



консалтинговая группа
ИНВЕСТ ПРОЕКТ

107207 Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1
тел./факс (495) 514-57-38, 510-89-20, 787-98-24
www.cgip.ru; E-mail: info@cgip.ru

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор

ООО «Инвест Проект»

А.Н. Гурьев

15 мая 2017 г.



ОТЧЕТ № 2017-1422/14

об оценке рыночной стоимости нежилых помещений,
расположенных по адресу: г. Москва, ул. Крылатские
холмы, д. 37

Заказчик:

«Мастер-Банк» (ОАО) в лице Представителя Конкурсного управляющего –
Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов»

Исполнитель:

ООО «Инвест Проект»

Дата оценки: 02.05.2017

Дата составления отчета: 15.05.2017

Москва 2017

О КОМПАНИИ

Консалтинговая группа «Инвест Проект» работает на рынке консалтинговых услуг с 2002 года.

14 ЛЕТ СОДЕЙСТВИЯ ВАШЕМУ БИЗНЕСУ

МИССИЯ

Формирование устойчиво и динамично развивающегося бизнес - общества путем обеспечения субъектов рынка новыми технологиями и решениями в области оценки бизнеса и консалтинга.

ВИДЕНИЕ

Общественно признанная оценочная компания, обеспечивающая потребителя первоклассными интеллектуальными решениями.

ЦЕЛЬ

Формирование узнаваемости и усиление бренда группы компаний на российском рынке оценочных услуг за счет улучшения качества предоставляемых услуг и усиления профессиональной команды специалистов.

КОМАНДА

Это высококвалифицированные специалисты, оценщики I категории, члены крупнейших СРО. Некоторые оценщики прошли международную и национальную сертификацию, являются преподавателями ведущих Российских ВУЗов, имеют ученые степени.

РЕГИОНЫ ПРИСУТСТВИЯ

Москва, Владимир, Нижний Новгород, Тверь, Тула, Орел, Киров, Воронеж, Краснодар, Ростов-на Дону, Балашиха, Видное, Коломна, Королев, Ногинск, Раменское, Руза, Ступино, Химки, Ставрополь, Барнаул (список не окончательный).

РЕЙТИНГИ И НАГРАДЫ

- Лауреат национальной премии в области аудита, оценки, экспертизы и консалтинга 2011 г.
- Компания «Инвест Проект» по итогам деятельности за 2015 год занимает **11 место** (ТОП 100) в рейтинге делового потенциала оценочных компаний, и **7 место** в ранкинге Крупнейших оценочных компаний, работающих на российском рынке оценки по версии Рейтингового Агентства «Эксперт РА».
- По итогам национального конкурса «Профессиональное признание» 2010 и 2013, проводимого Российской гильдией риелторов, компания «Инвест Проект» победила в номинации «Лучшая оценочная компания в сфере недвижимости».
- Компания «Инвест Проект» занимает **5 место** (ТОП 50) по итогам 2015 г в рейтинге наиболее стратегичных оценочных компаний России. (Институт Экономических Стратегий РАН).
- Компания «Инвест Проект» награждена Золотым сертификатом, подтверждающий наивысший рейтинговый индекс: **A+++1+++1+++**(%). (РА «ЮНИПРАВЭКС» 2009 г.).
- Компания «Инвест Проект» награждена Большой Золотой Медалью, подтверждающий наивысший рейтинговый индекс: **A+++1+++1+++**. (РА «ЮНИПРАВЭКС» 2010 г.).

ЧЛЕНСТВА. ПАРТНЕРСТВА. АККРЕДИТАЦИИ

- Член Ассоциации Российских Банков (АРБ)
- Член Московского банковского союза
- Член НП «Гильдия управляющих и девелоперов»
- Аккредитация при ГК «Агентство по страхованию вкладов»
- Аккредитация при Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)
- Аккредитация при Delta Credit
- Партнер Российского Общества Оценщиков (РОО)
- Аккредитация при Российском Обществе Оценщиков (РОО)
- Сертифицирована на право предоставление услуг по оценке (НП РОО)
- Аккредитация при региональной энергетической комиссии г. Москвы (РЭК г. Москвы)
- Партнер НП «Российская коллегия оценщиков»
- Аккредитация НП «СРО «Сибирский Центр Экспертов Антикризисного Управления»
- Аккредитация НП «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа»
- Аккредитация НП «Московская саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих»

СЕРТИФИКАЦИЯ

Внутренняя система менеджмента качества Компании «Инвест Проект» соответствует стандарту ISO 601:2008

ОФИЦИАЛЬНЫЕ ПАРТНЕРЫ

Банки: «Сбербанк России» (ПАО), «Россельхозбанк» (АО), «Промсвязьбанк» (ПАО), ВТБ 24 (ПАО), «Московский индустриальный банк» (ПАО МИНБ), «Собинбанк» (ОАО), «ВТБ» (ПАО), «Уралсиб» (ПАО), «МДМ-Банк» (ПАО), АКБ «Связь Банк» (ПАО), «Возрождение» (ПАО), КБ «ДельтаКредит» (АО), КБ «Глобэкс» (АО), «Национальный резервный банк» (ОАО), АКБ «Транскапиталбанк» (ПАО), Инвестиционный торговый банк (ПАО), Росбанк (АО), «ФК «Открытие» (ПАО), ОАО «АБ «РОССИЯ» и др.

КОНТАКТЫ

Адрес: 107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1.

Телефон: +7 (495) 514-57-38, 518-81-60, 510-89-20, 787-98-24.

Web: www.cgip.ru

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	9
3.1. Сведения о Заказчике оценки	9
3.2. Сведения об оценщике, подписавшем Отчет об оценке	9
3.3. Сведения о Юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	10
3.4. Сведения об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах	10
3.5. Сведения о независимости Юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика	10
4. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. 12	
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	13
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
6.2. Юридическое, экономическое и строительно-техническое описание объекта оценки	14
6.3. Анализ местоположения объекта оценки	16
6.4. Фотографии объекта оценки	19
7. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	21
7.1. Макроэкономический обзор	21
7.2. Анализ влияния общей политической обстановки в стране и регионе объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	26
7.3. Анализ влияния политической и социально-экономической обстановки в регионе объекта оценки на рынок объекта оценки	28
7.4. Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона	30
7.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости аналогичными объекту оценки	37
7.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	40
7.7. Оценка ликвидности	41
8. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	43
8.1. Этапы проведения оценки	43
8.2. Подходы к оценке.....	43
8.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	45
9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	47
9.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода	47
9.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода	69

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ....	96
11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ИТОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	99
12. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	100
13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДОКУМЕНТОВ	101
13.1. Нормативные документы	101
13.2. Справочная литература и информационные источники	101
13.3. Методическая литература	101
14. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА	102
15. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА	111
16. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА	121

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Табл. 1.1

Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке	№ 2017-1422/14
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор № 2017-1422/14 на проведение оценки имущества от 2 мая 2017 г.
Объект оценки (общая информация, идентифицирующая объект оценки)	<ul style="list-style-type: none"> • Нежилое помещение, этаж 1, помещение V, общей площадью 173,8 кв. м, условный номер: 77-77-12/013/2009-893, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Крылатские холмы, д. 37; • Нежилое помещение, номера на поэтажном плане: цоколь, помещение I - комнаты с 27 по 29, общей площадью 195,5 кв. м, условный номер: 77-77-12/013/2009-890, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Крылатские холмы, д. 37
Место нахождения объекта оценки	г. Москва, ул. Крылатские холмы, д. 37
Заказчик оценки	<p>ОАО «Мастер-Банк» Адрес: 115184, г. Москва, Руновский пер., д. 12 (ОГРН 1027739049304, ИНН 7705420744) Конкурсный управляющий «Мастер-Банк» (ОАО) – Государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов» Получатель: Государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов» Адрес: 109240, г. Москва, ул. Высоцкого, д. 4; ИНН/КПП: 7708514824 / 770901001; Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО, г. Москва 35; Расчетный счет: 40503810145250003051; БИК: 044525000; счет «Мастер-Банк» (ОАО) № 76/11-0322</p>
Вид права на объект оценки	Право собственности
Оцениваемые права	Право собственности
Субъект права на объект оценки	<p>ОАО «Мастер-Банк» Адрес: 115184, г. Москва, Руновский пер., д. 12 (ОГРН 1027739049304, ИНН 7705420744) Конкурсный управляющий «Мастер-Банк» (ОАО) – Государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов» Получатель: Государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов» Адрес: 109240, г. Москва, ул. Высоцкого, д. 4; ИНН/КПП: 7708514824 / 770901001; Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО, г. Москва 35; Расчетный счет: 40503810145250003051; БИК: 044525000; счет «Мастер-Банк» (ОАО) № 76/11-0322</p>
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки будут использованы при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, обращения взыскания на имущество в судебном порядке, принятии управленческих решений
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки могут быть использованы только для целей, указанных в настоящем отчете. Другие ограничения отсутствуют.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	02.05.2017
Дата составления Отчета	15.05.2017
Срок проведения оценки	с 02.05.2017 по 15.05.2017

Источник информации: данные Заказчика, Договор № 2017-1422/14 на проведение оценки имущества от 2 мая 2017 г.

Табл. 1.2

Результаты оценки недвижимого имущества, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование	Результаты расчетов рыночной стоимости объектов недвижимого имущества по подходам, руб.		
	Результаты оценки, полученные в рамках затратного подхода, руб.	Результаты оценки, полученные в рамках сравнительного подхода, руб.	Результаты оценки, полученные в рамках доходного подхода, руб.
Нежилое помещение, этаж 1, помещение V, общей площадью 173,8 кв. м, условный номер: 77-77-12/013/2009-893, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Крылатские холмы, д. 37	Не применялся	37 137 837	24 635 147
Нежилое помещение, номера на поэтажном плане: цоколь, помещение I - комнаты с 27 по 29, общей площадью 195,5 кв. м, условный номер: 77-77-12/013/2009-890, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Крылатские холмы, д. 37	Не применялся	22 987 544	16 884 899

Источник информации: расчеты Оценщик

Табл. 1.3

Итоговая величина рыночной стоимости объектов недвижимого имущества¹

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое помещение, этаж 1, помещение V, общей площадью 173,8 кв. м, условный номер: 77-77-12/013/2009-893, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Крылатские холмы, д. 37	30 886 492
Нежилое помещение, номера на поэтажном плане: цоколь, помещение I - комнаты с 27 по 29, общей площадью 195,5 кв. м, условный номер: 77-77-12/013/2009-890, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Крылатские холмы, д. 37	19 936 221
Итого	50 822 713

Источник информации: расчеты Оценщика

Особые условия:

1. Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.
2. Наименование объекта оценки принято в соответствии с предоставленными документами.

Генеральный директор
ООО «Инвест Проект»
А.Н. Гурьев

Дипломированный Оценщик,
(диплом ПП № 711003)
член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемой межрегиональной ассоциации специалистов-оценщиков» (СМАО). Номер по реестру 1745 от 01.02.2008
С.В. Бондарев

Дипломированный Оценщик,
(диплом ПП-1 №865676)
член Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент» (СВОД)
Номер по реестру 598 от 27.01.2015
В.Б. Громченко



15.05.2017

15.05.2017

¹ С 01.01.2015 операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС (пп. 15 пункта 2 статьи 146 НК РФ).

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Коммерческий банк «Мастер-Банк» (Открытое акционерное общество) («Мастер-Банк» (ОАО)), именуемое в дальнейшем «**Заказчик**», в лице представителя конкурсного управляющего - государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» Белькова Андрея Олеговича, действующего на основании решения Арбитражного суда г. Москвы от 16 января 2014 года (дата объявления резолютивной части) по делу № А40-172055/13 и доверенности от 20 марта 2014 года № 333, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект», именуемое в дальнейшем «**Исполнитель**», в лице Генерального директора Гурьева Александра Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», составили Задание на оценку в соответствии с Договором на проведение оценки от 2 мая 2017 г. № 2017-1422/14.

1. Объект оценки

Объект оценки - имущество «Мастер-Банк» (ОАО), согласно перечню.

Табл. 2.1

Объект оценки

№ п/п	Наименование, характеристика, адрес объекта	Площадь, кв м	Балансовая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение, этаж 1, помещение V, условный номер: 77-77-12/013/2009-893 по адресу: г. Москва, ул. Крылатские холмы, д. 37	173,8	80 719 967,95
2	Нежилое помещение, номера на поэтажном плане: цоколь, помещение I - комнаты с 27 по 29, условный номер: 77-77-12/013/2009-890 по адресу: г. Москва, ул. Крылатские холмы, д. 37	195,5	

Источник информации: Задание на оценку

2. Цель оценки

Определение рыночной стоимости объекта оценки.

3. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Результаты оценки будут использованы при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, обращения взыскания на имущество в судебном порядке, принятии управленческих решений.

4. Вид определяемой стоимости

Рыночная стоимость, под которой понимается наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства².

5. Дата определения стоимости (дата оценки)

Оценка проводится на дату: 2 мая 2017 г.

6. Срок проведения оценки

Оценка проводится в сроки с 2 мая 2017 г. по 15 мая 2017 г.

7. Допущения, на которых должна основываться оценка

1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.

² Федеральным Стандартом Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 257.

2. Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для целей и функций, указанных в отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта.
3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.
4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.
5. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
6. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
7. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся оценщиком из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
10. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
11. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
12. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.

Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

3.1. Сведения о Заказчике оценки

Табл. 3.1

Описание сведений о Заказчике оценки

Полное наименование с указанием организационно-правовой формы	Коммерческий банк «Мастер-Банк» (Открытое акционерное общество)
Сокращенное наименование	«Мастер-Банк» (ОАО)
Адрес местонахождения	115184, г. Москва, Руновский пер., д. 12
ОГРН	1027739049304
Банковские реквизиты	Конкурсный управляющий «Мастер-Банк» (ОАО) – Государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов» Получатель: Государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов» Адрес: 109240, г. Москва, ул. Высоцкого, д. 4; ИНН/КПП: 7708514824 / 770901001; Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО, г. Москва 35; Расчетный счет: 40503810145250003051; БИК: 044525000; счет «Мастер-Банк» (ОАО) № 76/11-0322

Источник информации: данные Заказчика

3.2. Сведения об оценщике, подписавшем Отчет об оценке

Табл. 3.2

Описание сведений об оценщике Бондареве С.В., подписавшем отчет об оценке

Оценщик	Бондарев Сергей Владимирович
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-711003, регистрационный номер 190, 25.06.2005, Московский государственный строительный университет, по программе оценка стоимости предприятия (бизнес)
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член некоммерческого партнёрства (саморегулируемой межрегиональной ассоциации специалистов-оценщиков). Номер по реестру 1745 от 01.02.2008
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	Полис № 0991R/776/F0304/6 страхования ответственности оценщика. Наименование страховой компании ОАО «АльфаСтрахование». Срок действия договора страхования – с 03.10.2016 по 02.10.2017. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.
Номер контактного телефона	8-495-787-98-24
Почтовый адрес	107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1
Адрес электронной почты	info@cgip.ru
Местонахождение оценщика	107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1

Источник информации: данные оценщика

Табл. 3.3

Описание сведений об оценщике Громченко В.Б., подписавшем отчет об оценке

Оценщик	Громченко Владимир Борисович
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №865676, регистрационный номер 0197, Московский финансово-промышленный институт «Синергия»
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент» (СВОД). Номер по реестру 598 от 27.01.2015
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	Полис № 0991R/776/F0306/6 страхования ответственности оценщика. Наименование страховой компании ОАО «АльфаСтрахование». Срок действия договора страхования – с 12.11.2016 по 11.11.2017. Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) руб.
Номер контактного телефона	8-495-787-98-24

Почтовый адрес	107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1
Адрес электронной почты	info@cgip.ru
Местонахождение Оценщика	107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1

Источник информации: данные Оценщика

3.3. Сведения о Юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Табл. 3.4

Описание сведений о Юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Полное наименование с указанием организационно-правовой формы	Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект»
Сокращенное наименование	ООО «Инвест Проект»
Юридический адрес	142455, Московская область, Ногинский район, г. Электроугли, ул. Школьная, д. 38, оф. 2
Адрес местонахождения	107207, г. Москва, Щёлковское шоссе, д. 77, стр. 1
ОГРН	1055005937953
Дата присвоения ОГРН	15 декабря 2005 г.
Банковские реквизиты	ИНН/КПП 5031064998/503101001; Р/с 40702810503600141031; Кор./сч. 30101810900000000181 в ПАО Банк Возрождение; БИК 044525181
Номер телефона/факс	8-495-787-98-24
Адрес электронной почты	ocenka@cgip.ru
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Страховая компания АО «Национальная страховая компания ТАТАРСТАН», страховой полис № 0603 061288 Серия ПООЦ от 18 апреля 2017 г. Срок действия договора с 2 октября 2016 г. по 1 октября 2017 г. Страховая сумма 560 000 000,00 (Пятьсот шестьдесят миллионов) руб.

Источник информации: данные ООО «Инвест Проект»

3.4. Сведения об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах

Табл. 3.5

Описание сведений об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах

Наименование организации/ФИО специалиста	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались
Квалификация привлекаемых специалистов	
Степень участия привлекаемых специалистов	
Обоснование необходимости привлечения	

3.5. Сведения о независимости Юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика

Оценщики не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками юридического лица - Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

В отношении объекта оценки Оценщики не имеют вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщики не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица - Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщиков.

Вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщиков и юридического лица, с которым Оценщики заключили трудовой договор, если это могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки, не допускалось.

Размер оплаты Оценщикам за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

4. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.

2. Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для целей и функций, указанных в отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта.

3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.

4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.

5. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

6. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.

7. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся оценщиком из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.

9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

10. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.

11. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

12. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.

13. При определении рыночной стоимости объекта оценки, Оценщик исходил из допущения, что качество отделки всех внутренних помещений объекта оценки соответствует параметру – улучшенная, ремонт не требуется.

14. В соответствии с п. 15 ст. 146 НК РФ, не облагаются НДС операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами).

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий отчет подготовлен в соответствии с требованиями Федерального закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки (ФСО):

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года с изменениями и дополнениями в ред. Федеральных законов;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО, в которой состоит Оценщик.

Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ³

Объектом оценки являются:

- Нежилое помещение, этаж 1, помещение V, общей площадью 173,8 кв. м, условный номер: 77-77-12/013/2009-893, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Крылатские холмы, д. 37;
- Нежилое помещение, номера на поэтажном плане: цоколь, помещение I - комнаты с 27 по 29, общей площадью 195,5 кв. м, условный номер: 77-77-12/013/2009-890, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Крылатские холмы, д. 37.

6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

- данные, предоставленные Заказчиком (см. в Приложении 3 к Отчету);
- нормативные документы (полный перечень см. в разделе Нормативные документы);
- справочная литература (полный перечень см. в разделе Справочная литература и информационные источники);
- методическая литература (полный перечень см. в разделе Методическая литература);
- Internet-ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту тома Отчета).

Табл. 6.1

Перечень предоставленных документов для проведения оценки

№ п/п	Наименование документа
1	Выписки из ЕГРН от 15.03.2017 (копия)
2	Справка БТИ о состоянии здания (копия)
3	Кадастровый паспорт помещения (копия)
4	Выписка из технического паспорта на здание (копия)
5	Определение Арбитражного суда по делу № А-40-172055/13 от 03.06.2015 и от 25.11.2015 (копия)

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком

6.2. Юридическое, экономическое и строительно-техническое описание объекта оценки

Характеристики оцениваемых нежилых помещений представлены ниже:

Табл. 6.2

Описание объекта оценки

Наименование показателя	Значение	Значение
Наименование объекта оценки	Помещение, назначение: нежилое	Помещение, назначение: нежилое
Местоположение объекта оценки	г. Москва, ул. Крылатские холмы, д. 37	г. Москва, ул. Крылатские холмы, д. 37
Район	Крылатское	Крылатское

³ Описание выполнено на основании информации, полученной от Заказчика оценки.

Наименование показателя	Значение	Значение
Кадастровый (условный) номер	77:07:0001002:4002	77:07:0001002:30532
Установленные права	Право собственности	Право собственности
Форма собственности	Частная	Частная
Субъект права	ОАО «Мастер-Банк»	ОАО «Мастер-Банк»
Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы	Информационное письмо № 2862 от 23.03.2017; выписка из ЕГРН от 15.03.2017	Информационное письмо № 2862 от 23.03.2017; выписка из ЕГРН от 15.03.2017
Общая площадь объекта оценки, кв. м	173,8	195,5
Тип объекта оценки	Встроенное помещение в здании	Встроенное помещение в здании
Функциональное назначение	Нежилое	Нежилое
Текущее использование	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Расположение относительно линии домов	Первая линия	Внутри квартала
Этажность здания (без учета подземных этажей)	34	34
Этаж расположения в здании	1	Цоколь
Строительный объем здания, куб. м	н/д	н/д
Год постройки здания	2006	2006
Площадь застройки, кв. м	н/д	н/д
Высота потолков, м	н/д	н/д
Физический износ по данным технического паспорта, %	н/д	н/д
Год проведения капитального ремонта/реконструкции	н/д	н/д
Техническое состояние здания	Хорошее	Хорошее
Качество внутренней отделки помещений	Улучшенная, ремонт не требуется	Улучшенная, ремонт не требуется
Наличие парковки	Имеется, стихийная	Имеется, стихийная
Наличие лифта	Имеется	Имеется
Тип входа	Отдельный	Отдельный
Наличие электроснабжения	Имеется	Имеется
Наличие водоснабжения	Имеется	Имеется
Наличие отопления	Имеется	Имеется
Наличие канализации	Имеется	Имеется
Наличие телефона	Имеется	Имеется
Наличие обременений	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Наличие дополнительных улучшений	Отсутствуют	Отсутствуют
Историческая и культурная значимость объекта	Не является памятником истории и культуры	Не является памятником истории и культуры
Балансовая первоначальная/остаточная стоимость объекта оценки, руб.	80 719 967,95	

Источник информации: анализ технической и юридической информации, предоставленной Заказчиком

Оценка выполнена, исходя из следующих предположений:

3. Оцениваемые объекты не обременены дополнительными сервитутами, не учтенными при оценке.
4. Юридическая экспертиза прав на объекты не производилась.

6.3. Анализ местоположения объекта оценки

Объекты оценки расположены на территории г. Москва, ул. Крылатские холмы, д. 37.

Табл. 6.3

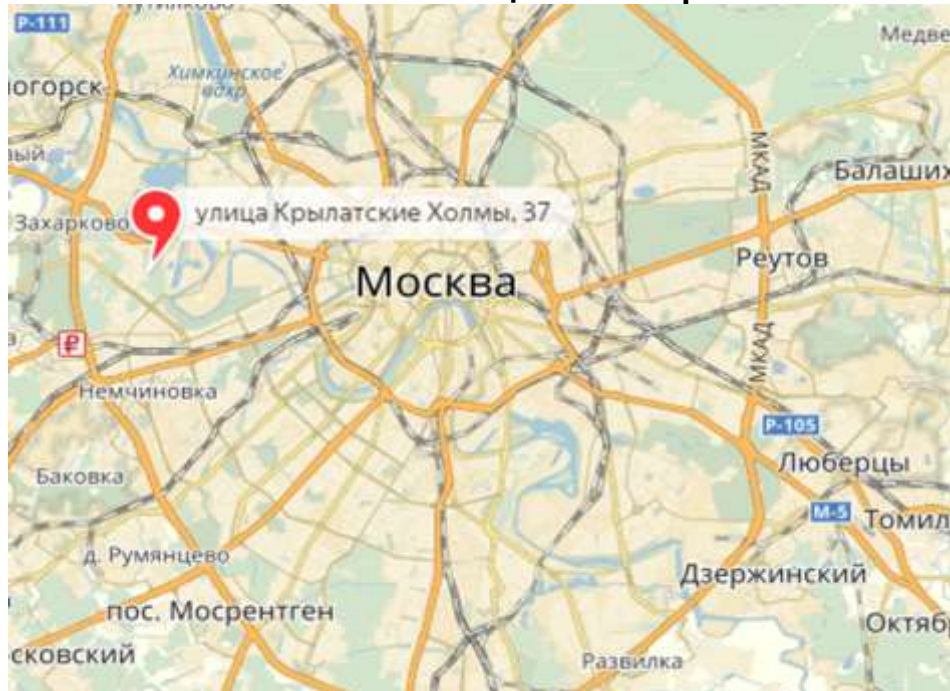
Описание прилегающей территории

Факторы местоположения	Характеристика факторов
Общая характеристика местонахождения	
Местонахождение	г. Москва, ул. Крылатские холмы, д. 37
Полнота (плотность) застройки	Высокая
Линия домов	Внутри квартала
Описание непосредственного окружения	
Тип застройки окружения	Жилая и административная застройка
Объекты окружения застройки	Находится в зоне жилой и административной застройки
Этажность окружающей застройки	Застройка домами различной этажности
Транспортная доступность	
Характеристика доступности	К объекту проложена асфальтированная дорога, возможен круглогодичный доступ
Виды транспорта (автомобильный/общественный).	Доступ к объекту возможен на личном транспорте и общественном транспорте
Удаленность от станции Московского метрополитена	10 минут пешей доступности от станции Московского метрополитена «Крылатское»
Удаленность от остановки общественного транспорта	Менее 5 минут пешей доступности от остановки общественного транспорта «Церковь Рождества Богородицы»
Состояние окружающей среды	
Запыленность и загазованность воздуха	В пределах нормы
Интенсивность движения транспорта	Интенсивность движения по улице высокая
Благоустройство территории	Озеленение соответствует норме. Участок огорожен забором
Основные выводы	
1. Район местонахождения объекта оценки характеризуется административной и жилой застройкой	
2. Транспортная доступность хорошая, имеется удобный подъезд	
3. Экологическая обстановка района местоположения соответствует городской по таким показателям, как: уровень шума, запыленность и загазованность воздуха. Интенсивность движения высокая	

Источник информации: <https://yandex.ru/maps/>

Рис. 6.1

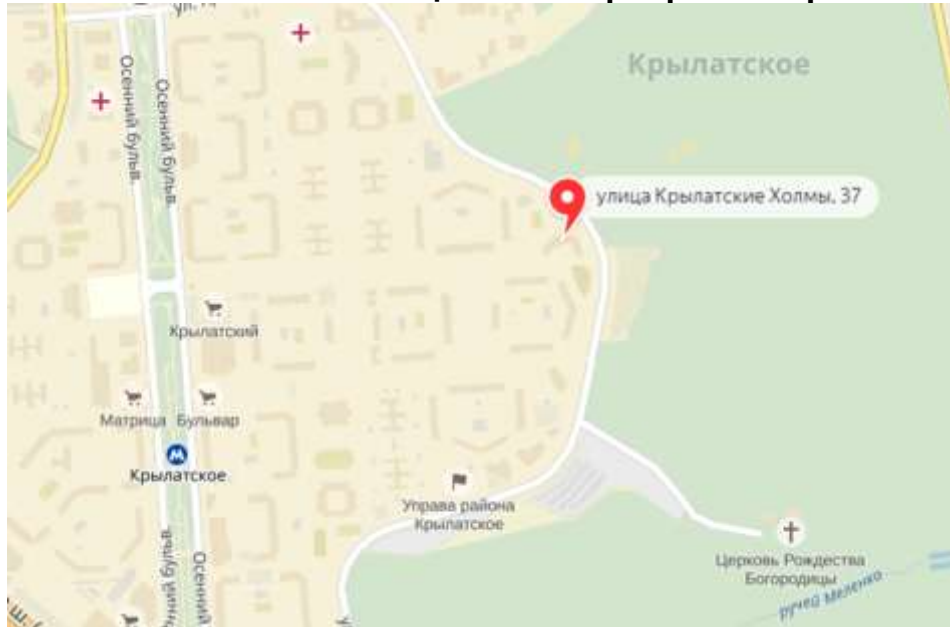
Местоположение объекта оценки на карте г. Москвы



Источник информации: <https://tech.yandex.ru/maps>

Рис. 6.2

Местоположение объекта оценки на карте района Крылатское



Источник информации: <https://tech.yandex.ru/maps>

Краткая характеристика месторасположения объекта оценки

Районный анализ. Москва.

Москва — столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России (население на 1 января 2012 года — 11 612 943 человек; в новых границах — около 11,8 млн человек), самый населённый город Европы, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

Историческая столица Великого княжества Московского, Русского царства, Российской империи (в 1728—1730 годах), Советской России и СССР. Город-герой. В

Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда), органы местного самоуправления, посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений. Журнал Foreign Policy ставит Москву в 2010 году на 25 место глобальных городов, вносящих значительный вклад в развитие мировой цивилизации.

Расположена на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги, приблизительно на одной широте с городами: Тында, Красноярск, Омск, Челябинск, Казань, Калининград, Копенгаген, Глазго.

Москва — важный туристический центр России; Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список Всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является также важнейшим транспортным узлом. Город обслуживают 6 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен.

Как субъект федерации Москва граничит с Московской и Калужской областями.

Географическое положение

Москва находится в центре европейской части России, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности (на западе), Москворецко-Окской равнины (на востоке) и Мещёрской низменности (на юго-востоке). Территория города на 2012 год составляет 2510 км². Треть (877 км²) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД), остальные 1633 км² — за кольцевой автодорогой.

Средняя высота над уровнем моря составляет 156 м. Наивысшая точка находится на Теплостанской возвышенности и составляет 255 м, самая низкая точка — вблизи Бесединских мостов, где река Москва покидает город, высота этой точки над уровнем моря составляет 114,2 м. Протяжённость Москвы (без учёта чересполосных участков) с севера на юг в пределах МКАД — 38 км, за пределами МКАД — 51,7 км, с запада на восток — 39,7 км.

Город располагается на обоих берегах реки Москвы в её среднем течении. Помимо этой реки, на территории города протекает несколько десятков других рек, наиболее крупные из которых — притоки Москвы, в частности Сходня, Химка, Пресня, Неглинная, Яуза и Нищенка (левые), а также Сетунь, Котловка и Городня (правые). Многие малые реки (Неглинная, Пресня и др.) в пределах города протекают в коллекторах. В Москве много и других водоёмов: более 400 прудов и несколько озёр.

Экономика

Москва — крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, большая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё.

Описание района Крылатское

Крылатское — район в Западном административном округе Москвы и одноимённое внутригородское муниципальное образование. Расположен на правом берегу Москвы-реки, между районами Кунцево, Хорошёво-Мнёвники, Строгино и Филёвский Парк.

Название — от бывшего села Крылецкое, известного с начала XV века, в конце XVI — начале XVII вв. — владения бояр Романовых. В 1862—1877 построена церковь Рождества Богородицы. С 1960 года находится в черте Москвы. В районе Крылатского проводятся соревнования дельтапланеристов, мотоциклистов, автомобилистов, лыжников. В 1970-х годах близ Крылатского создан одноимённый спортивный комплекс. От Рублёвского шоссе проложена автодорога, благоустроены набережные. Основные улицы: Крылатская, Крылатские холмы, Осенний бульвар, Осенняя. В районе расположена станция метро «Крылатское» Арбатско-Покровской линии Московского метрополитена

По данным на 2010 год, площадь района составляет 1204,46 га. Население района по переписи 2010 года — 82 606. Плотность населения — 6858,3 чел./км², площадь жилого фонда — 1850,54 тыс. м² (2010 год).

Инфраструктура района

Район обслуживают 6 поликлиник, 1 центр социального обслуживания, 14 детских садов, 17 общеобразовательных школ, включая 6 частных, и 3 библиотеки. К услугам жителей 230 предприятий розничной торговли, 25 предприятий общественного питания, 55 предприятий бытового обслуживания (ремонтные мастерские, прачечные-химчистки, бани и т. п.).

Крупные объекты инфраструктуры — торговые центры:

- Европарк (якорные арендаторы: «Ашан», «Медиамаркт», «Спортмастер», «Формула кино»);
- Рублёвский (якорный арендатор: универмаг ХЦ);
- Западный (якорные арендаторы: «Седьмой континент», «Л'Этуаль»);

В районе имеется единственный действующий храм — храм Рождества Пресвятой Богородицы в Крылатском. Идет строительство первого в Москве храма в честь святителя Ермагена — по адресу ул. Осенняя (у д. 33, корп. 3)[14]. По адресу Рублевское шоссе, 54 ведется строительство храма Алексия Человека Божия.

Природа и экология

В Крылатском находится 5 уникальных памятников природы, которые занимают 300 га. Среди них: украшение территории района — природно-исторический парк «Москворецкий»: Серебряноборское лесничество, Крылатские холмы, Татаровская пойма и т. п. Площадь зеленых насаждений в районе — 1139,3 тыс. кв. м. Общая площадь зеленых парковых насаждений — 2810 тыс. кв. м. Есть источник, но, по данным НТВ, воду из него пить нельзя из-за несоответствия санитарным нормам.

Транспорт

В районе расположена станция метро «Крылатское», также район связан плотной сетью маршрутов общественного транспорта со станциями метро «Молодёжная», «Кунцевская», «Славянский бульвар», «Октябрьское поле» и «Полежаевская», расположенными на территории соседних районов.

Район обслуживают один троллейбусный маршрут (№ 19 Крылатское — метро «Сокол») и многочисленные маршруты автобусов.

Автомобильные дороги

По границе района проходит Рублёвское шоссе, среди крупных улиц района Осенняя, Крылатская улицы и проспект Маршала Жукова.

Проспект Маршала Жукова является частью Краснопресненского проспекта. На территории района Крылатское находится один из въездов в Северо-Западный тоннель.

В будущем участок Крылатской улицы от Рублёвского шоссе до Крылатского моста войдёт в состав Северо-Западной хорды, а в дополнение к существующему Крылатскому мосту будет построен новый мост.

6.4. Фотографии объекта оценки

Фотографии объекта оценки представлены ниже.

Фотографии объекта оценки

Фото 6.1

Лестничный проем на первый этаж



Фото 6.3

Вход в помещение, расположенное на цокольном этаже



Фото 6.5

Фасад дома



Фото 6.2

Цокольный этаж



Фото 6.4

Вход в помещение, расположенное на первом этаже



Источник информации: данные фотосъемки, предоставленные Заказчиком оценки

7. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

7.1. Макроэкономический обзор⁴

Мировая конъюнктура

В конце 2016 года в мировой экономике получили развитие позитивные тенденции ожидания ускорения роста. Глобальный композитный индекс PMI, в отличие от последних лет, в IV кв. 2016 г. показал максимальный рост за 6 кварталов, что позволяет рассчитывать на ускорение роста мировой экономики в 2017 году. В России совокупный индекс PMI был максимальными за 50 месяцев – 56,6 п. и показал максимальный квартальный рост за 4 года.

В начале 2017 года мировые экономические организации обновили прогнозы на кратко- и среднесрочную перспективу. Международный Валютный Фонд ожидает ускорения роста мировой экономики с 3,1 % в 2016 г. до 3,4 % в 2017 г. и до 3,6 % в 2018 году. Планируемый бюджетный стимул и фискальная рефляция существенно увеличили ожидания роста экономики США в 2018 году. В Китае ожидается кредитная экспансия и расширение мер поддержки экономики, темпы роста подняты до 6,5 процента. В январском прогнозе Мирового Банка сохранены ожидания ускорения темпов роста мировой экономики – 3,5 % в 2017 году и 3,7 % в 2018 году в условиях ослабления факторов, препятствующих экономической активности в развивающихся странах – экспортёрах биржевых товаров, и сохранения стабильного внутреннего спроса в странах-импортёрах биржевых товаров.

Выполнение соглашения стран ОПЕК и стран вне картеля способствовало закреплению цен на нефть в диапазоне 50-56 долл. США за баррель. В конце января текущего года консенсус-прогноз цен на нефть сложился на уровне 55,6 долл. США за баррель в 2017 году, с последующим ростом до 61,2 и 63,3 долл. США за баррель в 2017 и 2018 годах соответственно.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

Сельское хозяйство

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

Инвестиционная активность и строительство

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

⁴ Источник информации: <http://www.economy.gov.ru/>

Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м).

Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году).

По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

Инфляция

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно).

Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось.

В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

Рынок труда

На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения.

В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента).

Доходы населения и потребительский рынок

Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента.

В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре – 6,0 % г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 процента.

В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9 % г/г против -4,1 % г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5 % м/м в ноябре до -1,0 % м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2 процента.

Платные услуги населению в годовом выражении в декабре сократились на 0,1% г/г, с исключением сезонного фактора – на 0,2 % м/м. В целом за 2016 год платные услуги населению снизились на 0,3 процента.

Внешняя торговля

По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2 % г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт – на 1,4 % г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,0 % г/г.

При этом впервые с июля 2014 г., в ноябре стоимостной объем экспорта товаров вырос на 4,8% г/г за счет восстановления мировых цен на сырье. Импорт товаров продолжил восстанавливаться, замедлившись до 6,3% г/г после 8,0% г/г в октябре.

По данным ФТС России, индекс физического объема экспорта товаров в ноябре 2016 г. вырос на 9,0 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме топливно-энергетических товаров, текстиля, текстильных изделий и обуви. Индекс физического объема импорта товаров также вырос и составил 11,2 % г/г, прежде всего, за счет роста машин, оборудования и транспортных средств. Сократились только закупки текстиля, текстильных изделий и обуви, металлов и изделий из них.

В январе-ноябре 2016 г. отмечается замедление восстановления импорта инвестиционных товаров, импорт потребительских продолжает сокращаться.

Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9 % относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт – на 0,8 процента. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -40,9 % к 2015 г.

ВВП

Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону – как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232.6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2.8 % г/г. Со стороны производства – ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов – после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – повышательная корректировка динамики ВВП (на 0.9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления.

Номинал ВВП за 2014 год (по результатам последнего, 5-го пересмотра), также повышен и составил 79199.7 млрд. рублей, при сохранении динамики (0.7 % г/г). Повышательная корректировка номинала ВВП связана с увеличением ВДС по операциям с недвижимостью и транспорта. Со стороны доходов – после пересмотра уменьшилась доля в ВВП валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – номинал ВВП изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление. Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие.

В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0.2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП поддержали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

Банковский сектор

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом улучшением их структуры. В декабре кредитная активность ухудшилась по сравнению с ноябрем. Вместе с тем, качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться.

Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц - отрицательную.

За декабрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 635 до 623, при этом кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

Федеральный бюджет

За 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, по сравнению с 2015 г., что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. Сокращение нефтегазовых доходов было частично скомпенсировано ростом ненефтегазовых доходов федерального бюджета, в частности – доходами от использования государственного имущества.

Дефицит федерального бюджета в 2016 г. существенно увеличился за счёт роста расходов федерального бюджета и в меньшей степени за счёт сокращения общего объема доходов федерального бюджета.

Согласно предварительной оценке Минфина России, доходы федерального бюджета за 2016 г., по сравнению с 2015 г., сократились на 199,7 млрд. руб., или на 1,5 %, из них нефтегазовые доходы – на 1 031,0 млрд. руб.

Ненефтегазовые доходы выросли за 2016 г. по отношению к предыдущему году на 10,7 % (декабрь к декабрю – на 49,9 %) и составили 10,3 % ВВП за весь 2016 г., в декабре 2016 г. – 18,6 % ВВП. Увеличение ненефтегазовых доходов в частности связано с ростом поступлений доходов от использования имущества. Прирост поступлений этих доходов составил по отношению к 2015 г. 86,1 %, включая продажу акций ПАО «НК «Роснефть» на сумму 710,8 млрд. руб. в декабре 2016 г.

Денежно-кредитная политика

В течение 2016 года Банк России проводил умеренно жесткую денежно-кредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. до целевого уровня 4%. При этом Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности.

Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11 процентов. Однако, на протяжении I полугодия наблюдалось повышение устойчивости российской экономики к колебаниям цен на нефть, замедление инфляции, некоторое снижение инфляционных ожиданий, что позволило Банку России в июне понизить ключевую ставку на 50 базисных пунктов (далее – б.п.) до 10,5 процентов.

Во II полугодии 2016 г. инфляционные риски несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В сентябре Банк России принял решение о снижении ключевой ставки еще на 50 б.п. до 10%, указывая на необходимость ее поддержания на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I-II квартале 2017 г. по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен.

Государственный долг

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

Табл. 7.1

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

Показатель	2015		2016			
	Дек.	Янв. – Дек.	Ноя.	Дек.	Дек. м/м*	Янв. – Дек
ВВП ¹⁾	-3,1	-2,8	1,1	-0,6	-	-0,2
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,8	12,9	0,4	0,4	-	5,4
Индекс промышленного производства ³⁾	-4,5	-3,4	2,7	3,2	0,4	1,1
Обрабатывающие производства	-6,1	-5,4	2,5	2,6	0,3	0,1
Производство продукции сельского хозяйства	3,0	2,6	6,8	3,4	-0,2	4,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-3,9	-4,8	1,5	-5,4	-1,4	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-8,1	1,4	-7,0	-6,7	-	-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	4,9 ⁵⁾	-3,2 ⁵⁾	-6,0	-6,1	1,1	-5,9
Реальная заработная плата работников организаций	-8,4 ⁵⁾	-9,0 ⁵⁾	2,1 ⁶⁾	2,4 ⁷⁾	0,5	0,6 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	43408	34030	36195 ⁶⁾	47054 ⁷⁾	-	36703 ⁷⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению	5,8	5,6	5,4	5,34)	5,2	5,5
Оборот розничной торговли	-14,1	-10,0	-4,16)	-5,9	-1,0	-5,2
Объем платных услуг населению	-3,0 ⁵⁾	-2,0 ⁵⁾	1,8 ⁶⁾	-0,1	-0,2	-0,3
Экспорт товаров, млрд долл. США	28,7 ⁸⁾	341,5 ⁸⁾	26,6 ⁸⁾	28,5	-	279,2 ⁹⁾
Импорт товаров, млрд долл. США	17,4 ⁸⁾	193,0 ⁸⁾	17,5 ⁸⁾	19,3	-	191,4 ⁹⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5	51,9	-	41,7

*С устранением сезонности

1) Оценка Минэкономразвития России

2) Ноябрь, декабрь – в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь – в % к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды»

4) Данные за периоды 2015 г. уточнены по итогам годовых расчетов денежных доходов и расходов населения. За периоды 2016 г. – предварительные данные.

5) В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю

6) Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчётный период

7) Оценка

8) По методологии платёжного баланса

9) Оценка Банка России

Источник информации: данные Минэкономразвития России

7.2. Анализ влияния общей политической обстановки в стране и регионе объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

В России за 2015 произошли следующие политические события:

- телемарафон Владимира Путина (17.04.2015);
- продолжение войны на Украине;
- убийство Немцова (27.02.2015);
- ночные Волки проехали по Европе мотопробегом «Дорогами Победы»;
- продление санкций стран Евросоюза в отношении России.

- 13 сентября 2015 года в 13 субъектах РФ состоялись выборы губернаторов. В этот раз они прошли на фоне усложнения социально-экономической обстановки, рецессии и сопровождающей ее инфляции, а также при падении покупательной способности населения и в условиях спада патриотической крымской повестки.

- начало военных операций России в Сирии.

Источник информации: <http://www.dw.com/ru/%D1%82%D0%B5%D0%BC%D1%8B-%D0%B4%D0%BD%D1%8F/%D1%80%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D1%8F/s-2225>.

Экономика

О восстановлении экономической активности в России говорить пока рано, в январе—июне 2016 года страна переживала не небольшую коррекцию, а настоящую рецессию, предупреждают эксперты института «Центр развития» Высшей школы экономики (ВШЭ). В подготовленном ими докладе отмечается, что процесс сжатия экономики шел «широким фронтом», затронув все сектора за исключением оптовой торговли, и в результате экономика не просто пробила достигнутое ранее дно, но и пошла ниже него.

Рекордсменом падения, по данным экспертов, стало строительство, объемы которого сократились за полгода на 10%. В результате во втором квартале 2016 года объемы производства в этом секторе упали ниже минимума кризиса 2009 года и рухнули до уровня конца 2006 года. По сравнению со средним уровнем 2014 года объемы строительства сократились на 15%.

Промышленное производство за полгода сократилось на 0,1%. Эксперты ВШЭ подчеркивают, что повышение конкурентоспособности российских товаров из-за девальвации рубля не смогло компенсировать отечественным предприятиям потери от сокращения внутреннего спроса. В опубликованном сегодня докладе ВШЭ особо отмечается сокращение розничного товарооборота, который за январь—июнь 2016 года сократился на 3,1%. Относительно среднего уровня 2014 года товарооборот в рознице упал на 15%, приблизившись к уровням 2008 года.

Еще одной угрозой для экономики остается сокращение доходов казны от падения цен на нефть. Уже в первом полугодии 2016 года для покрытия дефицита федерального бюджета правительству пришлось использовать 780 млрд руб. из Резервного фонда, к концу же года средства фонда, по оценке ВШЭ, могут быть полностью исчерпаны. Новый обвал мировых цен на нефть из-за роста запасов и

добычи в США, по оценке экспертов ВШЭ, может привести к тому, что доллар по отношению к российской валюте подорожает до 70 руб./\$ или даже выше. Впрочем, аналитики отмечают, что падение спроса россиян на импортные товары не позволит доллару «разгуляться», так что превышения годовых максимумов, скорее всего, не случится. Напомним, что в январе 2016 года курс доллара на Московской бирже поднимался до 85,99 руб.

Консенсус-прогнозы на 2016–2022 гг.

С 3 по 15 августа 2016 года Институт «Центр развития» провел очередной квартальный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2016–2017 гг. и далее до 2022 г. В опросе приняли участие 22 эксперта из России и других стран. По большинству показателей Консенсус-прогнозы очень мало изменились по сравнению с прошлым опросом.

По сравнению с предыдущим опросом, который проводился в первой половине мая, сколько-нибудь заметно изменились (стали более оптимистичными) прогнозы по динамике ВВП и потребительских цен на текущий год.

Сейчас не осталось ни одного прогнозиста, кто не ожидал бы снижения ВВП по итогам текущего года. Консенсус-прогноз указывает на сокращение ВВП на 0,8% (три месяца назад было 1,2%), что – с учетом падения на 0,9% год к году в первом полугодии – примерно такой же спад в оставшуюся часть года. Тем не менее, в следующем году почти все эксперты (кроме трех) ожидают возобновления роста, хотя и весьма умеренного (один эксперт прогнозирует небольшой спад в 2018–2019 гг.). При этом усредненные ожидания относительно более отдаленных лет почти не изменились: по-прежнему среднегодовой прирост ВВП достигает примерно 2% к 2020 г. после чего фактически стабилизируется на этом уровне. Только самые отъявленные оптимисты прогнозируют ускорение роста до 3% в год.

Табл. 7.1

Консенсус-прогнозы на 2016–2022 гг.

Показатель	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Последний опрос (04-15.08.2016)							
Реальный ВВП, % прироста	0,8	1,1	1,6	1,8	1,9	2,1	2,1
Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.) 8	6,5	5,3	5,0	4,9	4,7	4,7	4,4
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	66,0	63,9	64,8	64,7	64,9	66,1	68,0
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	42	49	53	56	59	62	63
Предыдущий опрос (05-16.05.2016)							
Реальный ВВП, % прироста	-1,2	1,0	1,6	1,7	1,9	2,1	2,1
Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.) 8	7,3	5,7	5,5	5,2	4,9	4,8	4,6
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	67,5	65,9	66,1	65,8	66,0	67,1	68,0
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	41	51	54	57	59	62	63

Источник информации: Институт «Центр развития» НИУ ВШЭ
<https://dcenter.hse.ru/data/2016/03/25/1127958036/Cf-16-Q1.pdf>

Несмотря на снижение инфляционных ожиданий на ближайшие три года, среднесрочная инфляционная цель Банка России (4% в 2017–2018 гг.) независимым экспертам представляется недостижимой даже в перспективе семи лет. Консенсус-прогнозы среднегодовых цен на российскую нефть фактически не изменились, что неудивительно, если учесть фактическую динамику нефтяных цен. При этом эксперты сохраняют достаточный оптимизм в том смысле, что в долгосрочной перспективе они ожидают постоянного повышения цен на нефть – со 42 долл./барр. в 2016 г. до 63 долл./барр. в 2022 г. При этом они прогнозируют стабилизацию рубля примерно на уровне 65 руб./долл. В целом эксперты явно не ожидают резкого обострения кризисных явлений в российской экономике, но перспективы восстановления устойчивого и динамичного экономического роста также представляются им весьма сомнительными.

Источник информации: <https://dcenter.hse.ru/data/2016/08/19/1118712687/Cf-16-Q3.pdf>

7.3. Анализ влияния политической и социально-экономической обстановки в регионе объекта оценки на рынок объекта оценки

Согласно законам экономики, цена формируется исходя из соотношения спроса и предложения. За счет развития ипотечного кредитования, понижения процентных ставок, упрощения условий выдачи кредитов увеличивается количество людей способных приобрести жилье, пусть и выплачивать за него многолетний кредит. Получается, что чем стабильнее ситуация в экономике, тем лояльнее банки по отношению к выдаче кредитов, тем больше покупателей на рынке недвижимости. Чем больше потенциальных покупателей на рынке недвижимости - тем больше спрос. И если предложение (то есть количество объектов на рынке) остается неизменным, то растет цена. Если количество объектов на рынке увеличивается в меньшем объеме чем количество потенциальных покупателей, то цена опять же растет.

Рынок недвижимости испытывает влияние экономической ситуации, но возможности реагирования на изменение этой ситуации на первичном и вторичном рынках различны.

Недвижимость - это дорогостоящее приобретение, которое одновременно является и необходимостью (для проживания), и инвестицией. Падение доверия к финансовым институтам, экономическая нестабильность и политические риски заставляют покупателей и частных инвесторов переводить свои активы в недвижимое имущество.

Под первичным рынком недвижимости принято понимать совокупность сделок, совершаемых с вновь созданными (только что построенными), а также приватизированными объектами. Он обеспечивает передачу объектов в оборот прав собственности на рынке недвижимости.

Под вторичным рынком недвижимости понимают сделки, совершаемые с объектами недвижимости не впервые и связанные с перепродажей или другими формами перехода прав собственности на недвижимость. Такие объекты, как правило, длительное время эксплуатируются на рынке недвижимости.

Так, при падении спроса на объекты недвижимости вторичный рынок может достаточно гибко реагировать сокращением предложения и снижением цен, при котором нижняя граница определяется ценой приобретения объекта, финансовым положением продавца и соответствием уровня его доходов уровню текущих затрат на содержание объектов недвижимости. Диапазон снижения цен или предложения может быть довольно широк.

На первичном рынке недвижимости ситуация иная: нижняя граница цены определяется уровнем затрат на строительство. Вместе с тем здесь сложнее как уменьшить, так и увеличить предложение.

Первичный и вторичный рынки влияют друг на друга. Например, цены вторичного рынка являются своеобразным ориентиром, показывающим, насколько рентабельно новое строительство при существующем уровне затрат.

Как отмечается в материалах RRG, средневзвешенная цена 1 кв. м коммерческой недвижимости по состоянию на июль 2016 г. выросла на 5% и составила 3 100 \$/кв. м. Курс доллара в июле снизился на 1%, поэтому в рублевом эквиваленте цены увеличились на 4%, а цена в рублевом эквиваленте составила 199 423 руб./кв. м. За последние 12 месяцев цены в долларах снизились на 1%, а в рублях - на 11%.

Наихудшую динамику продемонстрировал по итогам квартала сегмент производственно-складских помещений: средневзвешенная цена по помещениям свободного назначения по сравнению с июнем снизилась на 3% и составила 3178 \$/кв. м, при этом цены по давно экспонируемым объектам снизились на 4%.

На арендном рынке наибольшее снижение отмечено в сегменте торговой недвижимости: средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц снизилась на 6% и составила 822\$/кв. м/год. Количество торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра в августе 2016 г., уменьшилось на 29%, а их общая площадь - на 18%. Объем предложения составил 369 объектов общей площадью 140 тыс. кв. м. Средняя ставка за месяц снизилась на 4% и

составила 416\$/кв. м/год. Ставка на объекты, которые экспонируются уже давно, практически не изменилась, а в целом доля дорогих объектов, сдаваемых по ставкам выше 400\$/кв. м/год, уменьшилась с 34% в июле до 32% в августе.

Средняя ставка аренды коммерческой недвижимости в Москве августе, по сравнению с июлем, снизилась на 3% и составила 268\$/кв. м/год. Курс доллара вырос на 1%, поэтому в рублевом эквиваленте ставки снизились на 2%. Средняя арендная ставка в рублях составила 17 393 руб./кв. м/год. За год, с августа 2015 года долларовые ставки снизились на 25%, а рублевые – на 26%.

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

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

Стоит отметить, что, приведенные выше показатели стоимости аренды и продажи коммерческих площадей в Москве — это цены предложения, а не реальных сделок, которые зачастую заключаются с дисконтом.

Прогноз

Прогноз цен на недвижимость в 2017 году подтверждает общую тенденцию падения. В Уральской палате недвижимости считают, что 2017 и 2018 годы станут провальными для продаж на рынке. Если сейчас наблюдается лишь некоторое снижение доходности, то в дальнейшем возможен коллапс в сфере продаж жилья. По рынку вторичного жилья специалисты ожидают снижения цен за квадратный метр. Например, в Екатеринбурге прогнозируется уменьшение стоимости на 5–7 %.

Такое положение дел на рынке можно назвать выгодным для покупателей. Именно сейчас можно выбрать из большого разнообразия предложений подходящую квартиру по сниженной стоимости. Если раньше потребитель мог себе позволить 1–2 комнатную квартиру, сейчас по той же цене можно присмотреть уже 2–3 комнатное жилье или большей площади.

Некоторые специалисты предупреждают, что рынок недвижимости 2017 может достичь худших показателей за последние годы. Изменения ситуации к лучшему ожидают лишь к 2020 году. Меньше всего кризис отразится на крупных городах, а вот в мелких городах и поселках на фоне низкой доходности населения снижение количества сделок будет заметнее.

Однако прогноз рынка недвижимости на 2017 предсказывает не только появление негативных тенденций. По словам главы Сбербанка Германа Грефа, если и будет хоть какая-то положительная динамика на рынке, то только в области спроса. Сейчас большинство инвесторов в недвижимость замерли в ожидании еще большего падения цен на вторичном рынке. В 2017 году ожидается всплеск покупательского интереса. Но, несмотря на текущие выгодные цены жилья, роста стоимости в скором будущем ожидать не приходится. Поэтому инвесторам, желающим быстро сыграть на изменении цен на недвижимость, придется ждать. Таким образом, период для вложений благоприятный, но быстрой прибыли не будет.

Подводя итоги, отметим, что большинство мнений склоняется к ожиданию в 2017 году дальнейшего снижения рынка недвижимости. Если в 2015–2016 годах рынок недвижимости еще нормально реагировал, и потребители сохраняли платежеспособность благодаря докризисным подушкам безопасности, то в 2017 году запас прочности кончится, и начнется кризис. К сожалению, аналитические данные не дают утешительных прогнозов.

По вторичному жилью цены продолжат снижение, что повлечет рост спроса. А вот значительного снижения цен по новостройкам ожидать не приходится, так как за последние годы наблюдалась тенденция роста себестоимости жилья. Обвал рынка вероятен, вот почему нужно заранее принять ряд антикризисных мер. Что касается риэлтерских и строительных организаций, у них еще есть время выработать программу действий с учетом возможности кризиса.

Выводы

В такой ситуации относительно перспектив частной собственности и рынка недвижимости можно утверждать, что:

1. Причин значительного падения цен на объекты недвижимости в России нет. Возможна некоторая коррекция (незначительное снижение) рыночных цен (прежде всего, жилой недвижимости), завышенных в предыдущие годы на отдельных рынках (в крупных и крупнейших городах с плотной застройкой), в пределах себестоимости строительства и разумно минимальной нормы прибыли инвестора. Недвижимость сохраняет свою роль, как способ сбережения и накопления капитала.
2. Причин роста цен на недвижимость нет, в силу снижения реальных доходов населения и доходов бизнеса.
3. Наблюдается в течение всего 2015 года и предполагается в первой половине 2016 года снижение спроса и активности на рынках недвижимости (от меньшей активности – к большей):
 - земельных участков сельскохозяйственного назначения,
 - земельных участков промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земель населенных пунктов для размещения объектов производственного, складского и коммунального назначения,
 - объектов производственной недвижимости,
 - объектов складской недвижимости,
 - земельных массивов земель населенных пунктов,
 - индивидуальных жилых домов,
 - объектов административной (офисной) недвижимости,
 - объектов торгово-развлекательной недвижимости и недвижимости общественного питания, квартир.

Источник информации: <http://www.ankadastr.ru/news/2016/12/19/1064.html>

7.4. Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона

Рынок коммерческой недвижимости Москвы: итоги 2016 года

Основные выводы

Объем предложения на рынках продажи и аренды в 2016 году продолжил снижаться. Тенденция обусловлена сокращением объемов нового строительства во всех секторах коммерческой недвижимости, заключением сделок, а также тем, что собственники снимают свои объекты с экспонирования, не желая продавать по упавшим ценам. Уровень снижения объема предложения на рынке продажи оказался меньше, чем на рынке аренды.

Объем предложения на продажу по общей площади вырос в торговом и производственно-складском сегменте, тогда как предложение офисов снизилось на 18%. На рынке аренды снижение объемов предложения по общей площади фиксировалось во всех сегментах, но максимальная коррекция также наблюдалась на офисном рынке – минус 25%. При этом в структуре предложения офисы продолжают доминировать. Так, доля офисных помещений в структуре предложения на продажу составляет 61%.

Средневзвешенная цена продажи объектов коммерческой недвижимости за год в рублях сократилась на 10%, в долларовом измерении – на 20%. Отрицательная коррекция наблюдалась по всем сегментам, однако наибольшее снижение продемонстрировали помещения свободного назначения (минус 10% в рублях) и торговая недвижимость (минус 8%). Снижение цен в условиях сокращения объема предложения может свидетельствовать о переизбытке площадей на рынке на фоне непростой макроэкономической ситуации.

Средняя ставка на рынке аренды с декабря 2015 по декабрь 2016 года снизилась на 2% в рублевом и на 12% в долларовом выражении. При этом негативный тренд по ставкам наблюдался в офисном и производственно-складском секторах, тогда как торговая недвижимость, напротив, продемонстрировала рост на 8% в национальной валюте. Снижение ставок наблюдалось в первой половине года, после чего фиксировался незначительный рост. В целом можно говорить об относительной стабилизации на рынке аренды.

Сравнительный анализ по сегментам

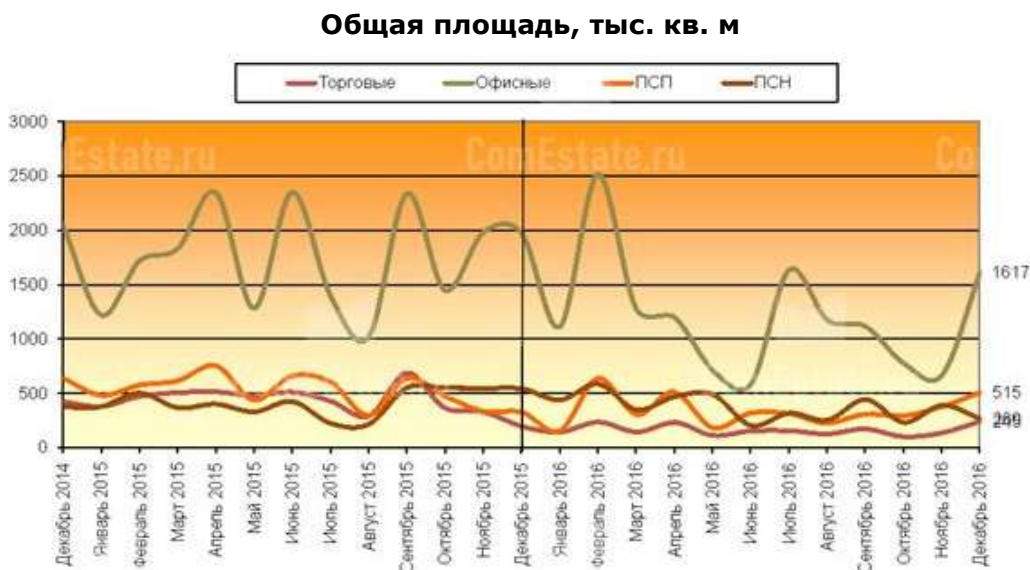
Объем предложения

За 2016 год объем предложения по общей площади вырос на 23% по торговым и на 56% по производственно-складским помещениям и снизился на 18% по офисным и на 51% по помещениям свободного назначения.

Объем предложений в декабре 2016 года составил 305 торговых объектов общей площадью 245 тыс. кв. м., 997 офисных объектов общей площадью 1617 тыс. кв. м., 107 производственно-складских помещений общей площадью 515 тыс. кв. м. и 200 помещений свободного назначения общей площадью 269 тыс. кв. м.

В структуре рынка по общей площади лидирующее положение в декабре 2016 года, как и ранее, заняли офисные помещения, доля которых на рынке составила 61%, второе место с долей 19% у производственно-складских помещений. Доля помещений свободного назначения в общем объеме предложения составила 11%, а доля торговых помещений – 9%. Доля офисных помещений за год снизилась на 3%, доля торговых помещений выросла на 2%, доля помещений свободного назначения уменьшилась на 7%, а доля производственно-складских помещений выросла на 8%.

Диagr. 7.1



Источник информации:

http://comestate.ru/analytics/rynok_kommercheskoy_nedvijimosti_moskvy_itogi_2016_goda

Диagr. 7.2



Источник информации:

http://comestate.ru/analytics/rynok_kommercheskoy_nedvijimosti_moskvy_itogi_2016_goda

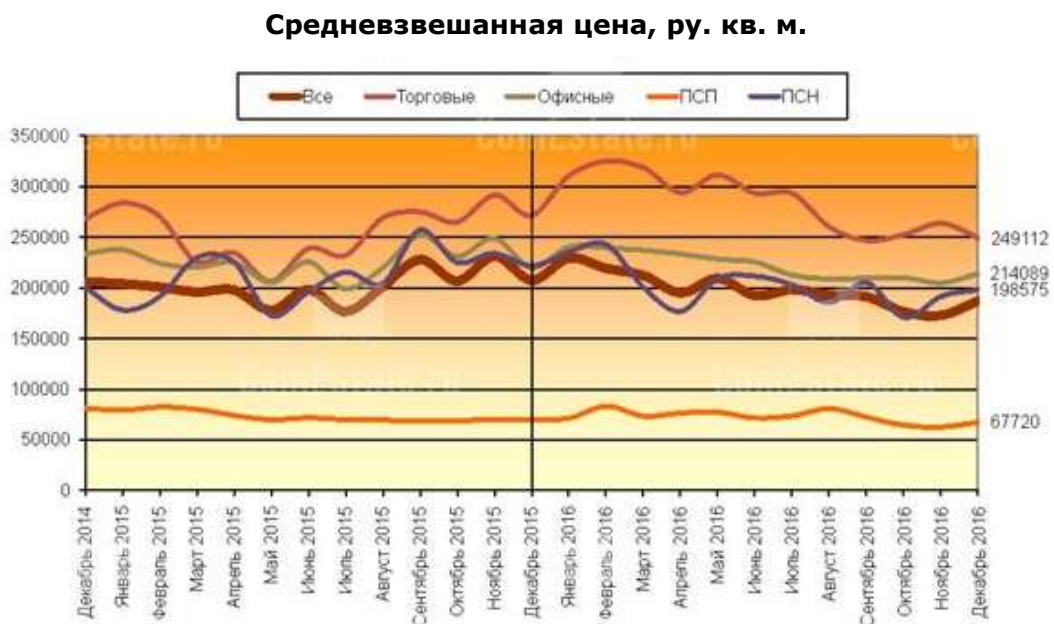
Судя по снижению средней площади объектов офисного и свободного назначения на 29 и 42% с рынка уходят помещения крупных размеров, в то время, как по торговым объектам и производственно-складским помещениям, средние площади которых выросли на 5 и 45% соответственно, ситуация была противоположной.

Ценовые показатели

Снижение цен наблюдалось по всем сегментам и составило: 8% по торговым объектам, 3% - по офисным, 4% - по производственно-складским и 10% - по помещениям свободного назначения.

Объем предложения в стоимостном выражении по торговым объектам вырос на 13%, по производственно-складским помещениям – на 50%, по офисным помещениям снизился на 20%, а по помещениям свободного назначения – на 56%.

Диagr. 7.3



Источник информации:

http://comestate.ru/analytics/rynok_kommercheskoy_nedvijimosti_moskvy_itogi_2016_goda

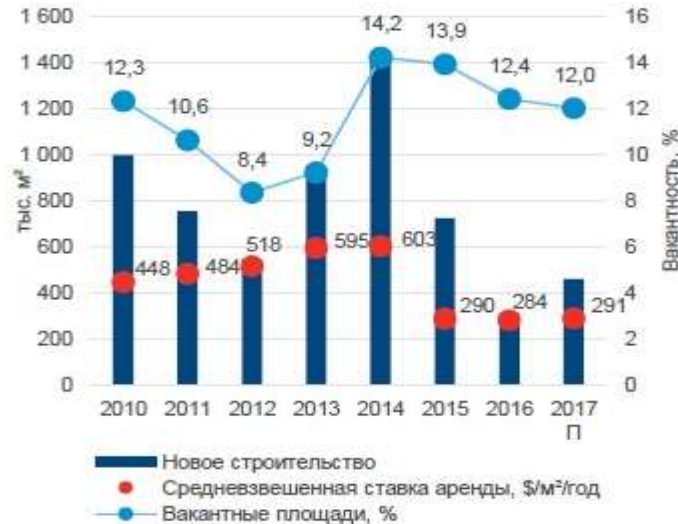
Офисная недвижимость Москвы – обзор за I квартал 2017 года

Основная активность клиентов сейчас формируется за счет переездов уже присутствующих на рынке небольших компаний. Доля нового бизнеса ограничена.

Интерес к площадкам под строительство и объем офисов класса А на высокой стадии готовности являются позитивными предпосылками для восстановления темпов ввода качественных площадей.

Диagr. 7.4

Ключевые параметры на рынке офисной недвижимости Москвы



Источник информации: <http://zдание.info/2393/2420/news/10032>

Предложение

Результат I квартала показал, что рынок еще испытывает на себе последствия кризисных явлений, и показатели ввода пока находятся на минимальных рыночных значениях. За первые три месяца в эксплуатацию введено всего 21 100 кв. м – почти в три раза меньше, чем в IV квартале 2016 года.

Среди появившихся в начале года объектов – комплекс площадью 7 000 кв. м, на территории НАО, а также I фаза БЦ «Большевик», где завершилась качественная реконструкция нескольких корпусов совокупной площадью 14 100 кв. м.

Территориальная структура предложения и распределение офисных площадей по классам не изменились. Ввод новых объектов по-прежнему имеет децентрализованный характер, а общий объем существующего предложения сохраняет сегментацию 2015 года.

Диagr. 7.5

Объем офисов класса А на высокой стадии готовности



Источник информации: <http://zдание.info/2393/2420/news/10032>

Спрос

Начало года традиционно демонстрирует низкую активность рынка. Совокупный объем новых сделок составил около 145 000 кв. м, что на 38% ниже, чем в предыдущем квартале, и на 21% меньше, чем годом ранее (185 000 кв. м в I квартале 2016 года).

Средний размер сделки по аренде не превысил по итогам квартала 995 кв. м. В своем большинстве крупные, в особенности западные, арендаторы уже пересмотрели текущие условия аренды минимум на 2-3 года, и наиболее активны сейчас те небольшие компании, которые рассматривают возможность переехать из старых офисов в более качественные.

Больше половины – 53% арендованных и купленных площадей – сконцентрировано в ЦДР. Другие востребованные офисные помещения расположены в бизнес-центрах в Ленинградском субрынке и в ММДЦ «Москва-Сити», где было заключено 9% и 7% сделок в I квартале 2017 года.

Диagr. 7.6

Объем арендованных и проданных офисных помещений в Москве



Источник информации: <http://zдание.info/2393/2420/news/10032>

Вакантные помещения

Замедление темпов ввода новых офисных зданий привело к снижению доли вакантных площадей на рынке по итогам I квартала 2017 года. Средняя по рынку вакантность составила 11,9%. В классе В+/- показатель стабилизировался на уровне 10,4–10,5%.

Более заметные изменения наблюдались в сегменте класса А – с 18,4% до 17,0% за один квартал. Свободное предложение по-прежнему характеризуется дефицитом в сегменте крупных готовых к въезду помещений. Нехватка заметна при запросах свыше 5 000 кв. м в ЦДР и свыше 10 000 кв. м за пределами центральной деловой зоны в качественных бизнес-центрах с хорошей локацией.

Диagr. 7.7

Доля свободных площадей на офисном рынке Москвы



Источник информации: <http://zдание.info/2393/2420/news/10032>

Максимальная вакантность зафиксирована в Кутузовском субрынке (29%) и на юго-западном направлении (27%), а также на юге столицы за пределами ТТК (19%). Доля свободного предложения в готовых бизнес-центрах в ММДЦ «Москва-Сити» составляет 16%.

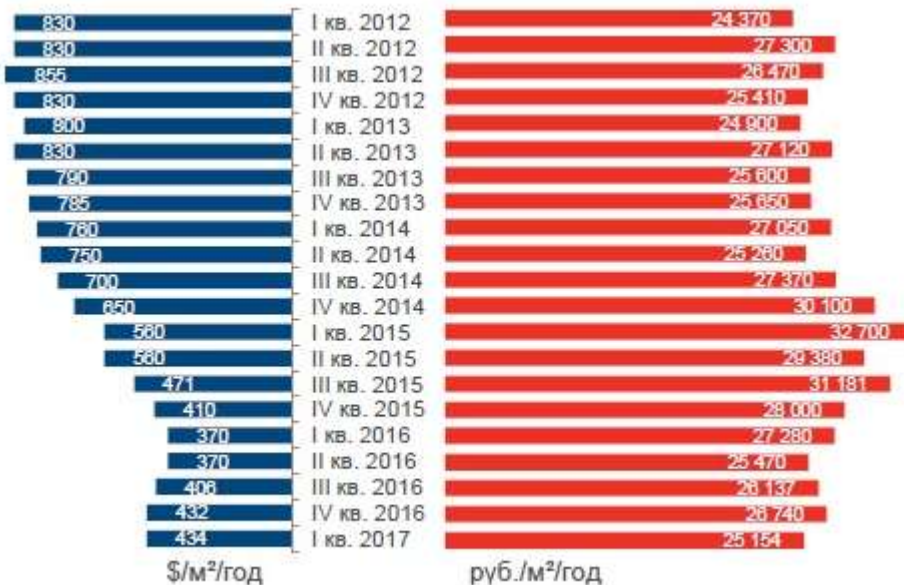
Ставки аренды

За прошедшие три месяца ввиду изменения структуры предложения наблюдалось локальное изменение ставок аренды, номинированных в рублях, – при этом в целом по рынку приведенные к долларам значения не изменились относительно конца 2016 года.

- Приведенная базовая ставка аренды в долларах США для офиса класса А составляет \$434/кв. м/год, в рублях – 25 154 руб./кв. м/год.
- Приведенная базовая ставка аренды в долларах США для помещений класса В – \$219/кв. м/год, в рублях – 12 589 руб./кв. м/год.

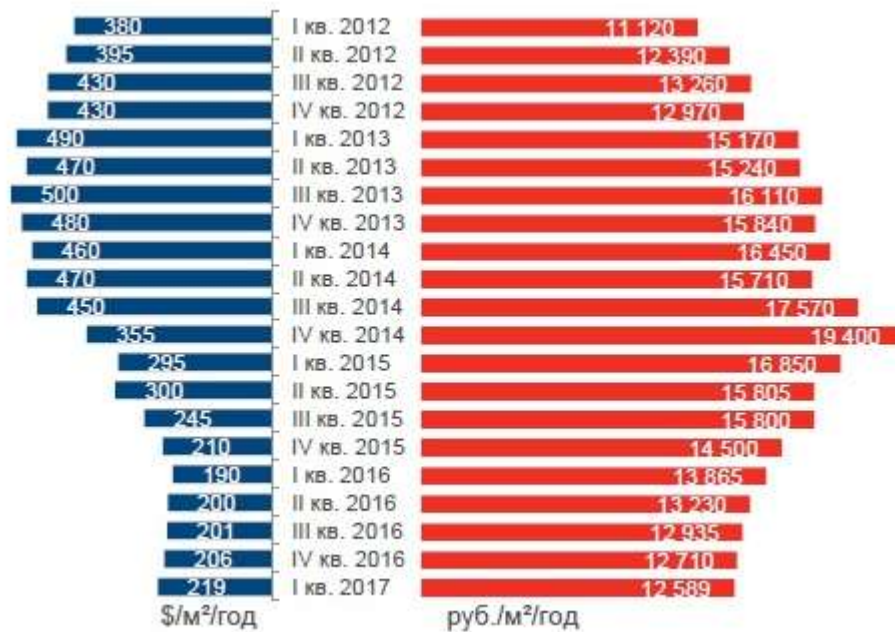
Диagr. 7.8

Ставка аренды на офисы класса А в ЦДР



Источник информации: <http://zдание.info/2393/2420/news/10032>

Ставка аренды на офисы класса В+ в ЦДР



Источник информации: <http://zдание.info/2393/2420/news/10032>

Отмечено небольшое сокращение доли рублевого предложения в классе А, что является индикатором стабилизации рынка. Текущее соотношение рублевых и долларовых предложений выражается в пропорции 56% к 44%, в то время как кварталом ранее она составляла 60% к 40%.

Цены продаж

Как и на протяжении предыдущего года, изменения рублевых цен в сегменте продаж не наблюдается. Цена на офисные объекты и блоки в классе А варьируется в диапазоне 240 000-350 000 руб./кв. м. В сегменте офисов класса В+ средний ценовой диапазон составляет от 150 000 до 190 000 руб./кв. м, для В- – на уровне 110 000-130 000 руб./кв. м.

Стоит отметить более заметную активность со стороны как частных инвесторов, так и компаний, приобретающих помещения для себя. Однако их выбор по-прежнему ограничивается дефицитом качественного предложения на продажу в разных сегментах, в частности в существующих объектах общей площадью свыше 6 000 кв. м. В связи с этим крупные по размеру блоки сейчас почти не представлены в готовых объектах первичного рынка и предлагаются в основном в строящихся зданиях.

Табл. 7.2

**Уровень вакантных площадей, ставки аренды на различных субрынках
Москвы**

Субрынок	Вакантность, %			Ставка, \$/кв. м/год		
	А	В+	В-	А	В+	В-
Премиум	15	4	3	752	457	287
ЦДР (кроме Премиум)	14	5	6	454	385	268
Москва-Сити	17	7	-	512	435	-
Ленинградский	13	13	8	415	320	140
Суцневский	27	14	2	338	210	245
Электrozаводский	37	11	2	240	218	184
Тульский	0	12	10	-	223	189
Ленинский	34	5	8	320	326	170
Кутузoвский	2	42	1	-	231	194
Север	-	22	5	-	160	141
Северо-Восток	-	25	2	-	258	100
Северо-Запад	15	15	5	213	132	156
Запад	19	8	15	250	157	133
Восток	-	12	6	-	187	130
Юг	-	23	7	-	200	151
Юго-Восток	50	13	7	351	153	133
Юго-Запад	32	22	26	242	254	101

Источник информации: <http://zдание.info/2393/2420/news/10032>

Тенденции и прогнозы

К вводу в эксплуатацию в 2017 году анонсировано порядка 450–480 000 кв. м офисных площадей, более 90% относятся к классу А. В случае ввода объектов согласно заявленным срокам годовой объем нового строительства превысит результат прошлого года на 55%.

Табл. 7.3

Основные объекты, заявленные к вводу в эксплуатацию в 2017 году

Название	Класс	Девелопер	Площадь, тыс. кв. м
«Башня Федерация. Восток»	A	Корпорация АЕОН	146,5
IQ Quarter	A	CiTer Invest B.V., Hals Development	123
Деловой квартал Neopolis	A	A-Store Estates	63,2
«Оазис»	A	Группа БИИ	33
«Большевик», II фаза	A	O1 Properties	32
«Фили Град»	A	MR Group	26,9
«Новион»	A	Корпорация А.Н.Д.	21
«Смоленской Пассаж II»	A	Группа БИИ	15,4
«Квартал Парк Легенд», корпус 3	A	ГК ТЭН	11
«Квадрат»	B+	Lenhart Global	9,5

Источник информации: <http://zдание.info/2393/2420/news/10032>

В динамике спроса будет наблюдаться умеренный рост в пределах 10% – таким образом, годовой объем сделок может достигнуть 930–950 тыс. кв. м.

Наличие спроса и низкие темпы ввода уже сказались на сокращении уровня вакантных площадей, а учитывая заполняемость вводимых объектов, в ближайшей перспективе существенного изменения доли вакантных площадей на рынке Москвы не ожидается. Средний показатель вакантности будет колебаться на уровне 12–12,5%.

Запрашиваемые ставки аренды в ближайшей перспективе будут оставаться стабильными.

Корректировка средних ставок по рынку будет обусловлена в большей степени перераспределением доступного к аренде предложения. Приведенные ставки аренды в долларах США будут варьироваться в зависимости от изменения курсов валют.

Источник информации: обзор подготовлен специалистами компании Colliers International

7.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости аналогичными объекту оценки

При анализе предложений на рынке недвижимости, Оценщик исходил из информации, представленной на открытых интернет ресурсах, специализирующихся на продаже/аренде помещений коммерческого назначения в районе расположения объекта оценки. Выборка предложений по продаже/аренде нежилых помещений представлена в таблицах ниже:

Табл. 7.4

Обзор предложений по продаже коммерческой недвижимости свободного назначения (1 этаж)

№	Местоположение	Цена предложения руб.	Площадь, кв. м	Цена предложения руб./кв. м	Источник информации
1	Москва, район Кунцево, ул. Маршала Тимошенко, 17К2	44 400 000	160	277 500	https://www.cian.ru/sale/commercial/6229895/
2	Москва, район Кунцево, ул. Маршала Тимошенко, 44	26 716 500	160,7	166 251	https://www.cian.ru/sale/commercial/148070248/
3	Москва, район Кунцево, Рублевское ш., 16К3	37 703 000	203,8	185 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/14783554/
4	Москва, район Фили-Давыдково, ул. Ватутина, 9	50 000 000	196,4	254 582	https://www.cian.ru/sale/commercial/153868116/
5	Москва, район	20 105 000	127,9	157 193	https://www.cian.ru/sale/c

№	Местоположение	Цена предложения руб.	Площадь, кв. м	Цена предложения руб./кв. м	Источник информации
	Можайский, ул. Гришина, 23К5				ommercial/148073635/
6	Москва, район Можайский, Гвардейская ул., 14	35 500 000	296,5	119 730	https://www.cian.ru/sale/commercial/152156301/
7	Москва, район Можайский, Можайское ш., 4К1	51 675 000	265	195 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/156217197/
8	Москва, район Фили-Давыдково, ул. Пивченкова	23 000 000	122	188 525	https://www.cian.ru/sale/commercial/156531994/
9	Москва, район Фили-Давыдково, Малая Филевская ул., 4К2	18 000 000	148	121 622	https://www.cian.ru/sale/commercial/4811350/
10	Москва, район Можайский, Вяземская ул., 15	10 899 900	81	134 567	https://www.cian.ru/sale/commercial/156759330/
11	Москва, район Можайский, Можайское ш., 2	78 000 000	319	244 514	https://www.cian.ru/sale/commercial/150656116/
12	Москва, район Кунцево, Партизанская ул., 22	22 000 000	90	244 444	https://www.cian.ru/sale/commercial/151884109/
-	Минимальное значение, руб./кв. м			119 730	-
-	Максимальное значение, руб./кв. м			277 500	-
-	Среднее значение, руб./кв. м			190 744	-
-	Вариация, %			28	-

Источник информации: анализ рынка Оценщиком

Анализ фактических цен выставленных на продажу объектов коммерческой недвижимости сопоставимых рассматриваемому объекту оценки, расположенных в ближайших районах к местонахождению объекта оценки, расположенных на первом этаже показал, что цены продаж объектов находятся в диапазоне от 119 730 руб./кв. м до 277 500 руб./кв. м, среднее значение 190 744 руб./кв. м. с учетом НДС и без учета основных ценообразующих факторов.

Табл. 7.5

Обзор предложений по продаже коммерческой недвижимости свободного назначения (цоколь)

№	Местоположение	Цена предложения руб.	Площадь, кв. м	Цена предложения руб./кв. м	Источник информации
1	Москва, район Крылатское, ул. Крылатские Холмы, 37	41 600 000	395,8	105 104	https://www.cian.ru/sale/commercial/150974508/
2	Москва, район Можайский, ул. Толбухина, 11К2	11 000 000	120	91 667	https://www.cian.ru/sale/commercial/141246825/
3	Москва, район Можайский, ул. Толбухина, 11К2	24 000 000	154	155 844	https://www.cian.ru/sale/commercial/154124380/
4	Москва, район Фили-Давыдково, Минская ул., 15К1	43 000 000	260	165 385	https://www.cian.ru/sale/commercial/157027842/
5	Москва, район Фили-Давыдково, Большая Филевская ул., 59К2	8 932 000	95,3	93 725	https://www.cian.ru/sale/commercial/153633960/
6	Москва, район Раменки, Университетский просп., 23К4	51 000 000	360	141 667	https://www.cian.ru/sale/commercial/143992097/
7	Москва, район Ломоносовский, ул. Крупской, 8К1	27 000 000	235	114 894	https://www.cian.ru/sale/commercial/157047155/
8	Москва, район Раменки, ул. Дружбы, 2/19	19 900 000	190	104 737	https://www.cian.ru/sale/commercial/155826661/

№	Местоположение	Цена предложения руб.	Площадь, кв. м	Цена предложения руб./кв. м	Источник информации
-	Минимальное значение, руб./кв. м			91 667	-
-	Максимальное значение, руб./кв. м			165 385	-
-	Среднее значение, руб./кв. м			121 628	-
-	Вариация, %			24	-

Источник информации: анализ рынка Оценщиком

Анализ фактических цен выставленных на продажу объектов коммерческой недвижимости сопоставимых рассматриваемому объекту оценки, расположенных в ближайших районах к местонахождению объекта оценки, расположенных на цокольном этаже показал, что цены продаж объектов находятся в диапазоне от 91 667 руб./кв. м до 165 385 руб./кв. м, среднее значение 121 628 руб./кв. м. с учетом НДС и без учета основных ценообразующих факторов.

Табл. 7.6

**Обзор предложений по сдаче в аренду коммерческой недвижимости
свободного назначения (1 этаж)**

№	Местоположение	Площадь, кв. м	Ставка аренды с учетом НДС, руб./кв.м/год	Источник информации
1	Москва, район Крылатское, ул. Крылатские Холмы, 37	178	20 225	https://www.cian.ru/rent/commercial/157018393/
2	Москва, район Крылатское, ул. Крылатские Холмы, 28	279	17 208	https://www.cian.ru/rent/commercial/152191881/
3	Москва, район Крылатское, Крылатская ул.	365,8	16 404	https://www.cian.ru/rent/commercial/152128785/
4	Москва, район Кунцево, ул. Коцюбинского, 9К1	115	12 516	https://www.cian.ru/rent/commercial/152121733/
5	Москва, район Кунцево, Ярцевская ул., 1	116	17 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/156596729/
6	Москва, район Крылатское, Рублевское ш.	146	23 014	https://www.cian.ru/rent/commercial/156914501/
7	Москва, район Кунцево, ул. Академика Павлова, 10	110	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/156982345/
8	Москва, район Кунцево, Рублевское ш., 18К3	126,8	15 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/150739838/
9	Москва, район Раменки, Мосфильмовская ул., 53	153	15 720	https://www.cian.ru/rent/commercial/155209097/
10	Москва, район Очаково-Матвеевское, ул. Наташи Ковшовой, 29	142	16 896	https://www.cian.ru/rent/commercial/155301527/
11	Москва, район Можайский, Гродненская ул., 10	90	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/157045847/
12	Москва, район Филевский парк, 2-я Филевская ул., 6к5	177,2	16 253	https://www.cian.ru/rent/commercial/155589976/
13	Москва, район Очаково-Матвеевское, Веерная ул., 30К6	210	14 300	https://www.cian.ru/rent/commercial/152785977/
14	Москва, район Можайский, ул. Толбухина, 12К1	150	21 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/155873371/
15	Москва, район Можайский, Можайское ш., 4К1	209	15 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/156335462/
-	Минимальное значение, руб./кв. м		12 000	-

№	Местоположение	Площадь, кв. м	Ставка аренды с учетом НДС, руб./кв.м/год	Источник информации
-	Максимальное значение, руб./кв. м		24 000	-
-	Среднее значение, руб./кв. м		17 182	-
-	Вариация, %		21	-

Источник информации: анализ рынка Оценщиком

Анализ фактических ставок арендной ставки для объектов коммерческой недвижимости сопоставимых рассматриваемому объекту оценки, расположенных в ближайших районах к местонахождению объекта оценки, расположенных на первом этаже показал, что ставки для таких объектов находятся в диапазоне от 12 000 до 24 000 руб./кв. м/год, среднее значение 17 182 руб./кв. м/год с учетом НДС и без учета основных ценообразующих факторов.

Табл. 7.7

Обзор предложений по сдаче в аренду коммерческой недвижимости свободного назначения (цоколь)

№	Местоположение	Площадь, кв. м	Ставка аренды с учетом НДС, руб./кв.м/год	Источник информации
1	Москва, район Фили-Давыдково, Кастанаевская ул., 51К2	250	11 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/153473848/
2	Москва, район Можайский, Можайское ш., 30	161	11 244	https://www.cian.ru/rent/commercial/154001918/
3	Москва, район Очаково-Матвеевское, ул. Наташи Ковшовой, 29	142	15 212	https://www.cian.ru/rent/commercial/154625216/
4	Москва, район Раменки, Мосфильмовская ул., 23	110	11 460	https://www.cian.ru/rent/commercial/155530691/
5	Москва, район Раменки, ул. Пудовкина, 3	216	8 340	https://www.cian.ru/rent/commercial/147495331/
6	Москва, район Гагаринский, Ломоносовский просп., 4К2	100	10 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/155245635/
7	Москва, район Дорогомилово, ул. 1812 года, 8К1	430	13 700	https://www.cian.ru/rent/commercial/150313659/
8	Москва, район Ломоносовский, ул. Вавилова, 97	110	10 920	https://www.cian.ru/rent/commercial/155142886/
9	Москва, район Тропарево-Никулино, ул. Коштоянца, 20К4	197	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/151010801/
-	Минимальное значение, руб./кв. м		8 340	-
-	Максимальное значение, руб./кв. м		15 212	-
-	Среднее значение, руб./кв. м		11 564	-
-	Вариация, %		17	-

Источник информации: анализ рынка Оценщиком

Анализ фактических ставок арендной ставки для объектов коммерческой недвижимости сопоставимых рассматриваемому объекту оценки, расположенных в ближайших районах к местонахождению объекта оценки, расположенных на цокольном этаже показал, что ставки для таких объектов находятся в диапазоне от 8 340 до 15 212 руб./кв. м/год, среднее значение 11 564 руб./кв. м/год с учетом НДС и без учета основных ценообразующих факторов.

7.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Оценщиком были проанализированы ценообразующие параметры объекта оценки. В результате чего выявлены основные ценообразующие параметры:

- Дата действия цены;
- Тип цены (уторгование);
- Местоположение аналога. Стоимость объекта зависит от ценового района, в котором расположен объект оценки;
- Целевое использование объекта;
- Объем передаваемых прав;
- Площадь объектов недвижимости. Цена единицы площади больших помещений/участков ниже, чем меньших.
- Физические характеристики;
- Состояние инфраструктуры и доступных коммуникаций.

7.7. Оценка ликвидности

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Применительно к данным Рекомендациям предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершения сделки.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

Табл. 7.8

Показатели ликвидности

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

Источник информации: данные Ассоциации российских банков

Количество предложений о продаже и аренде помещений офисного и свободного назначения в г. Москва велико, связано это, прежде всего, с умеренным спросом на данный сегмент и немалой ценой для города, таким образом, уровень ликвидности рассматриваемого объекта возможно определить на уровне «низкая» в соответствии с приведенными выше показателями. Типичный срок экспозиции помещений свободного назначения, подобных объекту оценки, составляет от 7-12 месяцев. Оценщик считает, что наиболее вероятный срок экспозиции данного объекта 9 месяцев.

Выводы:

- Объем предложения на рынках продажи и аренды в 2016 году продолжил снижаться. Тенденция обусловлена сокращением объемов нового строительства во всех секторах коммерческой недвижимости, заключением сделок, а также тем, что собственники снимают свои объекты с экспонирования, не желая продавать по упавшим ценам. Уровень снижения объема предложения на рынке продажи оказался меньше, чем на рынке аренды.
- За 2016 год объем предложения по общей площади вырос на 23% по торговым и на 56% по производственно-складским помещениям и снизился на 18% по офисным и на 51% по помещениям свободного назначения.

- В структуре рынка по общей площади лидирующее положение в декабре 2016 года, как и ранее, заняли офисные помещения, доля которых на рынке составила 61%, второе место с долей 19% у производственно-складских помещений. Доля помещений свободного назначения в общем объеме предложения составила 11%, а доля торговых помещений – 9%. Доля офисных помещений за год снизилась на 3%, доля торговых помещений выросла на 2%, доля помещений свободного назначения уменьшилась на 7%, а доля производственно-складских помещений выросла на 8%.
- Средневзвешенная цена продажи объектов коммерческой недвижимости за год в рублях сократилась на 10%, в долларовом измерении - на 20%. Отрицательная коррекция наблюдалась по всем сегментам, однако наибольшее снижение продемонстрировали помещения свободного назначения (минус 10% в рублях) и торговая недвижимость (минус 8%). Снижение цен в условиях сокращения объема предложения может свидетельствовать о переизбытке площадей на рынке на фоне непростой макроэкономической ситуации.
- Анализ фактических цен выставленных на продажу объектов коммерческой недвижимости сопоставимых рассматриваемому объекту оценки, расположенных в ближайших районах к местонахождению объекта оценки, показал, что цены продаж находятся в диапазоне от 119 730 руб./кв. м до 277 500 руб./кв. м для объектов, расположенным на первом этаже и в диапазоне от 91 667 руб./кв. м до 165 385 руб./кв. м для объектов, расположенным на цокольном этаже, с учетом НДС и без учета основных ценообразующих факторов.
- Анализ фактических ставок арендной платы для объектов коммерческой недвижимости сопоставимых рассматриваемому объекту оценки, расположенных в ближайших районах к местонахождению объекта оценки, показал, что ставки находятся в диапазоне от 12 000 до 24 000 руб./кв. м/год для объектов, расположенным на первом этаже и в диапазоне от 8 340 до 15 212 руб./кв. м/год для объектов, расположенным на цокольном этаже с учетом НДС и без учета основных ценообразующих факторов.

8. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

8.1. Этапы проведения оценки

В соответствии с п. 23 ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

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

Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта 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.

8.2. Подходы к оценке

Подход к оценке – способ расчета стоимости с использованием одного или нескольких конкретных методов оценки.

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

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

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. В процессе выбора применяемых подходов, Оценщик опирается на п. 24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ».

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение. Пересчет стоимости, полученной в рамках затратного подхода, через ее удельные показатели при оценке встроенных помещений приводит к возникновению погрешности, иногда довольно значительной. Возникновение погрешности вызвано тем, что удельные составляющие конструктивных и архитектурных элементов здания не в равной степени относятся к площадям (объемам) различных помещений. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел невозможным применить затратный подход к оценке стоимости объекта оценки.

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Оценщик располагает доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов, сопоставимых с объектом оценки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

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

8.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования недвижимости, исходя из анализа состояния рынка.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений, либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования нежилых помещений позволяет определить такое использование, которое обеспечит максимальную доходность и наивысшую стоимость объекта в долгосрочной перспективе.

Законодательно разрешенное использование.

Целевое назначение Объектов – нежилое помещение.

Физически возможный вариант использования.

Как следует из характеристик помещения и его инженерного обеспечения, а также, учитывая техническое состояние, наилучшим с точки зрения физической возможности использования является использование для функционирования его в качестве *помещений свободного назначения, офисных помещений.*

Экономически целесообразное использование.

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечить доход, превышающий затраты на их содержание и тем самым создавать дополнительную стоимость. Экономически целесообразно использовать помещение, как *помещения свободного назначения, офисные помещения.*

Максимально продуктивное использование.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность и наивысшую стоимость из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений. Рассматриваемый земельный участок с улучшениями обеспечивает максимальную продуктивность и наивысшую стоимость в варианте использования их в качестве помещений свободного назначения. Иными словами Объект максимально продуктивно может быть использован в качестве *помещений свободного назначения, офисных помещений.*

С учётом вышеизложенного можно сделать следующие основные выводы относительно потребительских свойств и наилучшего использования объекта: *по совокупности своих потребительских качеств оцениваемый объект представляет собой*

рыночный актив с умеренным коммерческим потенциалом (как при возможной продаже, так и при аренде).

Положительные характеристики объекта обуславливаются, в первую очередь, его местоположением:

- местоположение объекта привлекательно;
- хорошая транспортная доступность;
- удобный подъезд;
- наличие инженерных коммуникаций.

Вывод. Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости – использование в качестве помещений свободного назначения, офисных помещений.

9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

9.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод сравнения продаж
- метод соотнесения цены и дохода.

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать метод сравнения продаж.

Метод сравнения продаж - метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод сравнения продаж базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода сравнения продаж может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^K \alpha_i \times V_{PCi},$$

где:

V_{PC} - рыночная стоимость объекта оценка на основе метода сравнения продаж;

K - количество аналогов;

V_{PCi} - рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;

α_i - вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

$$\sum_i^K \alpha_i = 1.$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом :

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

где:

P_i - цена i -го объекта-аналога;

N - количество ценообразующих факторов;

D_{Pij} - значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены):

Цена за единицу площади участка:

- квадратный метр – для участка под застройку в населенном пункте;
- «сотка» (сто кв. м) – для участков под садоводство или индивидуальное жилищное строительство вне населенного пункта;
- гектар – для сельскохозяйственных угодий.

Здания и помещения, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр полезной (арендной, общей площади).

При исследовании рынка сделок купли-продажи и аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

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

Сравнительный подход дает наиболее объективную оценку для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому, при сравнительном подходе, необходимы достоверность и полнота информации.

В силу того, что представленные объекты имеют свои качественные особенности, для обеспечения наибольшей степени сопоставимости оцениваемого объекта объектам-аналогам при нахождении средней величины цены продажи необходимы корректировки.

Перечень корректировок назначается экспертно, исходя из условий репрезентативности и адекватности данного подхода при оценке зданий и помещений.

Табл. 9.1

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
Качество прав	Обременение договорами аренды
	Сервитуты и общественные обременения
	Качество права на земельный участок в составе объекта
Условия финансирования	Льготное кредитование продавцом покупателя
	Платеж эквивалентом денежных средств

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
Особые условия	Наличие финансового давления на сделку
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	Престижность района
	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
	Качество окружения (рекреация и экология)
Физические характеристики	Доступность объекта (транспортная, пешая)
	Характеристики земельного участка
	Размеры и материалы строений
	Износ и потребность в ремонте строений
Экономические характеристики	Состояние окружающей застройки
	Возможности ресурсосбережения
Сервис и дополнительные элементы	Соответствие объекта принципу НЭИ
	Обеспеченность связью и коммунальными услугами
	Наличие парковки или гаража
	Состояние системы безопасности

Источник информации: Оценка недвижимости: учебное пособие / Т. Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзаянов. — М.: КНОРУС, 2010.

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после четвертого элемента сравнения) после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога заново пересчитывается.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого помещения;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого помещения;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого помещения;
- расчет рыночной стоимости помещения путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Метод сравнения продаж может быть применен только при условии наличия информации о проданных или выставленных на продажу объектах-аналогах.

Выбор объектов-аналогов проводился по следующим основным стоимостнообразующим критериям:

- местоположение объектов;
- тип помещений;
- площадь объектов недвижимости;
- состояние инфраструктуры и доступных коммуникаций.

При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв. м.

В результате исследования рынка и сбора информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных объекту оценки, были получены данные о выставленных на продажу объектах на дату проведения оценки. Были проанализированы предложения о продаже помещений свободного назначения в г. Москва, на основании данного анализа, были использованы предложения представленные в выборке к анализу данного сегмента рынка⁵.

Описание выбранных объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости нежилого помещения свободного назначения, общей площадью 173,8 кв. м представлено ниже:

Табл. 9.2

Объекты-аналоги, используемые для расчета рыночной стоимости нежилого помещения свободного назначения, общей площадью 173,8 кв. м

№ п/п	Местоположение объекта	Описание (объявление)	Цена предложения с учетом НДС, руб.	Источник информации
1	г. Москва, Рублевское ш., 16К3	Предлагаем Вашему вниманию помещения свободного назначения площадью 203,8 м ² . В настоящее время используются под офис. 2 отдельных входа. 2 с/у. Хороший ремонт. Тихое спокойное место для Вашего офиса.	37 703 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/14783554/
2	г. Москва, ул. Ватутина, д. 9	Нежилое помещение на первом этаже жилого дома на первой линии. Полностью оборудовано под элитный салон красоты (возможна продажа с оборудованием). Качественный ремонт, отделочные материалы и оборудование премиум класса. Инженерное обеспечение по последнему слову техники. Выделенная электрическая мощность 45 кВт. Собственность более 5 лет. Какие либо обременения отсутствуют. Идеально подойдет под любой разрешенный вид деятельности практически без дополнительных вложений в отделку и инженериию.	50 000 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/153868116/
3	г. Москва, Можайское ш., 4К1	Продается помещение свободного назначения на первом этаже жилого дома. Отдельный вход. Первая линия Кутузовского пр-та, Можайского шоссе. Витринные окна, удобная транспортная доступность, развитая инфраструктура района. Парковка.	51 675 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/156217197/

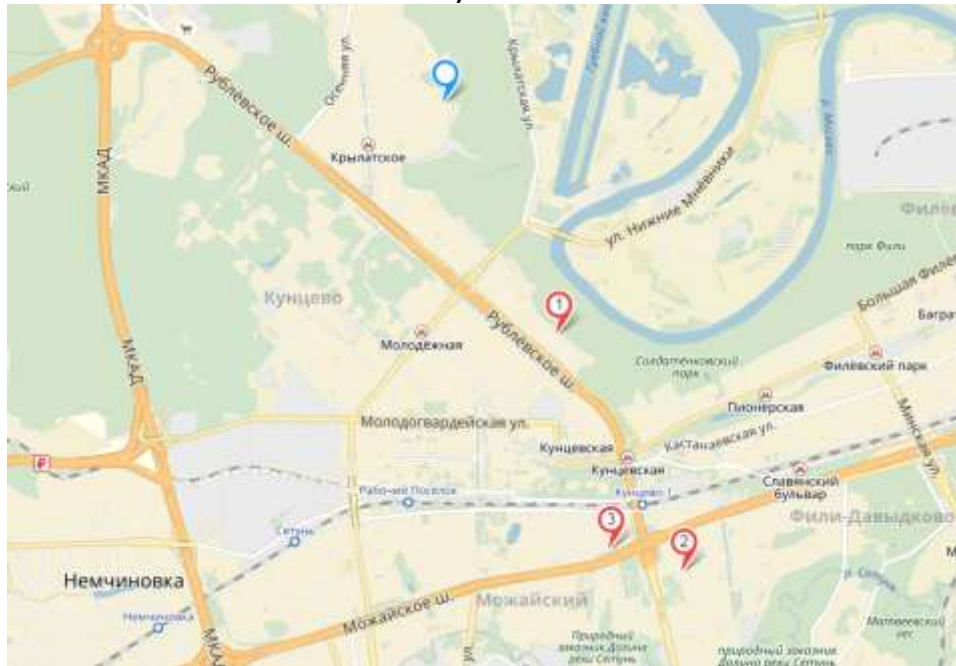
Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов отмечено на представленном ниже фрагменте карты.

⁵ Объекты-аналоги, используемые для сравнительного подхода, включены в выборку к анализу рынка помещений в г. Москва

Рис. 9.1

Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости нежилого помещения свободного назначения, общей площадью 173,8 кв. м



Источник информации: <https://tech.yandex.ru/maps/tools/constructor/>

Объект оценки - г. Москва, ул. Крылатские холмы, д. 37.

Объект-аналог №1 - г. Москва, Рублевское ш., 16К3 (№1 на Рис. 9.1).

Объект-аналог №2 - г. Москва, ул. Ватутина, д. 9 (№2 на Рис. 9.1).

Объект-аналог №3 - г. Москва, Можайское ш., 4К1 (№3 на Рис. 9.1).

Расчет рыночной стоимости нежилого помещения свободного назначения, общей площадью 173,8 кв. м на основе сравнительного подхода приведен ниже.

Табл. 9.3

Расчет рыночной стоимости нежилого помещения свободного назначения, общей площадью 173,8 кв. м в рамках сравнительного подхода

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения, ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Информационный источник	-	-	https://www.cian.ru/sale/commercial/14783554/	https://www.cian.ru/sale/commercial/153868116/	https://www.cian.ru/sale/commercial/156217197/
Телефонный номер	-	-	8-985-454-00-44	8-968-690-50-37	8-967-028-60-00
Цена предложения	руб.	-	37 703 000	50 000 000	51 675 000
Площадь помещений	кв. м	173,8	203,8	196,4	265,0
Цена за единицу площади, с учетом НДС	руб./кв. м		185 000	254 582	195 000
Качество прав	Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		185 000	254 582	195 000
Условия финансирования	Способ платежа	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		185 000	254 582	195 000
Особые условия	Условия совершения сделки	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		185 000	254 582	195 000
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)	2 мая 2017 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Отличие цены предложения от цены сделки	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено
Корректировка	%		-13,0%	-13,0%	-13,0%
Стоимость с учетом торга	Скорректированная стоимость, руб./кв. м		160 950	221 487	169 650
Местоположение	Местоположение	г. Москва, ул. Крылатские холмы, д. 37	г. Москва, Рублевское ш., 16К3	г. Москва, ул. Ватутина, д. 9	г. Москва, Можайское ш., 4К1
	Транспортная доступность	в 10 минутах пешей доступностью от станции Московского	в 20 минутах пешей доступностью от станции Московского	в 17 минутах пешей доступностью от станции Московского	в 10 минутах пешей доступностью от станции Московского

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения, ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
		метрополитена	метрополитена	метрополитена	метрополитена
	Корректировка, %		4,3%	4,3%	0,0%
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м		167 871	231 011	169 650
Физические характеристики	Историко-архитектурная ценность	памятником архитектуры не является	памятником архитектуры не является	памятником архитектуры не является	памятником архитектуры не является
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Техническое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Тип объекта (встроенное помещение или отдельно стоящее здание)	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м		167 871	231 011	169 650
	Расположение относительно красных линий	первая линия	внутри квартала	первая линия	первая линия
	Корректировка, %		21%	0%	0%
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м		203 124	231 011	169 650
	Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м		203 124	231 011	169 650
	Тип входа	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м		203 124	231 011	169 650
	Общая площадь объекта, кв. м	173,8	203,8	196,4	265,0
	Корректировка, %		1,9%	1,5%	5,2%
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м		207 075	234 453	178 534
	Качество отделки	улучшенная, ремонт не требуется	улучшенная, ремонт не требуется	высококачественная, ремонт не требуется	без внутренней отделки
Корректировка, руб./кв. м		0	0	0	
Корректировка, %		0,0%	-7,0%	20,0%	

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения, ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м		207 075	218 041	214 241
Экономические характеристики	Текущее использование	нежилое помещение свободного назначения	нежилое помещение свободного назначения	нежилое помещение свободного назначения	нежилое помещение свободного назначения
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Категория помещений	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность и техн. состояние инженерных коммуникаций	водоснабжение, отопление, электричество, канализация	водоснабжение, отопление, электричество, канализация	водоснабжение, отопление, электричество, канализация	водоснабжение, отопление, электричество, канализация
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м		207 075	218 041	214 241
Выводы					
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		207 075	218 041	214 241
Общая валовая коррекция	%		27,2%	12,8%	25,2%
Весовой коэффициент	-		0,2913	0,4020	0,3067
Средневзвешенная рыночная стоимость с учетом НДС	руб./кв. м		213 681		
Общая площадь объекта оценки	кв. м		173,8		
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС	руб.		37 137 837		
Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС	руб.		31 472 743		

Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком

Коэффициент вариации 3%.

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

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

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

Обоснование внесенных корректировок

Качество прав

Для объекта оценки вид права – право собственности, как и для всех объектов-аналогов, корректировка не требуется.

Условия финансирования

Условия финансирования при совершении сделки с объектами-аналогами и оцениваемым участком одинаковы, следовательно, величина поправки равна 0%, как в процентном выражении, так и в абсолютном.

Условия продажи

Условия продажи аналогов и оцениваемого объекта одинаковы, следовательно, величина поправки равна 0%, как в процентном выражении, так и в абсолютном.

Дата предложения

Для рынка коммерческой недвижимости срок экспозиции (период времени, начиная с даты предоставления на открытый рынок и до даты совершения сделки) объектов, подобных рассматриваемому, обычно составляет не менее 9 месяцев. По истечении данного срока продавец, как правило, принимает решение о снижении продажной стоимости объекта, величина которого составляет в среднем 0,5% в месяц.

Все объекты аналоги актуальны на дату проведения оценки, поэтому внесение поправок не требуется.

Разница между стоимостью предложения и ценой продажи

Поправка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании средней по рынку уступки от запрашиваемой цены. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в ставку предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, даже если указано «без торга», реальная цена по сделке выходит ниже, то необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторговывание.

Размер корректировки, использован на основе статистического исследования, источником информации которого является «Справочник расчетных данных для оценки

и консалтинга (СРД №19)»/ под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2016.

Табл. 9.4

Значения корректировок на уторгование, %

Населенный пункт (назначение)	Значение диапазона (продажа)
Москва (офисное)	12%-14%

Источник информации: «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №19)»/ под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2016

Оценщик счел возможным применить корректировку равную среднему значению представленного диапазона уровня торга. Таким образом, по данным справочника, корректировка на торг составит 13 %.

Местоположение

Оцениваемое помещение расположено в Западном административном округе. Существенными ценообразующими факторами местоположения, влияющими на стоимость коммерческой недвижимости в г. Москве являются удаленность от метро, транспортная доступность, окружающая застройка и район расположения.

Оцениваемое помещение расположено в Западном административном округе г. Москвы. Объект характеризуется хорошей транспортной доступностью, а также близостью административных и деловых объектов. Все подобранные объекты-аналоги характеризуются сопоставимым местоположением относительно района расположения и окружающей застройки.

Корректировка на удаленность от метро, была определена Оценщиком на основании рынка офисной недвижимости г. Санкт-Петербурга, проведенного на кафедре экономики и менеджмента недвижимости и технологий МИПК СПбГПУ А.А. Кузнецовым и С.В. Пупенцовой, согласно которой уменьшение арендной платы при удалении от станции метро на 100 м для коммерческой недвижимости составляет 4,3%.

Допущение. Оценщик, исходя из допущения, что г. Москва и г. Санкт-Петербург сопоставимы между собой по экономическому статусу и численности населения, принял вышеуказанную информацию для расчета корректировки на удаленность от метро в г. Москве и г. Санкт-Петербурге. На основании анализа изменения стоимости коммерческой недвижимости в зависимости от удаленности от станций метро по имеющимся на рынке предложениям, консультаций с риэлторами и аналитиками рынка коммерческой недвижимости, а также опираясь на собственное экспертное мнение, основанное на многолетнем опыте работы в оценке коммерческой недвижимости, Оценщик пришел к выводу о том, что существенной чувствительности в цене предложения или в величине арендной ставки в диапазоне 0 м - 200 м от метро не наблюдается.

Оценщик принял величину корректировки на удаленность от метро в размере 4,3% при удалении от метро на каждые 300 м.

Расчет корректировки на удаленность от метро представлен в таблице ниже.

Табл. 9.5

Расчет корректировки на удаленность от метро

Расстояние от метро, м	4,3%
0	1,000
100	1,000
200	0,957
300	0,957
400	0,957
500	0,916
600	0,916
700	0,916

Расстояние от метро, м	4,3%
800	0,876
900	0,876
1000	0,876
1100	0,839
1200	0,839
1300	0,839
1400	0,803
1500	0,803
1600	0,803
1700	0,768
1800	0,768
1900	0,768
2000	0,735
2100	0,735
2200	0,735
2300	0,704
2400	0,704
2500	0,704
2600	0,673
2700	0,673
2800	0,673
2900	0,644
3000	0,644
3100	0,644
3200	0,617

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 9.6

Корректировка на удаленность от метро

Расстояние от метро, м	Расчетное значение
<200	1,000
200-500	0,957
500-800	0,916
800-1100	0,876
1100-1400	0,839
1400-1700	0,803
1700-2000	0,768
2000-2300	0,735
2300-2600	0,704
2600-2900	0,673
2900-3200	0,644
>3200	0,617

Источник информации: расчеты Оценщика

Таким образом, для объектов-аналогов вводится корректировка 4,3%, 4,3% и 0% соответственно.

Текущее использование/функциональное назначение

Объект оценки относится к формату нежилого помещения свободного назначения.

Объекты-аналоги также относятся к данному формату помещений, корректировка не вводилась.

Общая площадь

Большие помещения продаются дешевле, чем помещения меньшего размера в пересчете на стоимость 1 кв. м общей площади. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки.

Расчет корректировки проведен на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 2. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» - Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2016.

Рис. 9.2

Зависимость удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения. Доверительный интервал



Рис. 60.³

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, стр. 134 - Лейфер Л. А., Крайникова Т.В., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016

Расчет корректировок произведен с применением формулы

$$y = 1,7653x^{-0,121},$$

где:

y – коэффициент зависимости стоимости от площади;

x – площадь помещения (зданий), кв. м.

Далее приведен расчет корректировок.

Табл. 9.7

Расчет корректировки на площадь объектов

Наименование параметра	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	173,80	203,80	196,40	265,00
Значение расчетного коэффициента	0,9457	0,9277	0,9319	0,8987
Корректировка, %	-	1,9%	1,5%	5,2%

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

Таким образом, для объектов-аналогов №1 - №3, вводятся корректировки 1,9%, 1,5% и 5,2% соответственно.

Расположение относительно красных линий

Расположение относительно красных линий сильно влияет на стоимость помещений, так как влияет на степень его посещаемости.

Оцениваемое помещение расположено на первой линии.

Расчет корректировки проведен на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 2. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» - Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2016.

Табл. 9.8

Расчет корректировки на расположение относительно красной линии

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,81

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, табл. 25, стр. 109 - Лейфер Л. А., Крайникова Т.В., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016

Таким образом, для объектов-аналогов №1 - №3, вводятся корректировки 21%, 0% и 0% соответственно.

Этаж расположения в здании

Все объекты-аналоги, так же, как и объект оценки, расположены на первом этаже жилого дома, следовательно, по данному фактору корректировка не требуется.

Наличие коммуникаций

Все объекты-аналоги, так же, как и объект оценки, обеспечены всеми необходимыми инженерными сетями, следовательно, по данному фактору корректировка не требуется.

Тип входа

Наличие отдельного входа у помещений играет большую роль. Помещения с отдельным входом с улицы ценятся дороже, чем помещения имеющие иной доступ.

Все объекты-аналоги, так же, как и объект оценки, имеют отдельный вход, следовательно, по данному фактору корректировка не требуется

Техническое состояние помещений

В данном случае отделка внутренних помещений объекта оценки – улучшенная, ремонт не требуется.

Корректировка на внутреннюю отделку вводилась согласно сайту «<https://statrielt.ru/>».

Табл. 9.9

Корректировка на внутреннюю отделку

№	Характеристика параметра, соотношение	Среднее значение
1	С высококачественной внутренней отделкой	1,15
2	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	1,07
3	С простой внутренней отделкой	1,00
4	Без внутренней отделки	0,89

Источник информации: <https://statrielt.ru/>

Таким образом, для объектов-аналогов №1 - №3, вводятся корректировки 0,0%, -7% и 20% соответственно.

Наличие парковки

Все объекты-аналоги, так же, как и объект оценки, имеют стихийную парковку, следовательно, по данному фактору корректировка не требуется.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения стоимости оцениваемого нежилого здания определялись, исходя из величины общей чистой и

валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

При согласовании результатов оценщик исходил из того, что чем больше корректировок было применено для конкретного аналога, тем он больше отличается от оцениваемых объектов и тем ниже точность полученного результата.

Для согласования результатов расчета использовались весовые коэффициенты, которые определялись по зависимости:

$$K_i = \frac{B_i}{B_c}; \quad B_i = \left(1 - \frac{P_i}{P_c}\right); \quad B_c = \sum_{i=1}^n B_i; \quad P_c = \sum_{i=1}^n P_i;$$

где:

K_i – весовой коэффициент i -го результата;

B_i – вес i -го результата;

B_c – сумма весов результатов;

P_i – величина валовой корректировки i -го результата;

P_c – сумма величин валовых корректировок результатов.

Рыночная стоимость, представленного к оценке объекта недвижимого имущества, полученная на основе применения сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет:

Табл. 9.10

Рыночная стоимость нежилого помещения свободного назначения, общей площадью 173,8 кв. м, полученная на основе сравнительного подхода

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, полученная на основе сравнительного подхода, руб.	
	Без НДС 18%	С НДС 18%
Нежилое помещение, этаж 1, помещение V, общей площадью 173,8 кв. м, условный номер: 77-77-12/013/2009-893, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Крылатские холмы, д. 37	31 472 743	37 137 837

Источник информации: расчеты Оценщика

Описание выбранных объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости нежилого помещения свободного назначения, общей площадью 195,5 кв. м представлено ниже:

Табл. 9.11

Объекты-аналоги, используемые для расчета рыночной стоимости нежилого помещения свободного назначения, общей площадью 195,5 кв. м

№ п/п	Местоположение объекта	Описание (объявление)	Цена предложения с учетом НДС, руб.	Источник информации
1	Москва, район Крылатское, ул. Крылатские Холмы, 37	"10 мин пешком до метро Крылатское. Помещение удобно расположено между Рублевским и Звенигородским шоссе. Назначение - свободное (торговое, офисное, банковское, сфера услуг). Расположено в цокольном этаже 22-х этажного жилого дома 2010 года постройки, два отдельных входа. Мимо данного помещения проходит пешеходный трафик к автобусной остановке, которая находится в 160 м. Соседние организации: продуктовый магазин Дикси, салон красоты, стоматология, аптека, ветеринарная клиника, спортивно-оздоровительный клуб LaCollina	41 600 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/150974508/

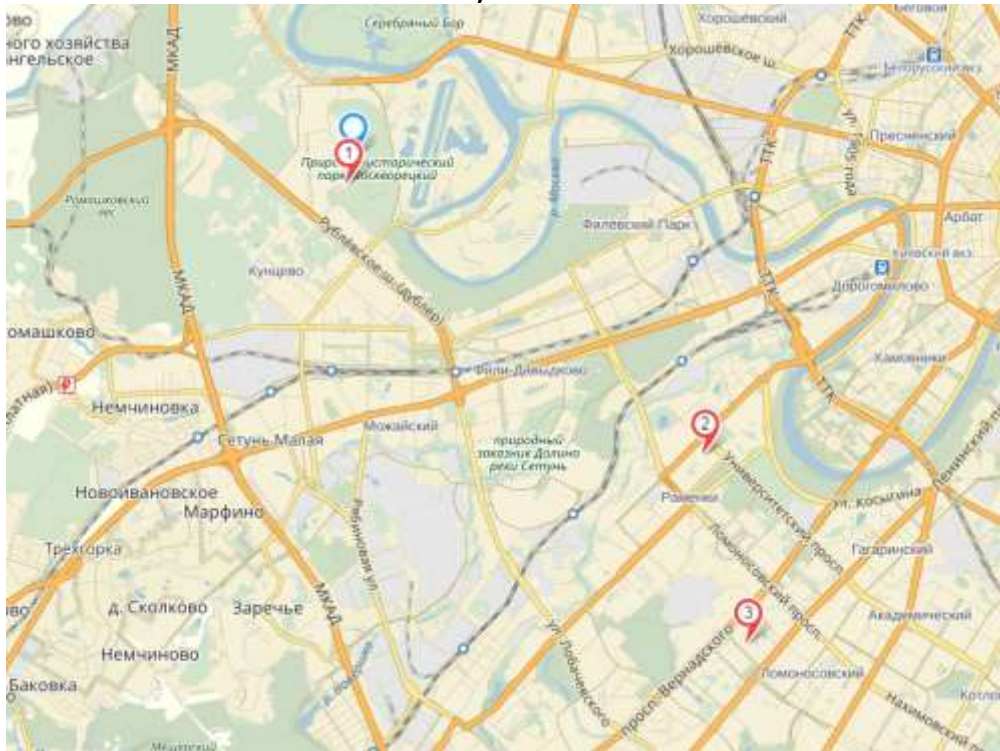
№ п/п	Местоположение объекта	Описание (объявление)	Цена предложения с учетом НДС, руб.	Источник информации
		(фитнес, бассейн, тренажерный зал, детский клуб, спа). Идеально подойдет под магазин с товарами для дома, бытовой техники, хозяйственно-строительных товаров, товаров для спорта/туризма (рядом фитнес-центр), мясной лавки, кафе-баров. Густонаселенный район. Окружение - многоквартирные 16 - этажные дома. Численность населения района 81 051 человек. Цена включает НДС"		
2	Москва, район Раменки, Университетский просп., 23К4	"Вашему вниманию предлагается на продажу офисное помещение которое расположено на Цокольном этаже жилого дома. Помещение полностью с большими полноценными окнами, автоматические жалюзи, плюс решетки на окнах, вид на две стороны, два входа, один с улицы другой пожарный выход со двора. Помещение с хорошим ремонтом, крашенные стены светлые тона, полы в кабинетах ламинат, в коридоре и в санузлах плитка. Кондиционеры. Вентиляция, приточная вытяжка. Также при входе есть ресепшен. Идеально подходит под офис продаж, управляющую компанию, Салон красоты, Аптеку. И.Т.Д. В Собственности более пяти лет."	51 000 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/143992097/
3	Москва, район Ломоносовский, ул. Крупской, 8К1	Без комиссии! Продается ПСН -235 кв.м, от собственника! отремонтированное цокольное помещение с окнами и отдельным входом (40 кв.м, 45 кв.м, 131 кв.м) подойдет для магазинов быт и хозтовары, зоомагазин. аптеку, интернет-магазин, шоу-рум, студию и т.п. 45 кв.м оборудованы торговым оборудованием. Первая линия. Развитая инфраструктура. Большая проходимость.	27 000 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/157047155/

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов отмечено на представленном ниже фрагменте карты.

Рис. 9.3

Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости нежилого помещения свободного назначения, общей площадью 195,5 кв. м



Источник информации: <https://tech.yandex.ru/maps/tools/constructor/>

Объект оценки - г. Москва, ул. Крылатские холмы, д. 37.

Объект-аналог №1 - г. Москва, ул. Крылатские холмы, д. 37. (№1 на Рис. 9.3).

Объект-аналог №2 - Москва, район Раменки, Университетский просп., 23К4 (№2 на Рис. 9.3).

Объект-аналог №3 - Москва, район Ломоносовский, ул. Крупской, 8К1 (№3 на Рис. 9.3).

Расчет рыночной стоимости нежилого помещения свободного назначения, общей площадью 195,5 кв. м на основе сравнительного подхода приведен ниже.

Табл. 9.12

Расчет рыночной стоимости нежилого помещения свободного назначения, общей площадью 195,5 кв. м в рамках сравнительного подхода

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения, ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Информационный источник	-	-	https://www.cian.ru/sale/commercial/150974508/	https://www.cian.ru/sale/commercial/143992097/	https://www.cian.ru/sale/commercial/157047155/
Телефонный номер	-	-	8-903-170-45-54	8-926-232-39-00	8-929-651-11-68
Цена предложения	руб.	-	41 600 000	51 000 000	27 000 000
Площадь помещений	кв. м	195,5	395,8	360,0	235,0
Цена за единицу площади, с учетом НДС	руб./кв. м		105 104	141 667	114 894
Качество прав	Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		105 104	141 667	114 894
Условия финансирования	Способ платежа	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		105 104	141 667	114 894
Особые условия	Условия совершения сделки	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		105 104	141 667	114 894
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)	2 мая 2017 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка	Отличие цены предложения от цены сделки	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено
	%		-13,0%	-13,0%	-13,0%
Стоимость с учетом торга	Скорректированная стоимость, руб./кв. м		91 440	123 250	99 957
Местоположение	Местоположение	г. Москва, ул. Крылатские холмы, д. 37	г. Москва, ул. Крылатские холмы, д. 37	Москва, район Раменки, Университетский просп., 23К4	Москва, район Ломоносовский, ул. Крупской, 8К1
	Транспортная доступность	в 10 минутах пешей доступностью от станции	в 10 минутах пешей доступностью от станции	в 10 минутах пешей доступностью от станции	в 15 минутах пешей доступностью от станции

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения, ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
		Московского метрополитена	Московского метрополитена	Московского метрополитена	Московского метрополитена
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м		91 440	123 250	99 957
Физические характеристики	Историко-архитектурная ценность	памятником архитектуры не является	памятником архитектуры не является	памятником архитектуры не является	памятником архитектуры не является
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Техническое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Тип объекта (встроенное помещение или отдельно стоящее здание)	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м		91 440	123 250	99 957
	Расположение относительно красных линий	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м		91 440	123 250	99 957
	Этаж расположения	цоколь	цоколь	цоколь	цоколь
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м		91 440	123 250	99 957
	Тип входа	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м		91 440	123 250	99 957
	Общая площадь объекта, кв. м	195,5	395,8	360,0	235,0
	Корректировка, %		8,9%	7,7%	2,3%
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м		99 587	132 700	102 208
	Качество отделки	улучшенная, ремонт не требуется	простая, ремонт не требуется	улучшенная, ремонт не требуется	простая, ремонт не требуется
Корректировка, руб./кв. м		0	0	0	
Корректировка, %		7,0%	0,0%	7,0%	

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения, ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м		106 558	132 700	109 363
Экономические характеристики	Текущее использование	нежилое помещение свободного назначения	нежилое помещение свободного назначения	нежилое помещение свободного назначения	нежилое помещение свободного назначения
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Категория помещений	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность и техн. состояние инженерных коммуникаций	водоснабжение, отопление, электричество, канализация	водоснабжение, отопление, электричество, канализация	водоснабжение, отопление, электричество, канализация	водоснабжение, отопление, электричество, канализация
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м		106 558	132 700	109 363
Выводы					
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		106 558	132 700	109 363
Общая валовая коррекция	%		15,9%	7,7%	9,3%
Весовой коэффициент	-		0,2577	0,3832	0,3591
Средневзвешенная рыночная стоимость с учетом НДС	руб./кв. м		117 583		
Общая площадь объекта оценки	кв. м		195,5		
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС	руб.		22 987 544		
Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС	руб.		19 480 969		

Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком

Коэффициент вариации 12%.

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

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

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках сравнительного подхода, находятся в диапазоне от 10% до 20%, Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Обоснование внесенных корректировок

Качество прав

Для объекта оценки вид права – право собственности, как и для всех объектов-аналогов, корректировка не требуется.

Условия финансирования

Условия финансирования при совершении сделки с объектами-аналогами и оцениваемым участком одинаковы, следовательно, величина поправки равна 0%, как в процентном выражении, так и в абсолютном.

Условия продажи

Условия продажи аналогов и оцениваемого объекта одинаковы, следовательно, величина поправки равна 0%, как в процентном выражении, так и в абсолютном.

Дата предложения

Для рынка коммерческой недвижимости срок экспозиции (период времени, начиная с даты предоставления на открытый рынок и до даты совершения сделки) объектов, подобных рассматриваемому, обычно составляет не менее 9 месяцев. По истечении данного срока продавец, как правило, принимает решение о снижении продажной стоимости объекта, величина которого составляет в среднем 0,5% в месяц.

Все объекты аналоги актуальны на дату проведения оценки, поэтому внесение поправок не требуется.

Разница между стоимостью предложения и ценой продажи

Поправка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании средней по рынку уступки от запрашиваемой цены. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в ставку предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, даже если указано «без торга», реальная цена по сделке выходит ниже, то необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторговывание.

Размер корректировки, использован на основе статистического исследования, источником информации которого является «Справочник расчетных данных для оценки

и консалтинга (СРД №19)»/ под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2016.

Табл. 9.13

Значения корректировок на уторгование, %

Населенный пункт (назначение)	Значение диапазона (продажа)
Москва (офисное)	12%-14%

Источник информации: «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №19)»/ под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2016

Оценщик счел возможным применить корректировку равную среднему значению представленного диапазона уровня торга. Таким образом, по данным справочника, корректировка на торг составит 13 %.

Местоположение

Оцениваемое помещение расположено в Западном административном округе г. Москвы. Объект характеризуется хорошей транспортной доступностью, а также близостью административных и деловых объектов. Все подобранные объекты-аналоги характеризуются сопоставимым местоположением относительно района расположения, окружающей застройки и транспортной доступности, следовательно, по данному фактору корректировка не требуется.

Текущее использование/функциональное назначение

Объект оценки относится к формату нежилого помещения свободного назначения.

Объекты-аналоги также относятся к данному формату помещений, корректировка не вводилась.

Общая площадь

Большие помещения продаются дешевле, чем помещения меньшего размера в пересчете на стоимость 1 кв. м общей площади. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки.

Расчет корректировки проведен на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 2. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» - Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2016.

Рис. 9.4

Зависимость удельной цены (арендной ставки) от площади объекта производственно-складского назначения. Доверительный интервал

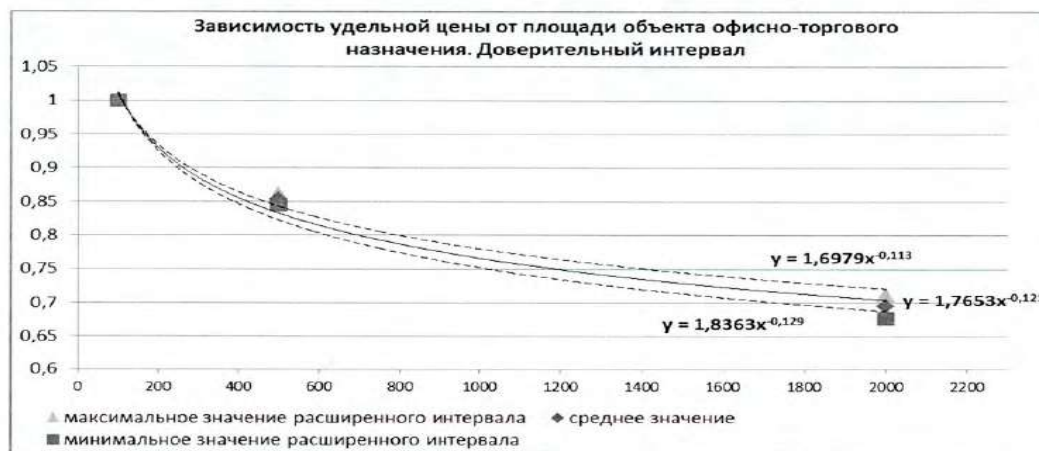


Рис. 60.³

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, стр. 134 - Лейфер Л. А., Крайникова Т.В., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016

Расчет корректировок произведен с применением формулы

$$y = 1,7653x^{-0,121},$$

где:

y – коэффициент зависимости стоимости от площади;

x – площадь помещения (зданий), кв. м.

Далее приведен расчет корректировок.

Табл. 9.14

Расчет корректировки на площадь объектов

Наименование параметра	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	195,50	395,80	360,00	235,00
Значение расчетного коэффициента	0,9324	0,8561	0,8660	0,9118
Корректировка, %	-	8,9%	7,7%	2,3%

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

Таким образом, для объектов-аналогов №1 - №3, вводятся корректировки 8,9%, 7,7% и 2,3% соответственно.

Расположение относительно красных линий

Расположение относительно красных линий сильно влияет на стоимость помещений, так как влияет на степень его посещаемости.

Все объекты-аналоги, так же, как и объект оценки, расположены внутри квартала, следовательно, по данному фактору корректировка не требуется.

Этаж расположения в здании

Все объекты-аналоги, так же, как и объект оценки, расположены на цокольном этаже жилого дома, следовательно, по данному фактору корректировка не требуется.

Наличие коммуникаций

Все объекты-аналоги, так же, как и объект оценки, обеспечены всеми необходимыми инженерными сетями, следовательно, по данному фактору корректировка не требуется.

Тип входа

Наличие отдельного входа у помещений играет большую роль. Помещения с отдельным входом с улицы ценятся дороже, чем помещения имеющие иной доступ.

Все объекты-аналоги, так же, как и объект оценки, имеют отдельный вход, следовательно, по данному фактору корректировка не требуется.

Техническое состояние помещений

В данном случае отделка внутренних помещений объекта оценки – улучшенная, ремонт не требуется.

Корректировка на внутреннюю отделку вводилась согласно сайту «<https://statrielt.ru/>».

Табл. 9.15

Корректировка на внутреннюю отделку

№	Характеристика параметра, соотношение	Среднее значение
1	С высококачественной внутренней отделкой	1,15
2	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	1,07
3	С простой внутренней отделкой	1,00
4	Без внутренней отделки	0,89

Источник информации: <https://statrielt.ru/>

Таким образом, для объектов-аналогов №1 - №3, вводятся корректировки 7%, 0% и 7% соответственно.

Наличие парковки

Все объекты-аналоги, так же, как и объект оценки, имеют стихийную парковку, следовательно, по данному фактору корректировка не требуется.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения стоимости оцениваемого нежилого здания определялись, исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

При согласовании результатов оценщик исходил из того, что чем больше корректировок было применено для конкретного аналога, тем он больше отличается от оцениваемых объектов и тем ниже точность полученного результата.

Для согласования результатов расчета использовались весовые коэффициенты, которые определялись по зависимости:

$$K_i = \frac{B_i}{B_c}; \quad B_i = \left(1 - \frac{P_i}{P_c}\right); \quad B_c = \sum_{i=1}^n B_i; \quad P_c = \sum_{i=1}^n P_i;$$

где:

K_i – весовой коэффициент i -го результата;

B_i – вес i -го результата;

B_c – сумма весов результатов;

P_i – величина валовой корректировки i -го результата;

P_c – сумма величин валовых корректировок результатов.

Рыночная стоимость, представленного к оценке объекта недвижимого имущества, полученная на основе применения сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет:

Табл. 9.16

Рыночная стоимость нежилого помещения свободного назначения, общей площадью 195,5 кв. м, полученная на основе сравнительного подхода

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, полученная на основе сравнительного подхода, руб.	
	Без НДС 18%	С НДС 18%
Нежилое помещение, номера на поэтажном плане: цоколь, помещение I - комнаты с 27 по 29, общей площадью 195,5 кв. м, условный номер: 77-77-12/013/2009-890, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Крылатские холмы, д. 37	19 480 969	22 987 544

Источник информации: расчеты Оценщика

9.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода

Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода основана на предположении, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект. Расчет настоящей стоимости всех будущих доходов можно осуществить методом прямой капитализации или методом дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Метод дисконтирования денежного потока более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, последовательность определения стоимости недвижимости на основе доходного подхода имеет следующий вид:

- прогнозирование будущих денежных потоков;
- капитализация будущих денежных потоков в настоящую стоимость.

В районе размещения объекта оценки, прогнозируются плавно изменяющиеся с незначительным темпом роста доходы от сдачи помещения в аренду.

Поэтому, при оценке рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода целесообразно использовать метод прямой капитализации.

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости (V) рассчитывается по формуле:

$$V = \frac{NOI}{R_0}, \text{ где:}$$

NOI – чистый операционный доход;

R_0 – общий коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости недвижимости на основе данного метода имеет следующий вид:

- определение величины чистого операционного дохода от объектов оценки;
- расчет общего коэффициента капитализации;
- капитализация будущих денежных потоков в текущую стоимость и определение рыночной стоимости оцениваемого имущества.

Определение чистого операционного дохода для объекта оценки

Чистый операционный доход рассчитывается для первого после даты оценки года эксплуатации недвижимости, сданной в аренду на условиях рыночной арендной платы.

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

1. Определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.
2. Определяется действительный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за не загруженности помещений, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы.
3. Из прогнозируемого действительного валового дохода вычитаются все годовые прогнозируемые расходы, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долгосрочные расходы.

Потенциальный валовой доход – это доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов.

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

- арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду;
- часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Поэтому в данном отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.

Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной рыночной ставки арендной платы и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = A \times S,$$

где:

A – рыночная ставка арендной платы без учета НДС (годовая);

S – площадь, сдаваемая в аренду.

Выбор объектов-аналогов

Для расчета текущей рыночной стоимости права аренды 1 кв. м площадей сопоставимых функциональным назначением, оценщиками были проанализирован рынок аренды в районе приближенными к объекту оценки.

Данные по предложениям аренды коммерческих площадей были взяты из баз данных агентств недвижимости. Объекты сравнения отбирались на основании критериев, аналогично, как и при сравнительном подходе.

Описание выбранных объектов-аналогов для расчета ставки аренной платы нежилого помещения свободного назначения, общей площадью 173,8 кв. м представлено ниже:

Табл. 9.17

Объекты-аналоги, используемые для расчета ставки аренной платы нежилого помещения свободного назначения, общей площадью 173,8 кв. м

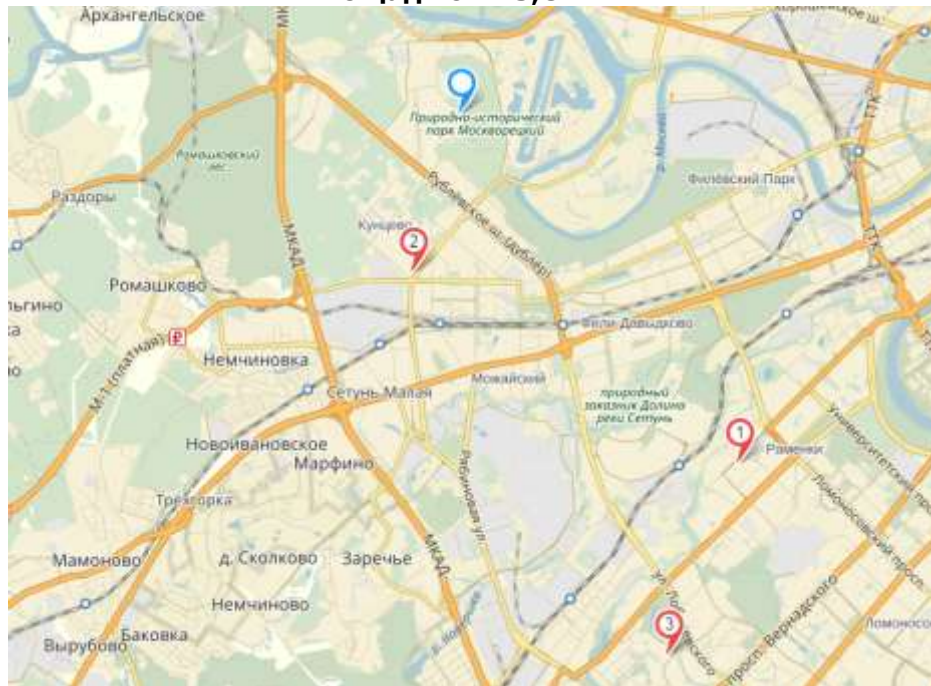
№ п/п	Местоположение объекта	Описание (объявление)	Ставка арендной платы (предложения), без учета коммунальных платежей, с учетом НДС	Источник информации
1	Москва, район Раменки, Мосфильмовская ул., 53	Сдается не жилое помещение свободного назначения с отдельным входом, площадью 153 кв. метра. Первая линия, витринные окна, расположено на первом этаже нового жилого комплекса. Хороший автомобильный(прямая видимость с проезжей части) и пешеходный трафик. Удачная планировка, гибкие условия для арендатора (возможен ремонт под арендатора, возможно предоставление арендных каникул 3 месяца). Идеальный вариант под аптеку! В данном микрорайоне в пешей доступности аптек нет! Аптечным сетям специальные условия! Цена 200 000р-мес.	15 720	https://www.cian.ru/rent/commercial/155209097/
2	Москва, район Кунцево, Ярцевская ул., 1	Без комиссии! Помещение свободного назначения с ремонтом, в густо населенном районе, 1 линия, отдельный вход, 1 этаж 9-этажного кирпичного жилого дома, 2 санузла, кондиционер вентиляция. большой холл, витринные окна выходят на проходную улицу и во двор, рольставни. Есть подсобное помещение, можно под офис, магазин. Соседи: магазин продуктов, офис и салон красоты.	14 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/156596729/
3	Москва, район Тропарево-Никулино, ул. Коштыянца, 20К1	Сдается в аренду площадь свободного назначения 107 метров квадратных. Первая линия, отдельный вход, хорошее состояние, в ЖК Олимп. Готовы рассмотреть всех арендаторов, срочно.	22 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/150511139/

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов отмечено на представленном ниже фрагменте карты.

Рис. 9.5

Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов для расчета ставки аренной платы нежилого помещения свободного назначения, общей площадью 173,8 кв. м



Источник информации: <https://tech.yandex.ru/maps/tools/constructor/>

Объект оценки - г. Москва, ул. Крылатские холмы, д. 37.

Объект-аналог №1 - Москва, район Раменки, Мосфильмовская ул., 53 (№1 на Рис. 9.5).

Объект-аналог №2 - Москва, район Кунцево, Ярцевская ул., 1 (№2 на Рис. 9.5).

Объект-аналог №3 - Москва, район Тропарево-Никулино, ул. Коштыянца, 20К1 (№3 на Рис. 9.5).

Расчет ставки аренной платы нежилого помещения свободного назначения, общей площадью 173,8 кв. м приведен ниже.

Табл. 9.18

Расчет ставки аренной платы нежилого помещения свободного назначения, общей площадью 173,8 кв. м

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения, ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Информационный источник	-	-	https://www.cian.ru/rent/commercial/155209097/	https://www.cian.ru/rent/commercial/156596729/	https://www.cian.ru/rent/commercial/150511139/
Телефонный номер	-	-	8-495-978-74-95	8-926-150-38-40	8-916 654-50-64
Ставка арендной платы (предложения), без учета коммунальных расходов, с учетом НДС	руб./кв. м/год	-	15 720	14 000	22 000
Общая площадь	кв. м	173,8	153,00	116,0	107,00
Качество прав	Обременения прав пользования и владения	обременения прав пользования и владения	обременения прав пользования и владения	обременения прав пользования и владения	обременения прав пользования и владения
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		15 720	14 000	22 000
	Ограничения срока и условий продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		15 720	14 000	22 000
	Качество прав пользования и владения объектом аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Условия финансирования	Условия включения операционных расходов в арендную ставку	валовая аренда	валовая аренда	валовая аренда	валовая аренда
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		15 720	14 000	22 000
	Условия по изменению ставок арендной платы	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)	2 мая 2017 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения, ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Отличие цены предложения от цены сделки	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено
Корректировка	%		-9,5%	-9,5%	-9,5%
Стоимость с учетом торга	Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		14 227	12 670	19 910
Местоположение	Местоположение	г. Москва, ул. Крылатские холмы, д. 37	Москва, район Раменки, Мосфильмовская ул., 53	Москва, район Кунцево, Ярцевская ул., 1	Москва, район Тропарево-Никулино, ул. Коштоянца, 20К1
	Транспортная доступность	в 10 минутах пешей доступностью от станции Московского метрополитена	в 10 минутах пешей доступностью от станции Московского метрополитена	в 10 минутах пешей доступностью от станции Московского метрополитена	в 20 минутах пешей доступностью от станции Московского метрополитена
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	4,3%
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		14 227	12 670	20 766
Физические характеристики	Историко-архитектурная ценность	памятником архитектуры не является	памятником архитектуры не является	памятником архитектуры не является	памятником архитектуры не является
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Техническое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Тип объекта (встроенное помещение или отдельно стоящее здание)	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		14 227	12 670	20 766
	Расположение относительно красных линий	первая линия	первая линия	внутри квартала	первая линия
	Корректировка, %		0,0%	21,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		14 227	15 331	20 766
	Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		14 227	15 331	20 766
Тип и организация входа	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения, ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		14 227	15 331	20 766
	Общая площадь объекта, кв. м	173,8	153,0	116,0	107,0
	Корректировка, %		-1,5%	-4,6%	-5,5%
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		14 018	14 628	19 630
	Качество отделки	улучшенная, ремонт не требуется	без внутренней отделки	простая, ремонт не требуется	улучшенная, ремонт не требуется
	Корректировка, руб./кв. м/год		0	0	0
	Корректировка, %		20%	7%	0%
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		16 821	15 652	19 630
Экономические характеристики	Текущее использование	нежилое помещение свободного назначения	нежилое помещение свободного назначения	нежилое помещение свободного назначения	нежилое помещение свободного назначения
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Категория помещений	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность и техн. состояние инженерных коммуникаций	водоснабжение, отопление, электричество, канализация	водоснабжение, отопление, электричество, канализация	водоснабжение, отопление, электричество, канализация	водоснабжение, отопление, электричество, канализация
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		16 821	15 652	19 630
Выводы					
Скорректированная стоимость	руб./кв. м/год		16 821	15 652	19 630
Общая валовая коррекция	%		21,5%	32,6% ⁶	9,8%
Весовой коэффициент	-		0,3318	0,2447	0,4234
Рыночная ставка арендной платы, без учета коммунальных расходов, с учетом НДС	руб./кв. м/год	17 723			

⁶ Общая валовая коррекция у объекта-аналога №2 превышает 30%. Это связано с необходимостью внесения значительных корректировок, в частности, на расположение относительно красной линии и качество отделки. Принимая во внимание ограниченное число предложений встроенных помещений свободного назначения площадью 173,8 кв. м в месте расположения объекта оценки или ближайших населенных пунктах, оценщик счел возможным использовать в расчете объект-аналог №2, как наиболее сопоставимый из представленной ранее в анализе рынка выборки.

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения, ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Рыночная ставка арендной платы без учета коммунальных расходов, без учета НДС	руб./кв. м/год		15 019		

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Коэффициент вариации 12%.

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

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

Учитывая, что значение коэффициента вариации, находятся в диапазоне от 10% до 20%, Оценщик счел возможным использовать средневзвешенное значение скорректированной ставки аренды объектов-аналогов.

Обоснование внесенных корректировок

Передаваемые права

Правовой статус одинаков по всем объектам-аналогам – передача права прямой аренды, как и у оцениваемых объектов. Корректировка не требуется.

Условия финансирования

Оценщику не известны особые условия финансирования ни по одному аналогу, поэтому данная корректировка не вводится.

Условия аренды

Корректировка на условия аренды отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Сдача в аренду может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно сдать в аренду собственность, если на арендатора оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь. Нетипичные условия не выявлены. Поправка 0%.

Дата предложения (рыночные условия)

Отражает изменение стоимости продажи 1 кв. м. объектов, аналогичных оцениваемому, на дату оценки и на дату предложения. Дата оценки – 2 мая 2017 г., все объекты-аналоги актуальны на дату оценки, поэтому внесение поправок не требуется.

Отличие цены предложения от цены сделки

Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на вторичном рынке, которые, как правило, происходят по более низким ценам.

Размер корректировки, использован на основе статистического исследования, источником информации которого является «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №19)»/ под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2016.

Табл. 9.19

Значения корректировок на уторгование, %

Населенный пункт (назначение)	Значение диапазона (аренда)
Москва (офисное)	8%-11%

Источник информации: «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №19)»/ под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2016

Оценщик счел возможным применить корректировку равную среднему значению представленного диапазона уровня торга. Таким образом, по данным справочника, корректировка на торг составит 9,5%.

Местоположение

Оцениваемое помещение расположено в Западном административном округе. Существенными ценообразующими факторами местоположения, влияющими на стоимость коммерческой недвижимости в г. Москве являются удаленность от метро, транспортная доступность, окружающая застройка и район расположения.

Оцениваемое помещение расположено в Западном административном округе г. Москвы. Объект характеризуется хорошей транспортной доступностью, а также близостью административных и деловых объектов. Все подобранные объекты-аналоги характеризуются сопоставимым местоположением относительно района расположения и окружающей застройки.

Корректировка на удаленность от метро, была определена Оценщиком на основании рынка офисной недвижимости г. Санкт-Петербурга, проведенного на кафедре экономики и менеджмента недвижимости и технологий МИПК СПбГПУ А.А. Кузнецовым и С.В. Пупенцовой, согласно которой уменьшение арендной платы при удалении от станции метро на 100 м для коммерческой недвижимости составляет 4,3%.

Допущение. Оценщик, исходя из допущения, что г. Москва и г. Санкт-Петербург сопоставимы между собой по экономическому статусу и численности населения, принял вышеуказанную информацию для расчета корректировки на удаленность от метро в г. Москве и г. Санкт-Петербурге. На основании анализа изменения стоимости коммерческой недвижимости в зависимости от удаленности от станций метро по имеющимся на рынке предложениям, консультаций с риэлторами и аналитиками рынка коммерческой недвижимости, а также опираясь на собственное экспертное мнение, основанное на многолетнем опыте работы в оценке коммерческой недвижимости, Оценщик пришел к выводу о том, что существенной чувствительности в цене предложения или в величине арендной ставки в диапазоне 0 м - 200 м от метро не наблюдается.

Оценщик принял величину корректировки на удаленность от метро в размере 4,3% при удалении от метро на каждые 300 м.

Расчет корректировки на удаленность от метро представлен в таблице ниже.

Табл. 9.20

Расчет корректировки на удаленность от метро

Расстояние от метро, м	4,3%
0	1,000
100	1,000
200	0,957
300	0,957
400	0,957
500	0,916
600	0,916
700	0,916
800	0,876
900	0,876
1000	0,876
1100	0,839
1200	0,839
1300	0,839
1400	0,803
1500	0,803
1600	0,803
1700	0,768

Расстояние от метро, м	4,3%
1800	0,768
1900	0,768
2000	0,735
2100	0,735
2200	0,735
2300	0,704
2400	0,704
2500	0,704
2600	0,673
2700	0,673
2800	0,673
2900	0,644
3000	0,644
3100	0,644
3200	0,617

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 9.21

Корректировка на удаленность от метро

Расстояние от метро, м	Расчетное значение
<200	1,000
200-500	0,957
500-800	0,916
800-1100	0,876
1100-1400	0,839
1400-1700	0,803
1700-2000	0,768
2000-2300	0,735
2300-2600	0,704
2600-2900	0,673
2900-3200	0,644
>3200	0,617

Источник информации: расчеты Оценщика

Таким образом, для объектов-аналогов вводится корректировка 0%, 0% и 4,3% соответственно.

Текущее использование/функциональное назначение

Объект оценки относится к формату нежилого помещения свободного назначения.

Объекты-аналоги также относятся к данному формату помещений, корректировка не вводилась.

Общая площадь

Большие помещения продаются дешевле, чем помещения меньшего размера в пересчете на стоимость 1 кв. м общей площади. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки.

Расчет корректировки проведен на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 2. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» - Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2016.

Рис. 9.6

Зависимость удельной арендной ставки от площади объекта офисно-торгового назначения. Доверительный интервал

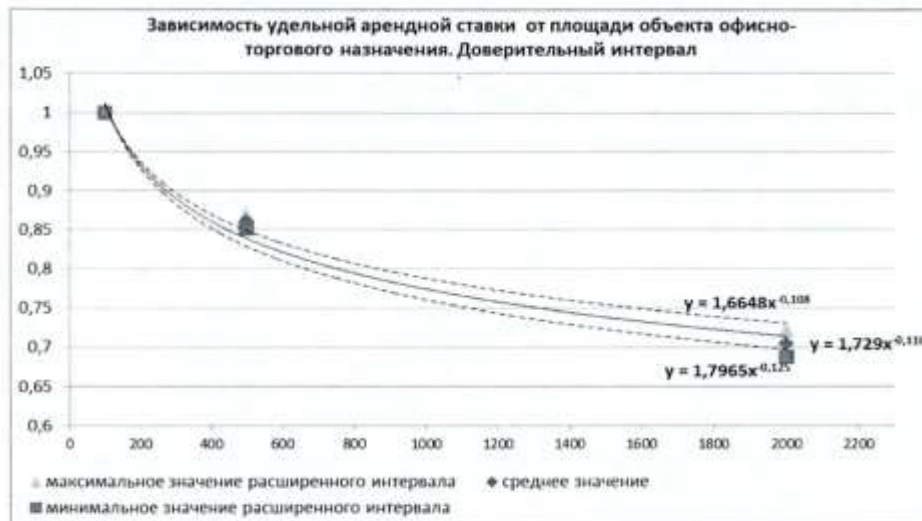


Рис. 62.

136

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, стр. 136 - Лейфер Л. А., Крайникова Т.В., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016

Расчет корректировок произведен с применением формулы

$$y = 1,729x^{-0,116},$$

где:

y – коэффициент зависимости стоимости от площади;

x – площадь помещения (зданий), кв. м.

Далее приведен расчет корректировок.

Табл. 9.22

Расчет корректировки на площадь объектов

Наименование параметра	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	173,8	153,0	116,0	107,0
Значение расчетного коэффициента	0,9505	0,9647	0,9961	1,0055
Корректировка, %	-	-1,5%	-4,6%	-5,5%

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

Таким образом, для объектов-аналогов №1 - №3, вводятся корректировки -1,5%, 4,6% и -5,5% соответственно.

Расположение относительно красных линий

Расположение относительно красных линий сильно влияет на стоимость помещений, так как влияет на степень его посещаемости.

Оцениваемое помещение расположено на первой линии.

Расчет корректировки проведен на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 2. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» - Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2016.

Табл. 9.23

Расчет корректировки на расположение относительно красной линии

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,80

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, табл. 25, стр. 109 - Лейфер Л. А., Крайникова Т.В., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016

Таким образом, для объектов-аналогов №1 - №3, вводятся корректировки 0%, 21% и 0% соответственно.

Этаж расположения в здании

Все объекты-аналоги, так же, как и объект оценки, расположены на первом этаже жилого дома, следовательно, по данному фактору корректировка не требуется.

Наличие коммуникаций

Все объекты-аналоги, так же, как и объект оценки, обеспечены всеми необходимыми инженерными сетями, следовательно, по данному фактору корректировка не требуется.

Тип входа

Наличие отдельного входа у помещений играет большую роль. Помещения с отдельным входом с улицы ценятся дороже, чем помещения имеющие иной доступ.

Все объекты-аналоги, так же, как и объект оценки, имеют отдельный вход, следовательно, по данному фактору корректировка не требуется

Техническое состояние помещений

В данном случае отделка внутренних помещений объекта оценки – улучшенная, ремонт не требуется.

Корректировка на внутреннюю отделку вводилась согласно сайту «<https://statrielt.ru/>».

Табл. 9.24

Корректировка на внутреннюю отделку

№	Характеристика параметра, соотношение	Среднее значение
1	С высококачественной внутренней отделкой	1,15
2	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	1,07
3	С простой внутренней отделкой	1,00
4	Без внутренней отделки	0,89

Источник информации: <https://statrielt.ru/>

Таким образом, для объектов-аналогов №1 - №3, вводятся корректировки 20%, 7% и 0% соответственно.

Наличие парковки

Все объекты-аналоги, так же, как и объект оценки, имеют стихийную парковку, следовательно, по данному фактору корректировка не требуется.

При согласовании результатов оценщик исходил из того, что чем больше корректировок было применено для конкретного аналога, тем он больше отличается от оцениваемых объектов и тем ниже точность полученного результата.

Для согласования результатов расчета использовались весовые коэффициенты, которые определялись по зависимости:

$$K_i = \frac{B_i}{B_c}; \quad B_i = \left(1 - \frac{P_i}{P_c}\right); \quad B_c = \sum_{i=1}^n B_i; \quad P_c = \sum_{i=1}^n P_i;$$

где:

K_i – весовой коэффициент i -го результата;

V_i – вес i -го результата;

V_c – сумма весов результатов;

P_i – величина валовой корректировки i -го результата;

P_c – сумма величин валовых корректировок результатов.

Описание выбранных объектов-аналогов для расчета ставки аренной платы нежилого помещения свободного назначения, общей площадью 195,5 кв. м представлено ниже:

Табл. 9.25

Объекты-аналоги, используемые для расчета ставки аренной платы нежилого помещения свободного назначения, общей площадью 195,5 кв. м

№ п/п	Местоположение объекта	Описание (объявление)	Ставка арендной платы (предложения), без учета коммунальных платежей, с учетом НДС	Источник информации
1	Москва, район Дорогомилово, ул. 1812 года, 8К1	Сдается помещение в подвале (с окнами) жилого дома в пешей доступности от метро Парк Победы. Верхние два этажа в доме - не жилые помещения. Высокий автомобильный пешеходный трафик. Есть запасной вход/выход со двора. Возможно под разные виды деятельности (спа-салон, сервисный центр, фитнес клуб, школу танцев, магазин и многое другое).	13 700	https://www.cian.ru/rent/commercial/150313659/
2	Москва, район Тропарево-Никулино, ул. Коштыянца, 20К4	Анна. Прямая аренда помещения свободного назначения с отдельным входом. Высота потолка - 5 м, 80 кВт, приточно вытяжная вентиляция, кондиционирование. Пригодное под совершенно любые цели. Огороженная территория, охраняемая бесплатная стоянка. Имеются все необходимые коммуникации - телефон, интернет. Коммунальные платежи не включены в арендную ставку. Лот: 65-301-064	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/151010801/
3	Москва, район Гагаринский, Ломоносовский просп., 4К2	Нежилое помещение 100 кв.м., свободного назначения, с отдельным входом. Расположено в цокольном этаже многоквартирного дома. Помещение с двумя окнами. Высота потолков 2,5 метра. В помещении выполнен капитальный ремонт. Стены, потолок, коммуникации, проводка - все абсолютно новое. Пожарная сигнализация. Выделенная мощность 10 кВт. Есть подсобное помещение 10 кв.м. с отдельным входом. Удобное месторасположение между м. Университет и м. Профсоюзная. Помещение можно успешно использовать под офис, шоу-рум, творческую мастерскую, фото-студию, квесты, тренинговый центр; учебный, спортивный или сервисный центр; интернет	10 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/155245635/

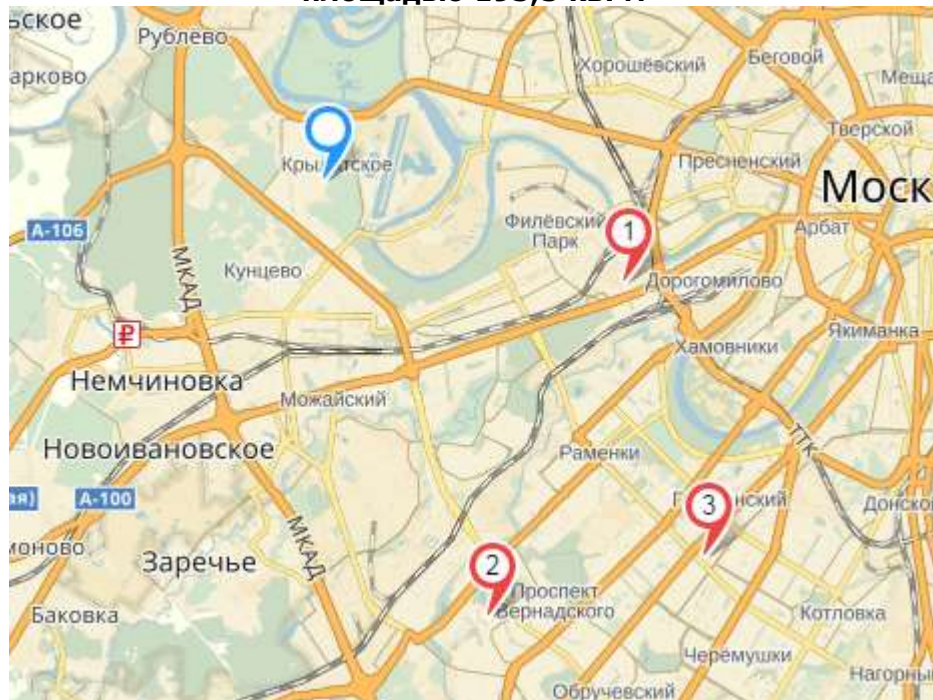
№ п/п	Местоположение объекта	Описание (объявление)	Ставка арендной платы (предложения), без учета коммунальных платежей, с учетом НДС	Источник информации
		магазин, бытовые услуги. 40616		

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов отмечено на представленном ниже фрагменте карты.

Рис. 9.7

Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов для расчета ставки арендной платы нежилого помещения свободного назначения, общей площадью 195,5 кв. м



Источник информации: <https://tech.yandex.ru/maps/tools/constructor/>

Объект оценки - г. Москва, ул. Крылатские холмы, д. 37.

Объект-аналог №1 - Москва, район Дорогомилово, ул. 1812 года, 8К1 (№1 на Рис. 9.7).

Объект-аналог №2 - Москва, район Тропарево-Никулино, ул. Коштыянца, 20К4 (№2 на Рис. 9.7).

Объект-аналог №3 - Москва, район Гагаринский, Ломоносовский просп., 4К2 (№3 на Рис. 9.7).

Расчет ставки арендной платы нежилого помещения свободного назначения, общей площадью 195,5 кв. м приведен ниже.

Табл. 9.26

Расчет ставки аренной платы нежилого помещения свободного назначения, общей площадью 195,5 кв. м

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения, ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Информационный источник	-	-	https://www.cian.ru/rent/commercial/150313659/	https://www.cian.ru/rent/commercial/151010801/	https://www.cian.ru/rent/commercial/155245635/
Телефонный номер	-	-	8-926-217-91-11	8-926-953-40-47	8-926-907-81-01
Ставка арендной платы (предложения), без учета коммунальных расходов, с учетом НДС	руб./кв. м/год	-	13 700	12 000	10 200
Общая площадь	кв. м	195,5	430,00	197,00	100,00
Качество прав	Обременения прав пользования и владения	обременения прав пользования и владения	обременения прав пользования и владения	обременения прав пользования и владения	обременения прав пользования и владения
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		13 700	12 000	10 200
	Ограничения срока и условий продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		13 700	12 000	10 200
	Качество прав пользования и владения объектом аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Условия финансирования	Условия включения операционных расходов в арендную ставку	валовая аренда	валовая аренда	валовая аренда	валовая аренда
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		13 700	12 000	10 200
	Условия по изменению ставок арендной платы	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		13 700	12 000	10 200
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)	2 мая 2017 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения, ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Отличие цены предложения от цены сделки	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено
Корректировка	%		-9,5%	-9,5%	-9,5%
Стоимость с учетом торга	Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		12 399	10 860	9 231
Местоположение	Местоположение	г. Москва, ул. Крылатские холмы, д. 37	Москва, район Дорогомилово, ул. 1812 года, 8К1	Москва, район Тропарево-Никулино, ул. Коштоянца, 20К4	Москва, район Гагаринский, Ломоносовский просп., 4К2
	Транспортная доступность	в 10 минутах пешей доступностью от станции Московского метрополитена	в 8 минутах пешей доступностью от станции Московского метрополитена	в 20 минутах пешей доступностью от станции Московского метрополитена	в 15 минутах пешей доступностью от станции Московского метрополитена
	Корректировка, %		0,0%	9,1%	4,3%
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		12 399	11 847	9 628
Физические характеристики	Историко-архитектурная ценность	памятником архитектуры не является	памятником архитектуры не является	памятником архитектуры не является	памятником архитектуры не является
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Техническое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Тип объекта (встроенное помещение или отдельно стоящее здание)	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		12 399	11 847	9 637
	Расположение относительно красных линий	внутри квартала	первая линия	внутри квартала	внутри квартала
	Корректировка, %		-21%	0%	0%
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		9 795	11 847	9 628
	Этаж расположения	цоколь	цоколь	цоколь	цоколь
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		9 795	11 847	9 637
	Тип и организация входа	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения, ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		9 795	11 847	9 637
	Общая площадь объекта, кв. м	195,5	430,0	197,0	100,0
	Корректировка, %		9,6%	0,1%	-7,5%
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		10 733	11 858	8 908
	Качество отделки	улучшенная, ремонт не требуется	улучшенная, ремонт не требуется	улучшенная, ремонт не требуется	простая, ремонт не требуется
	Корректировка, руб./кв. м/год		0	0	0
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	7%
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		10 733	11 858	9 531
Экономические характеристики	Текущее использование	нежилое помещение свободного назначения	нежилое помещение свободного назначения	нежилое помещение свободного назначения	нежилое помещение свободного назначения
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Категория помещений	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность и техн. состояние инженерных коммуникаций	водоснабжение, отопление, электричество, канализация	водоснабжение, отопление, электричество, канализация	водоснабжение, отопление, электричество, канализация	водоснабжение, отопление, электричество, канализация
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		10 733	11 858	9 531
Выводы					
Скорректированная стоимость	руб./кв. м/год		10 733	11 858	9 531
Общая валовая коррекция	%		30,6%	9,2%	18,8%
Весовой коэффициент	-		0,2388	0,4216	0,3396
Рыночная ставка арендной платы, без учета коммунальных расходов, с учетом НДС	руб./кв. м/год	10 799			
Рыночная ставка арендной платы без учета коммунальных расходов, без учета НДС	руб./кв. м/год	9 152			

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Коэффициент вариации 11%.

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

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

Учитывая, что значение коэффициента вариации, находится в диапазоне от 10% до 20%, Оценщик счел возможным использовать средневзвешенное значение скорректированной ставки аренды объектов-аналогов.

Обоснование внесенных корректировок

Передаваемые права

Правовой статус одинаков по всем объектам-аналогам – передача права прямой аренды, как и у оцениваемых объектов. Корректировка не требуется.

Условия финансирования

Оценщику не известны особые условия финансирования ни по одному аналогу, поэтому данная корректировка не вводится.

Условия аренды

Корректировка на условия аренды отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Сдача в аренду может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно сдать в аренду собственность, если на арендатора оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь. Нетипичные условия не выявлены. Поправка 0%.

Дата предложения (рыночные условия)

Отражает изменение стоимости продажи 1 кв. м. объектов, аналогичных оцениваемому, на дату оценки и на дату предложения. Дата оценки – 2 мая 2017 г., все объекты-аналоги актуальны на дату оценки, поэтому внесение поправок не требуется.

Отличие цены предложения от цены сделки

Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на вторичном рынке, которые, как правило, происходят по более низким ценам.

Размер корректировки, использован на основе статистического исследования, источником информации которого является «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №19)»/ под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2016.

Табл. 9.27

Значения корректировок на уторгование, %

Населенный пункт (назначение)	Значение диапазона (аренда)
Москва (офисное)	8%-11%

Источник информации: «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №19)»/ под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2016

Оценщик счел возможным применить корректировку равную среднему значению представленного диапазона уровня торга. Таким образом, по данным справочника, корректировка на торг составит 9,5%.

Местоположение

Оцениваемое помещение расположено в Западном административном округе. Существенными ценообразующими факторами местоположения, влияющими на стоимость коммерческой недвижимости в г. Москве являются удаленность от метро, транспортная доступность, окружающая застройка и район расположения.

Оцениваемое помещение расположено в Западном административном округе г. Москвы. Объект характеризуется хорошей транспортной доступностью, а также близостью административных и деловых объектов. Все подобранные объекты-аналоги характеризуются сопоставимым местоположением относительно района расположения и окружающей застройки.

Корректировка на удаленность от метро, была определена Оценщиком на основании рынка офисной недвижимости г. Санкт-Петербурга, проведенного на кафедре экономики и менеджмента недвижимости и технологий МИПК СПбГПУ А.А. Кузнецовым и С.В. Пупенцовой, согласно которой уменьшение арендной платы при удалении от станции метро на 100 м для коммерческой недвижимости составляет 4,3%.

Допущение. Оценщик, исходя из допущения, что г. Москва и г. Санкт-Петербург сопоставимы между собой по экономическому статусу и численности населения, принял вышеуказанную информацию для расчета корректировки на удаленность от метро в г. Москве и г. Санкт-Петербурге. На основании анализа изменения стоимости коммерческой недвижимости в зависимости от удаленности от станций метро по имеющимся на рынке предложениям, консультаций с риэлторами и аналитиками рынка коммерческой недвижимости, а также опираясь на собственное экспертное мнение, основанное на многолетнем опыте работы в оценке коммерческой недвижимости, Оценщик пришел к выводу о том, что существенной чувствительности в цене предложения или в величине арендной ставки в диапазоне 0 м - 200 м от метро не наблюдается.

Оценщик принял величину корректировки на удаленность от метро в размере 4,3% при удалении от метро на каждые 300 м.

Расчет корректировки на удаленность от метро представлен в таблице ниже.

Табл. 9.28

Расчет корректировки на удаленность от метро

Расстояние от метро, м	4,3%
0	1,000
100	1,000
200	0,957
300	0,957
400	0,957
500	0,916
600	0,916
700	0,916
800	0,876
900	0,876
1000	0,876
1100	0,839
1200	0,839
1300	0,839
1400	0,803
1500	0,803
1600	0,803
1700	0,768

Расстояние от метро, м	4,3%
1800	0,768
1900	0,768
2000	0,735
2100	0,735
2200	0,735
2300	0,704
2400	0,704
2500	0,704
2600	0,673
2700	0,673
2800	0,673
2900	0,644
3000	0,644
3100	0,644
3200	0,617

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 9.29

Корректировка на удаленность от метро

Расстояние от метро, м	Расчетное значение
<200	1,000
200-500	0,957
500-800	0,916
800-1100	0,876
1100-1400	0,839
1400-1700	0,803
1700-2000	0,768
2000-2300	0,735
2300-2600	0,704
2600-2900	0,673
2900-3200	0,644
>3200	0,617

Источник информации: расчеты Оценщика

Таким образом, для объектов-аналогов вводится корректировка 0%, 9,1% и 4,3% соответственно.

Текущее использование/функциональное назначение

Объект оценки относится к формату нежилого помещения свободного назначения.

Объекты-аналоги также относятся к данному формату помещений, корректировка не вводилась.

Общая площадь

Большие помещения продаются дешевле, чем помещения меньшего размера в пересчете на стоимость 1 кв. м общей площади. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки.

Расчет корректировки проведен на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 2. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» - Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2016.

Рис. 9.8

Зависимость удельной арендной ставки от площади объекта офисно-торгового назначения. Доверительный интервал

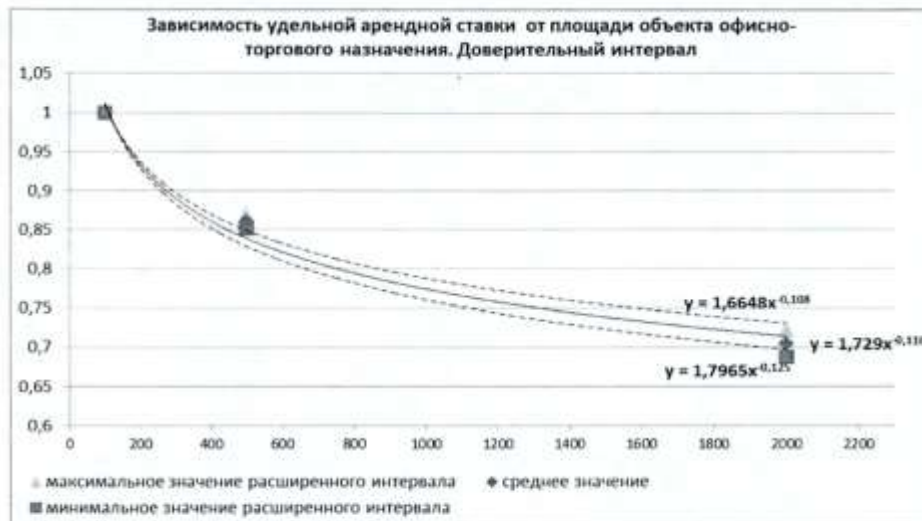


Рис. 62.

136

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, стр. 136 - Лейфер Л. А., Крайникова Т.В., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016

Расчет корректировок произведен с применением формулы

$$y = 1,729x^{-0,116},$$

где:

y – коэффициент зависимости стоимости от площади;

x – площадь помещения (зданий), кв. м.

Далее приведен расчет корректировок.

Табл. 9.30

Расчет корректировки на площадь объектов

Наименование параметра	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	195,5	430,0	197,0	100,0
Значение расчетного коэффициента	0,9376	0,8557	0,9368	1,0134
Корректировка, %	-	9,6%	0,1%	-7,5%

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

Таким образом, для объектов-аналогов №1 - №3, вводятся корректировки 9,6%, 0,1% и -7,5% соответственно.

Расположение относительно красных линий

Расположение относительно красных линий сильно влияет на стоимость помещений, так как влияет на степень его посещаемости.

Оцениваемое помещение расположено внутри квартала.

Расчет корректировки проведен на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 2. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» - Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2016.

Табл. 9.31

Расчет корректировки на расположение относительно красной линии

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,80

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, табл. 25, стр. 109 - Лейфер Л. А., Крайникова Т.В., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016

Таким образом, для объектов-аналогов №1 - №3, вводятся корректировки -21%, 0% и 0% соответственно.

Этаж расположения в здании

Все объекты-аналоги, так же, как и объект оценки, расположены на цокольном этаже жилого дома, следовательно, по данному фактору корректировка не требуется.

Наличие коммуникаций

Все объекты-аналоги, так же, как и объект оценки, обеспечены всеми необходимыми инженерными сетями, следовательно, по данному фактору корректировка не требуется.

Тип входа

Наличие отдельного входа у помещений играет большую роль. Помещения с отдельным входом с улицы ценятся дороже, чем помещения имеющие иной доступ.

Все объекты-аналоги, так же, как и объект оценки, имеют отдельный вход, следовательно, по данному фактору корректировка не требуется

Техническое состояние помещений

В данном случае отделка внутренних помещений объекта оценки – улучшенная, ремонт не требуется.

Корректировка на внутреннюю отделку вводилась согласно сайту «<https://statrielt.ru/>».

Табл. 9.32

Корректировка на внутреннюю отделку

№	Характеристика параметра, соотношение	Среднее значение
1	С высококачественной внутренней отделкой	1,15
2	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	1,07
3	С простой внутренней отделкой	1,00
4	Без внутренней отделки	0,89

Источник информации: <https://statrielt.ru/>

Таким образом, для объектов-аналогов №1 - №3, вводятся корректировки 0%, 0% и 7% соответственно.

Наличие парковки

Все объекты-аналоги, так же, как и объект оценки, имеют стихийную парковку, следовательно, по данному фактору корректировка не требуется.

При согласовании результатов оценщик исходил из того, что чем больше корректировок было применено для конкретного аналога, тем он больше отличается от оцениваемых объектов и тем ниже точность полученного результата.

Для согласования результатов расчета использовались весовые коэффициенты, которые определялись по зависимости:

$$K_i = \frac{B_i}{B_c}; \quad B_i = \left(1 - \frac{P_i}{P_c}\right); \quad B_c = \sum_{i=1}^n B_i; \quad P_c = \sum_{i=1}^n P_i;$$

где:

K_i – весовой коэффициент i -го результата;

V_i – вес i -го результата;

V_c – сумма весов результатов;

P_i – величина валовой корректировки i -го результата;

P_c – сумма величин валовых корректировок результатов

Определение и расчет потенциального валового подхода

Потенциальный валовой доход от объекта недвижимости определяется путем умножения его арендопригодной площади на ставку арендной платы. В данном случае, арендопригодной площадью являются общая площадь помещения, так как помещение имеет один вход и в случае сдачи его в аренду, целесообразно реализовывать его полностью. Расчет величины потенциального валового дохода приведен в таблице ниже:

Табл. 9.33

Расчет величины потенциального валового дохода объекта оценки

Показатель	Ед. изм.	Значение	
		Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 173,8 кв. м	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 195,5 кв. м
Общая площадь объекта оценки	кв. м.	173,8	195,5
Годовая арендная ставка (без учета НДС)	руб./кв. м.	15 019	9 152
Потенциальный валовой доход	руб.	2 610 388	1 789 156

Источник информации: расчеты Оценщика

Эффективный валовой доход – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

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

Процент недозагрузки вводился согласно данным Справочника оценщика недвижимости. Том 2. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл. 68, стр. 215 - Лейфер Л. А., Крайникова Т.В., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016.

Табл. 9.34

Коэффициент недозагрузки для помещений различного назначения

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, %	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	11,7% 13,0%

Источник: "Справочник оценщика недвижимости", 2014 г., том 2, стр. 19, Лейфер Л.А.

Процент недозагрузки для офисно-торговых объектов свободного назначения составит 12,3 %.

Чистый операционный доход равен эффективному валовому доходу за вычетом операционных расходов.

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

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

- расходы на замещение.

К *условно-постоянным расходам* относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг. Как правило, это арендная плата за землю, налоги на имущество, расходы на страхование.

К *условно-переменным расходам* 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 и т.д.

В рамках данного отчета показатель операционных расходов принимался на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, табл. 72, стр. 229 - Лейфер Л. А., Крайникова Т.В., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016.

Табл. 9.35

Показатели операционных расходов

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9	17,1 18,8

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости - 2016», Том 2, стр. 229, Лейфер Л.А.

Уровень операционных расходов для помещений офисно-торгового назначения по данным справочника в среднем составляет 17,9% от величины потенциального валового дохода.

Расчет чистого операционного дохода от сдачи в аренду площадей приведен ниже:

Табл. 9.36

Расчет величины чистого операционного дохода в первый год

Показатель	Ед. изм.	Значение	
		Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 173,8 кв. м	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 195,5 кв. м
Общая площадь объекта оценки	кв. м.	173,8	195,5
Годовая арендная ставка (без учета НДС)	руб./кв. м.	15 019	9 152
Коэффициент недоиспользования	%	12,30%	12,30%
Потенциальный валовой доход	руб.	2 610 388	1 789 156
Потери от недоиспользования	руб.	3 211	2 201
Действительный валовой доход	руб.	2 607 177	1 786 956
Операционные расходы:	руб.	467 259	320 259
Чистый операционный доход	руб.	2 139 917	1 466 697

Источник информации: расчеты Оценщика

Ставка капитализации

Коэффициент капитализации используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков. Вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, коэффициент капитализации должен превышать ставку безрисковых вложений капитала (безрисковая ставка) и обеспечивать дополнительный доход (премию) за все виды рисков, сопряженные с инвестированием в оцениваемое имущество.

С теоретической точки зрения весь годовой доход от собственности, в случае изменения ее стоимости, должен состоять из двух частей.

Первая часть идет на получение дохода на вложенный капитал, а вторая – представляет из себя равномерный платеж в счет компенсации изменения стоимости собственности.

С учетом вышеизложенного, Оценщик счел целесообразным использовать данные о ставке капитализации полученной на основании аналитических данных, представленных различными компаниями. Расчет представлен в таблице ниже.

Табл. 9.37

Расчет ставки капитализации для помещений офисного назначения

Показатель	Офисное	Источник информации
Ставка капитализации	10,00%	Оценка Colliers
	10,50%	Оценка Cushman Wakefield
	10,50%	Оценка Jones Lang LaSalle
	10,00%	Оценка Knight Frank
Среднее значение:	10,25%	-

Источник информации: http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_apart_2016_q4.pdf

Таким образом ставка капитализации составляет 10,25%.

Расчет рыночной стоимости в рамках доходного подхода

Метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость.

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$V = \frac{\text{ЧОД}_{об}}{R} = \frac{A_{cm} \times S \times K_z \times K_c - (OP)}{R}$$

Определение рыночной стоимости Объекта оценки при использовании доходного подхода.

Табл. 9.38

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости

Наименование объекта	Чистый операционный доход, руб.	Ставка капитализации, %	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
Нежилое помещение, этаж 1, помещение V, общей площадью 173,8 кв. м, условный номер: 77-77-12/013/2009-893, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Крылатские холмы, д. 37	2 139 917	10,25	20 877 244
Нежилое помещение, номера на поэтажном плане: цоколь, помещение I - комнаты с 27 по 29, общей площадью 195,5 кв. м, условный номер: 77-77-12/013/2009-890, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Крылатские холмы, д. 37	1 466 697	10,25	14 309 236

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость, представленного к оценке объекта недвижимого имущества, полученная на основе применения доходного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет:

Табл. 9.39

Рыночная стоимость, полученная на основе доходного подхода

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, полученная на основе доходного подхода, руб.	
	Без НДС 18%	С НДС 18%
Нежилое помещение, этаж 1, помещение V, общей площадью 173,8 кв. м, условный номер: 77-77-12/013/2009-893, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Крылатские холмы, д. 37	20 877 244	24 635 147
Нежилое помещение, номера на поэтажном плане: цоколь, помещение I - комнаты с 27 по 29, общей площадью 195,5 кв. м, условный номер: 77-77-12/013/2009-890, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Крылатские холмы, д. 37	14 309 236	16 884 899

Источник информации: расчеты Оценщика

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки — затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

В зависимости от особенностей использованных для расчетов подходов, полученные результаты могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Поэтому выбор итоговой величины стоимости происходит на основе промежуточных данных с помощью различных методов обработки результатов.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки применялись два подхода к оценке – сравнительный подход и доходный подход.

Обоснованный отказ от применения методов затратного подхода при расчете рыночной стоимости объекта оценки приведен в разделе «Подходы к оценке» выше по тексту отчета.

В зависимости от особенностей, использованных для расчетов подходов, полученные результаты в большей или меньшей степени отличаются друг от друга. Поэтому выбор итоговой величины стоимости происходит на основе промежуточных данных с помощью различных методов обработки результатов.

Окончательная величина рыночной стоимости рассчитывается с учетом весов, установленных для каждого из используемых подходов оценки стоимости.

Учитывая тот факт, что рыночная стоимость определялась в рамках сравнительного и доходного подходов, Оценщик проанализировал основные параметры доверия к каждому из использовавшихся подходов.

Выбор значений весовых коэффициентов определяется, прежде всего, степенью доверия к результатам расчетов тем или иным методом оценки, которая, в свою очередь, обусловлена обоснованностью и правомерностью применения каждого метода, достоверностью и полнотой исходных данных.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта определяются следующими критериями:

- Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
- Качество информации, на основании которой проводится анализ.
- Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
- Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Основываясь на использовании общепринятых подходов к оценке рыночной стоимости объекта оценки, Оценщиком получены результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки как с учетом количественного, так и качественного их значения.

В общем случае при итоговом согласовании результатов оценки каждому из результатов, полученных различными подходами, придается своя весовая характеристика.

Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как функциональное назначение оцениваемого объекта; цель оценки; используемое при определении стоимости количество и качество данных, подкрепляющих каждый подход.

При расчете рыночной стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов.

При присвоении весов каждому подходу во внимание принимаются следующие факторы:

- учет влияния рыночной ситуации в примененном подходе;
- учет основных специфических особенностей объекта оценки в подходе (местоположение, уникальность, возраст, размер, качество строительства и эксплуатации и т. п.);
- наличие достоверной исходной информации в примененном подходе;
- отсутствие грубых допущений в примененном подходе;
- адекватность примененного подхода (степень соответствия полученной величины стоимости понятию рыночной стоимости);
- наличие учета рисков;
- степень общего доверия к примененному в оценке подходу.

Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Метод сравнения продаж является точным инструментом оценки в тех случаях, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом. По мнению Оценщика, подобранные аналоги и проведенный анализ достаточно точно отражают ситуацию на рынке, а использованные корректировки учитывают особенности объекта оценки.

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Недостаток доходного подхода в настоящих расчетах заключается в сложности точного определения таких показателей, как величина недозагрузки, операционных расходов, коэффициент капитализации.

Исходя из вышесказанного, в рамках настоящего отчета весомость результатов, полученных сравнительным подходом, составила 0,5, доходным подходом – 0,5.

Согласование рыночной стоимости объекта оценки выполнено в таблице.

Табл. 10.1

**Согласование результатов расчетов рыночной стоимости нежилого помещения
свободного назначения, общей площадью 173,8 кв. м**

Наименование подхода	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках подхода, руб.	Вес подхода	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб.
Сравнительный подход	37 137 837	50%	18 568 918
Доходный подход	24 635 147 ⁷	50%	12 317 574
Затратный подход	Не применялся. Обоснованный отказ.	0%	0
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.			30 886 492

Источник информации: расчет Оценщика

Табл. 10.2

**Согласование результатов расчетов рыночной стоимости нежилого помещения
свободного назначения, общей площадью 195,5 кв. м**

Наименование подхода	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках подхода, руб.	Вес подхода	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб.
Сравнительный подход	22 987 544	50%	11 493 772
Доходный подход	16 884 899	50%	8 442 449
Затратный подход	Не применялся. Обоснованный отказ.	0%	0
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.			19 936 221

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на дату проведения составляет:

Табл. 10.3

Рыночная стоимость объекта оценки⁸

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое помещение, этаж 1, помещение V, общей площадью 173,8 кв. м, условный номер: 77-77-12/013/2009-893, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Крылатские холмы, д. 37	30 886 492
Нежилое помещение, номера на поэтажном плане: цоколь, помещение I - комнаты с 27 по 29, общей площадью 195,5 кв. м, условный номер: 77-77-12/013/2009-890, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Крылатские холмы, д. 37	19 936 221
Итого	50 822 713

Источник информации: расчет Оценщика

⁷ Стоимость объекта, полученная в результате применения доходного подхода отличается от результата, полученного в рамках сравнительного подхода на 34%. Данное различие обусловлено тем, что рынок аренды коммерческой недвижимости претерпел существенные изменения, связанные с падением арендных ставок. При этом цены предложений по продаже объектов практически остались на том же уровне. В целом разница между подходами является незначительной и обусловлена разбалансированностью рынка в текущих экономических условиях.

⁸ С 01.01.2015 операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС (пп. 15 пункта 2 статьи 146 НК РФ).

11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 2 мая 2017 г. составляет:

Табл. 11.1

Итоговая величина рыночной стоимости объектов недвижимого имущества⁹

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое помещение, этаж 1, помещение V, общей площадью 173,8 кв. м, условный номер: 77-77-12/013/2009-893, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Крылатские холмы, д. 37	30 886 492
Нежилое помещение, номера на поэтажном плане: цоколь, помещение I - комнаты с 27 по 29, общей площадью 195,5 кв. м, условный номер: 77-77-12/013/2009-890, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Крылатские холмы, д. 37	19 936 221
Итого	50 822 713

Источник информации: расчеты Оценщика

⁹ С 01.01.2015 операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС (пп. 15 пункта 2 статьи 146 НК РФ).

12. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что:

1. Все данные, представленные в Отчете, изложены, верно, и соответствуют действительности.
2. Приведенные в Отчете анализ, мнения и заключения ограничиваются только оговоренными предпосылками и ограничительными условиями, являющимися частью Отчета, и являются непредвзятым профессиональным анализом, мнением и заключением.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни будущей заинтересованности в оцениваемой собственности, а так же не имеет личных предубеждений относительно всех участвующих сторон.
4. Величина вознаграждения Оценщика никак не связана действиями или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений и заключений, содержащихся в отчете, или полученных при его использовании.
5. В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало Оценщику сколько-нибудь существенной помощи.
6. У оценщиков, подписавших данный отчет, не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему причастность. Оценщики выступали в качестве беспристрастных консультантов.
7. С учетом опыта Оценщиков, удостоверяем, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.
8. В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало Оценщику сколько-нибудь существенной помощи.
9. Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.
10. Настоящая оценка была произведена в соответствии с:
 - Федеральным законом от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в РФ», № 135-ФЗ, №143-ФЗ;
 - Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО, в которой состоят Оценщики;
 - Профессиональной практикой и указанной ниже справочной и профессиональной литературой.
11. Расценки за этот отчет никоим образом не связаны с величиной рыночной стоимости Объекта, оцениваемого в настоящем отчете.

Дипломированный Оценщик,

(диплом ПП № 711003)

член Некоммерческого партнёрства «Саморегулируемой межрегиональной ассоциации специалистов-оценщиков» (СМАО). Номер по реестру 1745 от 01.02.2008

С.В. Бондарев



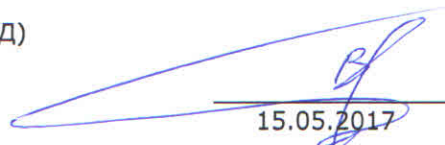
15.05.2017

Дипломированный Оценщик,

(диплом ПП-1 №865676)

член Некоммерческого партнёрства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент» (СВОД) Номер по реестру 598 от 27.01.2015

В.Б. Громченко



15.05.2017

13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДОКУМЕНТОВ

13.1. Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ. Ч . I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26 января 1996 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ в действующей редакции.
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297).
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298).
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299).
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611).

13.2. Справочная литература и информационные источники

1. «Справочник оценщика недвижимости». Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Лейфер Л. А., Крайникова Т.В., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016;
2. Internet-ресурсы (www.statrielt.ru, www.4estate.ru, www.allmoscowoffices.ru, www.koegelic.ru, www.fortexgroup.ru, www.incity.su, www.avito.ru, www.cian.ru, www.realty.dmir.ru, www.roszem.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru и др.).

13.3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.

14. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА

АО «НАЦИОНАЛЬНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ ТАТАРСТАН»

Юридический адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Чуйкова, д.2 б

Банковские реквизиты: р/с: 40702810700020000507 в «Ак Барс» Банке. БИК 049205805

Телефон: (843) 2721-521 Факс: (843) 519-35-50 Электронная почта: info@nasko.ru

ПОЛИС

СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ

№ 0603 061288

Серия ПООЦ

АО «Национальная страховая компания ТАТАРСТАН» (далее - Страховщик) и ООО «Инвест Проект» (далее - Страхователь) в соответствии с "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" в редакции от 06.06.2006 г. заключили договор страхования № 243 Серия ПООЦ от 02 сентября 2016 г..

1. Страхователь: ООО «Инвест Проект», Адрес юридический: Московская область, Погинский район,

г. Электроугли, ул. Школьная, д. 38, оф. 2. Адрес фактический: 107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д.77 стр.1
ИНН 5031064998 КПП 503101001

р/с 40702810503600141031 в ПАО Банк Возрождение, кор/с 30101810900000000181 БИК 044525181

2. Объект страхования: 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 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.

3. Страховой случай: возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему Договору являются нарушения Страхователем 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), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Ущерб, причиненный оценщиком в период действия договора страхования ответственности, подлежит возмещению в течение срока исковой давности (3 года). Факт причинения вреда Выгодоприобретателю устанавливается судом, арбитражным судом или третейским судом.

4. Потребители услуг Оценщика: третьи лица с которыми Страхователь заключил договор об оценке.

5. Страховая сумма (лимит возмещения): **560 000 000,00** (Пятьсот шестьдесят миллионов) рублей в т.ч. по одному страховому случаю: **560 000 000,00** (Пятьсот шестьдесят миллионов) рублей

6. Франшиза отсутствует.

7. Страховая премия к уплате: **146 750,00** (Сто сорок шесть тысяч семьсот пятьдесят рублей 00 копеек) рублей.

Порядок уплаты: безналичным перечислением; первый взнос до "07" сентября 2016 г. в размере 65 000,00 (Шестидесяти пяти тысяч) рублей, второй взнос - до "25" декабря 2016 г. в размере 40 000,00 (Сорок тысяч) рублей, третий взнос до «31» мая 2017 г. в размере 41 750,00 (Сорок одна тысяча семьсот пятьдесят) рублей. Уплачено " 07 " сентября 2016 г. в размере: 65 000,00 (Шестидесяти пяти тысяч) рублей пл. поручение № 505.

8. Срок действия договора с "02" октября 2016 г. по "01" октября 2017 г.

9. Иные условия и оговорки: ретроактивный период с 22 июля 2014 г.

10. Договор может быть изменен и прекращен в соответствии с условиями, изложенными в Правилах страхования.

11. Заявление о страховании профессиональной ответственности оценщиков от "02" сентября 2016 г. и Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков являются неотъемлемыми частями настоящего договора страхования.

12. Полис выдан взамен Полиса 0603 049719 ПООЦ на основании Дополнительного соглашения № 2 от 18.04.2017

Страхователь: _____ / А.Н. Гурьев / Страховщик: _____ / Л.П. Фомина /

С правилами страхования ознакомлен и согласен. Правила страхования получил. _____ / С.В. Гончаров /

"18" апреля 2017 г.

М.П. _____

Полис выдан: "18" апреля 2017 г. в г. Москва

"18" апреля 2017 г.

М.П. _____

Диплом является государственным документом
о профессиональной подготовке

Диплом дает право на участие в профессиональной деятельности

Регистрационный номер 100

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
ППП № 711003

Настоящий диплом выдан Бондарьку Сергею Владимировичу
в том, что он(а) с 1-го октября 2009 по 10-го июня 2009 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
Можжевельник государственной
страховой компании
по программе «Оценка стоимости
предприятий (бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от 22-го июня 2009
устанавливает право (соответствие квалификации) Бондарьку
Сергею Владимировичу
на ведение проф. деятельности в сфере Оценка
стоимости предприятий (бизнеса)

Город Москва 2009

Итого страниц 2006

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Бондареву Сергею Владимировичу
в том, что он(а) с 03 июля 2008 г. по 7 мая 2008 г.
повысил(а) свою квалификацию в (на) Московской государственной строительной академии
по программе "Исследования в области строительства"

в объеме 108 часов

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

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	44	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен	4	отлично

Принес(а) нет (количество работ)

выполнил(а) нет (количество работ)

Результат (экзамен) отлично

Секретарь Уваров

г/р Москва год 2008

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 499
15.07.2008г.





ПОЛИС №0991R/776/F0306/6

Настоящий Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий "Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Громченко Владимир Борисович
Адрес регистрации и/или ИНН: 111555 г. Москва, ул. Молостовых, д. 11, корп. 2, кв. 341

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по настоящему Полису страхования.

Страховой случай: установленный вступившим в законную силу решением суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

В случае наступления страхового случая, Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением суда, но не более размера страховой суммы по настоящему Полису.

Страховым случаем в рамках п. 3.1.3 Правил страхования является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Полису страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 300000 руб. (Триста тысяч рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия настоящего Полиса.

Лимит ответственности на один страховой случай: 300000 руб. (Триста тысяч рублей 00 копеек)

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в настоящем Полисе.

Франшиза не установлена

Страховая премия: 500 руб. (Пятьсот рублей 00 копеек).

Подлежит оплате Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в соответствии со Счетом №0991R/776/F0306/6 от 2 сентября 2016 г.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия настоящего Полиса (Период страхования):

Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 12 ноября 2016 г. и действует по 24 часа 00 минут 11 ноября 2017 г. включительно.

По настоящему Полису страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие с 12 ноября 2016 г. по 11 ноября 2017 г.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в период с 12 ноября 2016 г. по 11 ноября 2017 г. (обе даты включительно);
- Страхователю предъявлены претензии или иски о возмещении причиненного ущерба в период с 12 ноября 2016 г. по 11 ноября 2017 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Полиса.

Страховщик: /Кожемякин А.А./
Дов. №9287/14 от 17 ноября 2014 г.

Страхователь: /Громченко Владимир Борисович/

Полис (первичный/продлонгация):
Первичный

Место и дата выдачи Полиса:
г. Москва, 2 сентября 2016 г.



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«27» января 2015г.

Дата выдачи свидетельства

№598

Номер свидетельства

Специалист-оценщик

ГРОМЧЕНКО ВЛАДИМИР БОРИСОВИЧ

Московская область, г. Москва

Паспорт 46 06 №187488 выдан Реутовским ГОВД Московской области 30.03.2004г.

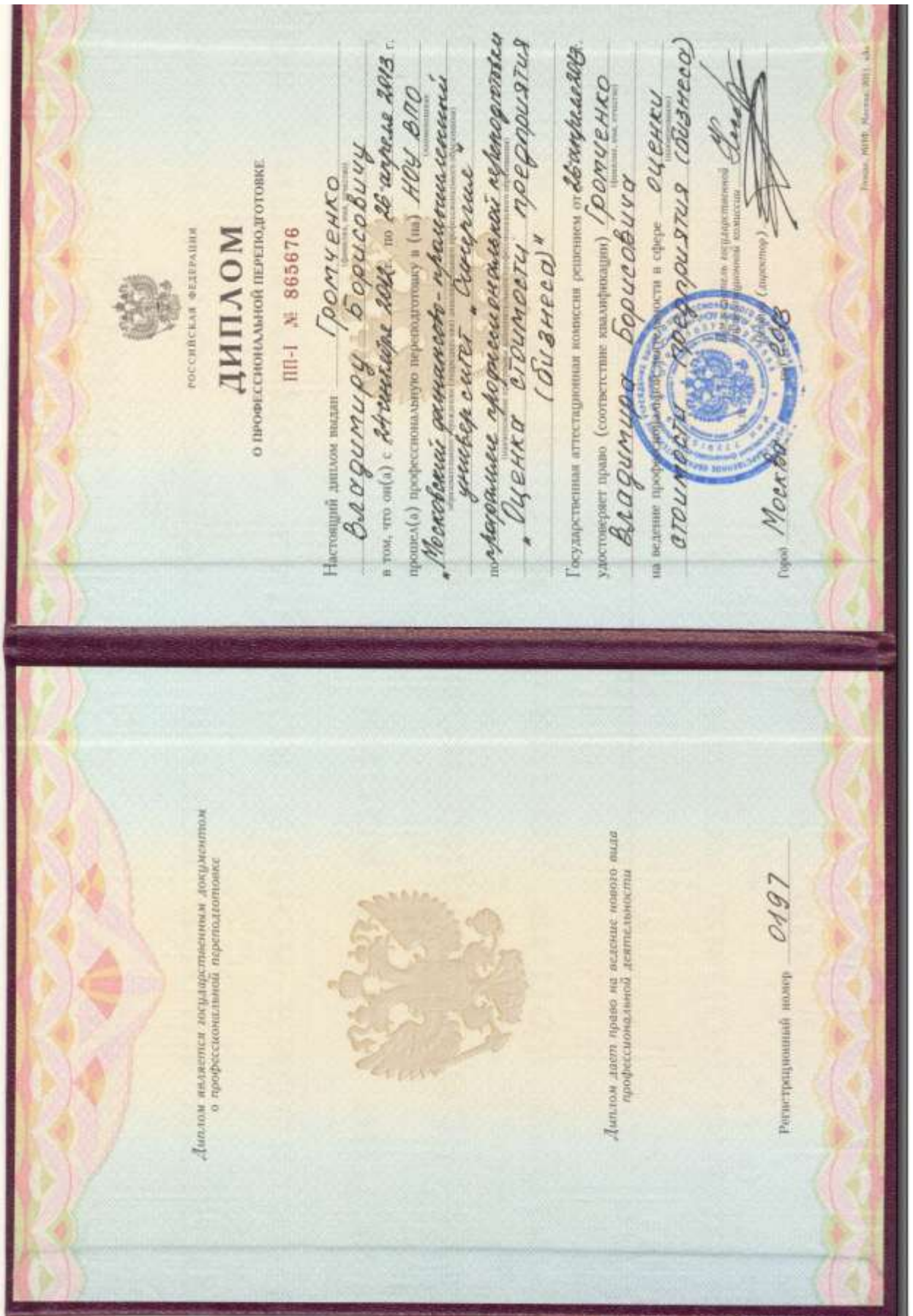
является членом Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
«Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД»



А.В. Лебедев

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



Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0197

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ

О СДАЧЕ ЕДИНОГО КВАЛИФИКАЦИОННОГО ЭКЗАМЕНА

№ 000512-028

Настоящий квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков выдан

Громченко Владимиру Борисовичу

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) лица, сдавшего единый квалификационный экзамен, в действительном подходе)

на основании протокола от « 25 » октября 20 16 г. № 0581

результатов единого квалификационного экзамена, проведенного **Негосударственным**

(указывается полное наименование)

образовательным частным учреждением высшего образования

(образовательная организация высшего образования, зарегистрированная на территории Российской Федерации)

«Московский финансово-промышленный университет «Синергия»

(в аккредитованной Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, в соответствии с подпунктом 1)

(№ Р/0149 от 15 августа 2016 г.)

(в скобках указывается реквизиты документа об аккредитации)

на неограниченный срок.

Председатель аттестационной комиссии



Рубин Ю.Б.

(расшифровка подписи)



Экспертом саморегулируемой организации оценщиков — членом экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков признается член саморегулируемой организации оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков¹.

¹ (Статья 16.2 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813, 2011, № 1, ст. 43).



П О Л И С №0991R/776/F0304/6

Настоящий Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий "Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Бондарев Сергей Владимирович
Адрес регистрации и/или ИНН: г. Москва, ул. Щербаковская, д. 57/20, кв. 72

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по настоящему Полису страхования.

Страховой случай: установленный вступившим в законную силу решением суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

В случае наступления страхового случая, Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением суда, но не более размера страховой суммы по настоящему Полису.

Страховым случаем в рамках п. 3.1.3 Правил страхования является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Полису страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 30000000 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия настоящего Полиса.

Лимит ответственности на один страховой случай: 30000000 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в настоящем Полисе.

Франшиза не установлена

Страховая премия: 14500 руб. (Четырнадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек).

Подлежит оплате Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в соответствии со Счетом №0991R/776/F0304/6 от 2 сентября 2016 г.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия настоящего Полиса (Период страхования):

Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 3 октября 2016 г. и действует по 24 часа 00 минут 2 октября 2017 г. включительно.

По настоящему Полису страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие с 3 октября 2016 г. по 2 октября 2017 г.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в период с 3 октября 2016 г. по 2 октября 2017 г. (обе даты включительно);

- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в период с 3 октября 2016 г. по 2 октября 2017 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Полиса.

Страховщик: /Кожемякин А.А./
Дов. №9287/14 от 17 ноября 2014 г.

Страхователь: /Бондарев Сергей Владимирович/

Полис (первичный/продлонгация):
Первичный

Место и дата выдачи Полиса:
г. Москва, 2 сентября 2016 г.

15. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

Копии интернет-страниц объектов - аналогов, используемых при определении рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода.

своб. назнач.
Москва, район Кунцево, Рублевское ш., 16К3
Показать на карте
Кунцевская, 15 мин. пешком
37 703 000 руб.
185 000 руб. за м², продажа
Следить за изменениями цены
+7 985 454-00-44
Помогите оценить, что вышло из объявления на ЦИАН

Об объекте
Площадь: 203,5 м²
Этаж: 3 из 16
Специализация помещения: офис
Состояние: типовый ремонт

О здании
Тип здания: жилой дом
Общая площадь: 203,8 м²
Участок: в собственности
Категория: действующий

Ежемесячный платок от 364 737 Р
Заполните заявку на ипотеку онлайн!

ПРОСМОТР ВСЕГО 484, ЗА СЛОВА 10
Вызвонили Приняли сегодня, 23.00

ЦИАН ID: 11542008

Общая площадь: 203,8 м²
Участок: в собственности
Категория: действующий

Предлагает бизнесу вынужденно свободного назначения площадью 203,8 м². В настоящее время используется под офис. 2 отдельных входа. 2 ст/л. Хороший ремонт. Такое специальное место для Вашего офиса.

Тимур Камалов **Эксперт**
Частный менеджер
Позвонить телефону
Отправить заявку

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться
Экспорт Поделиться

Дополнительные услуги
Решение
Ипотека от Банка Зенит

Участок в Рязани
На первой линии набережной. Прямой вид на озеро - отличный вид. Участок с газонами.
Тел.: (495) 125-23-27

Пром. участок Чашниково
Участок в Солнечногорском р-не. Электронеток. газ. водоснабжение. Участок под пр-во, склад.
Тел.: (499) 372-48-82

Продажа торговых помещений
Продажа арендного бизнеса и торг. площади в ТЦ. От 10 кв.м. От собственности. Только до 30.04 бюджет покупки от 2,2 млн р!
Тел.: (495) 432-33-92

Источник информации: <https://www.cian.ru/sale/commercial/14783554/>

своб. назнач.
Москва, район Фили-Давыдовское, ул. Ватутина, 9
Показать на карте
Кунцевская, 17 мин. пешком
50 000 000 руб.
24-347 руб. за м², продажа
Следить за изменениями цены
+7 966 690-00-37
Помогите оценить, что вышло из объявления на ЦИАН

Об объекте
Площадь: 206,4 м²
Этаж: 1 из 1
Высота помещений: 3 м
Помещение: торговля
Специализация помещения: магазин, магазинский этаж, офис, торговля, салон красоты, аптека, аптека
Состояние: индивидуальный ремонт

О здании
Год постройки: 2009
Тип здания: жилой комплекс
Общая площадь: 206,4 м²
Участок: в собственности
Категория: действующий
Возможности: торговля
Помещением: торговля
Состояние: индивидуальный ремонт

Несколько вариантов по разным этажам вышло ранее на первой линии. Полностью оборудован для работы офис центра с современным оснащением. Качественный ремонт, отделочные материалы и оборудование применены класс. Месторасположение отличное по отношению к центру. Выдающееся архитектурное решение. Отличное состояние. Только до 30.04 бюджет покупки от 2,2 млн р!
Прозрачные без дополнительных комиссий в пользу и комиссии

Ежемесячный платок от 483 698 Р
Заполните заявку на ипотеку онлайн!

ПРОСМОТР ВСЕГО 83, ЗА СЛОВА 10
Вызвонили Приняли сегодня, 23.00

Продажа торговых помещений
Продажа арендного бизнеса и торг. площади в ТЦ. От 10 кв.м. От собственности. Только до 30.04 бюджет покупки от 2,2 млн р!
Тел.: (495) 432-33-92

Пром. участок Чашниково
Участок в Солнечногорском р-не. Электронеток. газ. водоснабжение. Участок под пр-во, склад.
Тел.: (499) 372-48-82

Источник информации: <https://www.cian.ru/sale/commercial/153868116/>

своб. назнач.
Москва, район Можайский, Можайское ш., 4К1
Показать на карте

Славянский бульвар, 10 мин. ездом
Кутузовский, 10 мин. ездом
Посетовать, 11 мин. ездом

51 675 000 руб.
175 000 руб. за м², продажа

Следить за изменениями цены

+7 967 028-40-00, +7 495 947-88-77
Позвоните сейчас, это бесплатно! Оставьте заявку

Об объекте

Площадь:	215 м²
Этаж:	1 из 17
Высота потолков:	5 м
Помещение:	свободно
Специализация помещения:	универсальный офис, медицинский центр, салон красоты, кофейня, различные назначения
Состояние:	под чистовую отделку

О здании

Назначение:	офис
Тип здания:	многоэтаж.
Часть:	в собственности
Возраст:	новостройка
Вентиляция:	централизованная
Система кондиционирования:	индивидуальная

Продать коммерческое помещение на первом этаже жилого дома. Отличный этаж. Первая линия Бульварного в-да, Можайского шоссе. Вокруг много удобной транспортной инфраструктуры, развитая инфраструктура района. Парковка.

БАНК ЗЕНИТ
Ежемесячный платеж от 499 902 Р
Зачислите ежемесячную сумму на карту

Продажа участка Чудиново
Участок в Солнечногорском р-не. Электростроительство, газ, водоснабжение. Участок под пр-во, склад. Тел.: (495) 372-48-82

Продажа торговых помещений
Продажа арендного бизнеса и под. помещений в ТЦ. От 40 кв.м. От собственности. Только до 30.04 безнал покупки от 3.2 млн р! Тел.: (495) 432-13-92

Источник информации: <https://www.cian.ru/sale/commercial/156217197/>

своб. назнач.
Москва, район Крылатское, ул. Крылатские Холмы, 37
Показать на карте

Крылатское, 10 мин. ездом

41 600 000 руб.
105 051 руб. за м², продажа

Следить за изменениями цены

+7 903 170-45-54, +7 495 215-00-58
Позвоните сейчас, это бесплатно! Оставьте заявку на ЦИАН

Об объекте

Площадь:	396 м²
Этаж:	полуподвал
Высота потолков:	2,70 м
Помещение:	свободно
Специализация помещения:	бытовые услуги, кафе/ресторан, медицинский центр, салон красоты, сервис, шоурум
Состояние:	типовой ремонт

О здании

Тип здания:	жилой дом
Часть:	в аренде
Категория:	действующий

технич.

Категория:	и аренда
Вентиляция:	действующий
Отопление:	приточная
Система кондиционирования:	центральная
Система пожаротушения:	сигнализация

10 мин пешком до метро Крылатское. Помещение удобно расположено между Рублевским и Зеленогородским шоссе. Назначение – свободное (торговое, офисное, банковское, сфера услуг). Расположено в изолированном этаже 22-х этажного жилого дома 2010 года постройки, два отдельных входа. Мимо данного помещения проходит пешеходный трафик в автобусной остановке, которая находится в 150 м. Соседние организации: продуктовый магазин Девкс, салон красоты, стоматология, аптека, ветеринарная клиника, спортивно-оздоровительный клуб LaSolina (фитнес, бассейн, тренажерный зал, детский клуб, спа). Идеально подойдет под магазин с товарами для дома, бытовой техникой, хозяйственно-строительных товаров, товаров для спорта/тренинга (рядом фитнес-центр), мясной лавки, кафе-баров. Тусовочный район. Окружение - многоквартирные 15 - этажные дома. Численность населения района 31 051 человек. Цена включает НДС.

БАНК ЗЕНИТ
Ежемесячный платеж от 402 437 Р
Зачислите ежемесячную сумму на карту

Продажа участка Чудиново
Участок в Солнечногорском р-не. Электростроительство, газ, водоснабжение. Участок под пр-во, склад. Тел.: (495) 372-48-82

Продажа торговых помещений
Продажа арендного бизнеса и под. помещений в ТЦ. От 30 кв.м. От собственности. Только до 30.04 безнал покупки от 3.2 млн р! Тел.: (495) 432-13-92

Продажа торговой точки
Продажа арендного бизнеса и под. помещений в ТЦ у метро. От 30 кв.м. От 5.5 миллионов рублей. Тел.: (495) 432-13-92

Агора Астейт (ИЖО)
Показать телефон
Отправить заявку

Добавить в избранное | Комментарий | Пожаловаться

Источник информации: <https://www.cian.ru/sale/commercial/150974508/>

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажи офисов в Москве > СИ > Ресурс > Центр Бизнес-сервисов > Университетский проект

офис
Москва, район Рязанки, Университетский просп., 23К4
Показать на карте

Университетский проект: 11 млн объектов
Москва: 27 млн объектов
Рязанки: 2 млн объектов

51 000 000 руб.
490 000 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

+7 928 232-88-00
Почтовая ящик: 200-88000

Об объекте

Площадь:	500 м²
Этаж:	полуподвал
Помещение:	офис
Помещения:	офисные
Состояние:	офисная отделка
Материал:	бетон
Парковка:	есть

О здании

Тип здания:	много-этаж.
Класс:	B
Общая площадь:	300 м²
Функция:	в обслуживании
Классификация:	деловая зона
Бюджетность:	средняя
Инфраструктурность:	наличие
Экологичность:	централизованная вентиляция
Состояние инфраструктуры:	отличное

Вашему вниманию предлагается на продажу офисное помещение общей площадью 500 кв. м в Центральном бизнес-сервисе. Помещение расположено в ЦБС на 20-м этаже многоэтажного здания, расположенного в шаговой доступности от станций метро, в пешей доступности от основных магистралей города. Помещение имеет высокий уровень комфорта, современные материалы отделки, системы кондиционирования воздуха, централизованную вентиляцию, системы безопасности. Помещение с хорошей ориентацией, высокие стены (свистящая потолки, полы в кабинетах, панорамы в коридоре и в холле), приятный дизайн. Идеально подойдет под офис продаж, управляющую компанию, салон красоты, аптеку и т.д. В обслуживании бизнес класса.

51 000 000 руб.
за объект (офис)


[Посмотреть фотогалерею](#)

[Сопровождение сделки](#)

[Добавить в избранное](#) [Комментарии](#) [Похожие объекты](#)
[Избрано](#) [Популярные](#)

Дополнительные услуги
Посмотреть
[до: 19100 руб. в месяц](#)

Банк ЗЕНИТ
Бизнес-сервис
Ежемесячный платеж от 493 372 Р
Закажите онлайн-заявку на ипотеку онлайн!



Продажи таунхаусов
Продажи таунхаусов бизнес-класса площадью 70-80 кв. м в ЦБС с собственными территориями. Только до 31.03. Будет выкуплено от 2-3 домов!
Тел.: +995 432 42 92

Апартаменты в ЦБС - Бизнес-сервисе
Апартаменты бизнес-класса в шаговой доступности от метро. От 233 400 рублей! Площадь 330 кв. м. Подробности по телефону!
Тел.: +995 334 80 75

Площадки в ЦБС - Бизнес-сервисе
Чистые и современные площадки в шаговой доступности от метро. Площадь 330 кв. м. Подробности по телефону!
Тел.: +995 334 80 82

Источник информации: <https://www.cian.ru/sale/commercial/143992097/>

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажи помещений свободной планировки в Москве > ЮЗАО > Ленинский > метро Университет > улица Крупской

своб. планир.
Москва, район Ломоносовский, ул. Крупской, 8К1
Показать на карте

Университет, 10 мин. пешком
Проект Фернадского, 17 мин. пешком

27 000 000 руб.
114 894 руб. за м², продажа


Следить за изменением цены

+7 929 651-11-68 , +7 495 665-81-23
Почтовая ящик: 200-88000

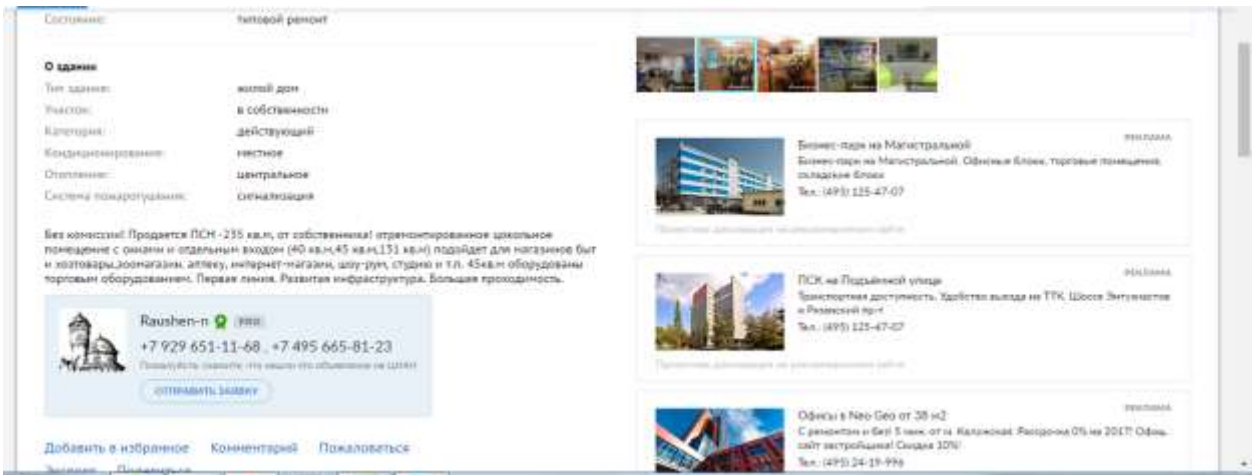
Об объекте

Площадь:	235 м²
Этаж:	полуподвал
Высота потолков:	2,50 м
Помещение:	свободно
Специализация помещения:	аптека, магазин, офис, салон красоты, склад
Состояние:	типовой ремонт

Банк ЗЕНИТ
Бизнес-сервис
Ежемесячный платеж от 261 197 Р
Закажите онлайн-заявку на ипотеку онлайн!

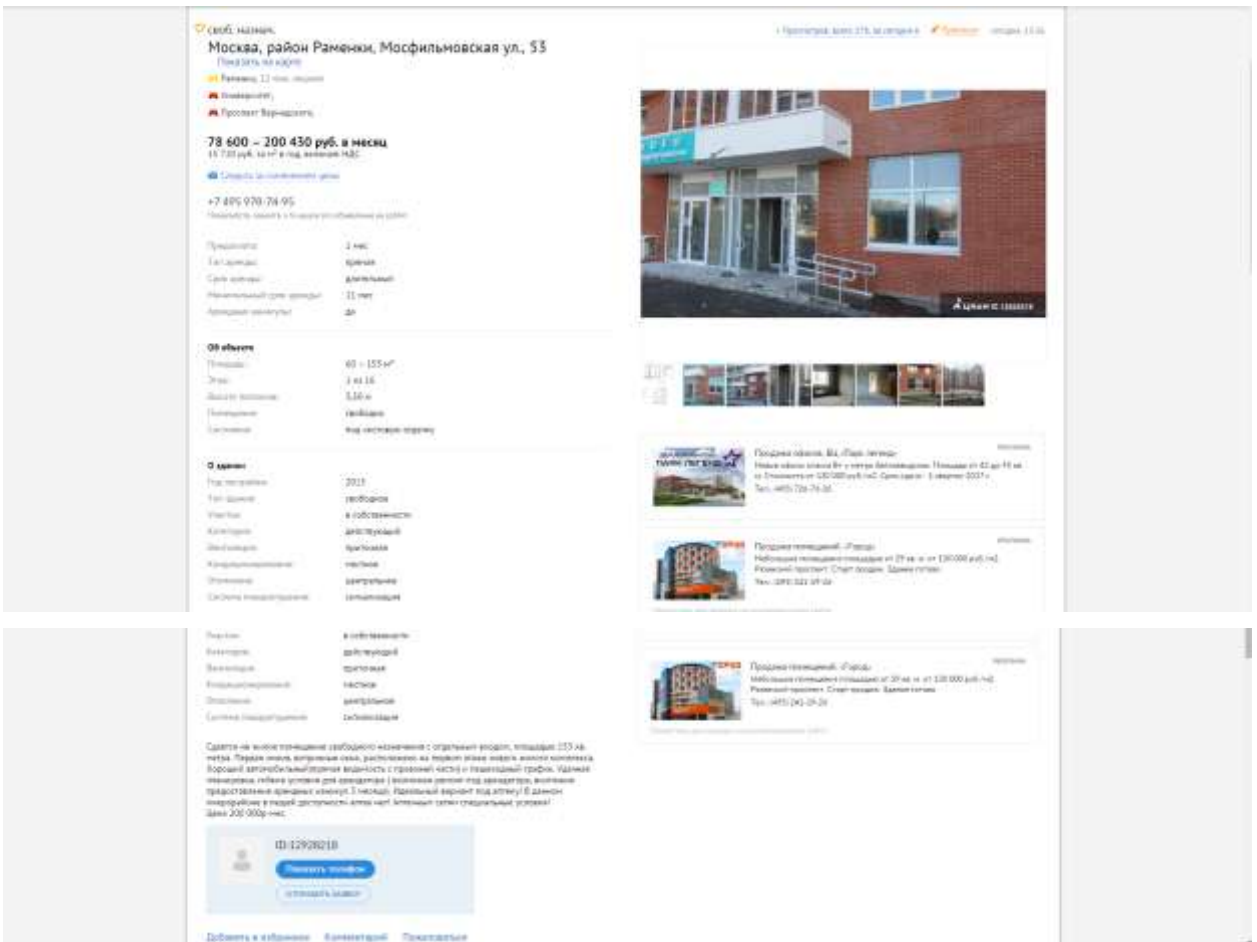


ЦИАН ID 12523143



Источник информации: <https://www.cian.ru/sale/commercial/157047155/>

Копии интернет-страниц объектов - аналогов, используемых при определении рыночной стоимости в рамках доходного подхода.



Источник информации: <https://www.cian.ru/rent/commercial/155209097/>

СВБ, торговля
Москва, район Кунцево, Яриевская ул., 1

149 167 руб. в месяц
17 500 руб./кв.м в год, включая коммунальные платежи

17 500 руб. в год
+7 926 150 39 40

Об объекте

Площадь	338 кв.м
Этаж	2 из 3
Высота потолков	3.25 м
Специальные возможности	детский сад, стоматология
Состояние	отличный район

О здании

Тип здания	в собственности
Материал	кирпич
Этаж/этажи	3/3
Состояние/ремонт	хорошо
Отопление	централизованное
Система кондиционирования	отсутствует

Средняя стоимость квадратного метра в районе, в этом районе 2 млн. руб./кв.м в год, 3 этаж 2-этажного кирпичного жилого дома, 2 туалета, кондиционер, парковка. Выход на ул. Яриевская через проходную улицу и во двор, рядом парк. Для подробной информации, кроме почасовых, звоните. Ссылка на фото: [ссылка](#)

ЦЕНА ID 507293

Источник информации: <https://www.cian.ru/rent/commercial/156596729/>

СВБ, торговля
Москва, район Тропарево-Николоino, ул. Коштония, 20К1

156 167 руб. в месяц
22 000 руб./кв.м в год, включая коммунальные платежи

22 000 руб. в год
+7 926 054 30 04

Об объекте

Площадь	180 кв.м
Этаж	1 из 3
Высота потолков	3 м
Специальные возможности	отдел, аптека, банк, салон красоты, магазин, парковочный двор, детская площадка, фитнес, ресторан
Состояние	отличный район

О здании

Тип здания	частное здание
Материал	в собственности
Этаж/этажи	3/3
Состояние/ремонт	отличная
Отопление	частное
Система кондиционирования	отсутствует

Средняя стоимость квадратного метра в районе, в этом районе 1.5 млн. руб./кв.м в год, 1 этаж 3-этажного кирпичного жилого дома, 1 туалет, кондиционер, парковка. Выход на ул. Коштония через проходную улицу и во двор, рядом парк. Для подробной информации, кроме почасовых, звоните. Ссылка на фото: [ссылка](#)

ID 242677

Источник информации: <https://www.cian.ru/rent/commercial/150511139/>

своб. назнач.

Москва, район Дорогомилово, ул. 1812 года, 8К1
Показать на карте

Парк Победы, 9 мин. пешком

490 917 руб. в месяц
13 700 руб. за м² в год

Следить за изменением цены

+7 926 217-91-11
Пожалуйста, свяжитесь по номеру при обращении на сайт



Предоставит:	1 мес.
Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный
Арендные каникулы:	нет

Об объекте

Площадь:	430 м ²
Этаж:	полуподвал
Специализация помещения:	офис
Состояние:	типовой ремонт

Об здании

Тип здания:	жилой дом
Общая площадь:	430 м ²

Общая площадь: 430 м²

Участок: в собственности

Категория: действующий

Вентиляция: приточная

Кондиционирование: центральное

Отопление: центральное

Сдается помещение в подвале (с окнами) жилого дома в легкой доступности от метро Парк Победы. Вернее два этажа в доме – не жилые помещения. Высокий автомобильный пешеходный трафик. Есть запасной вход/выход со двора. Возможно под разные виды деятельности (офис, салон, сервисный центр, фитнес клуб, школу танцев, ногасалн и многое другое).

ID:11494621 [Позвонить по телефону](#) [Отправить заявку](#)

[Добавить в избранное](#) [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)

[Экспорт](#) [Поделиться](#)

[КАРТА](#) [ПЛАНЫ](#) [ПОЖИВНИ РЯДОМ](#)

Продажа помещений - Город

Небольшое помещение площадью от 29 кв. м. от 120 000 руб./кв. м. Левинский проспект. Старт продаж. Звоните сейчас.

Тел: +7(495) 241-19-26

Пром. участок Нахимово

Участок в Солнечном районе р-на. Электричество, газ, водоснабжение. Участок под пр-во. Склад.

Тел: +7(495) 372-48-82

ПСК на Подъёмной улице

Транспортная доступность. Уютная обстановка на ТК. Шоссе Звездистое и Рязанский пр-т.

Тел: +7(495) 125-47-07

Источник информации: <https://www.cian.ru/rent/commercial/155245635/>

своб. назнач.

Москва, район Тропарево-Никулино, ул. Коштыянца, 20К4
Показать на карте

Юго-Западная, 10 мин. пешком

197 000 руб. в месяц
12 000 руб. за м² в год

Следить за изменением цены

[Позвонить по телефону](#)



Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный

Об объекте

Площадь:	197 м ²
Этаж:	полуподвал
Высота потолка:	3 м
Мебель:	нет

Об здании

Тип здания:	жилой дом
Класс:	C
Общая площадь:	197 м ²

О здании

Тип здания:	жилой дом
Класс:	C
Общая площадь:	197 м²

Анна. Прямая аренда помещения свободного назначения с отдельным входом. Высота потолка - 3 м, 80 кВт, приточно вытяжная вентиляция, кондиционирование. Пригодно под совершенно любые цели. Огороженная территория, охраняемая бесплатная стоянка. Имеются все необходимые коммуникации: телефон, интернет. Консультативные платежи не включены в арендную ставку. Лпг: 65-301-054

Вертикаль **ИРИ**
+7 926 953-40-47, +7 495 220-32-06
Помогите выбрать, что лучше по объявлению на CIAN

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться
Экспорт Поделиться

ПСК на Подольной улице
Транспортная доступность. Удобство выезда на ТТК Шоссе Энтузиастов и Рязанский пр-т
Тел.: (495) 125-47-07

Аренда офиса в Manhattan
Офис, сайт застройщика! 3 км от метро. Паркинг. От 100 до 3000 м².
От 19 руб/м². М/М в подарок.
Тел.: (495) 26-64-952

Аренда офисов от 38 м²
Готовый БЦ Neo Geo. Мебель аренды в подарок! 3 км от м. Калужская.
Офис, сайт застройщика.

Источник информации: <https://www.cian.ru/rent/commercial/151010801/>

своб. назнач.

Москва, район Гагаринский, Ломоносовский просп., 4К2
Показать на карте

Университет, 18 мин. пешком
Профсоюзная, 15 мин. пешком

85 000 руб. в месяц
10 200 руб. за м² в год

Следить за изменением цены

Показать телефон

Предоставлено: 1 мес
Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный

Объём

Площадь:	100 м²
Этаж:	полуподвал
Высота потолка:	2,50 м
Специализация помещения:	бюровые услуги, офис
Состояние:	типовой ремонт

О здании

Тип здания: жилой дом
Участок: в собственности
Категория: действующий
Вентиляция: естественная
Отопление: центральное

Нежилое помещение 100 кв.м., свободного назначения, с отдельным входом. Расположено в цокольном этаже многоквартирного дома. Помещение с двумя окнами. Высота потолков 2,5 метра. В последнее время выполнен капитальный ремонт. Стены, потолок, коммуникации, проводка все абсолютно новое. Пожарная сигнализация. Выделенная мощность 10 кВт. Есть подробное помещение 10 кв.м. с отдельным входом. Удобное месторасположение между м.Университет и м.Профсоюзная. Помещение можно успешно использовать под офис, шоу-рум, творческую мастерскую, фото-студию, мастер, тренажерный центр, учебный, спортивный или сервисный центр; интернет магазин, бытовые услуги. 40616

РЕКОМ Недвижимость **ИРИ**
+7 926 907-81-01, +7 495 374-91-48
Помогите выбрать, что лучше по объявлению на CIAN

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться

ПСК на Подольной улице
Транспортная доступность. Удобство выезда на ТТК Шоссе Энтузиастов и Рязанский пр-т
Тел.: (495) 125-47-07

Аренда офисов от 38 м²
Готовый БЦ Neo Geo. Мебель аренды в подарок! 3 км от м. Калужская.
Офис, сайт застройщика.
Тел.: (495) 26-64-952

Пром участок Чудиново
Участок в Солнечногорском р-не. Электронетель, газ, водоснабжение.
Участки под пр-во, склад.
Тел.: (498) 372-48-82

Источник информации: <https://www.cian.ru/rent/commercial/150313659/>

Таблица 1.3.2.
Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	6-8 (7)	9-11 (11)	7-10 (8,5)	11-14 (12,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-9 (8)	12-15 (13,5)	-
Екатеринбург	5-9 (7)	6-11 (8)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-10 (8)	9-12 (11,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	11-13 (12)
Краснодар	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	-
Москва	5-9 (7)	8-12 (10)	7-13 (10)	12-17 (14,5)	8-11 (9,5)	12-14 (13)	9-11 (10)	11-15 (13)	9-12 (10,5)
Новосибирск	-	8-9 (8,5)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	6-9 (7,5)	9-13 (11)	7-10 (8,5)	10-14 (12)	11-14 (12,5)
Ростов-на-Дону	6-8 (7)	9-11 (10)	7-10 (8,5)	11-13 (12)	-	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	5-8 (6,5)	5-10 (7,5)	6-9 (8,5)	12-14 (13)	7-11 (9)	11-14 (12,5)	10-12 (11)	10-14 (12)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в ноябре 2016 г.	7,0	9,5	8,6	12,2	8,2	11,9	7,3	12,6	11,2
Среднее по крупным городам в мае 2016 г.	9,1	12,1	10,8	15,0	10,5	14,2	12,3	15,5	13,1
Среднее по крупным городам в мае 2015 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1	11,9
Среднее по крупным городам в ноябре 2014 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1
Средние города									
Владивосток	5-8 (6,5)	8-12 (10)	-	12-14 (13)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	7-11 (9)	10-14 (12)	-
Омск	7-8 (7,5)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	11-13 (12)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	-	11-15 (13)	-
Севастополь	8-10 (9)	12-16 (14)	-	12-16 (14)	-	13-14 (12,5)	-	10-15 (12,5)	12-18 (15)
Ставрополь	6-8 (7)	10-14 (12)	5-10 (7,5)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	10-15 (12,5)	8-12 (10)	12-16 (14)	12-17 (14,5)
Тамбов	6-7 (6,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	11-13 (12)	-	10-16 (13)	-	11-15 (13)	12-14 (13)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	7-9 (8)	11-15 (13)	7-9 (8)	11-13 (12)	9-10 (9,5)	11-13 (12)	12-16 (14)
Среднее по средним городам в ноябре 2016 г.	7,1	11,2	8,0	12,7	8,0	10,1	9,5	12,8	14,1
Среднее по средним городам в мае 2016 г.	8,2	12,0	10,4	14,5	10,5	13,9	10,8	15,1	15,2
Среднее по средним городам в мае 2015 г.	5,3	9,3	8,2	11,2	7,5	10,8	8	12,9	13,6
Среднее по средним городам в ноябре 2014 г.	3,9	7,5	6,6	8,0	5,8	9,9	7,0	12,4	13,2
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2016 г.	7-9 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	10-14 (12)	8-11 (9,5)	12-17 (14,5)	12-15 (13,5)
Московская область в мае 2016 г.	8-11 (9,5)	11-17 (14)	9-12 (10,5)	12-17 (14,5)	10-14 (12)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	13-19 (16)	13-16 (14,5)
Московская область в марте 2015 г.	5-6 (5,5)	9-13 (11)	9	10-14 (12)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Московская область в ноябре 2014 г.	3-5 (4)	8-11 (9,5)	7	8-12 (10)	6-10 (8)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	9-12 (10,5)	10-13 (11,5)

Источник информации: «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №19)»/ под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2016

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 25.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,80

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов - Лейфер Л. А., Крайникова Т.В., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.04.2017 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#)

☐

Коэффициенты, выражающие отношение цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хороших технических состояниях.

местоположению, назначению, общей площади, конструкции и классу качества зданий, при наличии всех нужных и отвечающих конструкции и элементам здания, включая заделанные трещины и зарованные полы, при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление) при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

данные портала [Statel](#) на основе рыночной информации

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,94	0,95	0,95
2	С простой внутренней отделкой (штукатурка, шпатель, поклейка, лакокрасочные материалы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,06
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатель, шпатель, качественная поклейка и лакокрасочные материалы или ГЛП, обои, поклейка, лакокрасочные материалы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,11	1,07
4	С высококачественной внутренней отделкой (штукатурка выравнивания или ГЛП, высококачественные обои и покрытия, подвесные, натяжные или лепные потолки, крашенное лакокрасочными материалами покрытие из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,12	1,19	1,15
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпичи или панели, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительной отделки наружных стен с рифленой или листовой кровлей	1,07	1,12	1,09

Источник информации: <https://statielt.ru/>

7.2.1. Активный рынок

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

Таблица 68

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

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов - Лейфер Л. А., Крайникова Т.В., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016

7.3.1. Активный рынок

Значения процента операционных расходов от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 72

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,1% - 18,8%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	17,0% - 18,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,4%	17,5% - 19,2%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов - Лейфер Л. А., Крайникова Т.В., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 64

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,20	1,16	1,24

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов - Лейфер Л. А., Крайникова Т.В., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016



Источник информации: http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_apart_2016_q4.pdf

16. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА

Руководителя Дирекции по
управлению активами - Директору
Департамента управления активами

Корженковой Н.И.

Уважаемая Наталья Игоревна!

По итогам инвентаризации имущества «Мастер-Банк» (ОАО) (далее – Банк), проведенной по состоянию на 16 января 2014 г. выявлена недостача по объектам недвижимости (нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Крылатские Холмы, д.37, доколь, помещение 1, общей площадью 369,3 кв. м.) на сумму 80 720 тыс. руб., в связи с отсутствием на дату проведения инвентаризации правоустанавливающих документов.

В результате проведенной конкурсным управляющим судебной работы по освидетельствованию сделок, отвечающих, в соответствии с законодательством о банкротстве, признакам недействительности, договоры купли-продажи указанных объектов недвижимого имущества от 28 октября 2013 г. № 28/10/1 и № 28/10/2, заключенные между Банком и Левченко Е.В., определением Арбитражного суда г. Москвы от 3 июня 2015 г. признаны недействительными. В соответствии с решением Кузнецовского районного суда г. Москвы от 17 декабря 2015 г. (вступило в законную силу 26 января 2016 г.) Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве 15 марта 2017 г. зарегистрировано право собственности Банка на указанное недвижимое имущество.

Публикация на сайте Агентства размещена 31 марта 2017 г.

Пропу определить целесообразность проведения оценки с привлечением оценочной компании, из числа аккредитованных при Агентстве, в номинации «Оценочная деятельность».

- Приложение: 1. Копия письма ООО «Мизерикорд» с приложением,
2. Копия определения АС г. Москва.

Представитель
конкурсного управляющего
«Мастер-Банк» (ОАО)

А.О.Бельков

Иск. Билалова Г.В. (ИВ-03)



1297_10239841



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17
<http://www.msk.arbitr.ru>

определение

г. Москва
03 июня 2015 г.

Дело № А40-172055/13

Резолютивная часть определения оглашена 27 мая 2015 г.
Полный текст определения изготовлен 03 июня 2015 г.

Арбитражный суд города Москвы в составе:
председательствующего - судьи Сторублева В.В. (шифр судьи 78-281 «Б»),
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Манько С.Э.,
рассмотрев в открытом судебном заседании по делу о банкротстве КБ «Мастер-Банк»
(ОАО)

заявление конкурсного управляющего КБ «Мастер-Банк» (ОАО)
к Левченко Е.В.

третье лицо: Генералова К.А.

о признании сделки недействительной

в заседании приняли участие: от истца - Смирнов И.А. (дов. от 04.02.15 г.), от
ответчика - Гришумова С.Г. (дов. от 06.02.13 г.), от третьего лица - Гришумова С.Г.
(дов. от 26.05.15 г.).

УСТАНОВИЛ:

Приказом Банка России от 20.11.2013 года №ОД-920 назначена временная
администрация по управлению кредитной организацией Коммерческий Банк «Мастер-
Банк» (ОАО).

Решением Арбитражного суда города Москвы от 16 января 2014 года КБ
«Мастер-Банк» (ОАО) (ОГРН 1027739049304, ИНН 7705420744) признано
несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство,
конкурсным управляющим должника утверждена Государственная корпорация
«Агентство по страхованию вкладов».

20 ноября 2014 года в суд поступило заявление конкурсного КБ «Мастер-Банк»
(ОАО) о признании недействительным договора купли продажи нежилого помещения
№ 28/10/2 от 28.10.2013г., заключенного между КБ «Мастер-Банк» (ОАО) и Левченко
Е.В.

В настоящем судебном заседании подлежало рассмотрению исковое заявление
конкурсного управляющего.

Представитель конкурсного управляющего в судебном заседании поддержал
заявленное требование. Пояснил, что оспариваемая сделка является недействительной в
силу п. 1 ст. 61.2 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Представитель ответчика в судебном заседании, возражая против
удовлетворения иска.

Представитель третьего лица в судебном заседании огласил отзыв на исковое
заявление, возражал против удовлетворения иска.

Выслушав лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела, суд установил следующие фактические обстоятельства.

Как видно из материалов дела, 28 октября 2013 года между истцом и ответчиком заключен договор №28/10/1 купли-продажи нежилого помещения (дата государственной регистрации права собственности 28.11.2013г. за №77-77-07/081/2013-514), согласно которому Коммерческий Банк «Мастер-Банк» (ОАО) передал в собственность Левченко Елене Владимировне следующее недвижимое имущество: Нежилые помещения, назначение: нежилое помещение, общая площадь 173,8 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение V - комнаты 1, 2, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Крылатские Холмы, д. 37, кадастровый (или условный) номер 77-77-12/013/2009-893.

Согласно п. 2.1 договора цена передаваемого в собственность ответчика помещения составляет 10 354 000 руб.

28 октября 2013 года между Коммерческим Банком «Мастер-Банк» и Левченко Еленой Владимировной заключен договор №28/10/2 купли-продажи нежилого помещения (дата государственной регистрации права собственности 28.11.2013г. за №77-77-07/081/2013-515), согласно которому Коммерческий Банк «Мастер-Банк» (ОАО) передал в собственность Левченко Елене Владимировне следующее недвижимое имущество: нежилые помещения, назначение: нежилое помещение, общая площадь 195,5 кв.м., номера на поэтажном плане: цоколь, помещение I - комнаты с 27 по 29, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Крылатские Холмы, д. 37, кадастровый (или условный) номер 77-77-12/013/2009-890.

Согласно п. 2.1. договора цена передаваемого в собственность ответчика помещения составляет 14 646 000 руб.

Общая стоимость продажи двух нежилых помещений составила 22 000 000 руб.

По мнению Конкурсного управляющего КБ «Мастер-Банк» (ОАО) в лице Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» Договор №28/10/1 купли-продажи нежилого помещения от 28 октября 2013 года, и Договор №28/10/2 купли-продажи нежилого помещения от 28 октября 2013 года являются недействительными сделками в силу п. 1 ст. 61.2 Закона о банкротстве.

Право на обращение конкурсного управляющего с требованиями о признании сделок должника недействительными предусмотрено статьями 28, 50.34 Закона о банкротстве кредитных организаций, ст. 129 Закона о банкротстве.

В соответствии с пунктом 1 статьи 50.34 Закона о банкротстве кредитных организаций сделка, совершенная кредитной организацией, может быть признана арбитражным судом недействительной по заявлению конкурсного управляющего по основаниям и в порядке, которые предусмотрены статьей 28 Закона о банкротстве кредитных организаций.

В силу п. 1 ст. 28 Закона о банкротстве кредитных организаций периоды, в течение которых совершены сделки, которые могут быть признаны недействительными, или возникли обязательства должника, указанные в статьях 61.2, 61.3 и пункте 4 статьи 61.6 Закона о банкротстве, исчисляются начиная с даты назначения Банком России временной администрации.

В соответствии с п. 1 ст. 61.2 Закона о банкротстве сделка, совершенная должником в течение года до принятия заявления о признании банкротом или после принятия указанного заявления, может быть признана арбитражным судом недействительной при неравноценном встречном исполнении обязательств другой стороной сделки, в том числе в случае, если цена этой сделки и (или) иные условия существенно в худшую сторону для должника отличаются от цены и (или) иных условий, при которых в сравнимых обстоятельствах совершаются аналогичные сделки (подозрительная сделка).

Неравноценным встречным исполнением обязательства будет признаваться, в частности, любая передача имущества или иное исполнение обязательств, если рыночная стоимость переданного имущества или осуществленного им иного исполнения обязательства существенно превышает стоимость полученного

3

встречного исполнения обязательства, определенную с учетом условий и обстоятельства такого встречного исполнения обязательства.

Следовательно, для признания сделки недействительной по основаниям, предусмотренным п. 1 ст. 61.2 Закона о банкротстве, необходимо установить, в какой период относительно даты назначения Банком России временной администрации была заключена спорная сделка и имела ли место неравноценность встречного исполнения.

Сделки заключены в период менее месяца до назначения временной администрации банка.

Согласно отчета, независимого оценщика - ЗАО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ» №234/14/14 от 17 ноября 2014 года, по состоянию на 28 октября 2013 года (дата оценки) рыночная стоимость отчужденных заявителем объектов недвижимости составляла 53 954 000 руб.

В обоснование оплаты по договорам ответчик представил в материалы дела платежное поручение № 2 от 01.11.2013 г. на сумму 11 646 000 руб., платежное поручение № 1 от 01.11.2013 г. на сумму 10 354 000 руб.

Данные платежные поручения не могут служить доказательством оплаты по договорам купли-продажи, поскольку из представленных в материалы дела выписок по счетам, указанным в платежных поручениях следует, что движения по указанным за счетам за период с 01.10.2013 по 13.03.2015 г. не было, отсрочка банка о списании денежных средств на платежных поручениях не имеется.

Таким образом, суд приходит к выводу, что оспариваемые сделки, совершенные в течение месяца до назначения временной администрации банка предусматривали неравноценное встречное обеспечение и не были исполнены ответчиком, в связи с чем они подлежат признанию недействительными на основании п. 1, ст. 61.2 Закона о банкротстве.

Доводы возражений ответчика и третьего лица не принимаются судом, поскольку в обоснование довода о рыночной стоимости помещений не представлено надлежащих доказательств, представленное в материалы дела заключение ГУП «МОСЖИЛНИИПРОЕКТ» составлено по состоянию февраль 2014 г., а не на дату продажи помещений в обоснование стоимости ремонта в 30 000 000 руб. третьим лицом не представлено доказательств в соответствии со ст. 65 АПК РФ.

В соответствии со ст. 110 АПК РФ госпошлина подлежит взысканию с ответчика в пользу истца.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 159, 176, 184-186, 188, 223 АПК РФ, суд

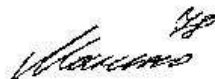
О П Р Е Д Е Л И Л:

Признать недействительными договоры купли-продажи от 28.11.2013 г. №28/10/1, №28/10/2 заключенные между КБ «Мастер-Банк» (ОАО) и Левченко Е.В.
Взыскать с Левченко Е.В. в пользу КБ «Мастер-Банк» (ОАО) 4 000 рублей госпошлины.

Определение может быть обжаловано в арбитражный суд апелляционной инстанции в десятидневный срок со дня его изготовления в полном объеме.

Председательствующий -

В.В.Сторублев



КОПИЯ

1297_11587371



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17
<http://www.msk.arbitr.ru>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва
25 ноября 2015 г.

Дело № А40-172055/13

Судья Сторублев В.В. (шифр судьи 78-281 «Б») единолично, без вызова сторон, рассмотрел по делу о банкротстве КБ «Мастер-Банк» (ОАО) заявление конкурсного управляющего КБ «Мастер-Банк» (ОАО) к Левченко Е.В.
третье лицо: Генералова К.А.
о признании сделки недействительной

Установил: Определением Арбитражного суда города Москвы от 03 июня 2015 года признаны недействительными договоры купли-продажи от 28.11.2013 г. №28/10/1, №28/10/2 заключенные между КБ «Мастер-Банк» (ОАО) и Левченко Е.В.

В силу ч. 3 ст. 179 АПК РФ арбитражный суд, принявший решение, по заявлению лица, участвующего в деле, судебного пристава - исполнителя, других исполняющих решение арбитражного суда органа, организации или по своей инициативе вправе исправить допущенные в решении опечатки, опечатки и арифметические ошибки без изменения его содержания.

В определении суда от 03.06.2015 г. в резолютивной части допущена опечатка в дате заключения договоров, ошибочно вместо: «28.10.2013 г.», указано «28.11.2013 г.», в связи с чем суд полагает необходимым исправить допущенную опечатку.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 179, 184, 185 АПК РФ,

О П Р Е Д Е Л И Л:

Исправить допущенную в определении Арбитражного суда города Москвы от 03 июня 2015 года опечатку и читать первый абзац резолютивной части: «Признать недействительными договоры купли-продажи от 28.10.2013 г. №28/10/1, №28/10/2 заключенные между КБ «Мастер-Банк» (ОАО) и Левченко Е.В.».

Определение может быть обжаловано в месячный срок со дня его вынесения в Девятый Арбитражный апелляционный суд.

Судья



В.В. Сторублев



«МИЗЕРИКОРД»

Общество с ограниченной ответственностью

№ 2862 от 23.03.2017

на _____ от _____

Кассаме сомнительной сделки Банка по
отчуждению недвижимого имущества

Представителю конкурсного управляющего
КБ «МАСТЕР-БАНК» (ОАО) –
Государственной корпорации «Агентство
по страхованию вкладов»
Белькову Андрию Олеговичу

Уважаемый Андрей Олегович!

В рамках Договора № 2014-109/14-01 от 05.02.2014 г. об оказании юридических услуг по работе с активами КБ «Мастер-Банк» (ОАО) (далее – Банк) сообщаем следующее.

В отсутствие плана оспаривания сомнительных сделок Банка от Агентства, была выявлена потенциально сомнительная сделка Банка по отчуждению следующих нежилых помещений:

- нежилое помещение, общей площадью 173,8 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение V – комнаты 1, 2, адрес объекта: г. Москва, ул. Крылатские Холмы, д. 37, кадастровый (или условный) номер 77-77-12/013/2009-893 по цене 10 354 000,00 рублей;
- нежилые помещения, общей площадью 195,5 кв.м., номера на поэтажном плане: цоколь, помещение I – комнаты с 27 по 29, адрес объекта: г. Москва, ул. Крылатские Холмы, д. 37, кадастровый (или условный) номер 77-77-12/013/2009-890 по цене 11 646 000,00 рублей.

ООО «МИЗЕРИКОРД» были выполнены следующие мероприятия, направленные на возврат в конкурсную массу Банка вышеуказанного имущества.

В виду того, что в документах переданных конкурсному управляющему Банку отсутствовали какие-либо документы, касающиеся сделок по отчуждению вышеуказанного имущества, представителями ООО «МИЗЕРИКОРД» в период с января 2014г. по ноябрь 2014г. была проведена работа по получению в соответствующих органах и организациях документов по сделке, а также осуществлялись мероприятия по сбору иных доказательств.

Заявление об оспаривании сделки было подготовлено и предъявлено в арбитражный суд 20.11.2014 г. По результатам рассмотрения заявления, 03.06.2015г. Арбитражным судом города Москвы вынесено определение, согласно которого были признаны недействительными Договор №28/10/1 купли-продажи нежилого помещения от 28.10.2013г., Договор №28/10/2 купли-продажи нежилого помещения от 28.10.2013г., заключенные Банком с Левченко Е.В. Судами апелляционной, кассационной инстанций вышеуказанное определение оставлено без изменения.

Учитывая, что на момент вынесения определения о признании сделок недействительными, имущество находилось в собственности третьего лица - Генераловой К.А., ООО «МИЗЕРИКОРД» были инициированы мероприятия по истребованию имущества из чужого незаконного владения, а также мероприятия об освобождении имущества от обременений в виде ипотеки в пользу Бирюкова Д.В.

В результате вышеуказанных мероприятий Решением Кунцевского районного суда города Москвы от 17.12.2015г. по делу №2-6442/2015, оставленное без изменения судом апелляционной инстанции, требования Банка удовлетворены – недвижимое имущество истребовано из чужого незаконного владения Генераловой К.А. Решение суда об истребовании имущества вступило в законную силу 28.06.2016г.

115201, г. Москва, 1-ый Варшавский проезд, д. 1А, стр. 10
ОГРН 1097746590259 ИНН 7724720454 КПП 772401001

Кроме того, Решением Кузнецовского районного суда города Москвы от 14.11.2016г. по делу №02-7666/2016г. удовлетворены требования банка о признании отсутствующей ипотеки на недвижимое имущество, обремененное в пользу Бирюкова Д.В. Решение суда вступило в законную силу 20.02.2017г.

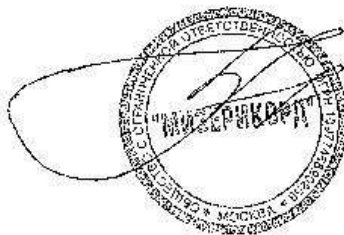
В результате проведенных мероприятий в конкурсную массу Банка возвращено имущество – объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Крылатские холмы, д. 37, общей площадью 369,30 квадратных метра. 15.03.2017г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве зарегистрировано право собственности Банка на вышеуказанные объекты недвижимого имущества.

Приложение:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости – нежилое помещение с кадастровым номером от 77:07:0001002:4002, расположенном на I этаже по адресу: г. Москва, ул. Крылатские холмы, д. 37 – оригинал;

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости – нежилое помещение с кадастровым номером от 77:07:0001002:30532, расположенном на цокольном этаже по адресу: г. Москва, ул. Крылатские холмы, д. 37 – оригинал;

С уважением,
Генеральный директор
ООО «МИЗЕРИКОРД»



В.В. Башкирцев

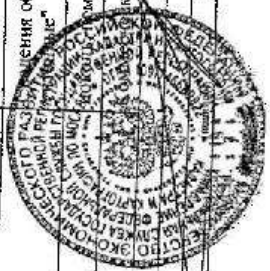
Исполнитель:
И.А. Смирнов
+7-495-725-77-37

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(полное наименование органа регистрации прав)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 1
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист № 15.03.2017	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		77:07:0001002:30532	
Номер кадастрового квартала:			
Дата присвоения кадастрового номера:			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:			
Адрес:			
Широта, м:			
Наименование:			
Назначение:			
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:			
Вид жилого помещения:			
Кадастровая стоимость (руб.):			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:			
Вид разрешенного использования:			
Сведения об отнесенной жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилищным помещениям жилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:			
Статус здания об объекте недвижимости:			
Особые отметки:			
Получатель выписки:			
СТАВНИЙ СЕРГЕЙ ЭКСПЕРТ			
Сахаров А. Е.			

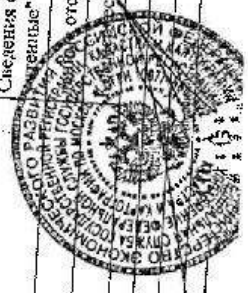


ЗАЯВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ СУДАРС ПРЕНДИ РЕГИСТРАЦИИ
(основное наименование органа регистрации прав)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Федерация
Земельный кадастр
Выписка об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Лист № 1	Листов 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
1:03.2017			
Кадастровый номер:	77-07-0081002-4002		
№ шифра кадастрового квартала:	77-07-0001002		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.05.2012		
№ и/или присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: V		
Адрес:	121614 Москва, р-н Крылатское, ул Крылатское, д 37, пом V		
Жилая площадь, м²:	173,8		
Назначение:	Нежилое помещение		
№ и/или этаж, на котором расположено помещение, машино-место:	Нежилое помещение		
Выделенного помещения:	Этаж № 1		
Кадастровая стоимость (руб.):	данные отсутствуют		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	5780320.35		
Вид разрешенного использования:	77-07-0001002.1172		
Сведения об отнесении помещения к определенному виду жилых помещений для специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома, социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	данные отсутствуют		
Объект отмечен:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее введенные"		
Помечен выпиской:	данные отсутствуют		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ	Сахаров А. Е.		



(подпись должностного лица)

(подпись)

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации
Профсоюзное ТЭТИ
Адрес: 117218, г. Москва, ул. Кржижановского, д. 20-17, корп. 5
Телефон: 8 (499) 125-87-77, в. (499) 125-44-14, в. (499) 119-04-19
к заказу 62 73 15 0017480 от 21.04.2016 г.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: город Москва, улица Крылатские Холмы, дом 37

стр. 1

Помещение № V Тип: Прочие

ф.26

Последнее обследование 22.04.2016 г.

Помещение переоборудовано без разрешения (ком. 1, 1а, 5, 6, 9)

Акт Мосжилинспекции о производстве перустр. работе помещений в жилом доме от 26.03.2015 г. № 3-0254-15/А144434

Этаж	№№ комнат	Характеристику комнат и помещений	Площадь общая, кв. м.	Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.					Высота, см.	Примечание
				в том числе		в том числе				
				вспом.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	1	холл	47,5		47,5				420	прочая
	1а	помещение подсобное	1,6		1,6					прочая
	2	тамбур						4,3		прочая
	3	зал	34,3		34,3					прочая
	4	комната персонала	5,6		5,6					прочая
	5	кабинет	11,8		11,8					прочая
	6	санузел	2,2		2,2					прочая
	7	санузел	2,3		2,3					прочая
	8	кладовая	1,0		1,0					прочая
	9	коридор	34,9		34,9					прочая
	10	кабинет	10,1		10,1					прочая
	11	кабинет	10,0		10,0					прочая
Итого по помещению			118,5		118,5					
Нежилые помещения всего			118,5		118,5					
в т.ч. Прочие			118,5		118,5					
Кроме того:								4,3		
** Площадь помещений общего пользования здания										

Экспликация на 1 странице от 2016 г.

Исполнитель



02 73 15 0017481

Форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	29.07.10	ОБЪЕКТ	жилищное помещение		
Паспорт ГовБТИ №	2466/70				
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Западный	Квартал № 2466		
Наименование (ул., пл., пер., проезд, туп., бульв. и т.п.)		ул. Крылатские Холмы			
Дом	37	Корпус	-	Строение	-
Помещ. №	V				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	0	на	2006	Год постройки	2006
Материал стен здания	монолитно-кирпичные				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	прочие				
Расположение помещения	Встроенное			1 этаж	
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное, электричество				
Высота потолков	h=4,20				

Водо технической инвентаризации Западно N 1 БТИ

Начальник БТИ И.Д. Орлов

"29" июля 2010 г.

Исполнитель Казакова И.А.



03 71 300769

Исполнитель И.А.



02 71 10 0016844

СПРАВКА № 71-001151

об идентификации адреса объекта (здания, строения, сооружения),
зарегистрированного в Адресном реестре

Настоящая справка выдана: ИП "Пучков Игорь Анатольевич"

о том, что объект: здание

указанный в письме от 06 июля 2010 г. № 17-07/10

по адресу (ам):

г.Москва, ул. Крылатские Холмы, вл.37 *

и объект: жилое здание со встроенными (привстроенными) нежилыми помещениями

имеющий по данным БТИ адрес:

г.Москва, ул. Крылатские Холмы, 37

являются одним и тем же объектом.

Официальным адресом объекта является адрес:

г.Москва, ул. Крылатские Холмы, 37

зарегистрированный в Адресном реестре
21 сентября 2004 г. Регистрационный № 7104536

Основание для регистрации:


Распоряжение префекта (Префектуры) административного округа
от 14 сентября 2004 г. № 1884-РП

* - строительный адрес данного объекта.

(Начальник Западного № 1 ТБТИ

(И.Д.Орлов)

3 августа 2010 г.

Исполнитель:  (Е.Н.Иванов)

2010.3.300769

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

НА ЧАСТЬ 1 этаж КВАР. № V
ПОМЕЩ.

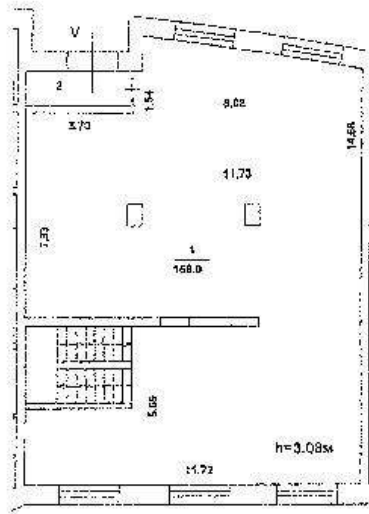
КОРП. (СТР.) № _____ ДОМ № 37

ПО (УЛ./ПЕР.) ул. Крылатские Холмы

Западный административный округ г. МОСКВЫ

h = 4.20 м

1 этаж



5
Западное №1
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

03 71 300769

Поэтажный план составлен по состоянию на
23 апреля 2007 г.

Исполнитель: Асибакова А. И.

Проверил: Молчанова Н. И.

29 июля 2010 г.

Масштаб 1: 200

Западное № 1 ТЭИ
ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: ул. Крестовские Холмы, 37

стр. 1

Помещение № V Тип: Прочие
Последнее обследование 23.04.2007

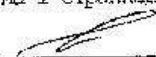
ф.25

Этаж	№1 комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
1.	1	нежилые	169,0	169,0					420
	2	тамбур	4,8		4,8				
Итого по помещению			173,8	169,0	4,8				
---Нежилые помещения всего			173,8	169,0	4,8				
в т.ч. Прочие			173,8	169,0	4,8				

Экспликация на 1 странице

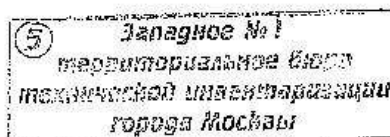
29.07.2010 г.

Исполнитель



Казакова Н.А.

03 71 300769



02 71 10 0016842

2.08.2010 г.

СПРАВКА N 5233

Выдана Пучкову Игорю Анатольевичу
в том, что по данным Западного N 1 ТБТИ
инвентаризационная стоимость помещения N V по адресу:
г. Москва ул. Крылатские Холмы, 37

на 2.08.2010 составляет 1591384 руб. 92 коп.
(Один миллион пятьсот девяносто одна тысяча триста восемьдесят четыре
рубля 92 коп.)

Общая площадь помещения 173,8 кв.м

Примечания:

Сведения об обременении: данных в БТИ нет

Начальник ТБТИ

И.Д. Орлов

Исполнитель Саквич Н.Н.

03 71 300769



■ Характеристики объекта Приведены в экспликации к поэтажному плану.



02 71 10 0015138

0 0 0 0 0

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: Кингисеппские Холмы

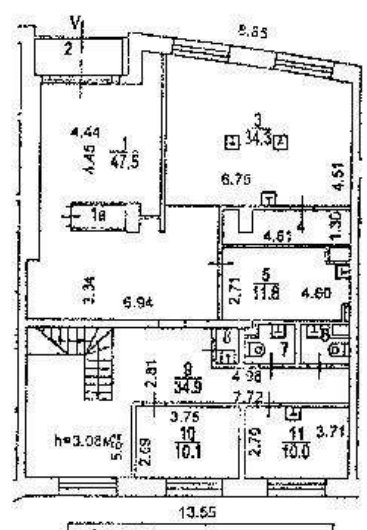
домовл. (эл.) _____ дом. 37

кв.дрлус. _____ отделение (оборуживание)

на часть _____ этажа помещ. (квартира) V

квартал № _____ Западный АО г. Москвы

1 ЭТАЖ



Разрешение на произведе-
нное переоборудование
в кварт. № V (1,1,1,1,1,1)
Территориальному бюро
технической инвентариза-
ции не предоставлено
" 22 " 04 2018 г.
Исполнитель Филь Т.Б.
Проверил Горохова Н.Г.

Православное
Территориальное бюро
технической инвентаризации
г. Москва

Поэтажный план составлен по состоянию на
" 22 " 04 2018 г.
План снял Филь Т.Б.
Проверил Горохова Н.Г.
" 19 " 05 2018 г.

Масштаб 1:200

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1, всего листов 2

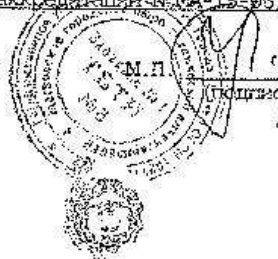
Дата 29.07.2010

- Кадастровый номер _____
 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2466/70. (00320031.0453)
1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1
- 1.3. Общая площадь помещения 173,8 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение): _____

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Западный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Крылатское
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Крылатские Холмы
Номер дома	37	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	V	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане V
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: дата обследования - 23.04.2007
- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Западное N 1 БТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N MA-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Западного N 1 БТИ



Копию
Данная Давидовна
[подпись]
(Ивановна, Давидовна)



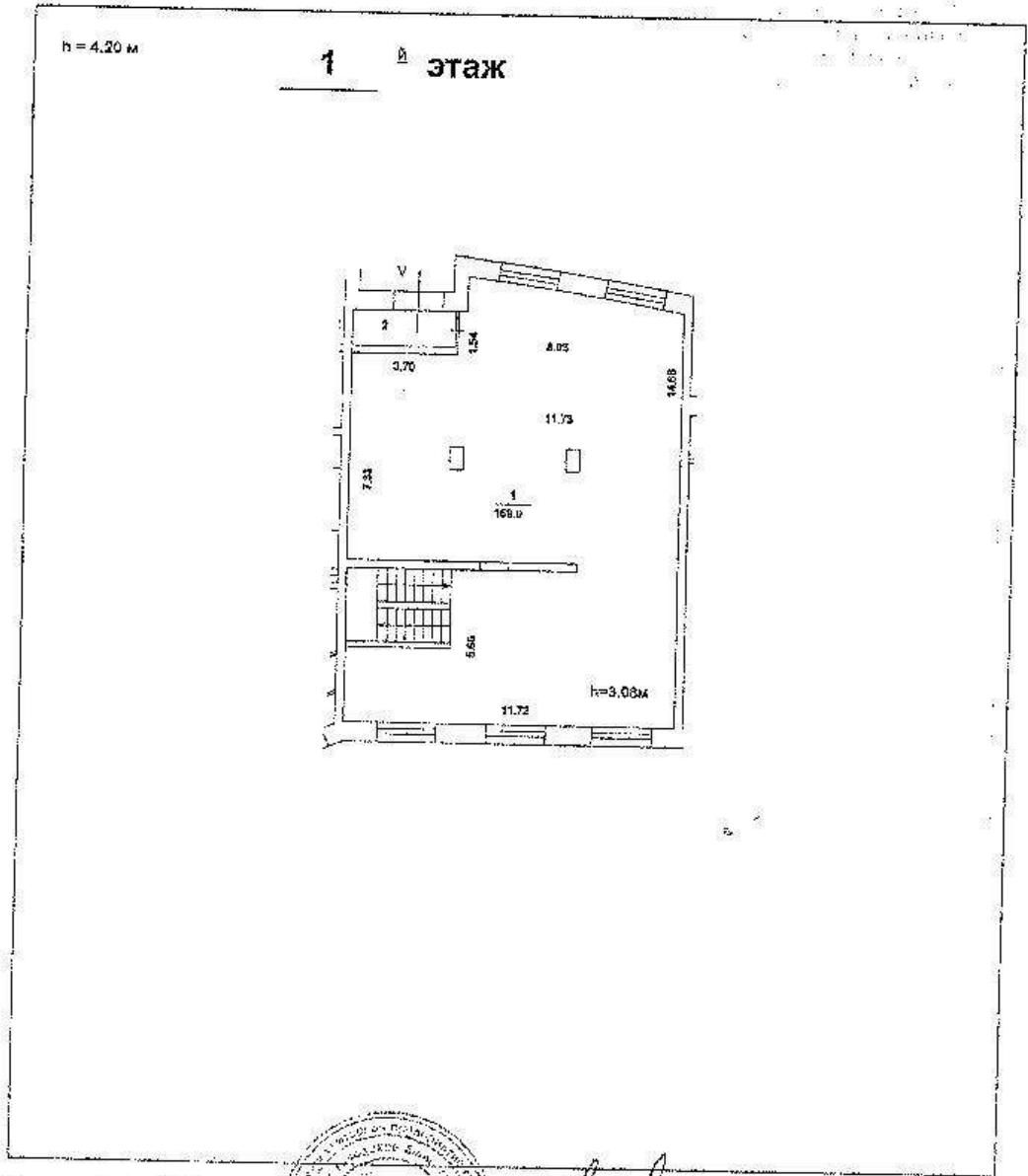
02 71 10 0016841

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 2466/70 (06320031:0453)

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1: 200

Начальник Западного



(Handwritten signature)
(подпись)

Копия
Яриза Леонидовна
Зам. начальника УЭТИ
Исполн. ОФЛОЗ
(инициалы, фамилия)

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БИИ Задание N 1 ТЭТИ

БЕЛКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 2466/70 Литер -
по состоянию на 19.07.2010 г.

Информация по зданию (строению) жилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	00320031		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв. и т.п.)			
ул. Крылатские Холмы			
Дом	37	Корп.	-
		Строение	-
Функциональное назначение			
жилое			
Общая площадь всего (кв.м.)	42506,3	Количество квартир	268
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	10500,5	Материал стен	Монолитно-кирпичные
лестничных клеток	2178,1	Год постройки	2006
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	26-34
вент. камер	17,4	Подземных этажей	2
других помещений	8307,0	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	9533,5
Площадь застройки (кв.м.)	8695	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) в том числе в жилых помещениях	16082,2	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	14341,5 -



02 71 10 0016843

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер № -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	Пучков Игорь Анатольевич, Пучкова Людмила Васильевна-сбдзя совместная собственность		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	173,8	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	173,8
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликация к поэтажному плану

Командир
Начальник штаба Леонидовна
Зам. начальника штаба
Знак №1
И.Д. Орлов

29.07.2010 Подпись

Исполнитель
Казачкова Н.А.

29.07.2010 Подпись

