



Святоозерская ул, д. 26. т/факс (499) 721-03-33

ОТЧЕТ 68/12-17

об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, общая площадь 615,2 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 4 – комнаты А,Б; помещение 1 – комнаты с 1 по 43, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Переяславская Средняя, д.27, стр.1 .

ЗАКАЗЧИК:

ООО «ПЛАЗА-М»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Эксперт Групп 21 век»

ДАТА ОЦЕНКИ:

05 декабря 2017 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА:

14 декабря 2017 г.

Москва-2017 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Специалисты ООО «Эксперт Групп 21 век» произвели оценку рыночной стоимости Нежилое помещение, общая площадь 615,2 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 4 – комнаты А,Б; помещение 1 – комнаты с 1 по 43, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Переяславская Средняя, д.27, стр.1 .

Целью оценки являлось установление рыночной стоимости объекта оценки для реализации имущества в рамках конкурсного управления. Задачами оценки является выбор подходов и методов оценки в соответствии с целью оценки

Основанием проведения оценки является Договор № 68/12-17 от 05 декабря 2017 г., заключенный между Заказчиком – ООО «ПЛАЗА-М» и Исполнителем – ООО «Эксперт Групп 21 век».

Оценка объекта произведена в соответствии с Законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., а также с Федеральными стандартами оценки ФСО №1, №2, №3, утвержденными приказами Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 г. и вступившим в силу в соответствие с приказом №467 от 10.07.2015 (зарегистрирован в Минюсте России 16.09.2015 №38894), а также федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г., утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г., стандартами и правами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший настоящий отчет - ООО «Российское общество оценщиков».

Осмотр объекта проводился 05 декабря 2017 г. Заключение составлено на основании прилагаемого отчета об оценке № 68/12-17 от 14 декабря 2017 г. (далее Отчет), подготовленного и подписанного профессиональным оценщиком Крамаренко Оксаной Валентиновной

Проведенный расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что

Рыночная Нежилое помещение, общая площадь 615,2 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 4 – комнаты А,Б; помещение 1 – комнаты с 1 по 43, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Переяславская Средняя, д.27, стр.1 по состоянию на 05.12.2017 г. с учетом округления, составила:

85 044 000 (Восемьдесят пять миллионов сорок четыре тысячи) рублей

Генеральный директор
ООО «Эксперт Групп 21 век»



С.А Кругляков.
14 декабря 2017 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ (ФСОЗ П.8А, ФСО1 П.21-22, ФСО7 П.8).....	4
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. (ФСОЗ П.8Б) 6	6
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ. (ФСОЗ П.8В).	7
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР (ФСОЗ П.8Г).....	9
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ (ФСОЗ П.8Д) 10	10
6. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ (135-ФЗ СТ.3, СТ.11, ФСО2 П.3).	10
7. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ (ФСОЗ П.8Е)	11
8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 12	12
8.1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	12
8.2. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ	15
9. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ ОЦЕНКИ (ФСОЗ П.8Ж).	16
9.5. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	19
9.6. ОПИСАНИЕ ОКРУЖЕНИЯ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ	25
9.7. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	26
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	28
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.	43
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (ФСО1 П.П.7, 11-20, ФСО7 П.П.22-24, Ч. VIII).....	43
12.1. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	44
13. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	48
13.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	48
13.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	51
Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.....	60
14. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	61
15. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА.....	62
16. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ И ЛИТЕРАТУРА	63
17. ПРИЛОЖЕНИЯ	65

1. Задание на оценку (ФСОЗ п.8а, ФСО1 п.21-22, ФСО7 п.8)

Объект оценки ФСО 1 п.21а	Нежилое помещение, общая площадь 615,2 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 4 – комнаты А,Б; помещение 1 – комнаты с 1 по 43, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Переяславская Средняя, д.27, стр.1
Состав объекта оценки – ФСО 7 п.8	Не имеет составных частей
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей – ФСО 7 п.8	Характеристики объекта недвижимости приведены в Выписке из ЕГРН от 26.09.17 г. и техническом паспорте
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости – ФСО 1 п. 21б, ФСО 7 п.8: имущественные: оцениваемые: учитываемые при оценке:	Собственник - ООО «ПЛАЗА-М» право собственности, на недвижимое имущество право собственности, на недвижимое имущество
Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки - ФСО 7 п.8	Право собственности на объект оценки имеет обременение в виде аренды. Оценка проводилась без учета обременения.
Цель оценки - ФСО1 п.21в	Установление рыночной стоимости объекта оценки для реализации имущества в рамках конкурсного управления..
Предполагаемое использование результатов оценки - ФСО1 п.21г	Результаты оценки будут использованы для реализации имущества в рамках конкурсного управления.. Отчет достоверен лишь для указанных в нем целей и предполагаемого использования. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Дата проведения оценки	05 декабря 2017 г.
Период проведения оценочных работ	05 декабря 2017 г. - 14 декабря 2017 г.
Допущения и ограничения, на которые должна основываться оценка - ФСО1 п.21ж	Оценка должна проводиться, исходя из следующих допущений: 1. Объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость. 2. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы. 3. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений. 4. Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным. 5. При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения, использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки. При расчетах некоторые значения округлялись. При проверке расчетов

	<p>могут быть незначительные расхождения из-за применения округления. Округление несущественно влияет на результат оценки.</p> <p>Исполнитель оставляет за собой право в ходе оказания Услуг указать в Отчете об оценке в разделе «Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки» дополнительные допущения, которые не указаны выше.</p>
--	--

2. Применяемые стандарты оценочной деятельности. (ФСОЗ п.8б)

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей на дату составления отчета редакции), а также Федеральных стандартов оценки и стандартов саморегулируемой организации оценщиков.

Применяемые Федеральные стандарты оценочной деятельности:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г.

Данные стандарты обязательны к применению всеми субъектами оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Применяемые стандарты СРО «Российское общество оценщиков»:

Данные стандарты и правила обязательны к применению оценщиками – членами СРО «Российское общество оценщиков» в части, не противоречащей действующим на дату составления отчета редакциям Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» и Федеральных стандартов оценки.

3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения. (ФСОЗ п.8в).

Настоящий отчет ограничивается следующими условиями:

- Ни заказчик, ни Исполнитель, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Настоящий отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Никакая часть отчета не может быть использована в каких-либо целях без учета содержания остальных его частей.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки в конкретной сделке по цене, равной указанной в отчете стоимости.
- Мнение оценщика относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- От оценщика и представителей Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда.
- Расчеты стоимости проводились в среде электронных таблиц Microsoft Excel без ограничения разрядности, однако результаты расчетов представлены в отчете ограниченным числом знаков. Поэтому при проверке расчетов с помощью калькулятора могут иметь место незначительные расхождения, существенно не влияющие на результат оценки.

Допущения:

- В процессе подготовки настоящего отчета, оценщик исходил из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки (см. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки), а также из достоверности данных, полученных в результате осмотра объекта и интервью с руководителями и сотрудниками собственника и/или арендатора оцениваемого имущества.
- Оцениваемые имущественные права рассматриваются оценщиком как свободные от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Юридическая экспертиза имущественных прав оценщиком не проводилась. Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы.
- Все размеры, объемы и иные сведения, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, принимаются как истинные, если они не противоречат профессиональному опыту оценщика. Оценщик не занимался измерениями параметров оцениваемого объекта и не несет ответственности за соответствующие вопросы. Чертежи и схемы, приведенные в отчете, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом объекте и не должны использоваться в каких-либо других целях.
- Инвентаризация, строительно-техническая и технологическая экспертизы не производились. Оценщик исходит из допущения, что объект оценки не

обременен никакими обязательствами и ограничениями на использование и распоряжение.

- Оценка проводилась в допущении об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

- Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников (см. Приложение к отчету) и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик допускает возможность неточностей, поэтому там, где это необходимо и возможно, приводятся ссылки на источник информации.

4. Сведения о заказчике оценки и оценщике, подписавшем отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор (ФСОЗ п.8г)

Сведения о Заказчике Объекта оценки	Общество с ограниченной ответственностью «ПЛАЗА-М» Адрес: 140180, Московская область, г. Жуковский, ул. Туполева, д. 18, стр.1 ИНН/КПП 5040120215/504001001 ОГРН 1125040009511, дата присвоения 17.12.2012 г.
ФИО оценщиков	Крамаренко Оксана Валентиновна
Номер контактного телефона	8-916 249 13 36
Почтовый адрес	143965 ,Московская область, г. Реутов, ул. Октября, д.3. кв.41
Адрес электронной почты оценщика	ovkramarenko@mail.ru
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в соответствии с требованиями ст.16 ФЗ № 360-ФЗ от 03.07.2016	требование о независимости выполнено
Сведения о независимости оценщика в соответствии с требованиями ст.16 ФЗ № 360-ФЗ от 03.07.2016	требование о независимости выполнено
Сведения о профессиональном образовании оценщиков	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 653043, выдан 25 июня 2004 г. Московской государственной технологической академией. Свидетельство о повышении квалификации Московской финансово-паромышленной академии от 05.02.2010 г., рег. № 015
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	Свидетельство саморегулируемой организации «Российское общество оценщиков» № 0024000, регистрационный номер 004558, Членский билет РОО № 05с-07892 от 27.05.2008 г. Местонахождение: г. Москва, Новая Басманная, 21-1
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис ООО «Росгострах» № 22/17/134/930 от 03. 04. 2017 г., срок действия с 10.04.2017 г. по 09.04.18 г. Страховая сумма 3 000 000 рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2004 г.
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт Групп 21 век» Местонахождение: Россия, г. Москва, мкр Кожухово, ул. Святоозерская, д. 26. ИНН 7720773303 ОГРН: 1137746086510 (дата присвоения: 06.02.2013г.) Генеральный директор: Кругляков Сергей Александрович Контакты: Телефон (499)721-03-33
Сведения о страховании ответственности юридического лица	Ответственность ООО “Эксперт Групп 21 век” застрахована в ОСАО «ИНГОССТРАХ», номер полиса 433-051453/17, период страхования с 18 августа 2017 года по 17 августа 2018 года. Размер страхового покрытия – 5 000 000 рублей.

5. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах (ФСОЗ п.8д)

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

6. Цель оценки (135-ФЗ ст.3, ст.11, ФСО2 п.3).

Согласно п.3 ФСО №2 целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки. Заданием на оценку (см. раздел 1) предусмотрено определение рыночной стоимости здания для предполагаемого использования – принятие управленческих решений.

В соответствии с п.5 ФСО №1 «Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»

Согласно п.6 ФСО №2 понятие рыночной стоимости установлено Федеральным законом от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Согласно ст.3 135-ФЗ под рыночной стоимостью объекта оценки понимается «наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

7. Основные факты и выводы (ФСОЗ п.8е)

Основание для проведения оценки	Договор № 68/12-17 от 05.12.2017 г., заключенный между Заказчиком – ООО «ПЛАЗА-М» и Исполнителем – ООО «Эксперт Групп 21 век».		
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Помещения свободного назначения, общей площадью 615,2 кв. м, расположенные на 4 этаже административного здания, общей площадью 1 606 кв.м. Состояние помещений хорошее. Здание оснащено инженерными коммуникациями: электричество, горячее и холодное водоснабжение, канализация, интернет, телефонные сети (городская и внутренняя), Wi-Fi, пожарная и охранная сигнализация, отопление.		
Краткое описание объекта оценки	Помещения свободного назначения, общей площадью 615,2 кв. м, расположенные на 4 этаже административного здания, общей площадью 1 606 кв.м. Состояние помещений хорошее. Здание оснащено инженерными коммуникациями: электричество, горячее и холодное водоснабжение, канализация, интернет, телефонные сети (городская и внутренняя), Wi-Fi, пожарная и охранная сигнализация, отопление.		
Общая площадь помещений	615,2		
Текущее использование	Помещения свободного назначения		
Наилучшее и наиболее эффективное использование Объекта оценки	Помещения свободного назначения		
Данные бухгалтерского учета Объекта оценки	н/д		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке			
Объекты	Затратный	Сравнительный	Доходный
Недвижимое имущество	Не применялся	89 483 300	80 604 980
Итоговая величина стоимости объекта оценки			
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки с учетом округления, руб.	85 044 000 (Восемьдесят пять миллионов сорок четыре тысячи) рублей		
Порядковый номер и дата составления отчета	68/12-17 от 14 декабря 2017		

8. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

При проведении оценки были выполнены следующие работы:

- Осмотр объекта оценки и близлежащей территории.
- Сбор информации о качественных и количественных характеристиках, текущем использовании объекта оценки.
- Проведение интервью с представителями Заказчика с целью сбора информации об объекте оценки.
- Сбор необходимой для проведения оценки информации (сбор рыночных данных, цены продаж (предложений) аналогичных объектов недвижимости, сбор данных для расчета корректировок, цены на строительство объектов и пр.).
- Анализ достаточности и достоверности полученной информации.
- Анализ рынка и выявление ценообразующих факторов на рынке объекта оценки.
- Выбор подходов к оценке стоимости и выбор метода (методов) расчета в рамках каждого из подходов к оценке.
- Осуществление необходимых расчетов для установления стоимости в рамках выбранных подходов к оценке.
- Согласование результатов оценки стоимости, полученных различными методами и подходами, если применялось несколько подходов и методов к установлению стоимости, и получение итогового значения стоимости объекта.
- Подготовка отчета об оценке.

8.1. Термины и определения

Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, настоящим федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Объекты оценки

К объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Имущество является юридическим понятием. В юридическом смысле «имущество» представляет собой совокупность частных прав собственности. Для того чтобы различать недвижимость как физический объект и собственность на него в юридическом смысле, собственность на недвижимость называют недвижимым имуществом. Физические объекты, не являющиеся недвижимостью, обозначаются юридическим термином движимость, а

собственность на них называют движимым имуществом. Слово имущество, употребленное без дополнительного определения или идентификации, может относиться как к недвижимости, так и к движимости либо к их комбинации.

Недвижимость определяется как физический участок земли и прочно связанные с ним объекты, созданные человеком. Это физическая, осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, вместе со всеми добавлениями на земле, а также над или под ней.

Понятие **недвижимое имущество** включает в себя все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. Недвижимое имущество обычно представляет собой некоторое свидетельство о праве собственности - отдельно от самой недвижимости как физического объекта. Поэтому недвижимое имущество не является физическим понятием.

С юридической точки зрения недвижимость - вид имущества, признаваемого в законодательном порядке недвижимым. К недвижимости по происхождению относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Кроме недвижимости по происхождению, в России существует «недвижимость по закону». К ней относят подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Имущество (активы) представляет собой ресурсы, находящиеся в чьем-либо владении или под чьим-либо управлением, от которых в будущем с достаточным основанием можно ожидать некоторую экономическую прибыль. Право владения имуществом (активами) как таковое является нематериальным понятием. Однако само имущество (активы) может быть как материальным, так и нематериальным.

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

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

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

Цена - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

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

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Земельный участок - часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и др. характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю. Граница земельного участка фиксируется на планах и выносится в натуру. Площадь определяется после выноса границы в натуру. Правовой статус земельного участка включает в себя целевое назначение, разрешенное использование и форму законного владения.

Улучшения земельного участка - здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Площадь застройки здания определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему обводу здания на уровне цоколя, включая выступающие части. Площадь под зданием, расположенным на столбах, а также проезды под зданием включаются в площадь застройки.

Общая площадь общественного здания определяется как сумма площадей всех этажей (включая технические, мансардный, цокольный и подвальные). Площадь этажей зданий следует измерять в пределах внутренних поверхностей наружных стен. Площадь антресолей, переходов в другие здания, остекленных веранд, галерей и балконов зрительных и других залов следует включать в общую площадь здания. Площадь многосветных помещений следует включать в общую площадь здания в пределах только одного этажа. Площадь мансардного этажа измеряется в пределах внутренних поверхностей наружных стен и стен мансарды, смежных с пазами чердака. При наклонных наружных стенах площадь этажа измеряется на уровне пола.

Аренда – предоставление арендатору (нанимателю) имущества за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 606 ГК РФ). Право сдачи имущества в аренду принадлежит собственнику данного имущества. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (ст. 209 ГК РФ).

Аренда имеет возмездный характер, который выражается в обязанности арендатора уплачивать арендную плату. Таким образом, аренда представляет собой передачу части прав, составляющих право собственности (права пользования и, возможно, владения) на определенный период времени.

Объекты сравнения - проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Единицы сравнения - некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке. Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

Корректировка представляет собой операцию (часто - математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Арендная плата - это плата за пользование имуществом. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (п. 1 ст. 614 ГК РФ). Арендная плата, в том числе, может быть определена в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно (п. 2 ст. 614 ГК РФ).

Ликвидационная стоимость объекта оценки – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

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

Ликвидность – характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Показатель ликвидности – характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

В рамках настоящего отчета используется следующая градация:

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

Риск ликвидности - это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект жилой недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчета оценивается как разница между "истинной стоимостью" жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

Экологическая обстановка в районе связана с удаленностью объекта оценки от скоростных магистралей, действующих промышленных предприятий, водоочистных сооружений и т.п.: хорошая – в радиусе 1 км от Объекта нет указанных объектов; средняя – в радиусе 1 км от Объекта есть хотя бы один указанный объект; неудовлетворительная – в радиусе 1 км от Объекта есть не менее двух указанных объектов.

Близость к объектам социально-бытовой сферы (поликлиникам, детским садам, школам, магазинам и т.п.), близость к объектам развлечения и отдыха (кинотеатрам, развлекательным центрам, спортивным сооружениям и т.п.): хорошая – в радиусе 1 км от Объекта есть не менее двух указанных объектов; средняя – в радиусе 1 км от Объекта есть хотя бы один указанный объект; неудовлетворительная – в радиусе 1 км от Объекта нет указанных объектов.

Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка) (Плохая-район с плохо развитой инфраструктурой Хорошая – район с хорошо развитой инфраструктурой. Отличная- район с развитой инфраструктурой).

Транспортная доступность (близость объекта от метро, остановок общественного транспорта и т.д.) измеряется в единицах времени.

Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка): Плохая, Удовлетворительная, Хорошая, Отличная.

8.2. Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщик провел анализ достаточности и достоверности представленной информации. Данные о качественных и количественных характеристиках объекта оценки были получены Оценщиком 05.12.2017 г.

По объекту Оценщику были предоставлены:
Выписка из ЕГРН от 26.09.2017;

Данные для расчета экономических показателей: цены предложения объектов недвижимости, данные для расчета корректировок и других, получены на основе анализа рыночной информации, объявлений по продаже объектов, интервью с представителями собственников объектов. Все объекты аналоги, копии объявлений которых приведены в Приложении к отчету об оценке, в том числе датированных после даты оценки, предлагались к продаже на дату оценки, что было выяснено во время телефонных переговоров.

При подготовке отчета использовался макроэкономический обзор, подготовленный МЭР РФ, «Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Москвы», по состоянию на 2017 г. и

другие официальные документы, из источников, указанных в обзоре рынка, материалы агентства «РИА Новости», деловой газеты РБК daily, информационного портала «Индикаторы рынка недвижимости» и аналитических материалов агентств недвижимости Cushman & Wakefield, Penny Lane Realty, «Миэль».

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №20) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2017. – 50 с

Поскольку получившиеся в процессе сбора информации данные являются достаточно однородными, полагаем, что собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности.

Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Полагаем, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

9. Сведения об объектах оценки (ФСОЗ п.8ж).

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

Документы, предоставленные Заказчиком:

Выписка из ЕГРН от 26.09.2017;

9.2. Реквизиты собственника, которому принадлежит объект оценки

ФИО	Общество с ограниченной ответственностью «ПЛАЗА-М»
ИНН/КПП	5040120215/504001001
Место нахождения	140180, Московская область, г. Жуковский, ул. Туполева, д. 18, стр.1
ОГРН	1125040009511, дата присвоения 17.12.2012 г

9.3. Описание объекта оценки

Оценивается имущество, принадлежащее ООО «ПЛАЗА-М», на праве собственности, имеются инженерные коммуникации- электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение.

9.4. Район расположения объекта оценки

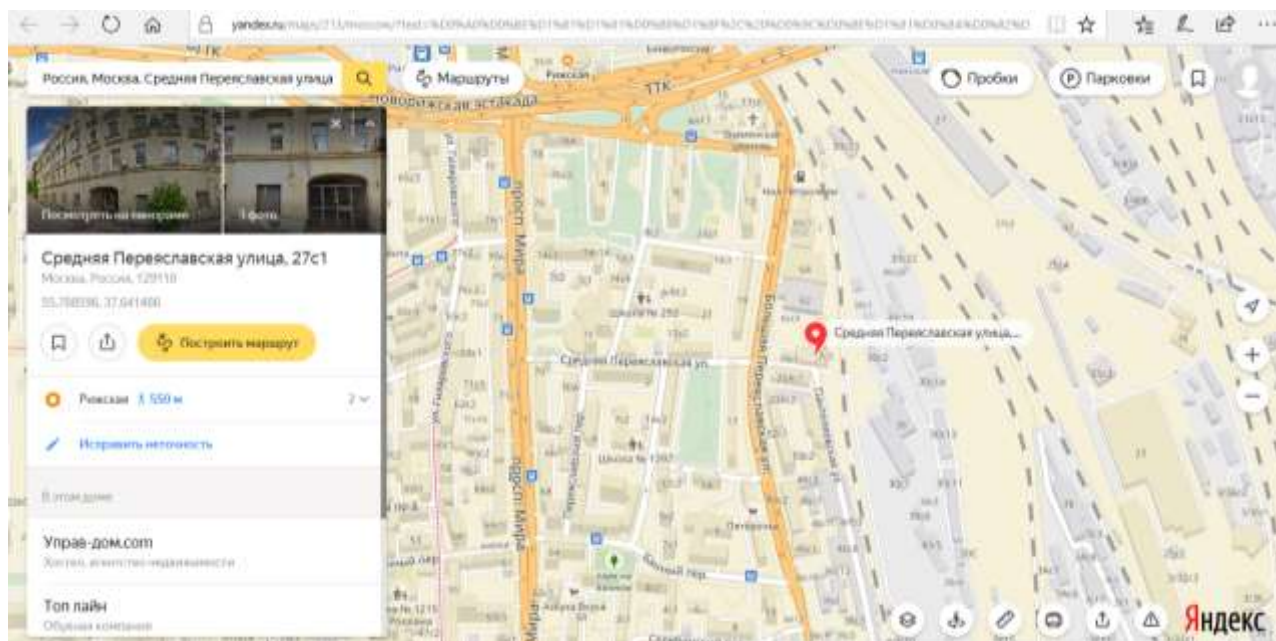


Рис. Местоположение

Центральный административный округ (ЦАО)

Объект оценки расположен в Центральном административном округе г. Москвы.

Территорию Центрального административного округа составляют территории следующих районов: Арбат, Басманный, Замоскворечье, Красносельский, Мещанский, Пресненский, Таганский, Тверской, Хамовники, Якиманка.

Территория 66,2 кв. км, (6,1% площади Москвы)

Численность населения 693,7 тыс. человек (6,5% населения Москвы)

По насыщенности организациями и учреждениями ЦАО занимает первое место среди других округов Москвы. Впрочем, статус центра обязывает округ быть первым среди равных по многим направлениям. В ЦАО разместились наибольшая часть государственных административных учреждений, посольств, министерств и ведомств, основная масса объектов инфраструктуры для ведения бизнеса, офисы крупнейших мировых и российских компаний. ЦАО — центр транспортных коммуникаций столицы. На его территории располагается 6 из 9 московских железнодорожных вокзалов (Белорусский, Казанский, Курский, Ленинградский, Павелецкий и Ярославский). Согласно статистике, на 1000 человек, проживающих в ЦАО, приходится свыше 100 предприятий малого бизнеса.

Промышленность. В Центральном административном округе идет активный процесс вывода промышленных предприятий за черту города в части массового производства. А Высвобождающиеся здания, которые в большинстве своем являются историческими памятниками, обновляются, реконструируются и обретают новое предназначение в виде офисных и культурных центров. Так, в здании фабрики «Красный Октябрь» теперь размещается Музей истории какао и шоколада. То же самое касается «Трехгорной мануфактуры» на Красной Пресне: административно-деловой центр, экспериментальное производство и дизайнерский цех таких предприятий остаются на историческом месте.

Потребительский рынок и услуги. Численность зарегистрированных в ЦАО г. Москвы предприятий и организаций на порядок выше, чем в других округах. К примеру, на территории округа действует более 81 тыс. малых предприятий, на которых задействовано свыше 740 тысяч человек. Условия, созданные в округе префектурой и районными управами, стимулируют развитие предприятий торговли и общественного питания. Здесь сосредоточено 40% торговых предприятий, 60% ресторанов и кафе столицы.

Наиболее известными торговыми галереями являются ГУМ, ЦУМ, бутики Третьяковского проезда, улицы Петровки.

Культура и спорт. Центральный округ, фактически повторяя своими границами исторический центр Москвы, являет собой средоточие исторических и культурных ценностей столицы и страны. На его территории расположены такие особо ценные объекты национального наследия России, как Московский Кремль, Государственный Академический Большой театр России, Государственный Академический Малый театр, Московская Государственная консерватория имени П. И. Чайковского, Российская Государственная библиотека, Российская академия художеств, Московский государственный университет имени М. В. Ломоносова (старое здание), Государственный Исторический музей, Государственный музей изобразительных искусств имени А. С. Пушкина, Всероссийское музейное объединение «Государственная Третьяковская галерея» и многие другие. В территориальных границах округа находится около 1500 организаций культуры государственных, общественных, частных, что составляет почти 45% от их общего количества в Москве.

На территории ЦАО находится 237 культовых учреждений различных религиозных конфессий (в т. ч. и домовых храмов), а также 8 монастырей (из 10 действующих в Москве).

На территории округа находится более 350 учебных учреждений, в т. ч. 160 детских садов и 127 средних школ..

Мещанский район

Территория района представляет собой историческую местность, известную со времен основания Москвы. В середине XII века здесь, во владениях легендарного боярина Стефана Кучки, остановился князь Юрий Долгорукий. Одно из первых названий Москвы «Кучково поле» – местность между современной Лубянской площадью и Сретенскими воротами. Первая небольшая крепость была построена по приказу Юрия Долгорукого в 1156 г. в устье реки Неглинной, которая сегодня составляет одну из границ территории района, имя ее сохранилось в названии Неглинной улицы.

По центральному транспортному лучу нынешнего Мещанского района – улицам Большая Лубянка, Сретенка и Проспект Мира проходила дорога в северные земли Руси, во Владимиро-Суздальское княжество, Ярославль. Издревле по этой дороге шли паломники в Троице-Сергиев монастырь, к преподобному Сергию, за что и назвали ее в народе Святой дорогой.

Особенности Мещанского района:

- - 75% археологических заповедников, находящихся на территории Москвы, расположены в Мещанском районе.
- - Большинство исторических зданий относится к объектам исторического и культурного наследия федерального и регионального значения.

На территории района находятся соборная мечеть, 12 действующих православных церквей и два монастыря – Сретенский и Рождественский – символы героической борьбы русского народа против монголо-татарского ига.

Жизнь района связана и с индустрией высокой моды – здесь расположен существующий давно Дом моделей одежды «Кузнецкий мост» и созданный позже «Дом высокой моды Славы Зайцева».

На территории этого района Москвы располагаются крупнейшие медицинские учреждения столицы. Это, прежде всего НИИ скорой помощи им. Склифосовского и больница МОНИКИ (бывшая Староекатерининская).

Крупнейшими образовательными учреждениями Москвы, расположенными в Мещанском районе, являются Архитектурный институт и Театральное училище им. Щепкина, работают 1 художественная и 4 музыкальные школы. Высоким уровнем

образования отличаются все 11 школ района, среди которых широко известны в Москве 2 французские, 1 немецкая, 1 английская и физико-математические спецшколы.

С конца XIX века находятся на территории района важнейшие финансовые учреждения и банки – Центральный банк России, Банк внешней торговли и др.

Мещанский район, сыгравший значительную роль в истории Москвы, обладающий уникальными культурными ресурсами, всегда привлекал москвичей и гостей города.

9.5. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Техническое освидетельствование объекта оценки было выполнено экспертами-оценщиками ООО «Эксперт Групп 21 век».

Обследование технического состояния улучшений проводилось на основании изучения документации об объекте недвижимости (сооружений). Более сложные методы определения технического состояния строительных материалов и конструкций, такие как отборы проб и испытания образцов с помощью специальных приборов и оборудования, оценщиками не применялись

Объект оценки представляет собой встроенные помещения свободного назначения, общей площадью 615,2 кв. м, по адресу: г. Москва, ул. Переяславская Средняя, д.27, стр.1.

Состояние - хорошее.

Местоположение/окружение Объекта оценки

Адрес Объекта оценки	г. Москва, ул. Переяславская Средняя, д.27, стр.1
Район	ЦАО, район Мещанский
Транспортная доступность	Местоположение объекта характеризуется хорошей транспортной доступностью: М. Рижская 10 мин пешком Интенсивность движения по Средней Переяславской средняя
Экологическая обстановка в районе	удовлетворительная
Прилегающая транспортная магистраль	Проспект Мира. ТТК
Близость к магистрали	в 1 км м от Проспект Мира
Зонирование района (преобладающий тип застройки)	Оцениваемый объект располагается черте города в районе жилых и административных зданий
Состояние прилегающей территории и подъездных путей (субъективная оценка)	удовлетворительное

С точки зрения местоположения, оцениваемый объект имеет хорошие качественные характеристики, имеет удобное расположение, имеет хорошие подъездные пути. Доступ к объекту осуществляется по Средней Переяславской улице.

Объект находится в центре г. Москвы.

Ограничения по использованию объекта недвижимости обусловлены исключительно его техническими параметрами, сервитутов не зарегистрировано.

Таблица 1. Описание здания

Наименование	Нежилое здание
Собственник	ООО «ПЛАЗА-М»
Правоустанавливающие документы	Выписка из ЕГРН от 26.09.2017
Вид права	Собственность
Адрес расположения объекта	г. Москва, ул. Переяславская Средняя, д.27, стр.1
Количество этажей в здании	4

Наименование	Нежилое здание
Кроме того подземных этажей	нет
Год постройки	1905
Общая площадь здания, кв. м, в том числе	1606
Тип оцениваемого объекта	Помещения в отдельно стоящем здании
Группа капитальности	1
Материал стен	Кирпичные
Конструктивная система	КС-2
Класс качества	отсутствует
Текущее использование	Административно-офисное
Физический износ, %	55%
Наличие автостоянки	Стихийная парковка на придомовой территории
Виды технического обустройства	Электричество, горячее и холодное водоснабжение, канализация, интернет, телефонные сети (городская и внутренняя), Wi-Fi, пожарная и охранная сигнализация, отопление
Благоустройство общей территории	Уличное освещение, асфальтированные подъездные пути
Соответствие планировки недвижимого имущества, права на которое оцениваются, поэтажному плану	Соответствует

Основные выводы

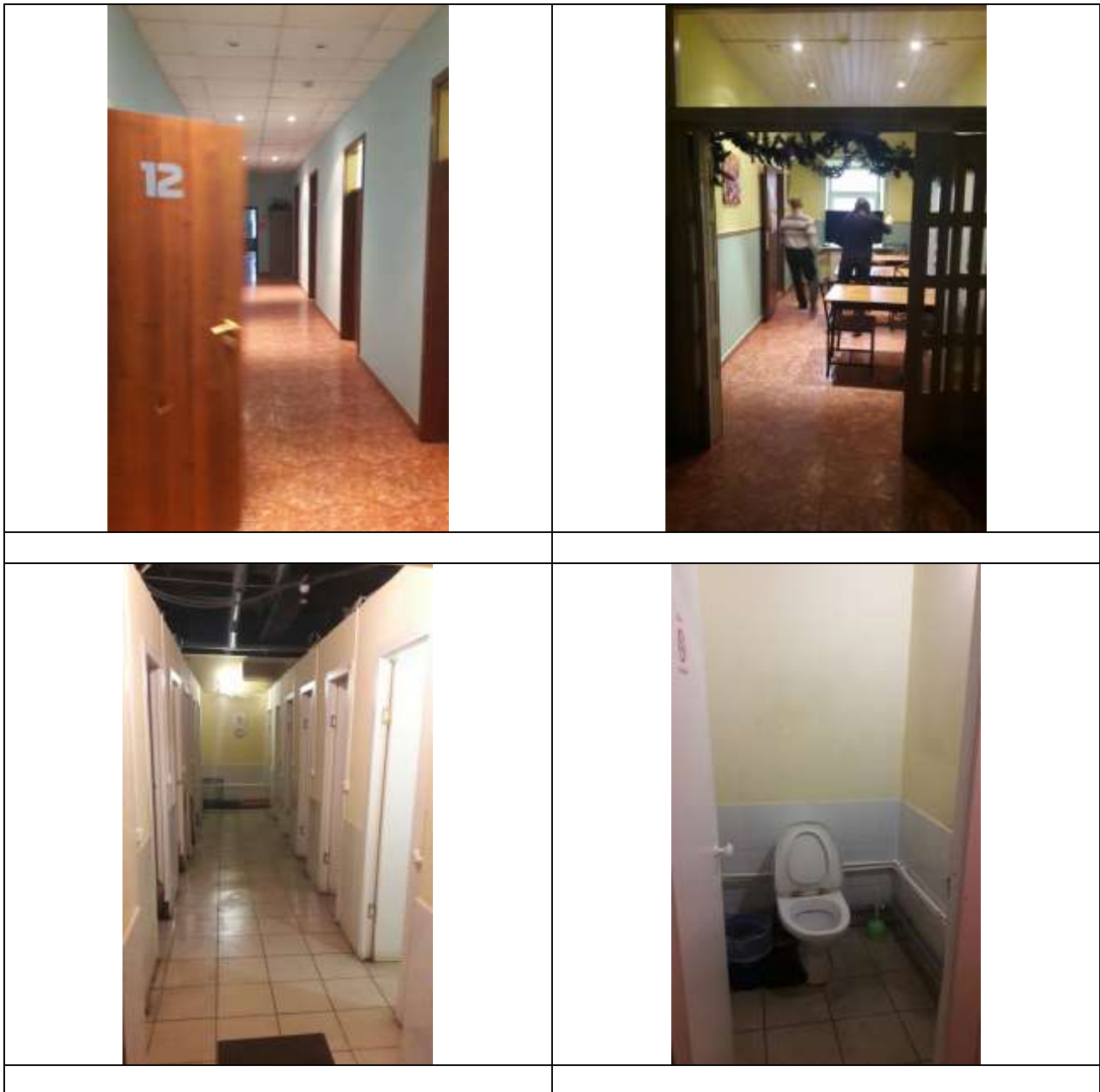
1. Объекты недвижимости по конструктивному решению и инженерному обеспечению соответствует своему назначению.
2. Объект оценки имеет хорошую транспортную доступность, с точки зрения общественного транспорта, хорошую для индивидуальных владельцев автотранспорта.
3. Инженерное обеспечение соответствует СНиПам. Район не имеет значительных отклонений показателей экологической обстановки от средне-городской.
4. Местоположение объекта, удаленность его от административного центра города делает его положение достаточно привлекательным для использования и потенциального арендатора.

Фотографии объекта оценки











9.6. Описание окружения с объектом оценки

Окружение объекта составляют здания преимущественно административного, торгового и жилого назначения. Близость промышленных зон и негативных факторов не обнаружено

Таблица 2. Классификатор состояния помещений.

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Оборудование
«Евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта, проведенного с использованием высококачественных отделочных материалов.	евроремонт (ремонт проведен с использованием высококачественных отделочных материалов)	импортное (высококачественное электротехническое, санитарно-техническое, вентиляционное, пожарно-техническое и охранное оборудование (в том числе система принудительной вентиляции и регулируемая отопительная система)	новая	новое
Упрощенный «евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащено типовым электротехническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, находящимся в работоспособном состоянии.	высококачественная (ремонт по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов)	частично импортное (типовое электротехническое, пожарно-техническое и охранное оборудование)	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены
Отличное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта по отечественной технологии с использованием отечественных отделочных материалов.	улучшенная	частично импортное или отечественное	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены
Нормальное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки	улучшенная	частично импортное или отечественное	не требует ремонта	не требует замены

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Оборудование
	(волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытия стен и полов).				
Удовлетворительное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины, местные нарушения штукатурного слоя, цоколя и стен, трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).	простая или улучшенная	отечественное	требуется косметический ремонт	требуется частичная замена
Неудовлетворительное	помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта) не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.	-	-	требуется ремонт	требуется ремонт
Аварийное	помещение не пригодно к использованию по функциональному назначению, необходимо принять неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через междуэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций.	-	-	требуется капитальный ремонт	требуется полная замена

9.7. *Позиционирование объекта оценки*

Оценщик произвел описание объекта оценки. Логическим результатом данных процедур является позиционирование объекта оценки на рынке.

Позиционирование объекта – это определение, по ряду наиболее существенных признаков, того сегмента рынка, к которому может принадлежать объект оценки по основному функциональному назначению, физическим размерам, потенциалу местоположения и другим ценообразующим характеристикам.

Проанализировав характеристики объекта оценки, его местоположение, текущее состояние – оценщик пришел к выводу, что объект оценки можно позиционировать в сегменте земельных участков для промышленной застройки.

К характеристикам оцениваемого имущества, положительно влияющих на стоимость можно отнести:

- Расположение оцениваемого объекта в черте г. Долгопрудный
- Хорошие подъездные пути

К характеристикам оцениваемого имущества, отрицательно влияющих на стоимость можно отнести:

Тяжелый трафик по Дмитровскому шоссе

Выводы и Заключение: Территориальное расположение объекта оценки, состояние улучшений на дату оценки, окружающая инфраструктура, экологическая обстановка, перспективы развития района, а также ряд других факторов (Объект оценки расположен в черте города) позволяют сделать вывод о степени коммерческой привлекательности объекта оценки: хорошая

10. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость (ФСОЗ п.8з, ФСО 7 п.п.10,11)

10.1. Обзор экономической ситуации в России.

<https://icss.ru/cifry-nedeli/obzor-makroekonomicheskoy-situaczii-3-10-noyabrya-2017>

В октябре 2017 г. продолжилось снижение темпов роста цен на потребительские товары. По данным Росстата, в октябре 2017 г. рост потребительских цен составил 2,7% к соответствующему периоду прошлого года. По сравнению с предыдущим месяцем снижение темпов роста цен в годовом выражении составило 0,3 п.п. Таким образом, уровень инфляции уже на 1,3 п.п. ниже целевого значения Банка России на 2017 г. Исходя из новых данных, МЭР понизило свой прогноз по инфляции по итогам 2017 г. с 2,7-3,2% до 2,5-2,8%.

Рост цен на продовольственные товары в октябре 2017 г. составил 1,6% в годовом выражении, на непродовольственные товары – 2,8%, на услуги – 4,2%. Несмотря на общее снижение темпов роста цен на продовольственные товары, ряд продуктов питания существенно подорожал. Так, цена на сливочное масло выросла на 17,0% в годовом выражении, на рыбу и морепродукты – на 3,3%, на хлеб и хлебобулочные изделия – на 3,1%. Среди непродовольственных товаров сохраняется существенный рост цен на табачные изделия (на 9,1% в годовом выражении) и автомобильный бензин (на 5,8%). Среди услуг наибольший рост цен в октябре 2017 г. наблюдался на услуги образования (на 7,4% к октябрю 2016 г.) и на услуги пассажирского транспорта (на 6,6%).

Ипотечное кредитование

Рынок ипотечного кредитования продолжает восстанавливаться, однако число выданных ипотечных кредитов продолжает отставать от уровня прошлых лет на фоне падения доходов населения

По данным Банка России, объем выданных ипотечных кредитов в сентябре 2017 г. составил 183,4 млрд. руб., что на 45,5% больше, чем в сентябре прошлого года. В целом за январь-сентябрь 2017 г. объем выданных ипотечных кредитов составил 1 285,3 млрд. руб., что на 25,2% больше, чем в соответствующем периоде 2016 г.

Восстановление ипотечного кредитования происходит на фоне снижения ставок по кредитам. Так, в январе-сентябре 2017 г. средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях составила 11,1%, что на 1,6 п.п. ниже, чем в соответствующем периоде прошлого года. В сентябре 2017 г. средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам снизилась уже до 10,1%.

Однако необходимо отметить, что в 2014 г. при более высоком уровне ставок кредитов выдавалось больше. Так, в январе-сентябре 2014 г. средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам была на 2,6 п.п. выше, чем в соответствующем периоде этого года. При этом и число выданных ипотечных кредитов было на 0,5% выше, чем в 2017 г. Отставание числа выданных ипотечных кредитов в 2017 г. от показателей 2014 г. связано прежде всего с падением реальных доходов населения – в январе-сентябре 2017 г. доходы были на 10,1% ниже, чем в аналогичном периоде 2014 г.

В 2017 г. продолжается также тенденция монополизации рынка ипотечного кредитования. Так, в январе-сентябре текущего года доля ипотечных кредитов, выданных пятью крупнейшими банками по величине активов, достигла уже 81,0%, хотя годом ранее она составляла 77,4%.

Пассажирские авиaperезовки

В сентябре 2017 г. наблюдалось снижение темпов роста числа пассажиров на международных авиaperейсах

По данным Росавиации, в сентябре 2017 г. общий рост числа пассажиров, перевезенных авиаперевозчиками, составил 16,8% к соответствующему периоду предыдущего года. Таким образом, темпы роста числа авиапассажиров выросли лишь на 0,1 п.п. по сравнению с предыдущим месяцем. При этом годовые темпы роста числа пассажиров международных рейсов снизились за месяц на 2,3 п.п.

Вместе с тем, темпы роста числа пассажиров, перевезенных на международных авиарейсах, продолжают значительно опережать темпы роста числа перевезенных пассажиров на внутренних рейсах. Так, в сентябре 2017 г. число пассажиров на международных авиарейсах выросло на 32,2%, на внутренних – лишь на 7,5% в годовом выражении. Опережающий рост числа пассажиров международных рейсов сохраняется с декабря 2016 г. Однако число пассажиров на международных рейсах до сих пор не достигло докризисного уровня 2014 г. Так, в январе-сентябре 2017 г. перевезено на 11,9% пассажиров меньше, чем за аналогичный период 2014 г.

В целом за 9 месяцев 2017 г. рост числа перевезенных авиапассажиров составил 19,7% в годовом выражении. При этом рост числа пассажиров на международных авиарейсах составил 36,5%, на внутренних – 10,4%. Вместе с тем, значительный рост числа перевезенных авиапассажиров в 2017 г. во многом объясняется низкой базой 2016 г.

Добыча и экспорт энергоресурсов

Больше всего российской нефти экспортируется в страны Европы, однако доля Китая в структуре экспорта нефти в последние годы увеличивается

Согласно ежегодному обзору энергетического сектора России, опубликованному на прошлой неделе Управлением энергетической информации (EIA) Министерства энергетики США, Россия экспортировала около 50% произведенной в 2016 г. сырой нефти. При этом большая часть нефти была экспортирована в страны Европы, прежде всего в Нидерланды (13,2%) и Германию (12,6%). Вместе с тем, доля стран Азии в структуре российского экспорта нефти в последние годы также растет, прежде всего за счет Китая. Доля Китая в российском экспорте нефти выросла с 13,9% в 2014 г. до 18,1% в 2016 г. и по итогам года Россия стала крупнейшим поставщиком нефти в Китай, опередив Саудовскую Аравию.

Восточные регионы России и арктический шельф могут быть наиболее перспективными для добычи нефти в долгосрочной перспективе, однако развитие добычи на шельфе может быть ограничено санкциями

По оценке EIA, в долгосрочном периоде наиболее перспективными для добычи будут регионы Восточной Сибири и Дальнего Востока, а также месторождения Арктического шельфа. Вместе с тем, согласно обзору, санкции США повлияли на российский энергетический сектор, прежде всего через ограничения для американских компаний на участие в разработке российского арктического шельфа. При этом запрет на участие в разработке шельфа, по мнению EIA, не окажет значительного воздействия на российский энергетический сектор в ближайшее время, так как производство такой нефти началось бы не ранее, чем через 5-10 лет. Однако в долгосрочной перспективе влияние этого запрета будет существенным.

Кроме того, ограничение доступа к американскому финансовому рынку для российских нефтяных компаний – прежде всего таких как «НОВАТЭК», «Роснефть», «Газпром нефть» и «Транснефть» - также отразилось на состоянии российского энергетического сектора.

Россия остается крупнейшим поставщиком природного газа в страны ЕС, а также страной с наибольшими объемами неэффективно сжигаемого попутного газа

Практически 90% российского природного газа в 2016 г., как и ранее, было экспортировано в страны Европы, прежде всего в Германию (22,1%), Турцию (11,7%), Италию (9,1%) и Республику Беларусь (9,1%). При этом если в 2014 г. Украина также была одним из основных потребителей российского газа (около 6,0%), то в 2016 г. она уже

формально не импортировала газ из России. Однако, по замечанию ЕИА, большая часть газа, импортируемого Украиной из стран Европы, добывается по-прежнему в России. Среди стран Азии основным потребителем сжиженного природного газа из России остается Япония – ее доля в российском экспорте составляет около 3,9%.

Россия также остается страной с наибольшим объемом сжигаемого попутного нефтяного газа в мире. По данным ЕИА, в 2016 г. в России было сожжено 850 млрд. куб. футов попутного газа (около 11,0% объема экспортируемого природного газа). При этом в 2015 и 2016 гг. объем сжигаемого попутного газа еще и начал расти – на 8% и 14% соответственно.

Структура экспорта угля становится наиболее нестабильной в условиях активизации политики зарубежных стран в области экологии и снижения выбросов парниковых газов

Доля азиатских стран в структуре экспорта российского угля выросла с 44% в 2014 г. до 46% в 2016 г. При этом примечательно, что доля Китая в российском экспорте за те же годы сократилась с 16% до 10% на фоне начавшейся в стране реализации экологической политики по сокращению потребления угля. Крупнейшим же потребителем угля из России в 2016 г. оставалась Южная Корея (13%).

Экологическая политика во многих странах в целом делает спрос на уголь и структуру поставок наиболее изменчивыми среди всех энергоресурсов. Так, например, в 2014 г. доля Великобритании в экспорте российского угля составляла около 10%. Однако по данным Всемирного банка, после введения в этой стране платы за выбросы углекислого газа производство электроэнергии на угле резко сократилось – на 76% за период 2013-2016 гг. Соответственно, в 2015 г. доля Великобритании в российском экспорте угля упала уже до 5,0%, а в 2016 г. Великобритания перестала входить в число крупнейших потребителей угля из России.

Продажи автомобилей

Продолжение тенденции снижения доходов населения ограничивает темпы восстановления продаж на автомобильном рынке

Согласно данным Ассоциации европейского бизнеса (АЕБ), темпы роста продаж легковых автомобилей и LCV в октябре 2017 г. составили 17,3% в годовом выражении по сравнению с ростом на 17,9% месяцем ранее. В целом на протяжении 4 последних месяцев показатель темпов роста продаж находится в интервале от 16% до 19%. С одной стороны положительная динамика продаж на автомобильном рынке поддерживается за счет опережающих темпов роста автокредитования. Согласно данным Банка России, по итогам августа (последние имеющиеся официальные данные) объем выдачи новых автокредитов увеличился по сравнению с соответствующим периодом прошлого года на 31,3%. С другой стороны, некоторое замедление темпов роста в последние месяцы может быть связано с продолжением тенденции снижения доходов населения. По данным Росстата, в целом за январь-сентябрь 2017 г. реальные располагаемые доходы населения снизились на 1,2%.

Выпуск в автомобильной промышленности восстанавливается опережающими темпами по сравнению с продажами и импортом

Российский рынок автомобилей после 4 лет снижения продаж перешел в стадию восстановления. Данные Росстата показывают, что выпуск легковых автомобилей восстанавливается опережающими темпами по сравнению с продажами внутри страны. Такая ситуация связана со слабой конкуренцией со стороны импорта. По данным за сентябрь 2017 г., импорт легковых автомобилей за последние 12 месяцев составил 253,1 тыс. машин – это лишь 23,4% от уровня 2012 г. В то же время выпуск легковых автомобилей в стране составил 65,7% от показателя 2012 г. Слабая динамика импорта объясняется сокращением модельного ряда автопроизводителей в результате снижения покупательной способности населения. Основную часть продаж формируют иномарки, собранные на территории РФ, а в структуре импорта остались в основном автомобили более дорогих

категорий (прежде всего внедорожники) и комплектаций. Как результат, средняя цена импортированного автомобиля в январе-сентябре 2017 г. составила 25,6 тыс. долл. (по данным таможенной статистики), что на 36,1% выше средней цены импорта в 2012 г.

Прогноз.

Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 - 2019 годы

	2015 год отчет	2016 год оценка	2017 год	2018 год	2019 год
			прогноз		
Цены на нефть "Юралс" (мировые), долларов США за баррель					
базовый	51,2	41	40	40	40
"базовый+"	51,2	41	48	52	55
целевой	51,2	41	48	52	55
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю					
базовый	12,9	5,8	4,0	4,0	4,0
"базовый+"	12,9	5,8	4,5	4,3	4,1
целевой	12,9	5,8	4,3	3,9	3,9
Валовой внутренний продукт, %					
базовый	-3,7	-0,6	0,6	1,7	2,1
"базовый+"	-3,7	-0,6	1,1	1,8	2,4
целевой	-3,7	-0,6	1,8	3,0	4,4
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый	-8,4	-3,7	-0,5	0,9	1,6
"базовый+"	-8,4	-3,7	1,5	2,8	4,4
целевой	-8,4	-3,7	3,5	5,5	6,5
Промышленность, %					
базовый	-3,4	0,4	1,1	1,7	2,1
"базовый+"	-3,4	0,4	1,6	2,3	2,7
целевой	-3,4	0,4	2,2	3,0	3,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения, %					
базовый	-4,3	-5,6	0,2	0,5	0,8
"базовый+"	-4,3	-5,6	1,2	1,8	2,2
целевой	-4,3	-5,6	0,9	1,5	3,4
Реальная заработная плата работников организаций, %					
базовый	-9,0	0,3	0,4	2,0	1,6
"базовый+"	-9,0	0,3	1,7	3,1	2,8
	2015 год отчет	2016 год оценка	2017 год	2018 год	2019 год
			прогноз		
целевой	-9,0	0,3	1,2	2,6	4,3
Оборот розничной торговли, %					
базовый	-10,0	-4,6	0,6	1,1	1,8
"базовый+"	-10,0	-4,6	2,0	2,7	3,5
целевой	-10,0	-4,6	1,5	2,3	5,3
Экспорт - всего, млрд. долларов США					
базовый	341,5	279,0	284	290	297
"базовый+"	341,5	279,0	315	344	370
целевой	341,5	279,0	316	347	376
Импорт - всего, млрд. долларов США					
базовый	193,0	186,7	194	200	207
"базовый+"	193,0	186,7	207	224	241
целевой	193,0	186,7	207	226	247

Темпы роста ВВП увеличиваются в 2017 году до 1,8%, в 2018 году - до 3 процентов. Для достижения целевых параметров социально-экономического развития требуется проведение значительных структурных преобразований в рамках бюджетной политики, предполагающих наряду с оптимизацией и повышением эффективности, рост производительных расходов, обеспечивающих макроэкономическую эффективность бюджетных расходов.

10.2. Анализ сегмента рынка к которому относится объект оценки

Обзор коммерческой недвижимости Москвы – III квартал 2017 года

<https://zdanie.info/2393/2467/news/11265>

Аналитики компании Colliers International провели исследование рынка коммерческой недвижимости Москвы и обозначили ключевые тенденции на офисном рынке, рынке street-retail помещений, а также на складском рынке столичного региона.

Офисная недвижимость Москвы

Предложение на офисном рынке столицы

Объем существующего предложения по итогам III квартала составил 17,23 млн кв.м, из них 3,96 млн кв.м – класс «А». В III квартале рынок пополнился 75 000 кв.м, что почти в 3,5 раза больше, чем за первую половину года. Два из четырех появившихся объектов относятся к классу «А», остальные – к сегменту «В+»/«В-». При этом всего с начала года объем ввода оказался рекордно низким (95 000 кв.м) значением ввода офисного предложения за первые три квартала года в течение последних пяти лет.

Фактически итоговый показатель прироста будет зависеть от ввода двух башен в составе ММДЦ «Москва-Сити», т.к. они формируют 70% от запланированного до конца года объема ввода.

В случае получения документации о вводе на все заявленные до конца 2017 года объекты, суммарный годовой прирост может составить 450-465 тысяч кв.м.

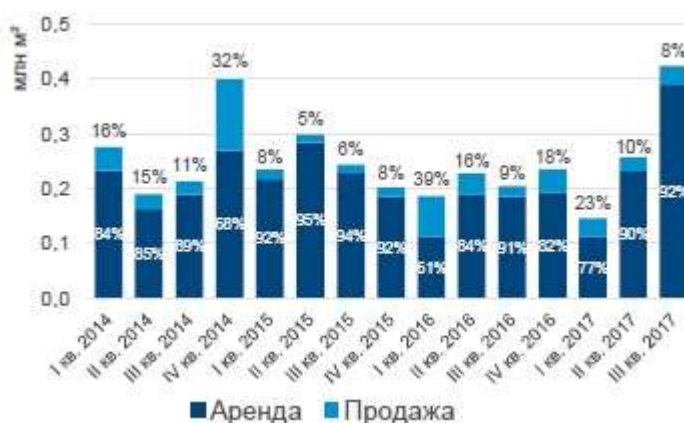
Спрос на офисы в Москве

Несмотря на слабоактивное первое полугодие, динамика и качество заключаемых сделок в III квартале позволяют говорить об оживлении спроса.

За первые три квартала совокупный объем арендованных и купленных офисных площадей составил 826 000 кв.м, что на 30% превышает показатель за аналогичный период 2016 года.

Общее количество сделок по аренде и покупке увеличилось в 2 раза: активность в части аренды и покупки демонстрировали как небольшие компании, снимающие в аренду офисы менее 200 кв.м, так и крупные, для размещения которых необходимо более 10 000 кв.м.

Доля сделок на офисном рынке Москвы в зависимости от типа



Продолжает сокращаться доля сделок по пересогласованию и пересмотру условий аренды. Более 80% от общего объема относится к переездам компаний.

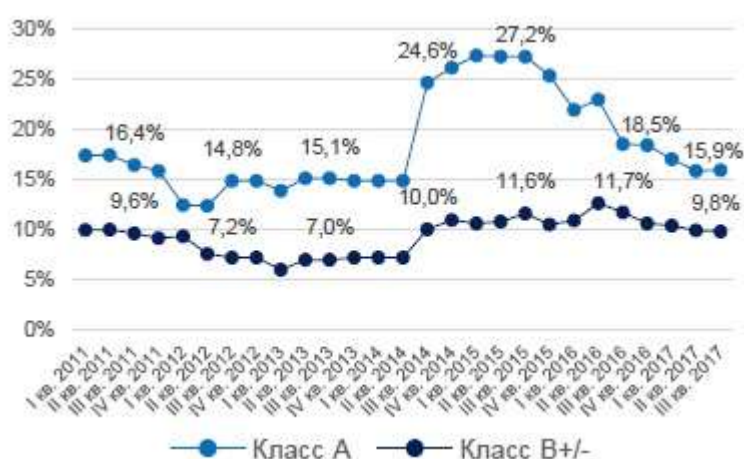
Среди крупнейших сделок в III квартале 2017 года – аренда компанией «Эксмо» 23 000 кв.м в БЦ «Поклонка Плейс», аренда компанией Tele2 офиса площадью 13 100 кв.м в офисном парке Comcity, аренда компанией «Техносерв» 12 000 кв.м в деловом квартале

«Новоспасский Двор», аренда компанией Deutsche Bank 8 200 кв.м в БЦ «Акварин III» и предварительная аренда компанией «Европлан» 8 000 кв.м в БЦ «Оазис».

Вакантные офисные площади в Москве

Среднее значение вакансии по рынку не претерпело серьезных изменений. Объем введенного свободного предложения компенсировался умеренным чистым поглощением. В среднем по рынку доля вакантности составила 11,2%. В абсолютном выражении предлагается в аренду и на продажу 1,9 млн кв.м. В структуре свободного предложения 32% сформировал класс «А», 50% – «В+» и 17% – «В-».

Объем свободных офисных площадей в столице



В связи с дефицитом крупных офисных блоков (более 10 000 кв.м) в качественных зданиях с удобной локацией установилась практика заключения предварительных договоров аренды крупными компаниями в строящихся объектах: около 30% офисных площадей во введенных в эксплуатацию с начала года бизнес-центрах и планируемых к вводу до конца года уже не предлагается на рынке. В то же время собственники некоторых объектов продолжают переносить сроки ввода в эксплуатацию до подписания Pre-lease с якорным арендатором.

Существующий объем свободных офисных площадей имеет неравномерное распределение, и для некоторых субрынков характерным является дефицит качественного предложения.

Цены продажи офисов в столице

В сегменте продаж сохраняются тенденции начала года: объем свободного качественного предложения остается небольшим, экспонируемые цены продаж стабильны. Вместе с тем с середины года уже наблюдается конвертация существующего интереса в реальные сделки – увеличилось количество сделок по покупке **офисных площадей** менее 200 кв.м по сравнению с аналогичным периодом 2016 года.

Стоимостные показатели в удаленных от ЦДР районах, вблизи ТТК, составляют 180 000 руб./кв.м для класса «А» и 150 000 руб./кв.м – для класса «В+». Объекты, находящиеся на удалении от ТТК в сторону МКАД, предлагаются сегодня в среднем по 170 000 руб./кв.м в классе «А» и 115 000 – 130 000 руб./кв.м в классе «В+»/«В-».

Дорогие офисы предлагаются в центральных районах города по средней стоимости 315 000 руб./кв.м для класса «А» и 265 000 – 275 000 руб./кв.м для классов «В+»/«В-». В башнях ММДЦ «Москва-Сити» предложения варьируются в диапазоне 245 000 – 450 000 руб./кв.м.

Ставки аренды на офисные площади в Москве

III квартал 2017 года характеризовался стабильными ставками аренды. Традиционно колебания наблюдались в приведенном показателе ставки из-за волатильности курсов валют. Рынок по-прежнему остается рублевым.

Наблюдалось небольшое локальное изменение запрашиваемых рублевых ставок аренды по районам и классам, однако это незначительно увеличило среднерыночный уровень – в пределах 1-3%. В ЦДР приведенные ставки аренды на офисы класса «А» составили 30 785 руб./кв.м/год, на класс «В+» – 20 240 руб./кв.м/год.

Приведенная базовая ставка аренды офисов в долларах США для класса «А» составляет \$440/кв.м/год, в рублях – 25 831 руб./кв.м/год. Приведенная базовая ставка аренды в долларах США для класса «В+»/«В-» составляет \$219/кв.м/год, в рублях – 12 817 руб./кв.м/год.

Тенденции и прогнозы развития офисного рынка Москвы

Девелоперами анонсировано к вводу в IV квартале 370 000 кв.м, из которых классу «А» соответствуют 340 000 кв.м. В случае реализации заявленных планов годовой объем нового строительства в 2017 году вырастет по сравнению с 2016 годом на 50%.

Основные объекты, заявленные к вводу в эксплуатацию в IV квартале 2017 года

Название	Класс	Девелопер	Площадь (тыс. кв.м)
«Башня Федерация Восток»	«А»	Корпорация «АЕОН»	146,5
IQ Quarter	«А»	CiTerInvest B.V., Hals Development	123
Деловой квартал Neopolis	«А»	A-Store Estates	63,2
«Квартал Парк Легенд», корп. 3	«А»	ГК «ТЭН»	11
«Квадрат»	«В+»	LenhartGlobal	9,5

Появление объектов класса «А» не окажет существенного влияния на объем свободного предложения в данном сегменте, ввиду того что уже сегодня в трех из четырех бизнес-центров класса «А» в среднем свободно не более 10%.

При переносе сроков ввода объектов ММЦД «Москва-Сити» на 2018 год прирост нового предложения, напротив, окажется ниже прошлогоднего показателя на 40% (т.е. 197 000 кв.м), что отразится и на росте уровня вакантности с ожидаемых 10% до 11,5%.

Принимая во внимание, что в двух последних кварталах прирост в объеме сделок составлял 65% и 75%, а в конце года обычно закрывается существенный объем площадей, совокупный объем спроса может составить 1,0-1,1 млн кв.м. Несмотря на то, что ожидаемый объем спроса может оказаться выше значений 2014-2016 годов, он все же меньше предкризисных значений.

В конце года на рынке будет наблюдаться существенное снижение вакантных площадей и постепенный рост ставок аренды.

Сокращение объема качественного предложения, особенно в сегменте крупных блоков, на фоне позитивной динамики спроса постепенно будет толкать вверх ставки в классах «А» и «В+», что, впрочем, заметнее всего проявится в 2018 году.

Прогноз динамики основных показателей офисного рынка Москвы



Street-retail помещения Москвы

Тенденции рынка стрит-ритейл помещений в Москве

Главным событием III квартала 2017 года на рынке стрит-ритейла стало завершение очередного этапа программы реновации улиц Москвы. Строительно-монтажные работы завершились более чем на 80 городских улицах и территориях, среди которых Садовое кольцо, Бульварное кольцо, Тверская (от Настасьинского переулка до Триумфальной площади), 1-я Тверская-Ямская и др.

Летом, в период проведения строительных работ, средний уровень вакантности Садового кольца вырос до 13%, а вакантность отдельных его участков достигала 30%. Трафик и средний чек многих заведений общепита, расположенных в зонах реконструкции, сократился в два и более раза. По итогам III квартала средний уровень **свободных торговых площадей** на магистрали снизился до 12%, хотя вакантность некоторых отрезков Садового кольца все еще остается довольно высокой (20-25%).

Наибольший процент ротации за квартал произошел на Тверской – около 5% торговых площадей улицы сменили своих арендаторов. Следом за Тверской – Пятницкая улица с показателем ротации 4%. На Арбате и Мясницкой улице только 3% помещений сменили своих арендаторов. Следом идут ул. Кузнецкий Мост (2%) и ул. Новый Арбат (1%). Нулевой процент ротации показала Неглинная улица – здесь не поменялось ни одного арендатора.

В III квартале 2017 года средняя вакантность на центральных торговых коридорах продолжала снижаться и составила 6,5%.

Средняя вакантность на центральных торговых коридорах Москвы



Наиболее активный процесс ротации ритейлеров в III квартале наблюдался на Тверской, Пятницкой и Арбате, где арендаторов сменили 5%, 4% и 3% площадей соответственно. На смену предыдущим арендаторам приходят преимущественно ритейлеры с аналогичным торговым профилем. К примеру, на Арбате кафе грузинской кухни «эZo» сменило кафе «Уральские пельмени», а на Пятницкой ресторан Leonidas пришел на смену ресторану «Шардане».

Также в качестве одного из трендов минувшего квартала стоит отметить открытия магазинов потребительской электроники на центральных улицах Москвы. Так, на ул. Тверская, д. 27 открылись магазины сразу двух сетей: китайской Xiaomi и сети re:Store, которая переехала из другого помещения и увеличила площадь. Эти открытия примечательны тем, что данные сети развиваются, в основном, в торговых центрах: для Xiaomi это первый магазин в формате стрит-ритейл в Москве, а у re:Store – седьмой.

Спрос и коммерческие условия аренды street-retail в столице

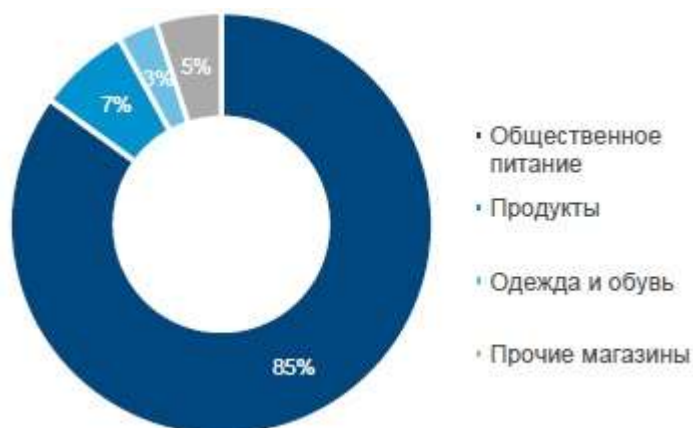
В III квартале наибольшим спросом пользовались помещения на улицах Пятницкая, Покровка, Маросейка, Мясницкая, Неглинная, Петровка. К примеру, ювелирная сеть Tiffany & Co выбрала Петровку для открытия бутика площадью 490 кв.м, который стал вторым магазином бренда с момента перехода компании на самостоятельное развитие в России.

Среди новых сетей и форматов, активно развивающихся в стрит-ритейле, можно выделить сеть товаров для дома Modì, первый магазин которой открылся на Арбате. В планах сети в ближайшее время открытие новых магазинов на центральных улицах Москвы. Также заслуживает внимания открытие первого супермаркета «Ашан» в формате стрит-ритейл на ул. Тверская. Особенность нового формата – значительная площадь супермаркета отводится под гастрономию и собственное кафе.

Продолжает активно развиваться сеть «Мосхозторг», которая в III квартале открыла восемь **новых магазинов**, среди них – точки на Смоленском бульваре и ул. Новокузнецкая.

В III квартале 2017 года наибольшее количество заявок поступило от операторов общепита – 85%.

Распределение спроса на стрит-ритейл помещения в Москве по типу арендатора



Арендные ставки на центральных торговых улицах в III квартале 2017 не изменились в сравнении с II кварталом.

Традиционно активные планы по экспансии у Ginza Project, «Тануки», ресторанного направления Stocus Group, а также Novikov Group. Последние, к примеру, в III квартале открыли сразу несколько заведений в разных ценовых категориях: бургерная #Farsh на ул. Лесная, кафе паназиатской кухни Hoshi на ул. Кузнецкий мост, д. 15/17 и Bar & Grill в Новочеркасском переулке.

Минувший квартал был богат на открытия несетевых кафе и ресторанов. В Хамовниках открылся ресторан 23Tolstoy, на проспекте Мира открыл двери ресторан китайской кухни «Джимми ли», на Новом Арбате – ресторан «Пирог Мясника» и др.

Ключевые открытия на центральных торговых коридорах Москвы в III квартале 2017 года

Название	Улица	Профиль
Tiffany & Co	Петровка ул.	Ювелирные изделия
Ladurée	Никольская ул.	Кафе и рестораны
Вилла Паста	Новый Арбат ул.	Кафе и рестораны
Ашан	Тверская ул.	Продукты
Burger Heroes	Камергерский пер.	Кафе и рестораны
#Farsh	Лесная ул.	Кафе и рестораны
Пирог Мясника	Новый Арбат ул.	Кафе и рестораны
Мосхозторг	Новокузнецкая ул.	Товары для дома
Modi	Арбат ул.	Товары для дома
Альфа-Банк	Пятницкая ул.	Банки

Прогнозы развития рынка торговых помещений Москвы

К концу года ожидается дальнейшее сокращение уровня вакантности центральных торговых улиц Москвы в пределах 1 п.п. Этому будет способствовать, прежде всего, дальнейшее развитие сегмента общественного питания.

Также на фоне новостей о продаже сети «Перекресток-Экспресс», которая имеет более 30 магазинов в пределах Садового Кольца, возможно активное развитие новых и действующих продуктовых сетей на центральных улицах столицы.

Складская недвижимость Москвы

Предложение на складском рынке Москвы

По итогам III квартала 2017 года общее предложение **качественных складских объектов** в Московском регионе достигло 13,16 млн кв.м, объем ввода за III квартал составил 191 000 кв.м, а с начала года – 386 000 кв.м. Таким образом, объем завершеного строительства за первые девять месяцев текущего года был аналогичен результатам прошлого года, когда за I-III кварталы было введено 385 000 кв.м.

Наиболее крупными складскими объектами, введенными в эксплуатацию в III квартале стали «Технопарк Успенский» (площадь – 42 000 кв.м), Ориентир «Север 2» (43 100 кв.м), Логопарк «Дмитров» (25 600 кв.м), а также «ПСК Кожухово» (47 715 кв.м). Следует отметить, что подавляющая часть от общего объема введенных в I-III кварталах 2017 года складских площадей расположены на севере и востоке Московского региона.

По итогам первых девяти месяцев 2017 объем спроса превысил объем ввода более чем в два раза.

Спрос на склады в столичном регионе

По итогам первых трех кварталов 2017 года в Московском регионе было арендовано и куплено около 840 000 кв.м складских площадей, что на 38% превышает аналогичный показатель 2016 года.

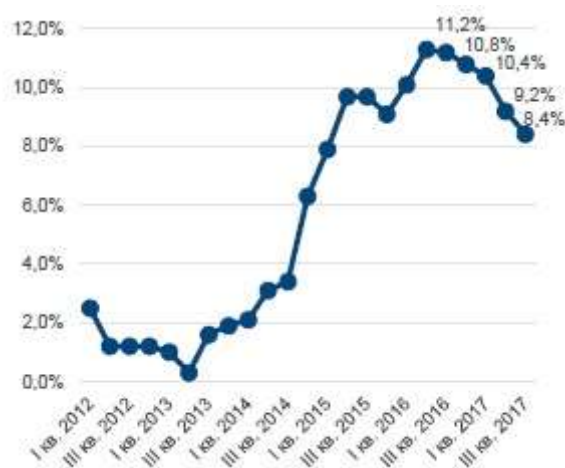
На III квартал 2017 года пришлось 348 000 кв.м, при этом существенный объем спроса сформирован несколькими крупными сделками: покупкой складского комплекса площадью 68 700 кв.м компанией «Утконос», а также сделкой по приобретению будущего склада площадью 146 000 кв.м компанией Wildberries. Оба комплекса будут реализованы по схеме built-to-suit. В результате закрытия данных сделок на покупку по итогам трех кварталов пришлось 34% от общего объема сделок, хотя еще кварталом ранее эта пропорция составляла 15% к 85% аренды.

Объем сделок со складами, закрытых с начала года в Московском регионе, по типу арендатора



Ритейл, и в частности онлайн-ритейл, занял доминирующие позиции в общем объеме сделок, закрытых с начала года в Московском регионе.

Изменение объема вакантных площадей на московском складском рынке



Ставки аренды на складские помещения в Москве

По итогам III квартала 2017 года запрашиваемая ставка аренды на объекты класса «А» в Московском регионе не претерпела серьезных изменений и находится в диапазоне 3 400 – 4 000 руб./кв.м/год в зависимости от расположения складского комплекса и объема арендуемого блока.

Средняя запрашиваемая ставка аренды в Московском регионе составляет 3 800 руб./кв.м/год.

Динамика средней запрашиваемой ставки аренды склада в Московском регионе



Тенденции и прогнозы развития рынка складской недвижимости столицы

На фоне низкого объема ввода и сохраняющегося спроса на качественные существующие складские комплексы, ожидается дальнейшее снижение доли вакантных площадей до конца текущего года – до уровня 7%. Однако даже при условии существующей динамики снижения вакансии объем доступных к [аренде складских площадей](#) остается высоким. Помимо уже имеющегося готового предложения девелоперы готовы предлагать реализацию объектов по схеме built-to-suit, что замедляет процесс поглощения уже готовых площадей. Давление со стороны свободных конкурирующих складских объектов снижает потенциал роста ставок как минимум до конца текущего года и в первые несколько месяцев следующего года.

Среди наиболее крупных складских комплексов, запланированных к вводу до конца 2017 года – блоки 2, 6.1 и 7 в «PNK-Валищево» (девелопер – PNK Group, площадь – 51 080 кв.м) и фаза 2 «Внуково II» фаза 2 (девелопер – Logistic Partners, площадь – 49 000 кв.м).

Ценообразующие факторы.

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия, финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку коммерческой недвижимости.

1. Местоположение объекта.

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

Статус населенного пункта

удаленность от основных транспортных магистралей;

Транспортная доступность;

Статус населенного пункта.

Суть этой корректировки состоит в том, что населенные пункты, находящиеся в более дорогих районах, характеризуются более дорогой коммерческой недвижимостью.

Классификация типовых территориальных зон

Типовые зоны в пределах региона	код
Областной центр	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	V

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашикова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Издание третье, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016

Матрицы коэффициентов

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,23	1,37	1,74	2,15
	II	0,81	1,00	1,19	1,52	1,88
	III	0,73	0,84	1,00	1,39	1,71
	IV	0,57	0,66	0,72	1,00	1,66
	V	0,46	0,53	0,58	0,60	1,00

Арендные ставки		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,24	1,37	1,72	2,11
	II	0,81	1,00	1,19	1,50	1,84
	III	0,73	0,84	1,00	1,37	1,68
	IV	0,58	0,67	0,73	1,00	1,63
	V	0,47	0,54	0,59	0,61	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашикова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Издание третье, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016

1. Местоположение объекта.

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- ✓ удаленность от метро (пешеходная/транспортная доступность);
- ✓ близость основных транспортных магистралей;

Удаленность от метро (пешая/транспортная доступность)

Удаленность от метро (пешая/транспортная доступность)

Показатель удаленности от ближайшей станции метрополитена отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м недвижимого имущества в зависимости от удаленности от ближайшей станции метрополитена. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м тем выше, чем ближе объект расположен к метрополитену.

Для расчета корректировки на удаленность от метро используется коэффициент, рассчитанный на основании отношения удельного показателя стоимости объекта недвижимости, как наиболее наглядного отображающего данную зависимость.

Для определения поправочного коэффициента были использованы рыночные данные, полученные из базы данных ЦИАН, <http://www.cian.ru/>. Подробное описание исследования и проведенных расчетов приведено в приложении к настоящему отчету

Значения коэффициента корректировки на удаленность от метро

ОО/ОА	до 5 минут пешком	до 10 минут пешком	до 15 минут пешком	до метро транспортом
до 5 минут пешком	1	1,10	1,15	1,20
до 10 минут пешком	0,91	1	1,05	1,10
до 15 минут пешком	0,87	0,95	1	1,05
до метро транспортом	0,83	0,91	0,96	1

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «Эксперт Групп 21 век»

2. Площадь объекта.

3. Корректировка на масштаб учитывает, что при прочих равных условиях цена единицы площади большего помещения меньше, чем помещения меньшей площади.

4. *Экспертные оценки поправочного коэффициента на общую площадь (фактор масштаба) для цен продаж и арендных ставок для офисно-торговых объектов*

ОА/ОО	<100 кв. м	100-250 кв.м	250-500 кв. м	500-750 кв. м	750-1000 кв. м	1000-1500 кв. м	1500-2000 кв. м	>2000 кв. м
<100 кв. м	1	1,07	1,17	1,25	1,3	1,36	1,41	1,44
100-250 кв.м	0,93	1	1,1	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
250-500 кв. м	0,85	0,91	1	1,06	1,11	1,16	1,2	1,22
500-750 кв. м	0,8	0,88	0,94	1	1,04	1,09	1,13	1,15
750-1000 кв. м	0,77	0,82	0,9	0,96	1	1,04	1,09	1,11
1000-1500 кв. м	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1	1,04	1,06
1500-2000 кв. м	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1	1,02
>2000 кв. м	0,7	0,74	0,82	0,87	0,9	0,94	0,98	1

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашикова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Издание третье, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016

5. Время продажи/предложения.

Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

6. Факт сделки (уторгование).

Фактор уторгования учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем при расчете стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

Использование цен предложения, как уже было указано, допустимо и выполняется по причине отсутствия информации о реальных сделках в свободном доступе, конфиденциальности данных и неразглашении данной информации участниками рынка.

Поправка на торг определялась на основании «Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л.А Стерлин А.М., Кашникова З.А, 2016 г.

9.1.1. Активный рынок
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 90

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Одно-торговые объекты свободного назначения и средние типы объектов недвижимости	10,2%	9,8%	10,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,1%
3. Высококлассная торговая недвижимость	9,2%	8,8%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	12,0%	13,3%
Арендные ставки объектов			
1. Одно-торговые объекты свободного назначения и средние типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
3. Высококлассная торговая недвижимость	7,8%	7,3%	8,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	10,1%	11,3%

7. Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.
8. Условия финансирования. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.
9. Техническое состояние объекта. В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада.

Учет технического состояния при расчете цены объекта

Для расчета корректировки на состояние внутренней отделки использовались данные рынка услуг компаний, осуществляющих ремонтно-строительные (отделочные) работы.

Анализ показал, что единой градации и терминологии в отношении уровня и качества ремонтно-строительных (отделочных) работ не существует. Каждая компания оперирует, характеризуя тот или иной вариант отделочных работ, своими терминами, зачастую даже не предоставляя их расшифровки. Поэтому для адекватного расчета корректировки на состояние и уровень отделки необходимо определить универсальные понятия видов уровня отделки, на различия в которых и определять корректировки.

Исполнитель пришел к выводу, что в целом весь комплекс работ по ремонту и оформлению помещений можно разбить на 3 основные категории («Косметический ремонт», «Стандарт», «Люкс») в зависимости от стоимости строительных и отделочных материалов и собственно ремонтно-строительных и отделочных работ. Определение "требуется ремонт" в данном случае понимается как частичное обновление напольного,

стенowego и потолочного покрытия (по сути, это есть отличие отделки помещения после ремонта от отделки уже эксплуатирующихся помещений).

11. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как *вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем неизменными условиями такого использования являются: физическая возможность, должное обеспечение и финансовая оправданность такого рода действий.*

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений Оценщиков на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и оптимальном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объекта использовались четыре основных критерия анализа:

1. Физическая возможность – физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта.

2. Допустимость с точки зрения законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта.

3. Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

4. Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Для оцениваемых объектов наиболее целесообразным было бы использование их в текущем виде, так как репрофилирование их для других целей повлечет за собой потерю для собственника части прибыли.

Вывод:

Резюмируя все вышеизложенное, можно сделать следующий вывод: наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта недвижимости является его использование в качестве ПСН или офисных

12. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке (ФСО1 п.п.7, 11-20, ФСО7 п.п.22-24, ч. VIII).

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке, и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297 проведение оценки включает следующие этапы:

Этап 1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку:

- идентифицируется и подробно описывается объект оценки;

- устанавливается цель (цели) оценки;
- устанавливается вид оценочной стоимости, подлежащий определению;
- устанавливается эффективная дата оценки.
- источники и способы сбора информации, необходимой для проведения оценки;
- затраты на сбор и обработку информации;
- оценочная методология, соответствующая цели оценки;
- окончательная величина вознаграждения Оценщика,
- подписывается договор на оценку между Заказчиком и Оценщиком.

На этом

Этап 2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки: на этом этапе Оценщик собирает данные касательно объекта оценки. Особое внимание уделяется проверке полноты и достоверности собранной информации. Также анализируются данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах района расположения объекта.

Этап 3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов:

К этим подходам относятся сравнительный подход, затратный подход, доходный подход. Более подробно описание этих подходов приведено ниже.

Этап 4. Согласование полученных результатов:

- итоговая проверка данных, на которых основывалась оценка;
- проверка обоснованности допущений, положенных в основу оценки;
- проверка правильности всех математических расчетов;
- синтез оценочных стоимостей, в единое заключение об оценочной стоимости объекта.

Этап 5. Составление отчета об оценке:

Отчет об оценке в обязательном порядке включает следующую информацию:

- дату, цели и задачи проведения оценки;
- указание на используемые стандарты оценки, имеющиеся документы на право осуществления оценочной деятельности;
- основание для проведения оценки;
- точное описание объекта оценки;
- итоговую величину стоимости объекта оценки;
- перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источника их получения;
- методику определения стоимости объекта;
- принятые при проведении оценки допущения - пределы применения полученного результата;
- юридический адрес Оценщика;
- сведения о профессиональной подготовке ответственных исполнителей.

Отчет об оценке подписывается Оценщиком - ответственным исполнителем (специалистом), а также руководителем организации-Оценщика с приложением печати юридического лица.

12.1. Методологические основы применения подходов к оценке

В настоящее время выделяют три основных подхода к оценке стоимости имущества: затратный, доходный и сравнительный.

Чтобы обосновать возможность применения каждого подхода необходимо рассмотреть все характеристики оцениваемого имущества. Необходимо классифицировать объекты оценки в применении общепринятых подходов для того, чтобы избежать возникновения грубых ошибок.

Затратный подход.

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

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Затратный подход состоит из следующих этапов:

Определение затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки.

Определение суммарной величины накопленного износа и устаревания.

Определение стоимости земельного участка

Определение рыночной стоимости объекта оценки.

Износ – уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием.

Доходный подход

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

Сравнительный подход

Сравнительный подход – это метод оценки рыночной стоимости собственности исходя из данных о недавних сделках. Оценщик анализирует реальные рыночные сделки и сравнивает объекты, по которым они проводились, с оцениваемым объектом.

Сравнительный подход основан на принципе замещения. Предполагается, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью, а продавец не продаст данную собственность ниже цены, за которую продают на рынке аналогичный объект. Поэтому цены, уплачиваемые за сходные или сопоставимые объекты, должны отражать рыночную стоимость оцениваемой собственности.

При сравнительном подходе оценщик рассматривает сопоставимые объекты, которые продаются на соответствующем рынке; затем вносятся поправки на различия между оцениваемым и сопоставимыми объектами. В результате определяется продажная цена каждого из сопоставимых объектов, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемая собственность. Скорректированная цена позволяет оценщику сделать логические выводы о том, какова возможная стоимость оцениваемого объекта на рынке.

Основные этапы оценки данным методом:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.

2. Подбор подходящих единиц измерения и проведения сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Наиболее широко используемой при оценке недвижимости является такая единица, как стоимость одного квадратного метра общей площади (руб./кв. м).

3. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных аналогичных объектов, проданных и продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цен объектов-аналогов.

4. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

Трудность в использовании сравнительного подхода заключается в нахождении достаточного количества достоверных данных о сравнимых продажах, по которым имеется вся необходимая и проверяемая информация. Рыночные данные анализируются с точки зрения сравнимости и соответствия оцениваемой собственности.

Согласование результатов оценки

В зависимости от конкретной ситуации результаты каждого из трех методов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой оценки стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и на ценность рассматриваемого объекта. В данном случае экспертами-оценщиками было принято решение об оценке сравнительным, доходным и затратным подходами.

Каждый из этих методов приводит к получению различных ценовых значений объекта оценки. Заключительным этапом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе используемых методов, и сведение полученных оценок к единой стоимости объекта на основе слабых и сильных сторон каждого подхода, с учетом того, насколько они существенно отражают при оценке объекта реальное состояние рынка.

Обоснование выбора подходов оценки

Стандарты оценки предписывают использование Оценщиком всех трех подходов к оценке или обоснованный отказ от их применения. В силу различных обстоятельств,

например, уровня развития рынка коммерческой недвижимости, офисного сегмента, типичности способов приобретения, степени достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки, предпочтение может быть отдано одному (двум) из указанных подходов оценки, так как другие (другой) не обеспечивают достаточной для проведения согласования результатов точности оценки (что является обоснованием отказа от применения подходов (подхода)). Таким образом, учитывая специфику объекта оценки, характер поставленной задачи, наличие необходимой информации, Оценщик произвел выбор подходов к оценке объекта.

При выборе подходов оценки Оценщик принимал во внимание следующие обстоятельства:

➤ Сравнительный подход предусматривает наличие эффективно функционирующего рынка и разнообразной информации о нем. Трудность в использовании сравнительного метода для оценки собственности заключается в нахождении достаточного количества достоверных данных о сравнимых продажах, по которым имеется вся необходимая и проверяемая информация. Рынок недвижимости Подмосковья представляет собой типичный рынок, с четко выделенными тенденциями и сегментацией. Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке недвижимости в рамках данного отчета

➤ В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что текущая стоимость объекта оценки определяется его ожидаемой полезностью. При применении данного подхода анализируется возможность объекта оценки генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации (арендные платежи) и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к оцениваемому объекту данный вариант является затруднительным в связи со специфичностью объекта, тем не менее оценщик счел возможным применение доходного подхода к объекту оценки

➤ Для проведения корректной оценки затратным подходом необходимо располагать информацией о состоянии других помещений здания, их отделки, доли в общей стоимости. Усредненные вычисления стоимости по, например, доле строительного объема помещения в общем строительном объеме здания, зачастую могут привести к искаженным результатам. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нем здания, частью которого является Объект оценки, оценщики не располагают.

На основании вышеизложенного, оценщики сочли возможным отказаться от использования в настоящем отчете от затратного подхода

Таким образом, оценщик, при проведении настоящей оценки решил отказаться от применения затратного подхода на основании вывода о том, что затратный подход не отражает достоверный результат рыночной стоимости Объекта оценки.

Итоговая рыночная стоимость определена взвешиванием результатов, полученных в результате использования сравнительного и доходного подходов.

13. Расчет рыночной стоимости объектов оценки.

13.1. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом существенных параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

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

Цены продаж сравнимых объектов недвижимости являются одним из факторов, определяющих спрос на оцениваемый объект недвижимости. Маловероятно, что потенциальные покупатели заплатят за объект недвижимости больше, чем они заплатили бы за другой объект недвижимости, обладающий такими же свойствами.

При оценке недвижимости методом сравнения продаж была сформирована информационная база ценовой информации по конкретному типу объектов недвижимости в рамках рассматриваемого регионального рынка недвижимости.

В нашем случае в качестве источников информации при создании такого рода информационной базы использовались данные о продаже производственно-складских и офисных помещений ресурсов **INTERNET**, риэлтерских фирм и других открытых источников.

Принимая во внимание, что типичным для помещений удельным показателем является величина рыночной стоимости, отнесенная к единице площади, в дальнейших расчетах используется единица сравнения – рыночная стоимость (ставка аренды) объекта недвижимости в рублях за 1 (один) квадратный метр площади объекта. Другие единицы сравнения участники рынка не используют.

К элементам сравнения были отнесены следующие характеристики объекта оценки

1. Состав и качество передаваемых прав на объект;
2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
3. Условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами

предложения/спроса и сделок;

4. Условия рынка (Период между датами предложений и оценки);
5. Характеристики месторасположения объекта;

В том числе:

- Транспортная доступность (относительно транспортных магистралей, близость к развязкам, удобство подъезда)

- Местоположение (ЦАО г. Москвы, район Мещанский)

6. Физические характеристики объекта;

В том числе:

- Площадь объекта.
- состояние объекта

Критерии отбора аналогов:

- функциональное назначение (ПСН, офисное);
- место расположения (ЦАО г. Москвы, район Мещанский);
- наличие инфраструктуры (окружение).

Таблица 3.

Описание объектов-аналогов

№ п/п	Местоположение аналога	Общая площадь, кв. м	Стоимость 1 кв. м, руб.	Описание	Источник
1	район Мещанский, Малый Кисельный переулок, 3С2	129	232 550	Ремонт в светлых тонах, 5 изолированных кабинетов, зона ресепшн, два сан.узла, три линии МГТС, мощность 35 кВт.	http://realty.dmir.ru/sale/office-moskva-malyy-kiselnyy-pereulok-165809224/
2	район Мещанский, пер. Колокольников, 22С5	176	198 864	8 кабинетов. С отделкой. Телефония, кондиционирование.	https://www.cian.ru/sale/commercial/156423637/
3	район Мещанский, Большая Переяславская улица, 11	140,7	234 042	Офисное здание, парковка, отдельный вход, 2 санузла, домофон, пожарная/охранная сигнализация, перспективное местоположение. ТОРГ Продажа от собственника.	http://realty.dmir.ru/sale/nezhiloe-pomeschenie-moskva-bolshaya-pereyaslavskaya-ulica-162568404/
4	район Мещанский, Большой Сухаревский пер., 15С2	241	203 320	Выполнена стандартная офисная отделка. Парковка: Стихийная. Дополнительная информация: В помещении недавно произведен ремонт с полной заменой коммуникаций. Хорошие большие окна во всех кабинетах	https://www.cian.ru/sale/commercial/152606625/

Таблица 4.

Расчет рыночной стоимости 1 кв. м.

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Стоимость предложения без НДС, руб./м²		197 076	168 529	198 341	172 305
<i>Передаваемые права</i>	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые права		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		197 076	168 529	198 341	172 305
<i>Финансовые условия</i>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на финансовые условия		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, долл.руб./м ²		197 076	168 529	198 341	172 305
<i>Условия продажи</i>	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия продажи		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		197 076	168 529	198 341	172 305
<i>Дата предложения</i>	декабрь, 2017	декабрь, 2017	декабрь, 2017	декабрь, 2017	декабрь, 2017

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Корректировка на дату предложения		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		197 076	168 529	198 341	172 305
<i>Стоимость объекта</i>		Стоимость предложения	Стоимость предложения	Стоимость предложения	Стоимость предложения
Корректировка на торг		-10,2%	-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		176 974	151 339	178 110	154 730
<i>Местоположение объекта</i>	г. Москва, ул. Переяславская Средняя, д.27, стр.1	район Мещанский, Малый Кисельный переулок, 3С2	район Мещанский, пер. Колокольников, 22С5	район Мещанский, Большая Переяславская улица, 11	район Мещанский, Большой Сухаревский пер., 15С2
Корректировка на местоположение		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		176 974	151 339	178 110	154 730
<i>Функциональное назначение объекта</i>	офисное помещение, ПСН	офисное помещение, ПСН	офисное помещение, ПСН	офисное помещение, ПСН	офисное помещение, ПСН
Корректировка на функциональное назначение		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		176 974	151 339	178 110	154 730
<i>Общая площадь, м²</i>	615,20	129,00	176,00	140,7	241
Корректировка на площадь		0,88	0,88	0,88	0,88
Скорректированная стоимость, руб./м ²		155 737,12	133 178,32	156 736,80	136 162,40
<i>Техническое состояние объекта</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на техническое состояние		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		155 737	133 178	156 737	136 162
Скорректированная стоимость, руб./м²		155 737	133 178	156 737	136 162
Итоговое значение стоимости объекта оценки, руб./м² без НДС	145 454				

Внесение корректировок в цены аналогов.

Описание проведенных корректировок

Оценщик не производил корректировок на условия финансирования, условия и время продажи, в связи с тем, что эти характеристики сопоставимы как для объектов сравнения, так и для оцениваемого объекта.

В рамках настоящего Отчета корректировка на торг принята в размере 10,2% в сторону уменьшения к ценам предложений объектов сравнения №№1-4 (Обоснование приведено в разделе «Основные ценообразующие факторы»).

Корректировка на местоположение

Цена предложения объекта недвижимости зависит от его месторасположения. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения. Все объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не применялась.

Корректировка на площадь помещений. (Обоснование приведено в разделе «Основные ценообразующие факторы»).

Корректировка на состояние и наличие выполненной отделки. Корректировка не применялась все объекты сопоставимы по данному параметру.

Корректировки к стоимости применены последовательно: каждая последующая корректировка производится относительно стоимости, рассчитанной с учетом предшествующей корректировки.

Таблица 5.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки по сравнительному подходу

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки
Общая площадь объекта	кв.м	615,20
Средняя цена 1 м ² общей площади объектов-аналогов	руб.	145 454
Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу	руб.	89 483 300

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная по сравнительному подходу, составляет на дату оценки 89 483 300 рублей

13.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Доходный подход позволяет рассчитать стоимость объекта недвижимости путем пересчета ожидаемых будущих доходов в оценку их стоимости в настоящее время. В этом отношении данный процесс очень похож на любой процесс установления цен на рынках капитала. Инвестор сегодня приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать в дальнейшем доход от ее эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Доходный подход требует тщательной оценки будущих доходов и расходов, связанных с функционированием объекта в соответствии с вариантом наилучшего и наиболее эффективного использования. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче на вложенный капитал. Указанные требования отражают различия в рисках, связанных с типом недвижимости, местоположением, условиями национального и местного рынков и др.

Основные этапы оценки доходным подходом:

1. Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке недвижимости для сравнимых объектов.

2. Определение действительного валового дохода путем вычитания потерь от неполной загрузки из валового потенциального дохода. Оценка потерь производится на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости.

3. Расчет расходов по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических затрат по ее содержанию или типичных издержек на данном рынке.

В статье издержек не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Расчетная величина вычитается из действительного валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом.

4. Полученный таким образом чистый операционный доход пересчитывается в чистую текущую стоимость объекта одним из двух способов: методом прямой капитализации или методом дисконтированного денежного потока. Метод прямой капитализации базируется на стабильных денежных потоках (постоянный доход). Метод дисконтированных денежных потоков наиболее приемлем при переменных денежных потоках (первичные инвестиционные вложения, а затем периодические поступления и доход от реверсии (перепродажи) объекта).

Для приведения будущих доходов к текущей стоимости недвижимости обычно применяют один из двух методов:

Метод прямой капитализации переводит величину годового дохода в показатель стоимости собственности. При этом стоимость определяется путем деления дохода на коэффициент капитализации:

$$V=I/R$$

где: V- стоимость, I - доход, R- коэффициент капитализации.

Метод анализа дисконтированных денежных потоков переводит будущие доходы и расходы в текущую стоимость по ставке дисконтирования.

Техника данного метода подразумевает:

- составление прогноза функционирования объекта в будущем на протяжении установленного Оценщиком прогнозного периода;
- оценку стоимости будущей продажи (стоимости реверсии) в конце прогнозного периода;
- пересчет потока периодических доходов и реверсионной стоимости в текущую стоимость, используя процедуру дисконтирования.

$$V = \sum_{n=1}^N \frac{CF_n}{(1+r)^n} + \frac{CF_{(N+1)} R}{(1+r)^N}$$

где: V – стоимость объекта оценки;

n - 1,2,...,N – интервалы планирования (кварталы);

CF_n – денежный поток (отрицательный или положительный) в интервал планирования n, приведенный к концу этого периода с помощью квартальной ставки дисконтирования;

CF_(N+1) – годовой денежный поток остаточного периода, определяемый по первому году, следующему после периода прогнозирования;

r – ставка дисконта (ставка дохода на инвестированный капитал);

R – коэффициент капитализации для остаточного периода.

Для целей настоящей оценки используется метод прямой капитализации.

Обоснование использования метода прямой капитализации в рамках доходного подхода

Метод прямой капитализации используется, если:

Потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину – на основании анализа сегмента рынка, к которому относится объект оценки, учитывая хорошее местоположение и техническую исправность оцениваемого помещения, можно предположить, что оцениваемое помещение будет сдаваться в аренду и приносить собственнику стабильный поток дохода по ставкам

аренды, сопоставимым с рыночными ставками аренды по аналогичным объектам коммерческой недвижимости.

Потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами – по прогнозам аналитиков, темпы роста ставок аренды на офисные помещения будут возрастать устойчивыми равномерными темпами.

На основании вышеизложенного, Оценщик принял решение о выборе в качестве метода в рамках доходного подхода метода прямой капитализации.

Расчет стоимости данным методом произведен в рублях.

Исследование способности оцениваемого объекта приносить доход в течение прогнозного периода

Оцениваемый объект может генерировать поток дохода в дальнейшем на долгосрочную перспективу.

Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход (ПВД) – общий потенциальный доход, отнесенный к объекту недвижимости, как полностью заполненному, перед вычетом операционных издержек.

Потенциальный валовой доход рассчитывается как произведение арендопригодной площади оцениваемого помещения и рыночной арендной ставки за 1 кв. м

Для определения потенциального валового дохода необходимо определить арендную ставку для оцениваемых помещений.

Определение ставок арендной платы для объекта недвижимого имущества.

Основным методом определения стоимости арендной ставки в рамках данного подхода является метод сравнения. Применение метода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Изучение рынка и сбор данных. На этом этапе, из представленных на рынке, отбираются объекты сопоставимые с оцениваемым по основным позициям. Основными критериями при этом служат: условия аренды, время аренды, местоположение, конструктивные особенности строения (этажность, год постройки, материал стен, общая площадь, состояние и т.п.);

- Проверка и анализ полученных данных. На этом этапе из сделанной выборки отбираются объекты в максимальной степени соответствующие оцениваемому и уточняются данные указанные в объявлении по аренде. Основными критериями при этом служат в основном конкретные характеристики объекта аналога (капитальность здания, год постройки, общая площадь, внутреннее состояние, наличие парковки и т.д.);

- Внесение корректировок и определение стоимости объекта оценки: На этом этапе в стоимость выбранной единицы сравнения (стоимость 1м² общей площади) вносятся корректировки, учитывающие имеющиеся различия между оцениваемым объектом и каждым из аналогов. При этом корректировки вносятся со знаком:

- плюс, если сравниваемый объект по корректируемому показателю хуже оцениваемого;

- минус, если сравниваемый объект по корректируемому показателю лучше оцениваемого.

- Оценка точности результата. На этом этапе оценивается точность полученного результата, характеризуемая отношением среднеквадратичного отклонения (S_x) к среднему значению (X) скорректированной стоимости в принятой для расчета выборке.

В итоге рыночная арендная ставка определяется как результат усреднения скорректированных цен объектов аналогов.

Определение единицы сравнения

Принимая во внимание, что типичным для помещений удельным показателем является величина рыночной стоимости арендной ставки, отнесенная к единице площади, в дальнейших расчетах используется единица сравнения – рыночная стоимость прав пользования объектом недвижимости в рублях за 1 (один) квадратный метр площади объекта. Другие единицы сравнения для подобных объектов участники рынка как правило не используют

Выбор элементов сравнения

К элементам сравнения относят те характеристики объекта недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

1. Состав и качество передаваемых прав на объект;
2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
3. Условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок;

4. Условия рынка (Период между датами сделок (предложений) и оценки);

5. Характеристики месторасположения объекта;

В том числе транспортная и пешеходная доступность (относительно транспортных магистралей, близость к развязкам, удобство подъезда)

6. Физические характеристики объекта;

В том числе:

- Площадь объекта.
- Наличие (отсутствие) отдельного входа.
- наличие парковки.
- состояние объекта.
- Прочие характеристики

7. Экономические характеристики (в случае наличия)

Выбор методик корректировки зависит от объема и качества полученной рыночной информации.

Корректировки производятся в следующей последовательности:

- в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату. Каждый раз производится пересчет стоимости.

- **во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке. Процентные корректировки складываются.**

В результате исследования рынка аренды Москвы были выявлены объекты-аналоги аналогичного назначения. Выбор объектов-аналогов производился, исходя из их функционального назначения, местоположения, физического состояния. Далее в таблицах производится расчет среднего значения годовой арендной платы по объектам-аналогам на дату оценки.

Расчет ставки арендной платы помещений.

Краткая характеристика объектов аналогов помещений приведена в таблицах ниже. Также приведен расчет рыночной величины арендной ставки помещений. Описание внесенных корректировок приведено ниже.

Для определения величины рыночной арендной ставки использованы данные по аренде ПСН и офисных помещений, сопоставимых с объектом, расположенных в ЦАО г. Москвы в Мещанском районе. Дополнительно при анализе учитывались такие критерии как: местоположение, рыночная привлекательность и совокупность дополнительных удобств.

Выбранные для определения величины арендной платы объекты-аналоги, сопоставимые по характеристикам, соответствуют условиям, при которых значения ставок арендной платы не включают операционные расходы и коммунальные платежи.

Таблица 6.

Информация об объектах сравнения для расчета рыночной арендной ставки

Местоположение аналога	Общая площадь, кв. м.	Ставка аренды 1 кв. м. , руб.	Описание	Источник
район Мещанский, ул. Гиляровского, 57	464	21 737	2-й этаж, бесплатная пультовая охрана, помещения оборудованы системой оповещения при пожаре. Удобная стоянка/парковка	http://realty.dmir.ru/rent/office-moskva-ulica-gilyarovskogo-165535408/
район Мещанский, просп. Мира, 75С1	165	20 520	помещение находится в здании второго этажа, интернет есть. Цена 350 руб/кв. м, включая к/у, хороший ремонт, парковка, выход на магистраль	https://www.cian.ru/rent/commercial/165298091/
район Мещанский, просп. Мира, 3к1	104	21 600	Возможно деление на кабинеты. Новое здание, отличный ремонт. Хорошие подъездные пути, парковка. Идеально для офиса, услуг, выставочного центра	https://www.cian.ru/rent/commercial/163504910/
район Мещанский, Большая Переяславская ул., 46С2	245	20 000	на 2-м этаже админ. комплекса в центральной части города, 16 кабинетов, пл. от 17 до 30 кв.м., высота помещений - 2,73 м, ремонт, 2 входа, 2 с/у, 8 телефонов, интернет, 70 кВт, пожарная и охранная сигнализация, парковка	http://realty.dmir.ru/rent/office-moskva-bolshaya-pereyaslavskaya-ulica-165171027/

Внесение корректировок

Оценщик не производил корректировок на условия финансирования, условия и время продажи, в связи с тем, что эти характеристики сопоставимы как для объектов сравнения, так и для оцениваемого объекта.

Корректировка на торг

корректировка на уторгование для объектов офисной недвижимости при аренде составляет 8,4%, (см. раздел «основные ценообразующие факторы»)

Корректировка на местоположение

Корректировка не применялась, объект оценки и объекты сравнения сопоставимы по данному параметру.

Корректировка на площадь помещений

Корректировка не применялась, т.к. объекты можно сдавать блоками

Таблица 7.

Расчет рыночной арендной ставки методом сравнительного анализа продаж

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Ставка аренды, руб./м ² /год		21 737	20 520	21 600	20 000
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка на передаваемые права		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		21 737	20 520	21 600	20 000
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на финансовые условия		0%	0%	0%	0%

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		21 737	20 520	21 600	20 000
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия продажи		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		21 737	20 520	21 600	20 000
Дата предложения	декабрь, 2017	декабрь, 2017	декабрь, 2017	декабрь, 2017	декабрь, 2017
Корректировка на дату предложения		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		21 737	20 520	21 600	20 000
Стоимость объекта		21 737	20 520	21 600	20 000
Корректировка на торг		-8,40%	-8,40%	-8,40%	-8,40%
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		19 911	18 796	19 786	18 320
Местоположение объекта	г. Москва, ул. Переяславская Средняя, д.27, стр.1	район Мещанский, ул. Гиляровского, 57	район Мещанский, просп. Мира, 75С1	район Мещанский, просп. Мира, 3к1	район Мещанский, Большая Переяславская ул., 46С2
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		19 911	18 796	19 786	18 320
Функциональное назначение объекта	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Корректировка на функциональное назначение		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		19 911	18 796	19 786	18 320
Общая площадь, м ²	615,20	464	165	104	245
Корректировка на площадь		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		19 911	18 796	19 786	18 320
Техническое состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на техническое состояние		0	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		19 911	18 796	19 786	18 320
Итоговое значение ставки арендной за 1 м ² , руб.	19 203				

Ставка дисконтирования

Ставка дисконтирования отражает складывающуюся на рынке норму отдачи на капиталовложения с учетом риска инвестирования. Согласно аналитике Colliers International ставки доходности в Москве и Подмосковье оцениваются на уровне 10% для офисного сегмента.

(<https://zдание.info/2393/2467/news/11244>).

Позитивные сигналы в экономике, в частности, снижение ставок рефинансирования приведут к удешевлению банковского финансирования, которое направлено на ставки капитализации, прогнозируют в Сетьев International.

Ставки капитализации остаются стабильными, однако обладают потенциалом для снижения.



Определение чистого операционного дохода (ЧОД) для арендопригодных улучшений, расположенных на оцениваемом земельном участке.

Потенциальный валовой доход, приносимый улучшениями, рассчитывается по формуле:

$$ПВД = S_{об} \times A,$$

ПВД - потенциальный валовой доход;

$S_{об}$ - общая площадь оцениваемого объекта;

A - средняя прогнозная ставка арендной платы за 1 кв. м оцениваемого объекта.

Размер доходов и расходов приведен в годовом исчислении.

Рассчитывался действительный валовой доход (ДВД)

Действительный валовой доход (ДВД) – это предполагаемый потенциальный валовой доход от приносящей доход недвижимости за вычетом потерь от недоиспользования, недозагрузки площадей и потерь при сборе арендной платы.

Определение поправок на недозагрузку площадей и потери при сборе арендной платы.

Обычной практикой является поиск арендаторов в период эксплуатации помещения приносящего доход. Анализ рынка аренды производственных помещений показывает слабую активность арендаторов. В этих условиях возможны «простои», которые возникают при смене арендаторов.

Недогрузка и потери при сборе определяются на основании справочника оценщика.

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. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	11,6%	13,3%
3. Высококлассная торговая недвижимость	11,7%	10,9%	12,4%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашиникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Издание третье, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016

$$ДВД = ПВД \times K_{загр}$$

Чистый операционный доход (ЧОД) - ожидаемый доход, остающийся после вычитания из действительного валового дохода операционных расходов за год и затрат на создание капрезервов. Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода. Операционные расходы включают в себя налог на имущество, налог на землю и затраты на страхование.

Для офисных и складских объектов операционные расходы могут составлять 17,9% от ПВД. (Источник данные «Справочнике оценщика недвижимости под руководством Лейфера Л.А.») Данное значение включает в себя налоги на имущество, земельные и страховые платежи, управленческие расходы..

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%	18,6%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	17,0%	18,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,4%	17,6%	19,2%

Затраты на капитальные резервы определялись на основе данных расчетов затрат замещения для объектов недвижимого имущества и фактора фонда замещения.

Расчет этой суммы производится, исходя из следующих предпосылок:

- затраты на капитальный ремонт составляют около 40% (средняя доля быстро изнашиваемых конструктивных элементов здания Справочники Ко-Инвест, Общественные здания, 2011г) от восстановительной стоимости здания;
- ремонт производится раз в 20-25 лет;
- накопление происходит по безрисковой ставке.

Для расчета суммы ежегодных отчислений в резервный фонд применялась формула:

$$PMT = Cr * SFF,$$

$$SFF = 1 + (1 + i) + (1 + i)^2 + \dots + (1 + i)^{n-1} = i / ((1 + i)^n - 1), \text{ где}$$

SFF - фактор фонда возмещения;

i - ставка дисконтирования (безрисковая);

n - период дисконтирования (20 лет).

Расчет величины фактора фонда возмещения (капрезервов) в %, при n=20лет, ставке капитализации 10% приведен в таблице ниже:

Затраты на капитальный ремонт	Периодичность капитальных ремонтов, лет	Фактор фонда возмещения	Ежегодные отчисления в резерв на замещение для объекта недвижимости, руб.
1	20	0,0180	1,8000%

Информация: собственные расчеты оценщика

Таблица 8.

Расчет действительного валового дохода объектов недвижимости

Наименование объекта	Арендно-пригодная площадь, м2	Арендная плата в год, руб. / м2	Потенциальный валовой доход в год, руб.	Потери от недозагрузки площадей, %	Действительный валовый доход, руб.
Объект оценки	615,20	19 203	11 813 686	1 453 083	10 360 603

Таблица 9.

Расчет рыночной стоимости помещений по доходному подходу

Наименование показателя	Показатель
<i>Действительный валовой доход, руб.</i>	10 360 603
Резерв на замещение, руб.	185 454,79
<i>Операционные расходы, руб.</i>	2 114 650
<i>Чистый операционный доход, руб.</i>	8 060 498
Ставка капитализации, %	10,00%
<i>Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб.,</i>	80 604 980

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная по доходному подходу, составляет на дату оценки, – **80 604 980 рублей.**

Согласование результатов.

В предыдущих разделах отчета были получены результаты оценки рекомендуемой рыночной стоимости объекта, исходя из анализа всей доступной экспертам информации, относящейся к рассматриваемому объекту. Проведенные расчеты рыночной стоимости объекта оценки с применением двух подходов дали стоимостные показатели, на основании которых в результате согласования сделано итоговое заключение о рекомендуемой рыночной стоимости объекта оценки.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных всеми подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от использованных уместных подходов к оценке, развитости на местном рынке собственно рыночных отношений, и, наконец, непосредственно от объекта и цели оценки. Целью сведения результатов всех использованных подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и тем самым, выработка окончательного суждения о величине стоимости. Преимущества каждого метода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости, определяются по следующим критериям:

- тип, качество и доступность информации, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров, используемых методов, учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств;
- способность учитывать специфические особенности Объекта, влияющие на его стоимость, такие как месторасположение, размер, потенциальная доходность.

Краткая характеристика сравнительного подхода

Рыночный (сравнительный) подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это подход, базирующийся, на рыночных ценах имущества;
- данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке.

Краткая характеристика доходного подхода

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный

подход, который учитывает будущие тенденции развития рынка, ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т.п. Что особенно важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Данный подход по праву считается наиболее адекватным с точки зрения инвестиционных мотивов, поскольку вполне очевидно, что любой инвестор, вкладывающий деньги, в конечном счёте покупает не набор активов, состоящий из зданий, сооружений, машин, оборудования, нематериальных ценностей и т.п., а поток будущих доходов, который позволит ему окупить вложенные средства, получить прибыль и повысить свое благосостояние.

Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем, в отсутствии гарантий наступления ожидаемых в будущем событий, на которые опирается расчет.

Краткая характеристика затратного подхода

Затратный подход к оценке имущества применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичных объектов, в связи с чем трудно получить информацию об их стоимости на вторичном рынке. Затратный подход отражает текущий уровень цен восстановления аналогичного оборудования, недвижимости и других активов, входящих в состав объекта оценки, и их накопленный износ. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации о реальных активах. Это устраняет определенную абстрактность, присущую доходному и рыночному подходам. В современных российских условиях затратный подход имеет наиболее полную и достоверную информационную базу для расчетов, а также традиционные для российской экономики затратные методы определения стоимости имущества. Основным недостатком данного метода является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность имущества приносить доход. Этот метод также не учитывает рыночную конъюнктуру региона.. Затратный подход не применялся

Итоговое значение определено методом математического взвешивания. При этом веса подходов определялись экспертным путем.

Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки

Основываясь на качестве информации, используемой в процессе определения стоимости различными подходами, цели оценки, и принимая во внимание преимущества и недостатки используемых методов, Исполнитель принял решение присвоить следующие удельные веса полученным результатам:

- Стоимость, определенная сравнительным подходом – 50%;
- Стоимость, определенная затратным подходом – не применялся;
- Стоимость, определенная доходным подходом – 50%

Расчет итоговых результатов

Таблица 10.

Наименование объекта	Рыночная стоимость затратным подходом, руб.	Рыночная стоимость сравнительным подходом, руб.	Рыночная стоимость доходным подходом, руб.	Вес затратного	Вес сравнительного	Вес доходного	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
нежилое, общая площадь 615,2 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 4 – комнаты А,Б; помещение 1 – комнаты с 1 по 43, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Переяславская Средняя, д.27, стр.1	Не применялся	89 483 300	80 604 980	0	0,5	0,5	85 044 000

14. Итоговое заключение о рыночной стоимости.

Учитывая все факты, а также ограничения, допущения и предположения, указанные в соответствующих разделах отчета, и основываясь на результатах, примененных в настоящем анализе подходов и методах оценки, Оценщик пришел к следующему выводу:

Рыночная стоимость нежилое помещение, общая площадь 615,2 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 4 – комнаты А,Б; помещение 1 – комнаты с 1 по 43, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Переяславская Средняя, д.27, стр.1 по состоянию на 05.12.2017 г. с учетом округления без НДС, составила:

85 044 000 (Восемьдесят пять миллионов сорок четыре тысячи) рублей

Оценщик

О.В. Крамаренко

14 декабря 2017 г.

15. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА

Оценщики, выполнившие данную работу, подтверждают следующее:

- все факты, изложенные в настоящем отчёте, нами проверены;
- приведённые анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми мною предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой мои личные беспристрастные профессиональные формулировки;
- в отношении недвижимости, являющейся предметом настоящего отчёта, оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас ни в перспективе, а также я не состою в родстве, не имею никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчёта владельцами оцененной оценщиком недвижимости или намеревающихся совершить с ней сделку;
- оплата услуг оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью недвижимости или с деятельностью по оценке недвижимости, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного объекта, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с недвижимостью;
- аналитические исследования, выводы и заключения, а также настоящий отчет выполнены в соответствии с требованиями, изложенными в следующих документах: Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ; Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 299; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 298; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 297, Стандарты оценки саморегулируемой организации ООО «РОО».

Оценщик

О.В. Крамаренко

16. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ И ЛИТЕРАТУРА

Нормативные акты:

Конституция РФ;
Гражданский кодекс Российской Федерации;
Налоговый кодекс Российской Федерации;
Закон РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ.

Стандарты оценки:

Федеральный стандарт оценки - "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 299;
Федеральный стандарт оценки - "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 298;
Федеральный стандарт оценки - "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 297.
Федеральный стандарт оценки - "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденный Минэкономразвития от 25.09.2014г. № 611.
Стандарты и правила оценочной деятельности ООО "РОО"

Научная литература:

Александров В.Т. "Ценообразование в строительстве".-СПб: Питер, 2001.-352с.: ил.- (Серия "Ключевые вопросы")
Иванова Е.Н., Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие. – М: КРОНУС, 2008, стр. 163.
Григорьев В. В. "Оценка и переоценка основных фондов", г. Москва, Инфра-М, 1997 г.;
Тарасевич Е. И. "Оценка недвижимости" Санкт-Петербург 1997 г.;
Генри С. Харрисон "Оценка недвижимости", Москва 1994 г.;
Д. Фридман, Н. Ордуэй "Анализ и оценка приносящей доход недвижимости", Москва 1995 г.
Оценка недвижимости /ФА при Правительстве РФ, ИПО/Москва "Финансы и статистика", 2002, стр. 226.

Источники нормативных и методических данных:

Табакова С.А., Дидковский В.М., Дидковская А.В. Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика". -М.: ООО "КО-ИНВЕСТ®" 2011 г. (в ценах на 01.01.2011 г.);
Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". КО-ИНВЕСТ®

Информационно-аналитические материалы:

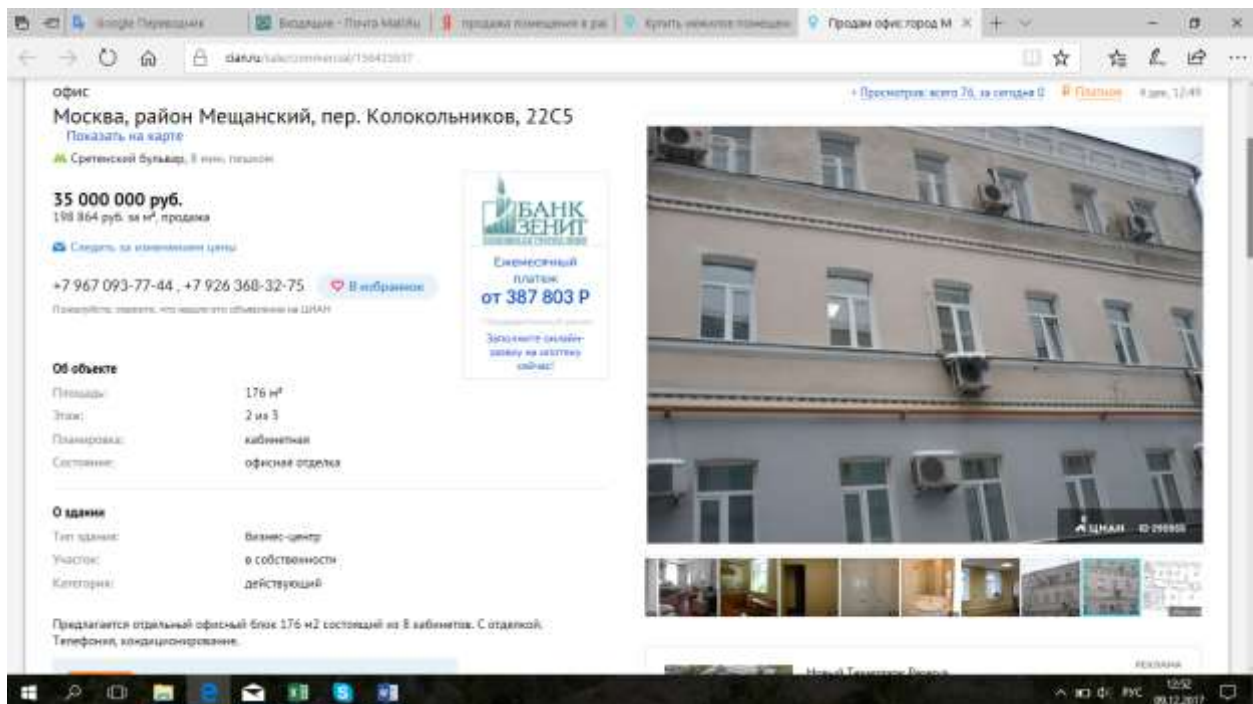
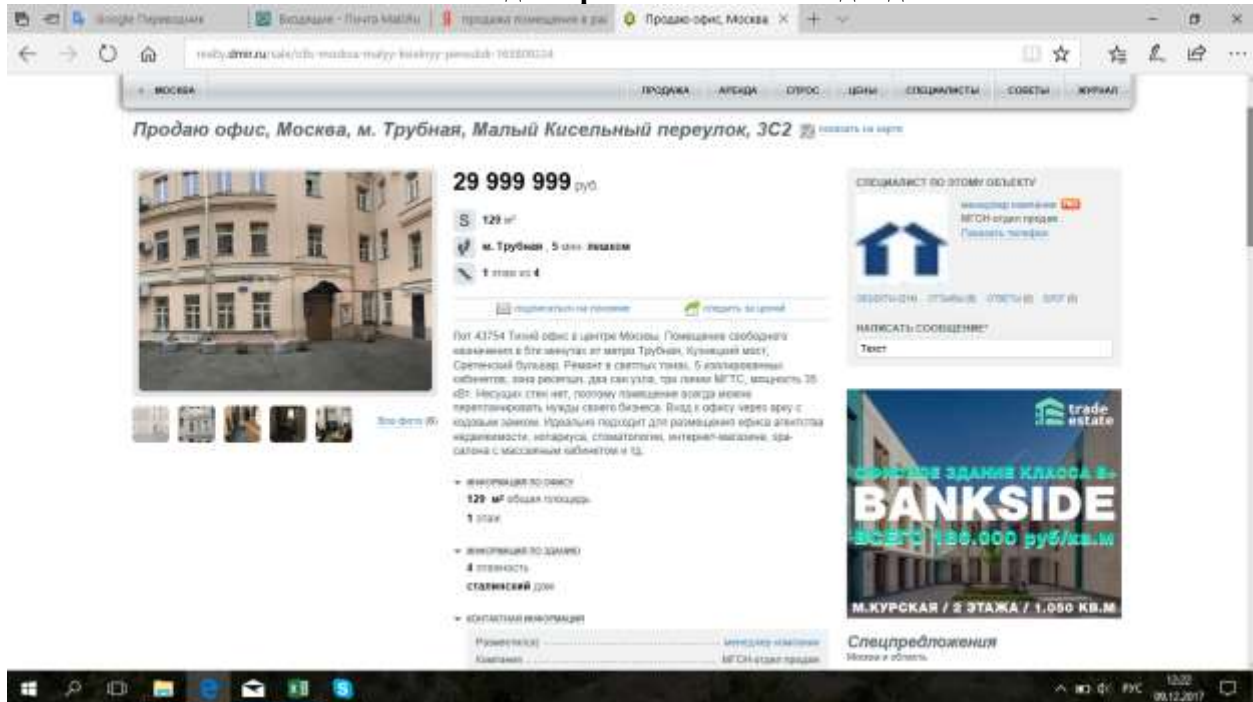
<http://finanalysis.ru>
<http://guide.moscow.ru/>
<http://pansion.ru>

<http://ru.wikipedia.org>
<http://www.bishelp.ru>
<http://www.business-magazine.ru>
<http://www.domzamikad.ru>
<http://www.economy.gov.ru/>
<http://www.google.ru/>
<http://www.investconsult.biz>
<http://www.irn.ru/>
<http://www.kommersant.ru/>
<http://www.kpdd.ru>
<http://www.kupizemli.ru>
<http://www.landestate.ru>
<http://www.m-2.ru/>
<http://www.mir-n.ru>
<http://www.otdihinfo.ru>
<http://www.rentlist.ru>
<http://www.yandex.ru/>
<http://www.zem.ru>
<http://www.zemer.ru>


17. ПРИЛОЖЕНИЯ

17.1 Материалы интернет ресурсов и печатных изданий, использованные для анализа рынка и проведения оценки

Аналоги для сравнительного подхода



Продаю объект, Москва, м. Проспект Мира, Большая Переяславская улица, 11



32 929 700 руб.
тип досроча продажа

5 140.7 м²
м. Проспект Мира, 5 этаж, нежилое
1 этаж из 5

Объект называется Паллет. Продаётся помещение свободного назначения площадью 140.7 кв.м. в 558 м от станции м. Проспект Мира. Высота потолка 3.5 метра, витражные окна, 2 отдельных входа (1 с первой линии, 2 со двора). Отделка и логотип индивидуальны. Место под вывеску реклама. Хорош подходит под офис, магазин, медицинский центр, а также бытовая торговля, ТРЦ/КАФЕ/КОФЕ С СОБСТВЕННИКОМ. БЕЗ КОМИССИИ. Тел: 8(495) 162-66-00

Информация по объекту:
 - информация по объекту: 140.7 м² объект продажа, 1 этаж
 - информация по дому: 3 этажность, 3.5 м потолок, ЖД Т/Э Строение
 - информация по району: 1 район
 - контактная информация

СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ
 ипотечное кредитование
 Pan Capital Realty
 Получить консультацию

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ
 Текст

Спецпредложения
 Москва и область
 Вид | Новостройки | КАМАРИЗЖИ

Новостройки - 14 этаж
 Коммерческое предложение от Urban Group
 От 78 до 489 м² От 1.4 млн р.
 Заложены до 24% на этапе строительства
 От застройщика
 Тел: (495) 162-66-00

Новостройки - 14 этаж
 Коммерческое предложение от Urban Group
 От 28 до 492 м² От 1.4 млн р.
 Заложены до 24% на этапе строительства
 От застройщика
 Тел: (495) 162-66-00

Москва, район Мещанский, Большой Сухареvский пер., 15С2

Сухаревская, 5 мин. пешком

49 000 000 руб.
205 320 руб. за м², продажа


+7 926 917-76-27

Об объекте
 Площадь: 241 м²
 Этаж: полуподвал

О здании
 Тип здания: жилой дом
 Общая площадь: 241 м²

Готово к продаже! Местоположение отличное. Помещение расположено в здании на второй линии дома в Большом Сухареvском переулке. Рядом протекает улица Сретенка, Садовое кольцо, Цветной бульвар. От ближайшей станции метро Сухаревская дорога пешком займет 5 минут, от станции Цветной Бульвар 10 мин.. Отделка: Выполнена стандартная офисная отделка. Парковка: Свободная. Дополнительная информация: В помещении недавно произведен ремонт с полной заменой коммуникаций. Хорошо большие окна во всех кабинетах. Потолок 2.7 м. Отдельный вход с улицы.


БАНК ЗЕНИТ
 Ежемесячный платеж от 542 924 Р
 Заполните заявку онлайн на ипотеку онлайн!



ЦИАН ID 380137

Аналоги для доходного подхода

Сдаю офис, Москва, м. Проспект Мира, улица Гиляровского, 57 [показать на карте](#)



840 509 руб./мес.
тип договора: прямая аренда, можно частями 464 кв.м
площадь: 464 м²
метро: м. Проспект Мира, 8 мин. пешком
этаж: 5 этаж из 11
длительный срок

Срочно в аренду 464 метров. Специальный комплекс, расположен на двух административных зданиях. Основное здание - 6-этажный корпус в панельном здании - 11-этажное административное здание. Общая площадь здания 22 000 кв. м. Центральная часть комплекса является панельным зданием. Удобный доступ на Садовое кольцо и ТТК. Стоимость указана без НДС. Операционные расходы не включены в стоимость, коммунальные платежи входят в стоимость. № 4213

- инвестиция по описи: 464 м² общая площадь, 5 этаж, 464 м² полезной
- инвестиция по зданию: 20000 м² общая площадь, 11 этажность, 1907 под постройку, 64 сот. строения, 6-этаж.
- инвестиция по участку

Специалист по этому объекту
ИЛМ Аудит
Показать телефон

Написать сообщение

Спецпредложения
Москва и область
Вне | Новостройки | Коммерческая

Коммерческая новостройка от ИЛМ Аудит
От 28 до 485 м. От 1,4 млн в. Экономия до 24% на этапе строительства.
От застройщика
Тел.: (495) 162-55-00

Коммерческая новостройка от ИЛМ Аудит
От 28 до 485 м. От 1,4 млн в. Экономия до 24% на этапе строительства.
От застройщика
Тел.: (495) 162-55-00

своб. назнач. в административном здании на проспекте Мира, 75с1
Москва, район Мещанский, просп. Мира, 75с1
Показать на карте

Проспект Мира, 13 мин. пешком
Рижская, 5 мин. пешком

282 150 руб. в месяц
30 520 руб. за м² в год

Следить за изменением цены

+7 929 651-11-68. +7 495 665-81-23 [В избранное](#)


Помогите другим, что вы ищете объектами на ЦИАН

Предоплата:	2 мес
Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный
Минимальный срок аренды:	11 мес
Арендные комиссии:	да

Об объекте

Площадь:	165 м²
Этаж:	1 из 3
Высота потолков:	2,90 м
Помещение:	свободно
Специализация помещения:	банк, кафе/ресторан, медицинский центр, салон розницы, стоматология, магазин

Проектор: всего 42, из слайда 2 [Полное](#) вчера, 11:32



ЦИАН ID 12523143

своб. назнач.

Москва, район Мещанский, просп. Мира, 3к1
Показать на карте

- Суздальская, 2 мин. пешком
- Цветной бульвар, 11 мин. пешком
- Проспект Мира, 10 мин. пешком

187 200 руб. в месяц
21 600 руб. за м² в год, включая НДС, коммунальные платежи, операционные расходы

Свернуть за изменение цены

+7 965 146-00-40, +7 495 585-69-20 [В мобильном](#)

Пожалуйста, помните, что вы видите это объявление на ЦИАН



Предоставляю:	1 мес
Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный

Об объекте

Площадь:	104 м²
Этаж:	1 из 3
Полностью:	свободно

Специализация помещений:

- ателье одежды, бытовые услуги,
- детский сад, клиентский офис,
- косметология, маникюр,
- массажный салон, медицинский центр,
- нотариальная контора, офис, парикмахерская,

187 200 руб. в 14 мес. Коммерческая недвижимость от Urban Group РЕАЛИЗАЦИЯ

найти объявления по вашему запросу

Москва ПРОГРАММА АРЕНДА СРОК ЦЕНА СОЦИАЛИЗМ СОБСТВ. ЖУРНАЛ

Сдам офис, Москва, м. Проспект Мира, Большая Переяславская улица, 46С2 [показать на карте](#)



20 000 руб./м²/год
залог: 0 руб.
площадь: 245 м²
метро: м. Проспект Мира, 11 мин. пешком
этаж: 3 этаж из 5
длительный срок

[Информация по объекту](#) [Открыть в картах](#)

Номер объекта: 79-48547 Предлагается в аренду офисный блок площадью 245 кв. м на 3 этаже в 5-этажном Бизнес-центре класса В+ Метрополитан-м. м. Проспект Мира. Планировка совмещенная. В помещении есть свои санузлы. Служебные инженерные коммуникации - центральная вентиляция, отопление системы. Финансовый уровень: Стоимость аренды - 20 000 руб. за 1 кв. м. в год, включая НДС. Предлагается 1 мес. Формы договора - договор с обстоятельствами.

Информация по объекту

- 245 м²** общей площади
- 3 этаж
- 10** количество помещений

Информация по зданию

- 245 м²** общей площади
- 5 этажность
- 1978** год постройки
- отдельно_стоящее_здание** 1000 кв.м. строение
- в класс
- вход/выход** 0/0/0

СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ

Ирина Николаевна [Позвонить](#)
RU8620
[Показать телефон](#)

08:44:55 (Вт) · 07:56:06 (Вт) · 07:56:06 (Вт) · 07:56:06 (Вт)

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ*

Текст

Спецпредложения
Москва и область
Все | Настройки | Коммерческая

187 200 руб. в 14 мес. Коммерческая недвижимость от Urban Group
От 26 до 488 м. От 1,4 млн р. Экономия до 24% на этапе строительства.
От застройщика
Тел: (495) 182-55-09

187 200 руб. в 14 мес. Коммерческая недвижимость от Urban Group
От 26 до 488 м. От 1,4 млн р. Экономия до 24% на этапе строительства.
От застройщика
Тел: (495) 182-55-09

17.2 Документы оценщиков





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sr0roo.ru; http://www.sr0roo.ru

Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(IFABA)

Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGOVA)

Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации

Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Крамаренко Оксаны Валентиновны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Крамаренко Оксана Валентиновна является членом
Общероссийской общественной организации «Российское общество
оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 004558

« 06 » июня 2008г.

Дата выдачи « 25 » июня 2014г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова

РОСГОССТРАХ



ДОГОВОР (ПОЛИС) № 22/17/134/930 ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Россия, г. Москва

03 апреля 2017 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице заместителя начальника отдела прямого страхования ответственности Центра страхования ответственности Эняевой Гиляны Васильевны, действующей на основании доверенности №2236-Д от 14 апреля 2016 г., с одной стороны, и Крамаренко Оксана Валентиновна, именуемая в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования (далее по тексту «настоящий Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 03 апреля 2017 г. (далее по тексту «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к настоящему Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в настоящем Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в настоящем Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в настоящем Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом настоящего Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.
2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

В целях настоящего Договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия настоящего Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения настоящего Договора страхования, но не более трёх лет.

4. СТРАХОВАЯ СУММА, СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

	Страховая сумма, руб.
4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям.	3 000 000,00
4.2. Страховая сумма по настоящему Договору страхования в целом:	3 000 000,00
4.3. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю:	3 000 000,00

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

4 500,00 (четыре тысячи пятьсот) руб.

6. ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю):

не установлена.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования:

с **0.00 10 апреля 2017 г. по 23 часа 59 минут 09 апреля 2018 г.**

7.2. Период страхования начинается в 00 часов 00 минут дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора страхования как начало срока действия настоящего Договора страхования, но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 23 часов 59 минут дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора страхования как окончание срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что настоящий Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нем порядке. Тем не менее, в случае неуплаты очередного страхового взноса или его оплаты в меньшей, чем установлено настоящим Договором страхования сумме, действие страхования не распространяется на страховые случаи, произошедшие в период времени с 00 часов 00 минут даты, следующей за датой, указанной в настоящем Договоре страхования как дата уплаты очередного страхового взноса до 23 часов 00 минут дня уплаты суммы задолженности.

7.4. В случае досрочного прекращения действия настоящего Договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием настоящего Договора страхования.

7.5. В случае неуплаты страховой премии в предусмотренные настоящим Договором страхования сроки, и (или) в предусмотренном настоящим Договором страхования размере настоящий Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по настоящему Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате: единовременным платежом не позднее **10 апреля 2017г.**

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от 01 апреля 2017 г. (Приложение 1).

10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

11.1. продление договора №32/16/134/930 от 01 апреля 2016 г.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7. Правил страхования персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и урегулирования убытков по Договору; администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о других продуктах и услугах Страховщика.


Подпись Страхователя

Крамаренко О.В./

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**СТРАХОВЩИК:**

ПАО СК «Росгосстрах»

Место нахождения: 140002, Московская обл.,

г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3.

Лицензия СИ № 0001 от 23 мая 2016 г.

ИНН: 7707067683, КПП: 997950001,

ОГРН: 1027739049689

Расч. счёт: 40701 810 9 0000 0000 187


в ПАО «РГС Банк» г. Москва

Корр. счёт: 30101 810 9 4525 0000 174

БИК: 044525174

Заместитель начальника

Отдела прямого страхования ответственности Центра
страхования ответственности


Зняева Г.В.

(доверенность №2236-Д от 14 апреля 2016 г.)

МП

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Крамаренко Оксана Валентиновна

Адрес: Россия, 143965, Московская область,

г. Реутов, ул. Октября, д. 3, кв. 41.


Паспортные данные:

46 08 № 538420, отделением ОУФМС России по

Московской области, дата выдачи 31 марта 2009 г.,

код подразделения 500-010.

ИНН: 503 202 360 781


Крамаренко О.В.

Уведомление (извещение) Страховщику по телефону может быть предоставлено
в Единый Диспетчерский Центр Росгосстраха:
8 (800) 200 99 77

Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Крамаренко Оксане Валентиновне в том, что он(а) с 11 января 2010 г. по 25 февраля 2010 г. повышил(а) свою квалификацию в (на) НУС ВЛО "Московская финансово-промышленная академия" по программе "Оценочная деятельность" в объеме 104 часов

За время обучения слуш(а) занятия и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценки
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		отлично

Приведен(а) ссылка на (на) нет

использован(ы) сертификат(ы).

Исполнил(а) эту работу по тому нет

использован(ы) лист

К. И. нет
 Руководитель (подпись) Абрам
 Секретарь

Город Москва, год 2010

Форм. 2010, Москва, 2010

Свидетельство является государственном документом
 о повышении квалификации

Номер свидетельств (номер) 015



ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-051453/17

«11» августа 2017 г.

г. Москва

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

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт Групп 21 век»**
ИНН 7720773303
111625, г. Москва, мкр. Кожухово, ул. Святоозерская, д. 26
Телефон: 8 (499) 721-03-33
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «18» августа 2017 года по «17» августа 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **5.000.000,- (Пять миллионов) рублей.**
4.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000 (Сто тысяч) рублей.**
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере **12.000,- (Двадцать тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «26» августа 2017 года.
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «18» августа 2015 года.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных

органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

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

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на оплату при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Ныне третья лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

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

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «Эксперт Групп 21 век»

От Страхователя:
Ирина Александровна Савельева
Ирина Александровна Савельева
Ф.И.О., должность, телефонные номера



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Ирина Александровна Савельева
Ирина Александровна Савельева
Ф.И.О., должность, телефонные номера
(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Арбитражной САО, действующий на основании Доверенности № 125/13-2-30/0 от 18.11.2016г.)



17.3 Исходные документы

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение <small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № 1 / Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
26.09.2017	Всего листов выписки: 2
Кадастровый номер:	77:01:0003052:6835
Номер кадастрового квартала:	77:01:0003053
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 191487, Инвентарный номер: 868/2
Адрес:	г.Москва, ул.Переяславская Средняя, д.27, стр.1
Площадь, м ² :	615.2
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 4
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	15351983.79
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0003053:1053
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют.
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "Плаза-М"
ГЛАВНЫЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>	Боролин Д. А. <small>(инициалы, фамилия)</small>



Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		(или объекта недвижимости)	
Лист № 2	Раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 2
26.09.2017		77:01-0003052-6835	
Кадастровый номер:			
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Плаза-М", ИНН: 5040120215, ОГРН: 1125040009511	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 77:01:0003052:6835-77/011/2017-4 от 26.09.2017	
3. Документы-основания:	3.1.	Акт приема передачи нежилых помещений от 21.07.2017; Мировое соглашение в рамках обособленного спора по делу № А41-11009/16 от 24.05.2017	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Аренда, весь объект, площадью 615, 2 кв.м.		
дата государственной регистрации:	этаж 4 - комнаты А, Б; помещение 1 - комнаты с 1 по 43		
номер государственной регистрации:	04.02.2016		
4. 4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	77-77/009-77/009/222/2016-44/2		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 31.12.2020		
основание государственной регистрации:	Общество с ограниченной ответственностью "Управ-Дом Выхино", ИНН: 7721764157		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	Договор аренды нежилого помещения от 13.01.2016 №01/11		
6. прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ		(полное наименование должности)	
		Бородин Д. А.	
		(подпись, фотошп)	

