РС – рыночная стоимость объекта;

ЧОД – чистый операционный доход от эксплуатации объекта;

k – коэффициент капитализации.

Таким образом, рыночная стоимость объектов недвижимости, входящих в состав объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, составит величину, приведенную в таблицах ниже.

Таблица 44. Расчет стоимости нежилых помещений общей площадью 185,8 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А, в рамках доходного подхода

Наименование показателя	Значение
Чистый операционный доход, руб.	2 018 606
Коэффициент капитализации	7,16
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС	**28 192 821**

Таблица 45. Расчет стоимости нежилых помещений общей площадью 185,8 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А, в рамках доходного подхода

Наименование показателя	Значение
Чистый операционный доход, руб.	875 807
Коэффициент капитализации	7,16
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС	**12 231 941**

[24] Источник информации: Оценка недвижимости: учебник / под ред. Грязновой А. Г., Федотовой М. А. — М.: Финансы и статистика, 2002

Согласование результатов

Оценщик для получения итоговой величины стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.[25]

Оценка рыночной стоимости нежилых помещений общей площадью 185,8 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А, и нежилых помещений общей площадью 129 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3 проводилась с использованием двух подходов: сравнительного и доходного.

В настоящем отчете согласование результатов оценки проведено с использованием метода анализа иерархий, разработанного американским математиком Томасом Саати.

Метод Анализа Иерархий (МАИ) - представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки. Он состоит в декомпозиции проблемы на простые составляющие части и дальнейшей обработки последовательности суждений лица, принимающего решения, с использованием парных сравнений. В результате может быть численно выражена относительная степень (интенсивность) взаимодействия элементов в иерархии.

МАИ включает в себя процедуры синтеза множественных суждений, получения приоритетности критериев и нахождения альтернативных решений. Соответственно в МАИ любая задача или проблема предварительно структурируется и представляется в виде иерархии древовидной или сетевой. Таким образом, в МАИ основная цель исследования и все факторы, в той или иной степени влияющие на достижение цели, распределяются по уровням в зависимости от степени и характера влияния. На первом уровне иерархии всегда находится одна вершина - цель проводимого исследования. Второй уровень иерархии составляют факторы, непосредственно влияющие на достижение цели. При этом каждый фактор представляется в строящейся иерархии вершиной, соединенной с вершиной первого уровня. Третий уровень составляют факторы, от которых зависят вершины второго уровня. И так далее. Этот процесс построения иерархии продолжается до тех пор, пока в иерархию не включены все основные факторы или хотя бы для одного из факторов последнего уровня невозможно непосредственно получить необходимую информацию.

По окончании построения иерархии для каждой материнской вершины проводится оценка весовых коэффициентов, определяющих степень ее зависимости от влияющих на нее вершин более низкого уровня. При этом используется метод попарных сравнений.

Для целей согласования результатов оценки используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

- верхний уровень - цель - оценка рыночной стоимости здания;
- промежуточный уровень - критерии согласования;

[25] П.24 ФСО №1

- нижний уровень - альтернативы - результаты оценки, полученные различными методами.

После декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии выполняется следующая последовательность действий:

- Выявляются приоритеты в критериях, путем их попарного сравнения. Для этого строится обратно симметричная матрица, а для попарного сравнения используется шкала отношений, представленная в таблице ниже:

Таблица 46. Шкала относительной важности

Интенсивность относительной важности	Определение	Пояснение
0	Несравнимы	Оценщик затрудняется в сравнении
1	Равная важность	Равный вклад двух видов деятельности в цель
3	Умеренное превосходство одного над другим	Опыт и суждения дают легкое превосходство одному виду деятельности над другим
5	Существенное или сильное превосходство	Опыт и суждения дают сильное превосходство одному виду деятельности над другим
7	Значительное превосходство	Одному из видов деятельности дается настолько сильное превосходство, что оно становится практически значимым
9	Очень сильное превосходство	Очевидность превосходства одного вида деятельности над другим подтверждается наиболее сильно
2, 4, 6, 8	Промежуточные решения между двумя соседними суждениями	Применяются в компромиссном случае
Обратные величины приведенных выше чисел	Если при сравнении одного вида деятельности с другим получено одно из вышеуказанных чисел (например, 3), то при сравнении второго вида деятельности с первым получим обратную величину, т.е. 1/3	

- Определяется вес каждого критерия по формуле средней геометрической;
- Полученные веса нормируются и представляют собой итоговое значение весомости каждого критерия;
- Описанная процедура повторяется по каждому из четырех критериев для выявления приоритетов имеющихся стоимостных оценок, и определяются значения весов каждого подхода к оценке;
- Производится расчет итоговых весов каждого результата оценки рыночной стоимости, ко-

торые равны сумме произведений весов ценообразующих факторов и соответствующих им весов альтернатив по каждому фактору;

- П

роизводится расчет рыночной стоимости объекта оценки, которая равна сумме произведений значений результатов оценки, полученных на основе каждого из подходов и соответствующих им весов.

Результаты, полученные методом анализа иерархий, должны быть также оценены с точки зрения здравого смысла. Для этого рассматривается значение индекса согласованности (ИС), который позволяет диагностировать степень нарушения их согласованности.

(1) ИС = (α_{max} – n) / (n – 1), где:

n – размерность матрицы;

α_{max} – результат суммирования величин, определенных как сумма каждого столбца суждений, умноженная на соответствующий этому столбцу вес.

При анализе матрицы парных сравнений рассматривается лимит ее отклонения от согласованности. Для этого рассчитывают относительную согласованность матрицы сравнений, определяемую как отношение индекса согласованности к среднестатистическому значению индекса согласованности при случайном выборе коэффициентов матрицы сравнений – случайной согласованности (СС). Значение показателя СС для матриц разного порядка представлено в таблице ниже:

Таблица 47. Значение показателя случайной согласованности

Размер матрицы	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**
Случайная согласованность (СС)	0	0	0,58	0,9	1,12	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49

Относительная согласованность для системы в целом характеризует взвешенное среднее значение относительной согласованности по всем матрицам сравнений. Данные можно считать практически непротиворечивыми (достаточно согласованными), если значение относительной согласованности меньше чем 0,1 (10 %). Это заключение справедливо как для данных кластера, так и для данных в масштабе всей системы. В исключительных случаях допускается отношение согласованности до 20 %. Если выявленные отклонения превышают установленные пределы, то суждения, занесенные в матрицу, следует перепроверить.

Для целей оценки недвижимости используются следующие критерии согласования:

«А» - критерий, отражающий действительные намерения потенциального инвестора и продавца;

«Б» - критерий, учитывающий количество данных (тип, качество), на основе которых проводится согласование;

«В» - критерий, учитывающий конъюнктурные колебания рынка;

«Г» - критерий, учитывающий специфические особенности объекта оценки (местоположение, размер, потенциальную доходность).

Ниже представлены результаты попарного сравнения для критериев, используемых для целей оценки недвижимости:

Таблица 48. Определение удельных весов критериев

Критерий	А	Б	В	Г	Расчет	Вес критерия, %
А	1	1/3	1/3	1/7	0,3549	6,1
Б	3	1	1/3	1/5	0,6687	11,49
В	3	3	1	1/5	1,1583	19,9
Г	7	5	5	1	3,6371	62,5
Сумма					**5,8191**	**100**

Как было указано выше для получения корректных результатов необходимо проверить построенную нами матрицу на здравый смысл. Для целей анализа матрицы был рассчитан индекс согласованности. Его величина составила 0,0726. Учитывая, что для матриц 4-го ранга случайная согласованность соответствует 0,9 (см. таблицу 47), величина относительной согласованности для предлагаемой выше матрицы составит: 0,0726/0,9 x 100 % = 8,07 %.

Полученное значение относительной согласованности характеризует ее как достаточно согласованную. Таким образом, определенные выше веса критериев могут быть использованы для дальнейших расчетов.

Ниже представлены результаты процедур выявления приоритетов имеющихся стоимостных оценок по каждому из четырех критериев, а также полученные значения весов для каждого подхода к оценке:

Таблица 49. Определение удельных весов каждого из подходов по критерию А

Критерий А	Сравнительный подход	Доходный подход	Расчет	Удельный вес подхода, %
Сравнительный подход	1	1	1,0000	50,00
Доходный подход	1	1	1,0000	50,00
Сумма			2,0000	100,00

Таблица 50.Определение удельных весов каждого из подходов по критерию Б

Критерий Б	Сравнительный подход	Доходный подход	Расчет	Удельный вес подхода, %
Сравнительный подход	1	3	1,7321	75,00
Доходный подход	1/3	1	0,5774	25,00
Сумма			2,3094	100,0

Таблица 51.Определение удельных весов каждого из подходов по критерию В

Критерий В	Сравнительный подход	Доходный подход	Расчет	Удельный вес подхода, %
Сравнительный подход	1	1	1,0000	50,00

Критерий В	Сравнительный подход	Доходный подход	Расчет	Удельный вес подхода, %
Доходный подход	1	1	1,0000	50,00
Сумма			2,0000	100,0

Таблица 52. Определение удельных весов каждого из подходов по критерию Г

Критерий Г	Сравнительный подход	Доходный подход	Расчет	Удельный вес подхода, %
Сравнительный подход	1	1	1,0000	50,00
Доходный подход	1	1	1,0000	50,00
Сумма			2,0000	100,0

Расчет итогового значения весов каждого подхода, применяемого при оценке, представлен ниже:

Таблица 53. Расчет итогового значения весов каждого подхода

Показатель	Критерий А	Критерий Б	Критерий В	Критерий Г	Расчет итогового веса подхода, %
Удельный вес критерия, %	6,10	11,49	19,90	62,50	
Удельный вес сравнительного подхода, %	50,00	75,00	50,00	50,00	52,87
Удельный вес доходного подхода, %	50,00	25,00	50,00	50,00	47,13
Сумма					100,00

Результаты согласования результатов оценки приведены в таблице:

Таблица 54. Применяемые подходы к оценке и итоговая величина рыночной стоимости нежилых помещений общей площадью 185,8 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А

Подход к оценке	Удельный вес подхода, %	Стоимость в рамках подхода, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
Затратный	Не применялся	-	0
Сравнительный	52,87	25 209 716	13 328 377
Доходный	47,13	28 192 821	13 287 277
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки без учета НДС, руб.			**26 616 000**

Таблица 55. Применяемые подходы к оценке и итоговая величина рыночной стоимости нежилых помещений общей площадью 129 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3

Подход к оценке	Удельный вес подхода, %	Стоимость в рамках подхода, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
Затратный	Не применялся	-	0
Сравнительный	52,87	9 664 809	5 109 785
Доходный	47,13	12 231 941	5 764 914
Итоговая величина рыночной стоимости объекта			**10 875 000**

Подход к оценке	Удельный вес подхода, %	Стоимость в рамках подхода, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
оценки без учета НДС, руб.			

Выводы и заключения

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки – нежилых помещений общей площадью 185,8 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А, и нежилых помещений общей площадью 129 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3, по состоянию на дату оценки, составляет **37 491 000 (Тридцать семь миллионов четыреста девяносто одна тысяча) рублей без учета НДС,** в том числе:

Наименование объекта	Рыночная стоимость объекта без учета НДС, руб.
Нежилые помещения общей площадью 185,8 кв.м, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 12А	26 616 000
Нежилые помещения общей площадью 129 кв.м, расположенные по адресу: г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 3	10 875 000
Итого:	**37 491 000**

Указанная рыночная стоимость может быть рекомендована для сделок гражданско-правового характера с объектом оценки, в том числе для реализации в рамках конкурсного производства.

Заявление о качестве оценки

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- изложенные в данном отчете факты верны и соответствуют действительности;
- анализ использованного объема информации и документации показал ее достоверность и достаточность для проведения оценки;
- проведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми, профессиональными анализами, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого – либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этим объектам;
- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу Заказчика, с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или последующими событиями, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, оговоренной цены или одобрения ссуды;
- ни одно лицо, кроме подписавших данный отчет, не оказывали профессионального содействия оценщикам, подписавшим данный отчет;
- оценка была проведена, а отчет был составлен в соответствии с законодательными актами Российской Федерации, Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 утвержденными Приказами Минэкономразвития России №№ 254, 255, 256 от 20 июля 2007 г. и №611 от 25 сентября 2014 г.;
- все участники составления отчета имеют базовое, а также профессиональное образование в области оценки недвижимости, установленное Федеральным законодательством;
- приведенные в отчете фактические данные, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умения, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Генеральный директор
ООО «НБК-групп» А.А. Айгинин

Оценщик А. А. Радзивилл

Список использованных нормативных документов и справочно–методической литературы

Список нормативных документов

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Налоговый кодекс РФ.
3. Федеральный Закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральные стандарты оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 утвержденные Приказами Минэкономразвития России №№ 254, 255, 256 от 20 июля 2007 г. и №611 от 25 сентября 2014 г.
5. Международные Стандарты Оценки. Международный комитет по стандартам оценки имущества (TIAVSC) МКСО, 1998 г.

Список справочно-методической литературы

1. Азгальдов Г.Г., Карпова Н.Н. Оценка стоимости интеллектуальной собственности и нематериальных активов: Учебное пособие, М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2007 г.
2. Айгинин А.А. Экономика недвижимости. Конспект лекций – М.: ИВАКО Аналитик, 2007.
3. Галушка А.С., Болдырев В.С., Болдырев А.Е. Введение в теорию оценки недвижимости – М.: 1998.
4. Горемыкин В.А., Бугулов Э.Р. Экономика недвижимости – М.: ИД Филинъ, 1999.
5. Гранова И.В. Оценка недвижимости: учебное пособие – М.: Приор, 2001.
6. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб: Питер, 2001.
7. Григорьев В. В. Оценка и переоценка основных фондов – М.: ИНФРА, 1997.
8. Григорьев В.В., Островкин И.М. Оценка предприятий. Имущественный подход. – М.: Дело, 1998.
9. Иванова Е.И. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / под ред. Федотовой М.А. – М.: КНОРУС, 2007.
10. Киселев С.В. Пособие по оценке недвижимости – М.: Изд. АКХ МЖКХ, 1993.
11. Оценка недвижимости: учебник / под ред. Грязновой А. Г., Федотовой М. А. — М.: Финансы и статистика, 2002.
12. Оценка рыночной стоимости недвижимости: учебное пособие / под ред. Рутгайзера В. М. – М.: Дело, 1998.

13. Разъяснения по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников Укрупненных показателей восстановительной стоимости. Республиканское управление технической инвентаризации – М.: 1995.

14. Риноль – Сараюси Ф.Б. Основы оценочной деятельности: учебное пособие – М.: Приор, 2001.

15. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости – СПб.: Технобалт, 1995.

16. Типовые методические рекомендации по планированию и учету себестоимости строительных работ, утвержденные Минстроем России № БЕ-11-260/7 от 04.12.95 г., согласованные с Минэкономики и Минфином России 28.11.95г.

17. Федотова М.А., Петров В.И. Оценка недвижимости: конспект лекций – М.: Финансовая Академия при Правительстве РФ. Институт профессиональной оценки, 2001.

18. Харрисон Г.С. Оценка недвижимости: учебное пособие – М.: 1994.

19. Л. А. Лейфер Справочник оценщика недвижимости – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2014 г.

20. Е. Е. Яскевич Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД № 15 – М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2014

Приложение 1

Копии документов, предоставленных Заказчиком

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(Управление Росреестра по Москве)

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, 115191
тел. (495) 957-68-16, 957-69-57 факс: (495) 954-28-65
E-mail: 77_upr@rosreestr.ru
http://www.to77.rosreestr.ru

_____ № _____

на № _____

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА НА ИМЕЮЩИЕСЯ У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Дата 09.12.2014 № 21/101/2014-344

На основании запроса от 05.12.2014 г., поступившего на рассмотрение 05.12.2014 г. сообщаем, что правообладателю

ГУП ДЕЗ района Замоскворечье, ИНН: 7705012696, ОГРН: 1027739540070; адрес места нахождения: г.Москва, ул.Пятницкая, 18, 1 принадлежат следующие объекты недвижимого имущества:

1.	1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	170787
		наименование объекта:	НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ
		назначение объекта:	СЛУЖЕБНОЕ
		площадь объекта:	185.8 кв.м
		адрес (местоположение) объекта:	г.Москва, ул.Люсиновская, д.12А
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Хозяйственное ведение
		дата государственной регистрации:	24.11.2010
		номер государственной регистрации:	77-77-11/159/2010-704
		основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи объекта нежилого фонда, находящегося в собственности города Москвы от 08.04.2010г., заключенного между Департаментом имущества города Москвы и Государственным унитарным предприятием города Москвы "ДИРЕКЦИЯ ЕДИНОГО ЗАКАЗЧИКА" района "ЗАМОСКВОРЕЧЬЕ"; Распоряжение Департамента имущества города Москвы от 30.12.2008г. № 4734-р; Распоряжение Департамента имущества города Москвы от 31.08.2007г. №3084-р
	1.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
2.	2.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:01:0002007:3736
		наименование объекта:	НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ
		назначение объекта:	КУЛЬТУРНО-ПРОСВЕТИТЕЛЬНОЕ
		площадь объекта:	129 кв.м
		адрес (местоположение) объекта:	г.Москва, наб.Озерковская, д.48-50, стр.3
	2.2.	Вид права, доля в праве:	Хозяйственное ведение
		дата государственной регистрации:	24.11.2010
		номер государственной регистрации:	77-77-11/159/2010-705
		основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи объекта нежилого фонда, находящегося в собственности города Москвы от 08.04.2010г., заключенного между Департаментом имущества города Москвы и Государственным унитарным предприятием города Москвы "ДИРЕКЦИЯ ЕДИНОГО ЗАКАЗЧИКА" района "ЗАМОСКВОРЕЧЬЕ";

			Распоряжение Департамента имущества города Москвы от 30.12.2008г. № 4734-р; Распоряжение Департамента имущества города Москвы от 31.08.2007г. №3084-р
	2.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
3.	3.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:01:0006015:2023
		наименование объекта:	квартира из 1 комнаты
		назначение объекта:	Жилое
		площадь объекта:	26.7 кв.м
		адрес (местоположение) объекта:	г.МОСКВА, СТРЕМЯННЫЙ ПЕР., дом 35 кв. 5
	3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	27.10.1999
		номер государственной регистрации:	2-1926789
		основание государственной регистрации:	ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ Г.МОСКВЫ от 20.04.1998 № Б/Н
	3.3.	Ограничение (обременение) права:	
		3.3.1. вид:	Аренда, площадью: 14, 9 кв.м
		номер государственной регистрации:	2-1926789

Выписка выдана: Временный управляющий ГУП г. Москвы "Дирекция единого заказчика района Замоскворечье" Барзунов Л.В.

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.
В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА — Молчанова А. П.
(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав) (подпись, М.П.) (фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется.** Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно.** (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется.**
Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно.**
(Федеральный закон от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг», ч. 1, ст. 7)

Б 709607

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

12

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

24 НОЯ 2010

Дата выдачи:

Документы-основания: • Распоряжение Департамента имущества города Москвы от 31.08.2007г. №3084-р

• Распоряжение Департамента имущества города Москвы от 30.12.2008г. № 4734-р

• Акт приема-передачи объекта нежилого фонда, находящегося в собственности города Москвы от 08.04.2010г., заключенного между Департаментом имущества города Москвы и Государственным унитарным предприятием города Москвы "ДИРЕКЦИЯ ЕДИНОГО ЗАКАЗЧИКА" района "ЗАМОСКВОРЕЧЬЕ"

Субъект (субъекты) права: Государственное унитарное предприятие города Москвы "ДИРЕКЦИЯ ЕДИНОГО ЗАКАЗЧИКА" района "ЗАМОСКВОРЕЧЬЕ", ИНН: 7705012696, ОГРН: 1027739540070, дата гос.регистрации: 09.03.1995, наименование регистрирующего органа: МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА, КПП: 770501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Пятницкая, д.18, корп.1

Вид права: Хозяйственное ведение

Объект права: НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, назначение: нежилое, общая площадь 185,8 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение II - комнаты 1, 2, 2а, с 3 по 8, 8а, с 9 по 14, 14а, адрес объекта: г.Москва, ул.Люсиновская, д.12А

Кадастровый (или условный) номер: 170787

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 24 НОЯ 2010 года сделана запись регистрации № 77-77-11/159/2010-704

24 НОЯ 2010

Регистратор МУРАШКО Е.И.

М.П. (подпись)

77 АМ № 605942

Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	1

"06" марта 2015 г. № 77/501/15-241684	
Кадастровый номер:	77:01:0006010:3058
Номер кадастрового квартала:	77:01:0006010
Предыдущие номера:	170787, 1274/11
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	17.02.2014

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	—
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	—
3	Площадь помещения:	185.8
4	Адрес (описание местоположения):	г.Москва, ул.Люсиновская, д.12А
5	Назначение:	Нежилое
		(жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	—
		(комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	12480650.50
9	Сведения о правах: —	
10	Особые отметки: —	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —	
12	Сведения о кадастровых инженерах: —	
13	Дополнительные сведения:	
13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости —	
13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости —	
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета —	
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные	

инженер		М. И. Шуберт
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Регистрационный номер: 77-0-1-71/4548/2015-2190

Лист № 2	Всего листов: 2

8.	Подпись и иная информация
	Настоящим подтверждаю: сведения, включенные в запрос, относящиеся к моей личности и представляемому мною лицу, а также внесенные мною ниже, достоверны; документы (копии документов), приложенные к запросу, соответствуют требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, на момент представления запроса эти документы действительны и содержат достоверные сведения; _____ (подпись) Л.В. Барзунов (инициалы, фамилия) дата «03» марта 2015 г.

Код платежа: 0545-0715-0000-8060-629

Форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	7.04.15	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №		1274/11			
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Центральный	Квартал № 1274		
Наименование (ул.,пл.,пер, просп.,туп.,бульв. и т.п.)		Люсиновская ул.			
Дом	12А	Корпус	-	Строение	-
Помещ.№	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	7	на	1995	Год постройки	1990
Материал стен здания	панельные				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное, электричество				
Высота потолков	h=2,20 h1-2эт=2,62 h=1,90				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 20.06.2006г. N 1016704.

Бюро технической инвентаризации Сокольническое ТБТИ

Начальник ТБТИ Н.И.Курочкина

"7" апреля 2015 г.

Волкова Наталья Сергеевна
Зам. начальника
Сокольнического ТБТИ г.Москва

Сокольническое ТБТИ №5 М.П.

Исполнитель Романов М.Б.

54 10 300379

Руководитель производственной группы Кузнецова Т.В.

02 10 14 0018066

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ГУП г.Москвы"ДИРЕКЦИЯ ЕДИНОГО ЗАКАЗЧИКА"района"ЗАМОСКВОРЕЧЬЕ пкв по свидетельству 185,8 кв.м		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	185,5	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	185,5
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 20.06.2006г. N 1016704.

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГУП МосгорБТИ не располагает

Волкова Наталья Сергеевна
Зам. начальника
Сокольнического ТБТИ г.Москва

Начальник ТБТИ Н.И.Курочкина 7.04.2015 Подпись

Сокольническое ТБТИ №5 М.П.

Исполнитель Романов М.Б. 7.04.2015 Подпись

Руководитель производственной группы Кузнецова Т.В.

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Сокольническое ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 1274/11 Литер -
по состоянию на 19.05.2014 г.

Информация по зданию (строению) нежилое

Кадастровый номер		-			
Предыдущий кадастровый номер		-			
Учетный номер объекта		02118458			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул.,пл.,пер, просп.,тул.,бульв. и т.п.)		Люсиновская ул.			
Дом	12А	Корп.	-	Строение	-
Функциональное назначение		нежилое			
Общая площадь всего (кв.м.)		1993,9	Количество квартир		-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.		6,3	Материал стен		панельные
лестничных клеток		-	Год постройки		1990
технического подполья технического этажа		-	Этажность (без учета подземных этажей)		2
вент. камер		-	Подземных этажей		1, в т.ч. техподполье
других помещений		6,3	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)		214,0
Площадь застройки (кв.м.)		751	Памятник архитектуры		нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений		-	Нежилая площадь(кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ.(кв.м.)		1993,9 -

02 10 14 0018069

Сокольническое ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Люсиновская ул., 12А

стр. 1

Помещение N II Тип: Учрежденческие ф.25
Последнее обследование 19.05.2014
Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГУП МосгорБТИ не располагает

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч.		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)	в т.ч.		Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
2	1	кабинет	15,8	15,8		учрежд.			262
	2	кабинет	16,3	16,3		учрежд.			
	2а	тамбур	0,4		0,4	учрежд.			
	3	секретарь	16,7	16,7		учрежд.			
	4	кабинет	16,3	16,3		учрежд.			
	5	кабинет	15,4	15,4		учрежд.			
	6	кабинет	15,7	15,7		учрежд.			
	7	кабинет	15,8	15,8		учрежд.			
	8	кабинет	16,2	16,2		учрежд.			
	8а	шкаф	0,2		0,2	учрежд.			
	9	пом.сан-гигиены	4,8		4,8	учрежд.			
	10	уборная	1,5		1,5	учрежд.			
	11	умывальная	1,6		1,6	учрежд.			
	12	уборная	1,5		1,5	учрежд.			
	13	коридор	4,8		4,8	учрежд.			
	14	коридор	26,3		26,3	учрежд.			
	14а	коридор	16,2		16,2	учрежд.			
Итого по помещению			185,5	128,2	57,3				
---Нежилые помещения всего			185,5	128,2	57,3				
в т.ч. Учрежденческие			185,5	128,2	57,3				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 20.06.2006г. N 1016704.

Экспликация на 1 странице 7.04.2015 г.

Исполнитель Романов М.Б.

54 10 300379

Руководитель производственной группы Кузнецова Т.В.

Сокольническое территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

02 10 14 0018065

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

НА ЧАСТЬ 2 этаж КВАР./ПОМЕЩ. № II

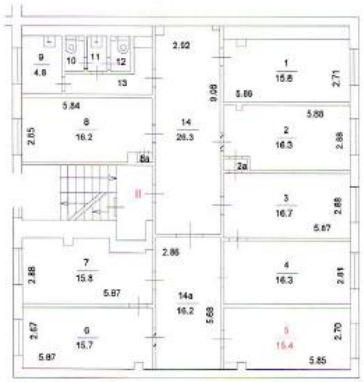
КОРП. (СТР.) № ( ) ДОМ № 12А

ПО (УЛ./ПЕР.) Люсиновская ул.

Центральный административный округ г. МОСКВЫ

h = 2.62 м

2 й этаж



Масштаб 1: 200

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГУП МосгорБТИ не располагает

Сокольническое территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

54 10 300379

Поэтажный план составлен по состоянию на 19 мая 2014 г.

Исполнитель Романов М. Б.

Проверил Кузнецова Т. В.

6 апреля 2015 г.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

UNOM 2118458

Кварт. № 1274

Инвент. № 11

Шифр фонда МС

Шифр проекта индивид.

учрежденческое (назначение здания) на (вместимость)

по Люсиновской ул. домМ 12А стр.корп.№

Центрального АО г. Москвы

I. Общие сведения

Владелец ГУП г.Москвы ДЕЗ ТУ "Замоскворечье" S=185,8 кв.м.- пхв; ГП ДЕЗ ТУ "Замоскворечье" -свидетельство о регистрации прав не предъявлено. Число этажей 2

Год постройки 1990 переоборудовано в надстроено Год последнего тек. ремонта г.

Кроме того, имеется: техподполье, техподвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)

Материал крыши рулонная площадь крыши 1964 кв.м.

Фасад керамическая плитка площадь фасадов кв.м.

Число лестниц 2 шт. их уборочная площадь 97 кв.м.

Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования кв.м.

Объём 3711 куб.м.

Общая площадь по зданию кв.м., в т.ч. общей без учета балконов и лоджий 1995,0 кв.м.

из них:

а. Жилые помещения: Общ. площ. кв.м., в т.ч. общей площади без учета балконов и лоджий кв.м.

жилой площади кв.м.

Общая площадь, относящаяся к общему имуществу многоквартирного дома кв.м.

А. Распределение жилой площади

№№ п/п	Жилая площадь находится:	Количество		Общая площадь без учета балконов и лоджий	В том числе и жилая	Текущие изменения							
		Жилых квартир	жилых комнат			Количество		Общая площадь без учета балконов и лоджий	В том числе и жилая	Количество		Общая площадь без учета балконов и лоджий	В том числе и жилая
						Жилых квартир	жилых комнат			Жилых квартир	Жилых комнат		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	В квартирах												
2	В помещ. коридорн. системы												
3	В общежитиях												
4	Служебная жилая площадь												
5	Маневренная жилая площадь												
6	Итого												
	Из общего числа жилой площади находится:												
	а) в мансардах												
	б) в мезонинах												
	в) в цокольных этажах												
	г) в подвалах												
	Итого												

Сокольническое территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Распределение квартир по числу комнат (без общежит. и коридорн. сист.)

№№ п/п	Квартиры	Число квартир	Общ.площ без учета балк.и подж.	Жилая площадь	Текущие изменения						
					Число квартир	Об.пл.без уч. балк.и подж	Жилая площадь	Число квартир	Об.пл.без уч. балк.и подж	Жилая площадь	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Однокомнатные										
2	Двухкомнатные										
3	Трехкомнатные										
4	Четырехкомнатные										
5	Пятикомнатные										
6	Шестикомнатные										
7	В семь и более комнат										

I.Нежилые помещения: общая площадь 1995,0 кв.м.

№№ п/п	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие изменения:							
						Общая		Основная		Общая		Основная	
		Всего	В т.ч. арендуем	Всего	В т.ч. арендуем	Всего	В т.ч. аренд.	Всего	В т.ч. аренд.	Всего	В т.ч. аренд.	Всего	В т.ч. аренд.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Жилая в нежил. пом.												
2	Торговая												
3	Производственная												
4	Складская												
5	Бытового обслуж.												
6	Гаражи												
7	Учрежденческая	1987,0		527,0									
8	Обществ. питания												
9	Школьная												
10	Учебно-научная												
11	Лечебно-санитарн.												
12	Культ-просветит.												
13	Детские сады и ясли												
14	Театров и зрел. предпр.												
15	Творческие мастерск.												
16	Профтехобразования												
17	Прочая	8,0		8,0									
	Итого:	1995,0		535,0									

В том числе:1.Площадь подвалов:общая _____ основная _____ 2.Цокольн.эт.:общая _____ основная _____

Площадь,используемая жилищной конторой для собственных нужд, _____ кв.м.

№№ п/п	Использование помещений	Всего	Основная	Текущие изменения:			
				Всего	Основная	Всего	Основная
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Учрежденческая:						
	а)Жилищная контора						
	б)Комн.детские,дружин.и др.						
2	Культурно-просветительная						
	а)кр.уголки,клубы,библиотеки						
3	Прочая:						
	а)мастерские						
	б)склады жилищных контор						
	в)теплоузел						
	г)котельная						
	в том числе:на газе						
	на тверд.топливе						
	Итого:						

II.Благоустройство общей и жилой/основной площади (кв.м.)

Дата записи	Водопровод	Канализация		Отопление									Ванны				Горячее. водоснаб.		Газоснабжение		Мусоропровод	Лифты		Напряжение электросети (вольт)		Группа благоустройства
						Центральное																				
								От собственной котельной		От групп																
		Местная	Центральная	Печное	Печное-газовое	От АГВ	От ТЭЦ	На твёрд. топливе	На газе	На твёрд. топливе	На газе	Калориферное	С горячим водоснабжением	С газовыми колонками	С дровяными колонками	Без колонок и горячей воды	От колонок	Центральное	Балонное	Центральное		Пассажирский	Грузовой	127	220	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
	1918,0		1995,0								1918,0		1918,0					1918,0		2,0 1918,0					1918,0	/

3 Сокольническое территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

III.Исчисление площадей и объёмов основной и отдельных частей строений и пристроек

№ или литер по плану	Наименование	Этаж	Формулы для подсчёта площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м.)	Высота, (м)	Объем, (куб.м.)
1	2	3	4	5	6	7
	учрежден.	2		486,7	5,80	2823
	учрежден.	1		233,6	3,80	888
	тех.подполье			720,3	2,50	
	чердак			486,7	1,90	
а	крыльцо			8,1		
а1	приямник			2,6		
б	приямник			2,7		
в	тамбур			8,3		
г	вход в подвал			5,0		
д	вход в подвал			4,2		
				751,2		3711

Площадь застройки: 751,2 $м^2$
(площадь здания по цоколю,открытые сходы,крыльца,площадки перед подъездами,приямники, и т.д.)

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. I Средняя жилая площадь квартиры — Сборник№ 28

вид внутренней отделки простая Средняя внутренняя высота помещен 2,6 Таблица№ 87

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал,конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки,трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Произведение процента износа на удельный вес конструктивных элементов деленной на 100
1	Фундаменты		ленточный сборный ж/бетон		10		10,00	5	0,50
2	а.Наружние и внутренние капитальные стены		керамзитобетонные блоки		28		28,00	5	1,40
	б.Перегородки		гипсобетонные						
3	Перекрытия:	чердачные	железобетонные плиты		5		5,00	5	0,30
		междуэтажные	железобетонные плиты						
		подвальные	железобетонные плиты						
4	Крыша		рулонная по ж/бетонным элементам		14		14,00	10	1,40
5	Полы		линолеум,метл.плитка		14		14,00	10	1,40
6	Проёмы:	оконные	с 2-ым остеклением		8		8,00	10	0,80
		дверные	простые						
7	Отдел.работы:	Наружная отделка архитект. оформл. а, б	керамическая плитка		9		9,00	5	0,45
		Внутренняя отделка а, б	побелка, штукатурка окраска						
8	Санитарные и электротехнические работы	Центр. отопление	от кварт.котельной		10		10,00	10	1,00
		Печное отопл.							
		Водопровод	Городской						
		Канализация	Центральная						
		Радио	городкая рдиосеть						
		Телефон	АТС						
		Телевидение							
		Ванны: с газовой колон.							
		с дровян. колон.							
		с горяч. водосн.							
		Горячее водоснаб.	от кварт.котельной						
		Вентиляция	вытяжная						
		Газоснабжение	эл.плиты						
		Мусоропровод							
		Лифты							
		Электроосвещение	закрытая проводка						
9	Разные работы		ступени ж/бетон		2		2,00	5	0,10
				Итого	100		100,00		7,35
				Процент износа (гр.9)х100 / Удельный вес (гр.7)	7,35х100 / 100			7 %	

Процент износа,приведенный к 100 по формуле

V. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. Средняя жилая площадь квартиры Сборник№

вид внутренней отделки Средняя внутренняя высота помещений Таблица№

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал,конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки,трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Произведение процента износа на удельный вес конструктивных элементов деленной на 100
1	Фундаменты								
2	а.Наружние и внутренние капитальные стены								
	б.Перегородки								
3	Перекрытия:	чердачные							
		междуэтажные							
		подвальные							
4	Крыша								
5	Полы								
6	Проёмы:	оконные							
		дверные							
7	Отдел.работы:	Наружная отделка архитект. оформл. а, б							
		Внутренняя отделка а, б							
8	Санитарные и электротехнические работы	Центр. отопление							
		Печное отопл.							
		Водопровод							
		Канализация							
		Радио							
		Телефон							
		Телевидение							
		Ванны: с газовой колон.							
		с дровян. колон.							
		с горяч. водосн.							
		Горячее водоснаб.							
		Вентиляция							
		Газоснабжение							
		Мусоропровод							
		Лифты							
		Электроосвещение							
9	Разные работы								

3 Сокольническое территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

VI. Техническое описание холодных пристроек

Литер по плану	Назначение	Этажность	Описание конструктивных элементов и их удельные веса															
								Проемы:										
			Фундаменты	стены и перегородки	перекрытия	крыша	полы	оконные	дверные	отделочные работы	внутренние санитарно- и электротехнические устройства	прочие работы	№ сборника	№ таблицы	Удельный вес оценив. объекта в %	Износ в %		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17		

VII.Исчисление востановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек.

№ или литер по плану	Наименование строений и пристроек	№ сборника	№ Таблицы	Стоимосто по таблице	Удельный вес строения	Поправка к стоимости в коэффициентах: На высоту помещения	на среднюю площадь квартиры	на эл.плиты	на отклонен. от группы капитальност.	на объем строения	М/Н	удельн.вес строен.после поправок	Стоим. ед. изм. после применен. поправ. коэф.	Объем или площадь	Востановит. стоимость в руб.	% износа	Действительн. стоимость в руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	учрежден.	*28*	*87*	*21,90*	*1,00*			*1,02*				*1,02*	*22,34*	*4636*	*103568*	*7*	*96318*
						К =		*1,24*	*1,65*	*=*							

По состоянию на 19.05.2014 г. Всего: *214019* *5* *207598*

% износа по состоянию на 1995 г..

Инв. 54 - 300379

Работу выполнил _____ (должность) _____ (подпись) «19» 05 2014 г.

Проверил бригадир _____ (подпись)

Начальник бюро «06» 04 2015 г. _____ (подпись)

Плановый план составлен по состоянию на

Первая снял Романов

Проверил

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕННИЯ ВНЕСЕНЫ

"..." ..... г.	"..." ..... г.	"..." ..... г.	

VIII. Потребность в капитальном ремонте строения №_____

№№ п/п	Наименование конструктивных элементов и оборудования		Единица измерен.	Количество	% износа	Потребность в кап. ремонте: Всего	В т.ч.: Ре-монт	Сме-на	Цена за единицу: Ре-монт	Сме-на	Сумма в руб.	Выполнено: г.	г.	г.
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Фундаменты		куб.м											
2	Стены		куб.м											
3	Стены		кв.м											
4	Перегородка дерев.		кв.м											
5	Перегородка несгораем.		кв.м											
6		чердачные	кв.м											
7	Перекрытия	междуэтажные	кв.м											
8		санузлов	кв.м											
9		подвальные	кв.м											
10	Крыша	стропила	кв.м											
11		обрешетка	кв.м											
12		кровля	кв.м											
13		водосточн. трубы	п/м											
14		внутрен. водосток	п/м											
15	Полы	дощатые	кв.м											
16		паркетные	кв.м											
17		линолиум или синт.	кв.м											
18		плиточные	кв.м											
19		прочие	кв.м											

(3) Сокольническое территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 24 НОЯ 2010

Документы-основания: • Распоряжение Департамента имущества города Москвы от 31.08.2007г. №3084-р

• Распоряжение Департамента имущества города Москвы от 30.12.2008г. № 4734-р

• Акт приема-передачи объекта нежилого фонда, находящегося в собственности города Москвы от 08.04.2010г., заключенного между Департаментом имущества города Москвы и Государственным унитарным предприятием города Москвы "ДИРЕКЦИЯ ЕДИНОГО ЗАКАЗЧИКА" района "ЗАМОСКВОРЕЧЬЕ"

Субъект (субъекты) права: Государственное унитарное предприятие города Москвы "ДИРЕКЦИЯ ЕДИНОГО ЗАКАЗЧИКА" района "ЗАМОСКВОРЕЧЬЕ", ИНН: 7705012696, ОГРН: 1027739540070, дата гос.регистрации: 09.03.1995, наименование регистрирующего органа: МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА, КПП: 770501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Пятницкая, д.18, корп.1

Вид права: Хозяйственное ведение

Объект права: НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, назначение: нежилое, общая площадь 129 кв. м, номера на поэтажном плане: подвал - помещение I, адрес объекта: г.Москва, наб.Озерковская, д.48-50, стр.3

Кадастровый (или условный) номер: 171624

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 24 ноября 2010 года сделана запись регистрации № 77-77-11/159/2010-705

24 НОЯ 2010

Регистратор МУРАШКО Е.И. (подпись)

77 АМ № 605941

МОСКВА

МОСКВА

КОПИЯ

16

АКТ
ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА НЕЖИЛОГО ФОНДА,
НАХОДЯЩЕГОСЯ В СОБСТВЕННОСТИ ГОРОДА МОСКВЫ,
ГОСУДАРСТВЕННОМУ УНИТАРНОМУ ПРЕДПРИЯТИЮ
ГОРОДА МОСКВЫ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ

г. Москва

"08" 04 2010 г.

В соответствии с решением собственника о передаче государственного имущества государственному унитарному предприятию города Москвы на праве хозяйственного ведения
на основании распоряжения Департамента имущества города Москвы от 08.04.2010 № 1096-р

(постановление (распоряжение) Правительства Москвы, распоряжение Департамента имущества города Москвы),

Департамент имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем Департамент, в лице Директора Центрального территориального агентства **Петрова Н.А.**, действующий на основании Положения и доверенности от 21.12.2009 №Д-09/6226, с одной стороны, и **ГУП ДЕЗ района Замоскворечье**, именуемое в дальнейшем "Владелец", в лице Директора **Ловягиной Н.И.**, действующий на основании Устава с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем: Департамент сдал, а Владелец принял объект нежилого фонда общей площадью **129,0 кв. м**, расположенный по адресу:
г. Москва, Центральный административный округ, Озерковская наб., д.48-50, стр.3.

Передаваемый объект нежилого фонда находится в собственности города Москвы, что подтверждается Свидетельством о регистрации права N 77-77-11/132/2009-618 от 25.02.2010г.

Техническое состояние на дату составления акта приема-передачи объекта нежилого фонда: удовлетворительное

Наличие перепланировки объекта нежилого фонда на дату составления акта приема-передачи объекта нежилого фонда с учетом данных ЕГРП: НЕТ

Особые отметки: НЕТ

Ответственность за сохранность передаваемого объекта нежилого фонда по адресу: **Озерковская наб., д.48-50, стр.3** несет Владелец.

Акт составлен в трех экземплярах, по одному для каждой из сторон, один экземпляр для регистрирующего органа.

Департамент имущества города Москвы	**ГУП ДЕЗ района Замоскворечье**
103006, г.Москва, Каретный ряд, д.2/1 ИНН 7707058720 КПП770701001 Счет № 40101810800000010041 в отделении 1 Московского ГТУ Банка России, г.Москва, 705 БИК 044583001	115035, г.Москва,ул.Пятницкая,д.18, стр.1 ИНН 7705012696 КПП 770501001 р/с 40602810200750000010 в ОАО «Банк Москвы» г.Москвы БИК 044525219 к/с 30101810500000000219
Директор Центрального территориального агентства Департамента имущества города Москвы _____ Н.А.Петров	Директор Государственного унитарного предприятия города Москвы «Дирекция единого заказчика» района «Замоскворечье» _____ Н.И.Ловягина

Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	1

"10" марта 2015 г. № 77/501/15-246927	
Кадастровый номер:	77:01:0002007:3736
Номер кадастрового квартала:	77:01:0002007
Предыдущие номера:	171624, 376/4
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	25.07.2014

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	77:01:0002007:1037
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	—
3	Площадь помещения:	129.0
4	Адрес (описание местоположения):	г.Москва, наб.Озерковская, д.48-50, стр.3
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	2323764.72
9	Сведения о правах: Хозяйственное ведение, № 77-77-11/159/2010-705 от 24.11.2010, Государственное унитарное предприятие города Москвы "ДИРЕКЦИЯ ЕДИНОГО ЗАКАЗЧИКА" района "ЗАМОСКВОРЕЧЬЕ"	
10	Особые отметки: подвал - помещение I	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —	
12	Сведения о кадастровых инженерах: —	
13	Дополнительные сведения:	
	13.1 Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости —	
	13.2 Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости —	
	13.3 Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета —	
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные	

инженер II категории	подпись	С. В. Пугачев
(полное наименование должности)		(инициалы, фамилия)

М.П.

Форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	7.04.15	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №			376/4		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Центральный		Квартал № 376	
Наименование (ул.,пл.,пер, просп.,туп.,бульв. и т.п.)		Озерковская наб.			
Дом	48-50	Корпус	-	Строение	3
Помещ.№	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	32	на	1995	Год постройки	1956
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	hп=2,65 hl-5эт=3,00				

Бюро технической инвентаризации Сокольническое ТБТИ

Начальник ТБТИ Н.И.Курочкина

"7" апреля 2015 г.

Волкова Наталья Сергеевна
Зам. начальника Сокольнического ТБТИ г.Москва

М.П.

Исполнитель Романов М.Б.

54 10 300379

Руководитель производственной группы Григорьева Т.В.

02 10 14 0018068

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Сокольническое ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 376/4 Литер -
по состоянию на 8.04.2014 г.

Информация по зданию (строению) жилое

Кадастровый номер	-				
Предыдущий кадастровый номер	-				
Учетный номер объекта	00017302				
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул.,пл.,пер, просп.,туп.,бульв. и т.п.)	Озерковская наб.				
Дом	48-50	Корп.	-	Строение	3
Функциональное назначение	жилое				
Общая площадь всего (кв.м.)	5019,9	Количество квартир	59		
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	430,1	Материал стен	кирпичный		
лестничных клеток	413,2	Год постройки	1956		
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	5		
вент. камер	-	Подземных этажей	1		
других помещений	16,9	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	996,1		
Площадь застройки (кв.м.)	1188	Памятник архитектуры	нет		
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	2486,9	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	845,5 -		

02 10 14 0018070

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ГУП г.Москвы"ДИРЕКЦИЯ ЕДИНОГО ЗАКАЗЧИКА"района"ЗАМОСКВОРЕЧЬЕ гкв		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	129,0	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	129,0
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Переоборудовано без разрешения.

Волкова Наталья Сергеевна
Зам. начальника Сокольнического ТБТИ г.Москва

Начальник ТБТИ Н.И.Курочкина 7.04.2015 Подпись

М.П.

Исполнитель Романов М.Б. 7.04.2015 Подпись

Руководитель производственной группы Кононова Т.В.

Сокольническое ТБТИ

Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Озерковская наб., 48-50, стр.3

стр. 1

Помещение N I Тип: Культпросветительские ф.25
Последнее обследование 21.01.2009
Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч.		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)	в т.ч.		Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
п	1	кабинет	18,0	18,0		культур			265
	2	кабинет	9,7	9,7		культур			
	2а	кабинет	7,3	7,3		культур			
	3	кабинет	9,0	9,0		культур			
	5	уборная	1,3		1,3	культур			
	6	умывальная	1,5		1,5	культур			
	7	уборная	1,5		1,5	культур			
	8	умывальная	1,7		1,7	культур			
	9	коридор	24,7		24,7	культур			
	10	коридор	21,5		21,5	культур			
	10а	пом.подсобное	9,9		9,9	культур			
	10б	пом.подсобное	7,9		7,9	культур			
	10в	коридор	15,0		15,0	культур			
Итого по помещению			129,0	44,0	85,0				
---Нежилые помещения всего			129,0	44,0	85,0				
в т.ч. Культпросветит.			129,0	44,0	85,0				

Экспликация на 1 странице 7.04.2015 г.

Исполнитель Романов М.Б.

54 10 300379

Сокольническое территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Руководитель производственной группы Кононова Т.В.

02 10 14 0018067

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

НА ЧАСТЬ _____ подвал КВАР. / ПОМЕЩ. № I

КОРП. (СТР.) № (3) ДОМ № 48-50

ПО (УЛ./ПЕР.) Озерковская наб.

Центральный административный округ г. МОСКВЫ

h = 2.65 м

_____ й **подвал**

Масштаб 1: 200

Разрешение на произведенное переоборудование В кварт./пом. I Территориальному бюро технической инвентаризации не предоставлено 21 января 2009 г.

Исполнитель Подпись

Проверил Подпись

54 10 300379

Поэтажный план составлен по состоянию на 21 января 2009 г.

Исполнитель Романов М. Б.

Проверил Кузнецова Т. В.

6 апреля 2015 г.

Сокольническое территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

UNOM 17302

Кварт. № 376

Инвент. № 4

Шифр фонда МЖУ

Шифр проекта индивидуальн

жилое (назначение здания) на _____ (вместимость)

по *Озерковская наб.* дом№ *48-50* стр. корп.№ *3*

Центрального АО г. Москвы

I. Общие сведения

Владелец *ГП ДЕЗ ТУ "Замоскворечье"-свид-во о регистрации прав не предъявлено; ООО "АМКОС" S=70,0 кв.м., ГУП ДЕЗ ТУ "Замоскворечье" S=129,0 кв.м. по свид-ву (пхв)* Число этажей *5*

Год постройки *1956* переоборудовано _____ в _____ Год последнего кап. ремонта _____ г.

надстроено

Кроме того,имеется:техподполье,подвал,цокольный этаж,мансарда,мезонин (подчеркнуть)

Материал крыши *железная* площадь крыши *1484* кв.м.

Фасад *расшивка швов* площадь фасадов _____ кв.м.

Число лестниц *3* шт.их уборочная площадь *482* кв.м.

Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования _____ кв.м.

Объём *22816* куб.м.

Общая площадь по зданию *5051,5* кв.м.,в т.ч.общей без учета балконов и лоджий *5019,9* кв.м.

из них:

а.Жилые помещения:Общ. площ. _____ кв.м.,в т.ч.общей площади без учета балконов и лоджий *4174,4* кв.м.

жилой площади *2486,9* кв.м.

Общая площадь,относящаяся к общему имуществу многоквартирного дома _____ кв.м.

А.Распределение жилой площади

№№ п/п	Жилая площадь находится:	Количество				Текущие изменения							
		Жилых квартир	жилых комнат	Общая площадь без учета балконов и лоджий	В том числе и жилая	Количество		Общая площадь без учета балконов и лоджий	В том числе и жилая	Количество		Общая площадь без учета балконов и лоджий	В том числе и жилая
						Жилых квартир	жилых комнат			Жилых квартир	Жилых комнат		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	В квартирах	*59*	*133*	*4174,4*	*2486,9*								
2	В помещ. коридорн. системы												
3	В общежитиях												
4	Служебная жилая площадь												
5	Маневренная жилая площадь												
	Итого	*59*	*133*	*4174,4*	*2486,9*								
6	Из общего числа жилой площади находится:												
	а) в мансардах												
	б) в мезонинах												
	в) в цокольных этажах												
	г) в подвалах												
	Итого												

Распределение квартир по числу комнат (без общежит. и коридорн. сист.)

№№ п/п	Квартиры	Число квартир	Общ.площ без учета балк.и лодж.	Жилая площадь	Текущие изменения						
					Число квартир	Об.пл.без уч. балк.и лодж	Жилая площадь	Число квартир	Об.пл.без уч. балк.и лодж	Жилая площадь	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Однокомнатные										
2	Двухкомнатные	*44*	*2995,5*	*1722,2*							
3	Трехкомнатные	*15*	*1178,9*	*764,7*							
4	Четырехкомнатные										
5	Пятикомнатные										
6	Шестикомнатные										
7	В семь и более комнат										

Сокольническое территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

I.Нежилые помещения: общая площадь 845,5 кв.м.

№№ п/п	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие изменения:							
						Общая		Основная		Общая		Основная	
		Всего	В т.ч. арендуем	Всего	В т.ч. арендуем	Всего	В т.ч. аренд.	Всего	В т.ч. аренд.	Всего	В т.ч. аренд.	Всего	В т.ч. аренд.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Жилая в нежил. пом.												
2	Торговая												
3	Производственная												
4	Складская												
5	Бытового обслуж.												
6	Гаражи												
7	Учрежденческая	329,1		223,4									
8	Обществ. питания												
9	Школьная												
10	Учебно-научная												
11	Лечебно-санитарн.												
12	Культ-просветит.	129,0		44,0									
13	Детские сады и ясли												
14	Театров и зрел. предпр.												
15	Творческие мастерск.												
16	Профтехобразования												
17	Прочая	387,4		14,3									
	Итого:	845,5		281,7									

В том числе:1.Площадь подвалов:общая _____ основная _____ 2.Цокольн.эт.:общая _____ основная _____

Площадь,используемая жилищной конторой для собственных нужд, _____ кв.м.

№№ п/п	Использование помещений	Всего	Основная	Текущие изменения:			
				Всего	Основная	Всего	Основная
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Учрежденческая:						
	а)Жилищная контора						
	б)Комн.детские,дружин.и др.						
2	Культурно-просветительная						
	а)кр.уголки,клубы,библиотеки						
3	Прочая:						
	а)мастерские						
	б)склады жилищных контор						
	в)теплоузел						
	г)котельная						
	в том числе:на газе						
	на тверд.топливе						
	Итого:						

II.Благоустройство общей и жилой/основной площади (кв.м.)

Дата записи	Водопровод	Канализация: Местная	Канализация: Центральная	Отопление: Печное	Отопление: Печное-газовое	Отопление: Центральное: От АГВ	Отопление: Центральное: От ТЭЦ	Отопление: Центральное: От собственной котельной: На тверд. топливе	Отопление: Центральное: От собственной котельной: На газе	Отопление: Центральное: От групп: На тверд. топливе	Отопление: Центральное: От групп: На газе	Калориферное	Ванны: С горячим водоснабжением	Ванны: С газовыми колонками	Ванны: С дровяными колонками	Ванны: Без колонок и горячей воды	Горячее водоснаб.: От колонок	Горячее водоснаб.: Центральное	Газоснабжение: Баллонное	Газоснабжение: Центральное	Мусоропровод	Лифты: Пассажирский	Лифты: Грузовой	Напряжение электросети (вольт): 127	Напряжение электросети (вольт): 220	Группа благоустройств
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
20.01.12	5019,9 2486,9		5019,9 2486,9				5019,9 2486,9						5019,9 2486,9 59					5019,9 2486,9		5019,9 2486,9 59					5019,9 2486,9	I

III.Исчисление площадей и объёмов основной и отдельных частей строений и пристроек

№ или литер по плану	Наименование	Этаж	Формулы для подсчёта площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м.)	Высота, (м)	Объем, (куб.м.)
1	2	3	4	5	6	7
3	жилое	5		1175,5	16,35	19220
а	подвал			1175,5	3,05	3585
	крыльцо			7,1		
	тамбур			3,7	3,02	11
	крыльцо			1,5		
						22816

Сокольническое территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Площадь застройки: 1187 м² (площадь здания по цоколю,открытые сходы,крыльца,площадки перед подъездами,приямки, и т.д.)

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. *I* Средняя жилая площадь квартиры *42,0* СборникN *28*

вид внутренней отделки *повышенная* Средняя внутренняя высота помещений *3,00* ТаблицаN *29г*

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал,конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки,трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Произведение процента износа на удельный вес конструктивных элементов деленной на 100
1	2		3	4	5	6	7	8	
1	Фундаменты		*железобетонные блоки*		*10*		*10*	*25*	*2,5*
2	а.Наружние и внутренние капитальные стены		*кирпичные*		*24*		*24*	*30*	*7,2*
	б.Перегородки		*гипсобетонные*						
3	Перекрытия:	чердачные	*железобетонные плиты*		*12*		*12*	*25*	*3*
		междуэтажные	*железобетонные плиты*						
		подвальные	*железобетонные плиты*						
4	Крыша		*железная по деревянным стропилам*		*3*		*3*	*40*	*1,2*
5	Полы		*дощатые паркетные из керамических плиток*		*10*		*10*	*30*	*3*
6	Проёмы:	оконные	*двойные*		*10*		*10*	*30*	*3*
		дверные	*филёнчатые*						
7	Отдел.работы:	Наружная отделка архитект. оформл. а	*расшивка швов*		*12*		*12*	*40*	*4,8*
		Внутренняя отделка в б	*оштукатурено оклейка обоями*						
8	Санитарные и электротехнические работы	Центр. отопление	*от ТЭЦ*		*14*		*14*	*40*	*5,6*
		Печное отопл.							
		Водопровод	*Городской*						
		Канализация	*Центральная*						
		Радио	*городская сеть*						
		Телефон	*от АТС*						
		Телевидение	*Общая антенна*						
		Ванны: с газовой колон.							
		с дровян. колон.							
		с горяч. водосн.	*от ТЭЦ*						
		Горячее водоснаб.	*от ТЭЦ*						
		Вентиляция	*вытяжная*						
		Газоснабжение	*Центральное*						
		Мусоропровод							
		Лифты							
		Электроосвещение	*открытая проводка*						
9	Разные работы		*балкон.плиты*		*5*		*5*	*35*	*1,8*
			ступени бетонные						
				Итого	*100*		*100,00*		*32,10*
				Процент износа (гр.9)х100	*32,1х100*			*32*	%
				Удельный вес (гр.7)	*100*				

Процент износа,приведенный к 100 по формуле

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. _____ Средняя жилая площадь квартиры _____ СборникN _____

вид внутренней отделки _____ Средняя внутренняя высота помещений _____ ТаблицаN _____

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал,конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки,трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Произведение процента износа на удельный вес конструктивных элементов деленной на 100
1	2		3	4	5	6	7	8	
1	Фундаменты								
2	а.Наружние и внутренние капитальные стены								
	б.Перегородки								
3	Перекрытия:	чердачные							
		междуэтажные							
		подвальные							
4	Крыша								
5	Полы								
6	Проёмы:	оконные							
		дверные							
7	Отдел.работы:	Наружная отделка архитект. оформл. а							
		Внутренняя отделка в б							
8	Санитарные и электротехнические работы	Центр. отопление							
		Печное отопл.							
		Водопровод							
		Канализация							
		Радио							
		Телефон							
		Телевидение							
		Ванны: с газовой колон.							
		с дровян. колон.							
		с горяч. водосн.							
		Горячее водоснаб.							
		Вентиляция							
		Газоснабжение							
		Мусоропровод							
		Лифты							
		Электроосвещение							
9	Разные работы								
				Итого					
				Процент износа (гр.9)х100					
				Удельный вес (гр.7)					

Процент износа,приведенный к 100 по формуле

3 Сокольническое территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

VI. Техническое описание холодных пристроек

1 Литер по плану	2 Назначение	3 Этажность	Описание конструктивных элементов и их удельные веса: 4 Фундаменты	5 стены и перегородки	6 перекрытия	7 крыша	8 полы	Проемы: 9 оконные	Проемы: 10 дверные	11 отделочные работы	12 внутренние санитарно-и электротехнические устройства	13 прочие работы	14 № сборника	15 № таблицы	16 Удельный вес оценив. объекта в %	17 Износ в %		
а	тамбур	1	11 бетон.под	26 кирпич	4 метал	13 желез	7 плитка		14 метал	18 шт-ка	4 эл-во	3 отмостки,сл	28	164а	1	0		

VII.Исчисление востановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек.

№ или литер по плану	Наименование строений и пристроек	№ сборника	№ Таблицы	Стоимость по таблице	Удельный вес строения	Поправка к стоимости в коэффициентах: На высоту помещения	на среднюю площадь квартиры	на подвал	на отклонен. от группы капитальност	на объем строения		удельн.вес строен.после поправок	Стоим. ед. изм. после применен. поправ. коэф.	Объем или площадь	Востановит. стоимость в руб.	% износа	Действительн. стоимость в руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
3	жилое	28	29в	22,70	1,00	1	0,97					0,97	22,02	19220	423224	32	287792
	подвал	28	29в	22,70	1,00	1	0,97	0,8				0,78	17,71	3585	63490	32	43173
а	тамбур	28	164а	10,50	1,00				1,35			1,35	14,20	11	156	0	156
						K =		1,24	1,65	=	996136						

По состоянию на 20.01.2012г. Всего: 486870 | 32 | 331121

% износа по состоянию на 1995г.

Работу выполнил — (должность) — (подпись)

Поэтажный план составлен по состоянию на «21» 01 2009 г.

Проверил бригадир — (подпись)

Проверил

Замначальника бюро «26» 04 (подпись) 15г.

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ

г.	г.	г.	г.

VIII. Потребность в капитальном ремонте строения №_____

№№ п/п	Наименование конструктивных элементов и оборудования		Единица измерен.	Количество	% износа	Потребность в кап. ремонте: Всего	В т.ч. Ремонт	В т.ч. Смена	Цена за единицу: Ремонт	Цена за единицу: Смена	Сумма в руб.	Выполнено: г.	г.	г.
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Фундаменты		куб.м											
2	Стены		куб.м											
3	Стены		кв.м											
4	Перегородка дерев.		кв.м											
5	Перегородка несгораем.		кв.м											
6	Перекрытия	чердачные	кв.м											
7		междуэтажные	кв.м											
8		санузлов	кв.м											
9		подвальные	кв.м											
10	Крыша	стропила	кв.м											
11		обрешетка	кв.м											
12		кровля	кв.м											
13		водосточн. трубы	п/м											
14		внутрен. водосток	п/м											
15	Полы	дощатые	кв.м											
16		паркетные	кв.м											
17		линолиум или синт.	кв.м											
18		плиточные	кв.м											
19		прочие	кв.м											

Сокольническое территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Приложение 2

Документы Оценщика и Исполнителя

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-019161/15 от 26.03.2015 г.

«26» марта 2015 г. г. Москва

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-019161/15 от 26.03.2015 г. (далее – Договор страхования). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы:

СТРАХОВАТЕЛЬ: **Общество с ограниченной ответственностью «НБК-групп»**
119019, г. Москва, Филипповский пер., д. 13, стр. 1
ИНН 7743605640

СТРАХОВЩИК: Открытое страховое акционерное общество **«ИНГОССТРАХ»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): С **«27» марта 2015 года** по **«26» марта 2016 года** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования.

(СТРАХОВАЯ СУММА) ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА: Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **Рублей 470.000.000 (Четыреста семьдесят миллионов).**
Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по одному страховому случаю (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **Рублей 50.000.000 (Пятьдесят миллионов).**
Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **Рублей 100.000 (Сто тысяч).**

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: В соответствии с Договором № 433-019161/15 от 26.03.2015 г.

СТРАХОВЩИК:
ОСАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
(Зам. начальника отдела – Заведующий сектором московских продаж Прохорова Т.В., действующая на основании Доверенности № 3943733-2/15 от 19.02.2015 г.)

ИНГОССТРАХ
ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-019161/15

«26» марта 2015 г. г. **Москва**

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

1. СТРАХОВАТЕЛЬ: 1.1. **Общество с ограниченной ответственностью «НБК-групп»**
119019, г. Москва, Филипповский пер., д. 13, стр. 1
ИНН 7743605640

2. СТРАХОВЩИК: 2.1. Открытое страховое акционерное общество **«ИНГОССТРАХ»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 04.04.2007 (далее – Правила страхования) (Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 4.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: 5.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
5.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3.

Страхователь _____ 1 Страховщик _____

Правил страхования и в настоящем Договоре.
5.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимается нарушение Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
5.4. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
5.5. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

6. ТРЕТЬИ ЛИЦА

6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
6.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
6.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

7.1. С **«27» марта 2015 года** по **«26» марта 2016 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
7.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
При этом непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя, приведшие к предъявлению требования (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.

8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

8.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после **«27» марта 2014 года.**

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются
9.1.1. Убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате занижения стоимости объекта оценки;
9.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
9.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая.
9.1.4 Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.
Указанные расходы компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила

10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
10.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

11. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ

11.1.Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере

ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):

Рублей 470.000.000 (Четыреста семьдесят миллионов).
11.2. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по одному страховому случаю (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **Рублей 50.000.000 (Пятьдесят миллионов).**
11.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **Рублей 100.000 (Сто тысяч).**

12. ФРАНШИЗА:

12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

13.1. Страховая премия устанавливается в размере **Рублей 157.000 (Сто пятьдесят семь тысяч)** за период страхования. Оплата страховой премии подлежит оплате четырьмя равными платежами в соответствии со следующим графиком платежей и выставленными счетами на оплату сумм платежей:

1-й платеж в размере **39.250 (Тридцать девять тысяч двести пятьдесят) Рублей** – по 25/04/2015г.
2-й платеж в размере **39.250 (Тридцать девять тысяч двести пятьдесят) Рублей** – по 25/06/2015г.
3-й платеж в размере **39.250 (Тридцать девять тысяч двести пятьдесят) Рублей** – по 25/08/2015г.
4-й платеж в размере **39.250 (Тридцать девять тысяч двести пятьдесят) Рублей** – по 25/10/2015г.

13.2. При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
13.3. В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора.
Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договора срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Полису.

14. ЮРИСДИКЦИЯ:

14.1. Российская Федерация.

15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

15.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

16. УВЕДОМЛЕНИЯ:

16.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора. Все соответствующие координаты указаны в реквизитах сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «НБК-групп»

От Страхователя: _____
(_____).
ФИО, должность, основание полномочий

СТРАХОВЩИК:
ОСАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____
(Зам. начальника отдела – заведующий сектором московских продаж Прохорова Г.В., действующая на основании Доверенности № 3943733-3/15 от 10.02.2015 г.)

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-018931/15

«25» марта 2015 г. г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:
1.1. **Жегулина Наталья Владимировна**
Паспортные данные: 4606, 763003, Сергиево-Посадским отделом милиции Московской области
Адрес регистрации: 141300, Московская область, г. Сергиев Посад, ул. Фурманова, д. 11/49

2. СТРАХОВЩИК:
2.1. Открытое страховое акционерное общество **«ИНГОССТРАХ»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:
3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 04.04.2007 (Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:
4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности

5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:
5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):
6.1. С **«06» апреля 2015 года** по **«05» апреля 2016 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

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

8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:
8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.

9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:
9.1 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **Рублей 3.000.000 (Три миллиона).**
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **Рублей 100.000 (Сто тысяч).**

10. ФРАНШИЗА:
По настоящему Договору франшиза не установлена

11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:
Рублей 3.500 (Три тысячи пятьсот) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **18.04.2015г.**
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Жегулина Наталья Владимировна

Страхователь: _____

СТРАХОВЩИК:
ОСАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____
(Зам. начальника отдела – Заведующий сектором московских продаж Прохорова Т.В., действующая на основании Доверенности № 3943733-3/15 от 19.02.2015 г.)

ИНГОССТРАХ

АРМО

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

22 апреля 2009 г. (Дата) № 2298-09 (Номер свидетельства)

Настоящим подтверждается, что

Жегулина Наталья Владимировна

Паспорт 46 06 №763003 выдан (Ф.И.О. заявителя)
Сергиево-Посадским отделом милиции Московской области
09.03.2005
Институт профессиональной оценки (Данные документа, удостоверяющие личность)
диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 233393 30.05.2008
(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 1573 от « 22 апреля 2009 г. года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

Исполнительный директор НП АРМО (Должность уполномоченного лица) Петровская Е.В. (Ф.И.О.)

Москва

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по следующим дисциплинам:

№№ п/п	Наименование	Количество аудиторных часов	Оценка
1.	Правовое обеспечение формирования, обращения и оценки имущества	20	Отлично
2.	Микро- и макроэкономические основы рыночного ценообразования	20	Зачтено
3.	Бухгалтерский учет и аудит	36	Хорошо
	Курсовая работа		Отлично
4.	Экономический анализ	24	Удовлетв.
5.	Налоги и налогообложение	20	Зачтено
6.	Математические методы в оценке	20	Зачтено
7.	Инвестиции	20	Отлично
8.	Основы оценки стоимости имущества	16	Зачтено
9.	Основы оценки стоимости недвижимости	72	Отлично
10.	Практика оценки стоимости недвижимости	52	Хорошо
	Курсовая работа		Хорошо
11.	Ценообразование в строительстве	20	Зачтено
12.	Оценка стоимости земли	32	Зачтено
13.	Основы оценки стоимости машин, оборудования и транспортных средств	50	Зачтено
14.	Практика оценки стоимости машин, оборудования и приборов	40	Хорошо
	Курсовая работа		Хорошо
15.	Оценка стоимости транспортных средств	40	Зачтено
16.	Ценообразование в машиностроении и приборостроении	24	Зачтено
17.	Основы оценки стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности	50	Зачтено
18.	Практика оценки стоимости нематериальных активов	24	Зачтено
	Курсовая работа		Удовлетв.
19.	Практика оценки стоимости интеллектуальной собственности в особых случаях	32	Удовлетв.
20.	Интеллектуальная собственность как особый объект оценки	24	Зачтено
21.	Ценообразование интеллектуальной собственности	32	Зачтено
22.	Основы оценки стоимости предприятия (бизнеса)	72	Удовлетв.
23.	Оценка стоимости ценных бумаг	24	Зачтено
	Курсовая работа		Хорошо
24.	Практика оценки стоимости предприятий	52	Удовлетв.
25.	Оценка стоимости кредитно-финансовых институтов	32	Хорошо
26.	Итоговый междисциплинарный экзамен	4	Отлично
27.	Подготовка к защите аттестационной работы	13	
28.	Аттестационная работа	1	Хорошо
	Итого:	866	
29.	Производственная и преддипломная практика	72	Зачтено

Всего: 938 часов

М. П.

Ректор (директор)

Секретарь

МПФ Гознака. 1998.

Приложение к диплому № ПП-I №233393

Фамилия, имя, отчество *Жегулина*
Наталья Владимировна

имеет документ об образовании *Диплом о высшем образовании*
(высшем, среднем профессиональном)
Московский Государственный университет геодезии и картографии ВСГ 0785576, 2007 год
С „*07*“ *сентября* *2007*г. по „*30*“ *мая* *2008* г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
Институте профессиональной оценки
(наименование образовательного учреждения (подразделения)
дополнительного профессионального образования)
по программе *"Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"*
(наименование программы
дополнительного профессионального образования)

прошел(а) стажировку в (на) -
(наименование предприятия,
организации, учреждения)

защитил(а) аттестационную работу на тему
(наименование темы)
Особенности оценки предприятия в процедуре банкротства

АРМО

СЕРТИФИКАТ

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№2203.С.12.1

ВЫДАН

ЖЕГУЛИНОЙ НАТАЛЬЕ ВЛАДИМИРОВНЕ

Паспорт: серия 46 06 №763003, Сергиево-Посадским отделом милиции Московской области, дата выдачи: 3/9/2005

и удостоверяет присвоение профессиональной квалификации «Сертифицированный оценщик». Услуги по оценке стоимости недвижимости соответствуют требованиям Федеральных стандартов оценки:

- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254

И стандартам и правилам Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

ГЕНАРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР Е.В. ПЕТРОВСКАЯ

Москва, ул. Ленинская Слобода, д.19, 115184, г. Москва, а/я 10
Тел/Факс (495) 661-80-90, 502-99-19 E-mail: armo@sroarmo.ru