



ООО «Новатор»

Часть \_\_\_\_\_  
Экземпляр \_\_\_\_\_  
Архив. № \_\_\_\_\_

# ***ОТЧЕТ*** ***об оценке № 2019-05-25-Н***

**Заказчик:** ООО «Волна-ММ»

**Основание проведения работ:** договор № 2019-05-25-Н возмездного оказания оценочных услуг от 25.05.2019г.

**Порядковый номер отчета:** 2019-05-25-Н

**Дата проведения оценки:** 30.05.2018г.

**Дата составления отчета:** 03.06.2018г.

**Тамбов 2019**

## Содержание

I. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ .....	4
1. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ, СОКРАЩЕНИЙ И УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ .....	4
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	7
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	7
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ .....	7
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ .....	8
6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	9
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	10
II. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕЕ ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА (ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ).....	12
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНКИ.....	12
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
9.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
9.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ, ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ .....	12
9.3. КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....	16
10.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	16
10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ И АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....	21
10.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА .....	34
10.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ .....	40
10.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	53
11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	54
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	54
12.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	56
12.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД .....	60
12.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД .....	71
III. ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	84
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ .....	84
14. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ И НЕЗАВИСИМОСТИ .....	89
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	90
ПРИЛОЖЕНИЕ А. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	90
ПРИЛОЖЕНИЕ Б. ПРЕДЛОЖЕНИЯ О ПРОДАЖЕ.....	100
ПРИЛОЖЕНИЕ В. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ .....	109

# ООО «Новатор»

**Юридический адрес:**

г. Тамбов, ул. Студенческая, 16а  
**ОГРН** 1066829052366 от 22.09.2006г  
**ИНН/КПП** 6829025946/682901001  
Тел. 8(910)-750-83-68

В соответствии с договором № 2019-05-25-Н возмездного оказания оценочных услуг от 25.05.2019г. и Заданием на оценку 25.05.2019 г. была произведена оценка рыночной стоимости. Дата составления отчета - 03.06.2019г. Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать следующие выводы:

№п/п	Объект оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
1	Нежилое помещение, назначение: Нежилое помещение, площадь: 200,2 м.кв. Количество этажей: 1. Кадастр. № 77:09:0003021:10278. Адрес (местоположение): Москва, туп. Чуксин, д.4	18 472 211

Итоговая величина стоимости объекта оценки может быть признана достоверной и рекомендуемой для целей настоящей оценки (см. раздел 3). Настоящая обобщающая часть подготовлена с учетом всех принятых ограничений и допущений и не может трактоваться иначе, чем в связи с полным текстом от Отчета об оценке.

**С уважением,  
директор**



**О. А. Мамонтов**

# І. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

## 1. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ, СОКРАЩЕНИЙ И УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ

Под *оценочной деятельностью* понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости<sup>1</sup>.

*Оценщик (субъект оценочной деятельности)* - физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ»<sup>2</sup>.

*Отчет об оценке* представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет... Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений<sup>3</sup>.

*Целью оценки* является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки<sup>4</sup>.

*Задача (назначение) оценки* - предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения<sup>5</sup>.

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 [3].

К *недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)* относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения<sup>6</sup>.

*Цена* – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки<sup>7</sup>.

*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)»<sup>8</sup>

<sup>1</sup> Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", ст. 3

<sup>2</sup> Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", ст. 4

<sup>3</sup> Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", п. 3

<sup>4</sup> Федеральный стандарт оценки «Цели оценки и виды стоимости» (ФСО №2), п. 3

<sup>5</sup> Толковый словарь оценщика / Под ред. А. Г. Грязновой. – М.: РОО, 1998. – с. 60

<sup>6</sup> Гражданский кодекс РФ. Часть 1., ст. 130

<sup>7</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", п. 4

<sup>8</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", п. 5

В соответствии с Федеральным законом от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая
- сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме<sup>9</sup>.

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки<sup>10</sup>.

**Дата составления отчета** – календарная дата, по состоянию на которую данный отчет был пронумерован постранично, прошит, подписан и скреплен печатью<sup>11</sup>.

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией<sup>12</sup>. **Методом оценки** является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке<sup>13</sup>.

**Земельный участок** - часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки<sup>14</sup>. **Улучшения земельного участка (улучшения)** - здания, сооружения, передаточные устройства, 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<sup>15</sup>.

**Объект капитального строительства** - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек<sup>16</sup>.

**Собственность (право собственности)** – набор прав владения, пользования и распоряжения своим имуществом<sup>17</sup>.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами<sup>18</sup>.

**Объектом - аналогом объекта оценки** для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость<sup>19</sup>.

**Рынок** представляет собой *среду*, в которой товары и услуги переходят от продавцов к

<sup>9</sup> Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", ст.

<sup>10</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", п. 8

<sup>11</sup> Толковый словарь оценщика / Под ред. А. Г. Грязновой. – М.: РОО, 1998. – с. 60

<sup>12</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", п. 7

<sup>13</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", п. 7

<sup>14</sup> Земельный кодекс РФ, ст. 11.1

<sup>15</sup> Толковый словарь оценщика / Под ред. А. Г. Грязновой. – М.: РОО, 1998. – с. 60

<sup>16</sup> Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ, ст. 1

<sup>17</sup> Гражданский кодекс РФ. Часть 1., ст. 209

<sup>18</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", п. 12

<sup>19</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", п. 10

покупателям через механизм цен. Понятие рынка подразумевает возможность торговли товарами и/или услугами между продавцами и покупателями без излишних ограничений на их деятельность. Каждая из сторон действует в соответствии с соотношениями спроса и предложения и другими факторами ценообразования, в меру своих возможностей и познаний, представлений о сравнительной полезности данных товаров и/или услуг, а также с учетом своих индивидуальных потребностей и желаний<sup>20</sup>.

**Затратный подход** - Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний<sup>21</sup>.

**Износ** – потеря имуществом стоимости с течением времени под действием различных факторов<sup>22</sup>. Различают несколько типов износа. **Физический износ** – уменьшение стоимости имущества вследствие потери его элементами своих первоначальных свойств. **Моральный (функциональный) износ** - уменьшение стоимости имущества вследствие несоответствия его характеристик современным требованиям рынка. **Внешний износ** - уменьшение стоимости имущества вследствие изменений условий окружающей среды<sup>23</sup>.

**Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки<sup>24</sup>. **Капитализация** связывает доход (обычно показатель чистого дохода) и определенный тип стоимости путем конвертирования суммы дохода в расчетную оценку стоимости. Этот процесс может учитывать прямые соотношения (известные как ставки капитализации), ставки доходности или ставки дисконтирования (отражающие меру отдачи на инвестиции), или и то, и другое. Вообще принцип замещения утверждает, что поток доходов, который обеспечивает наивысшую отдачу, соразмерную с заданным уровнем риска, приводит к наиболее вероятной величине стоимости<sup>25</sup>. **Арендная плата** — это денежная сумма или иное имущество, которые арендатор обязан уплачивать (передавать) арендодателю за предоставленное в пользование и владение (или только в пользование) имущество<sup>26</sup>. **Арендная ставка** – это сумма, которую арендатор должен заплатить на пользование 1 кв. метром арендуемой площади в течение месяца<sup>27</sup>. **Потенциальный валовой доход** - теоретически возможный доход от оцениваемого объекта недвижимости<sup>28</sup>. Недогрузка - потери валового дохода, вызванные неполной загрузкой объекта недвижимости в течение всего года, неполным сбором арендных платежей, потерями из-за стихийных бедствий и т.п.<sup>29</sup>. **Дополнительные (прочие) доходы** – доходы, приносимые объектом недвижимости, но не связанные с основным способом эксплуатации<sup>30</sup>. **Операционными расходами** называют текущие расходы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости, т.е. расходы на операционную деятельность, откуда и пошло их наименование<sup>31</sup>. **Чистый операционный доход** – это доход, получаемый от коммерческого использования недвижимости, после вычета всех потерь и расходов, необходимых в процессе эксплуатации объекта<sup>32</sup>.

<sup>20</sup> Толковый словарь оценщика / Под ред. А. Г. Грязновой. – М.: РОО, 1998. – с. 60

<sup>21</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", п. 18

<sup>22</sup> Толковый словарь оценщика / Под ред. А. Г. Грязновой. – М.: РОО, 1998. – с. 60

<sup>23</sup> Толковый словарь оценщика / Под ред. А. Г. Грязновой. – М.: РОО, 1998. – с. 60

<sup>24</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", п. 15

<sup>25</sup> Толковый словарь оценщика / Под ред. А. Г. Грязновой. – М.: РОО, 1998. – с. 60

<sup>26</sup> Статья 614. Арендная плата. Комментарий к ГК РФ// ГК РФ. URL: <http://stgkrf.ru/614>

<sup>27</sup> Арендная ставка// Справочник. URL: <https://redrenta.ru/information/arendnaja-stavka>

<sup>28</sup> Доходный подход оценки недвижимости//Репетитор оценщика. URL: [http://dom-khv.ucoz.ru/index/dokhodnyj\\_podkhod\\_ocenki\\_nedvizhimosti/0-474](http://dom-khv.ucoz.ru/index/dokhodnyj_podkhod_ocenki_nedvizhimosti/0-474)

<sup>29</sup> Доходный подход оценки недвижимости//Репетитор оценщика. URL: [http://dom-khv.ucoz.ru/index/dokhodnyj\\_podkhod\\_ocenki\\_nedvizhimosti/0-474](http://dom-khv.ucoz.ru/index/dokhodnyj_podkhod_ocenki_nedvizhimosti/0-474)

<sup>30</sup> Доходный подход оценки недвижимости//Репетитор оценщика. URL: [http://dom-khv.ucoz.ru/index/dokhodnyj\\_podkhod\\_ocenki\\_nedvizhimosti/0-474](http://dom-khv.ucoz.ru/index/dokhodnyj_podkhod_ocenki_nedvizhimosti/0-474)

<sup>31</sup> Доходный подход оценки недвижимости//Репетитор оценщика. URL: [http://dom-khv.ucoz.ru/index/dokhodnyj\\_podkhod\\_ocenki\\_nedvizhimosti/0-474](http://dom-khv.ucoz.ru/index/dokhodnyj_podkhod_ocenki_nedvizhimosti/0-474)

<sup>32</sup> Доходный подход оценки недвижимости//Репетитор оценщика. URL: [http://dom-khv.ucoz.ru/index/dokhodnyj\\_podkhod\\_ocenki\\_nedvizhimosti/0-474](http://dom-khv.ucoz.ru/index/dokhodnyj_podkhod_ocenki_nedvizhimosti/0-474)

## 2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Договор № 2019-05-25-Н возмездного оказания услуг по оценке имущества от 25.05.2019г.
---

Таблица 2. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки, а также результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке и итоговая величина стоимости объекта оценки

№п/п	Объект оценки	Доходный подход		Сравнительный подход		Затратный подход		Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, руб.
		Вес	Стоимость, рублей	Вес	Стоимость, рублей	Вес	Стоимость, рублей	
1	Нежилое помещение, назначение: Нежилое помещение, площадь: 200,2 м.кв. Количество этажей: 1. Кадастр. № 77:09:0003021:10278. Адрес (местоположение): Москва, туп. Чуксин, д.4	0,42	19 180 237	0,58	17 959 502	-	обоснованный отказ	18 472 211

Таблица 3. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результаты настоящей оценки (включая величину итоговой стоимости и других расчетных величин) ограничиваются положениями раздела 6 и применяются для целей, указанных в таблице 7.
---

## 3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 4. Объект (-ы) оценки, его состав объекта оценки, с указанием сведений достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)

№ п/п	Объект(ы) оценки	Состав объекта оценки, с указанием сведений достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)
1	Нежилое помещение, назначение: Нежилое помещение, площадь: 200,2 м.кв. Количество этажей: 1. Кадастр. № 77:09:0003021:10278. Адрес (местоположение): Москва, туп. Чуксин, д.4	Не включает составных частей, имеющих самостоятельное значение

Таблица 5. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей (или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие документы)

Объект оценки:	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей
Нежилое помещение, назначение: Нежилое помещение, площадь: 200,2 м.кв. Количество этажей: 1. Кадастр. № 77:09:0003021:10278. Адрес (местоположение): Москва, туп. Чуксин, д.4	Подробное описание приведено в разделе 9 настоящего отчета, которое составлено на основе документов, предоставленных заказчиком (см. Приложения А).

Таблица 6. Сведения об имущественных правах (права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки

<b>Имущественные права на объекты оценки:</b>	Подробно в разделе 9.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ, ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:</b>	Собственность, без учета ограничений права

Таблица 7. Цель оценки, предполагаемое использование результатов оценки и вид стоимости

<b>Вид стоимости:</b>	Рыночная
<b>Цель оценки:</b>	Определение рыночной стоимости для продажи имущества в рамках конкурсного производства.
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	<b>Предполагаемое использование результатов оценки:</b> результаты оценки могут быть использованы для продажи имущества в рамках конкурсного производства

Таблица 8. Дата оценки и сроки проведения оценки

<b>Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости объекта оценки):</b>	30.05.2018г.
<b>Срок проведения оценки:</b>	25.05.2019г. – 03.06.2019г.
<b>Форма отчета:</b>	Полная, письменная, на русском языке

Таблица 9. Допущения, на которых основывается оценка

<b>Основные допущения, на которых основывается оценка</b>	Подробно в разделе 6. «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения»
---	---

Таблица 10. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки (в том числе иные расчетные величины)

<i>Рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях):</i>	Сведения отсутствуют
<i>Затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства:</i>	Сведения отсутствуют
<i>Убытки (реальный ущерб, упущенная выгода) при отчуждении объекта недвижимости, а также в иных случаях:</i>	В ходе оценки не были выявлены признаки и факты нанесения убытков

#### 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ

Таблица 11. Сведения о заказчике

<i>Сведения о заказчике:</i>	<b>Организационно-правовая форма:</b> Общество с ограниченной ответственностью <b>Полное наименование:</b> Общество с ограниченной ответственностью «Волна-ММ» <b>Сокращенное наименование:</b> ООО «Волна-ММ» <b>ОГРН:</b> 1127747012007 <b>Дата государственной регистрации:</b> 03.10.2012г.
------------------------------	---

Таблица 12. Сведения об оценщике осуществляющем оценочную деятельность самостоятельно

<i>Сведения об оценщике или оценщиках, проводивших оценку, в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков</i>	Елисеева Ирина Викторовна <b>Номер контактного телефона:</b> 8 980 675 09 99 <b>Почтовый адрес:</b> Тамбовская область, Инжавинский район, р.п. Инжавино, ул. Советская, 15 <b>Адрес электронной почты оценщика:</b> irinae11974@mail.ru <b>Подтверждение квалификации:</b> квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №010279-1 от 12.04.2018, действителен до 12.04.2021г. <b>Членство в саморегулируемой организации:</b> является членом <b>НП СРО «СВОД»</b> , расположенная по адресу: г. Екатеринбург, ул. Луганская, д. 4, офис 202. Свидетельство № 428 от 19.02.2014. <b>Стаж работы в области оценочной деятельности:</b> с 2015г. <b>Местонахождение оценщика:</b> 393310, Тамбовская область, Инжавинский район, р.п. Инжавино, ул. Советская, 15 <b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:</b> Полис страхования ответственности оценщика № 015-073-0002346/18 выданный ООО «Абсолют Страхование», период страхования с 01.06.2018г. по 31.05.2019г.; Полис страхования ответственности оценщика № 015-073-003549/19 выданный ООО «Абсолют Страхование», период страхования с 01.06.2019г. по 31.05.2020г.
<i>Степень участия специалистов-оценщиков в написании настоящего отчета</i>	Елисеева Ирина Викторовна– 100%
<i>Сведения о независимости оценщика</i>	Оценщик соответствует требованиям статьи 16 федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»

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

Таблица 13. Сведения обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации

<i>Привлекаемые эксперты (специалисты), их квалификация и степень участия</i>	Не привлекались
---	-----------------



## **6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ**

ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА О КАЧЕСТВЕ И НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНКИ (раздел 14) является частью настоящего отчета и ограничивается определенными допущениями и ограничительными условиями. Действующие федеральные стандарты оценки не устанавливают требования к допущениям и ограничительным условиям, использованных оценщиком при проведении оценки. Международные стандарты оценки, в частности IVS 101 Scope of Work (МСО 101 Задание на оценку), пункт i устанавливает: «следует фиксировать все допущения и специальные допущения, которые должны быть сделаны в процессе проведения оценки и составления отчета. Допущения представляют собой обстоятельства, которые будет разумно принять в качестве фактов в рамках соответствующего оценочного задания без проведения конкретных проверок или исследований. Это такие обстоятельства, заявление о которых будет достаточным для их признания при интерпретации оценки. Специальное допущение – это допущение, в котором предполагаются факты, отличающиеся от реальных фактов, существующих на дату оценки, или которое не было бы сделано в сделке на дату оценки типичным участником рынка».

Настоящая оценка основана на следующих допущениях и ограничениях:

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная и подтвержденная. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников, считаются соответствующими положениям п. 5 ФСО 3 (то есть являются достоверными и подтвержденными). Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.

2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта.

3. Оценщик не проводил работ, которые выходят за пределы его профессиональной компетенции. Оценщик не несет ответственности за состояние объектов, которые требуют проведения специальных исследований. Оценка не учитывала возможные скрытые дефекты, которые могут привести к утрате работоспособности оцениваемого имущества, а также стоимости их устранения.

4. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования с Оценщиком.

5. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей, а равно использование отдельных частей (без полного отчета об оценке) может привести к неверным выводам.

6. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости и будет осуществлена сделка по стоимости, указанной в настоящем отчете об оценке. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки, поскольку сформировано:

- исходя из существовавших на дату оценки (и документально подтвержденных) качественных и количественных характеристик;

- действовавших на дату оценки социально-политических, экономических и иных внешних факторов.

Оценщик не несет ответственности за изменение качественных и количественных характеристик объекта оценки, а также изменение социально-политических, экономических и иных внешних факторов после этой даты оценки, которые могут произойти и повлиять на рыночную стоимость объекта оценки. Пределы применения результатов освещены в разделе «14. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА О КАЧЕСТВЕ И НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНКИ».

8. Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в Отчете в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы, если иное прямо не указывается в Отчете. Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel, в настройках которой устанавливается опция «задать точность как на экране».

При проведении настоящей оценки были сделаны следующие специальные допущения:

9. При проведении настоящей оценки Оценщик руководствуется п. 7 ФСО №7, согласно которому «в отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременении), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременении) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное».

10. Настоящий отчет может содержать экономическую, социально-политическую, экологическую или иную информацию опубликованную после даты оценки, но о событиях до даты оценки. В такой ситуации анализ данных и их публикация требует определенного времени и регламентируется внутренними порядками и регламентами публикующего органа (или организации). Следовательно, использование подобной информации не является нарушением п. 8 ФСО №1.

11. Качественные и количественные характеристики устанавливаются на основании внешнего осмотра Оценщиком совместно с Заказчиком и считаются достоверными на дату оценки, если нет документально подтвержденных иных данных.

## **7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ**

При подготовке настоящего отчета об оценке использованы следующие нормативные документы и стандарты оценки, регулирующие оценочную деятельность:

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. "Об оценочной деятельности в РФ" № 135-ФЗ;
- Федеральный стандарт оценки №1 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1, приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки №2 "Цели оценки и виды стоимости" (ФСО № 2), приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки № 3 "Требования отчета об оценке" (ФСО № 3), приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки № 7 "Оценка недвижимости" (ФСО № 7), приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611;
- Стандарты и правила Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», а именно:
  - ✓ Стандарт 1 «Общие положения», Протокол № 3/2013 от «25» января 2013 года;
  - ✓ Стандарт 2 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», Протокол № 101/2015 от «13» октября 2015 года;
  - ✓ Стандарт 3 «Цель оценки и виды стоимости», Протокол № 101/2015 от «13» октября 2015 года;
  - ✓ Стандарт 4 «Требования к отчету об оценке», Протокол № 101/2015 от «13» октября 2015 года;

✓ Стандарт 7 «Оценка недвижимости», Протокол № 101/2014 от «28» октября 2014 года;

- Международные стандарты оценки. 2011.

**Обоснование применения используемых стандартов:**

1. Федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению субъектами оценочной деятельности при определении вида стоимости объекта оценки, подходов к оценке и методов оценки, а также при проведении оценки.

2. Стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО «Свободный оценочный департамент» (далее «СВОД») обязательны к применению в виду того, что оценщик, проводивший настоящую оценку, является членом НП СРО «Свободный оценочный департамент».

3. МСО, в отличие от ФСО и стандартов и правил НП СРО «СВОД», не являются нормативными актами, т.е. сводами правил, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности. Однако указанные стандарты имеют самостоятельное методологическое и практическое значение потому, что регулируют круг практически значимых вопросов, не затронутых в ФСО. В процессе оценки Оценщик использовал Международные стандарты, поскольку они устанавливают фундаментальное определение оценки имущества и предлагают основные принципы и практические рекомендации для осуществления оценочной деятельности. МСО в рамках настоящего отчета применяются в пределах не противоречащих федеральным стандартам оценки.

4. Расчет стоимости (указанной в п. «3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ») обоснован ее трактовкой в Федеральном стандарте оценки «Цели оценки и виды стоимости» (ФСО №2).

## II. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕЕ ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА (ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ)

### 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНКИ

Согласно п. 23 ФСО № 1 «проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке<sup>33</sup>.

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

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

При подготовки настоящего отчета оценщиком были использованы следующие документы и источники.

Таблица 14. Перечень документов (источников данных), используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

№ п/п	Название документа
	Нежилое помещение, назначение: Нежилое помещение, площадь: 200,2 м.кв. Количество этажей: 1. Кадастр. № 77:09:0003021:10278. Адрес (местоположение): Москва, туп. Чуксин, д.4
1.1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 29.10.2018 №00-00-4001/5019/2018-91109
1.2	Свидетельство о государственной регистрации права от 06.03.2015 77-АС 176231
1.3	Акт внешнего осмотра от 30.05.2018 года
1.4	Определение Арбитражного суда г.Москвы от 17.05. 2019г. по делу № А40-236231/18-60-1880, Решение Арбитражного суда г.Москвы от 05.10.2018 по делу № А40-101773/18-30-104Б

Анализ предоставленных документов ограничивается положениями раздела 6.

В соответствии с п.8ж ФСО №3 информация о правообладателе приведена в п. 4. «СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ» настоящего отчета.

#### 9.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ, ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

Имущественные права, сведения об обременениях объекта оценки установлены на основании документов, предоставленных заказчиком на дату составления отчета и Акта внешнего осмотра объекта оценки (см. Приложение А).

<sup>33</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", п. 23

Таблица 15. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Объект оценки	Нежилое помещение, назначение: Нежилое помещение, площадь: 200,2 м.кв. Количество этажей: 1. Кадастр. № 77:09:0003021:10278. Адрес (местоположение): Москва, туп. Чуксин, д.4		
	Права на дату оценки	Права на дату составления отчета об оценке	Источник информации (№ документа по табл 14)
Правообладатель	ООО «Волна-ММ»	ООО «Волна-ММ»	1.1
Вид права	собственность	собственность	1.1
Ограничения (обременения) права	ипотека	ипотека	1.1
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:	Собственность, без учета ограничений права		

В соответствии с договором (реквизиты см. в таблице 1 раздела 2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ) возмездного оказания оценочных услуг, под правами, учитываемыми при оценке объекта оценки в рамках настоящего отчета признается право собственности, без учета ограничений прав.

При этом оценщик исходит из стоимостной равнозначности права собственности на объект имущества и самого объекта имущества.

**Правовая сущность прав, учитываемых при оценке объекта оценки:** В соответствии со ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе 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.

### 9.3. КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Качественные и количественные характеристики объекта оценки установлены на основании документов, предоставленных заказчиком и Акта внешнего осмотра объекта оценки (см. Приложение А). Оценщик не проводил юридической экспертизы предоставленных документов.

Вместе с тем, оценщик сопоставлял данные зафиксированные в документах с результатом внешнего осмотра и в случае выявления противоречий качественные и количественные характеристики в настоящем отчете отражались по данным проведенного осмотра. Во всех остальных случаях сведения, указанные в документах, представленные заказчиком, принимались как верные<sup>34</sup>. В этой связи считаем, что отраженные ниже в настоящем отчете качественные и количественные характеристики объекта оценки соответствуют требованиям п. 5 ФСО 3 и являются подтвержденными.

Таблица 16. Качественные и количественные характеристики объекта оценки

Объект оценки	Нежилое помещение, назначение: Нежилое помещение, площадь: 200,2 м.кв. Количество этажей: 1. Кадастр. № 77:09:0003021:10278. Адрес (местоположение): Москва, туп. Чуксин, д.4	
	Наименование показателя	Источник информации (№ документа по табл 14)
Характеристика местоположения объекта оценки	Описание или характеристика показателя	Источники информации (№ документа по табл 14)
Местоположение (адрес)	Москва, туп. Чуксин, д.4	1.1
Позиционирование на карте	Москва, САО	1.3
Ближайшая станция метро	Дмитровская	1.3
Удаленность от метро	до метро транспортом (более 15 минут пешком)	1.3
Преобладающая окружающая застройка	Общественно-деловая и жилая застройки	1.3
Транспортная доступность	Внутриквартальное расположение	1.3
Наличие парковки	Стихийная парковка	1.3

<sup>34</sup> Более подробно в п. 1-3 раздела 6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Плотность застройки	Высокая			1.3
Наличие отдельного входа	Есть			1.3
<b>Общая характеристика объекта капитального строительства</b>	Описание или характеристика показателя			Источник информации
Кадастровый номер	77:09:0003021:10278			1.1
Тип здания	Встроенное помещение			1.3
Количество этажей в объекте оценки (исключая технические)	1			1.3
Количество этажей в здании, где объект оценки расположен (исключая технические)	5			1.3
Общая площадь, кв.м., в том числе	200,2			1.1
площадь подвала, м.кв.	0,0			1.3
площадь цокольного этажа, м.кв.	0,0			1.3
площадь 1 этажа, м.кв.	200,2			1.1
сумма площадей 2 и выше этажей, м.кв.	0,0			1.3
Год постройки	н/д			1.3
Год последнего капитального ремонта/реконструкции	н/д			1.3
Процент (степень готовности), %	100			1.3
Преимущественный строительный материал	Кирпич/бетон (капитальный)			1.3
Инженерное обеспечение здания, в том числе:	Наличие/Отсутствие	Фактическое наличие элемента, %		Источник информации
Водопровод и канализация	Есть	100		1.3
Отопление	Есть	100		1.3
Электроснабжение	Есть	100		1.3
Общее состояние здания (субъективная оценка оценщика на дату составления отчета)	В удовлетворительном состоянии			1.3
Тип отделки	В отделке, требующей косметического ремонта			1.3
Фактический характер использования	торгово-офисная			1.3
Наличие производственно-складских площадей (кв.м.)	0,00			1.3
Наличие вспомогательных площадей (кв.м.)	0,00			
Соотношение функциональных площадей объекта оценки (офисно-торговая/производственно-складская/вспомогательная), доли	1,000	0,000	0,000	1.3
Сегмент/подсегмент рынка	рынок коммерческой недвижимости/торгово-офисная недвижимость			1.3
Сведения, указываемые в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, в том числе:				
Реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер)	<b>Организационно-правовая форма:</b> Общество с ограниченной ответственностью Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Волна-ММ» Сокращенное наименование: ООО «Волна-ММ» ОГРН: 1127747012007 Дата государственной регистрации: 03.10.2012г.			1.3
Балансовая стоимость, руб.	Данные не представлены			1.3
Прочие характеристики	не выявлено			1.3

## Описание местоположения объекта оценки

Оцениваемый объект расположен по адресу: Москва, туп. Чукские, д 4. Относится к САО.

Северный административный округ — один из 12 административных округов города Москвы, расположен в севере города и включает в себя 16 районов. В округе расположено В округе расположено 8 крупных промышленных зон.

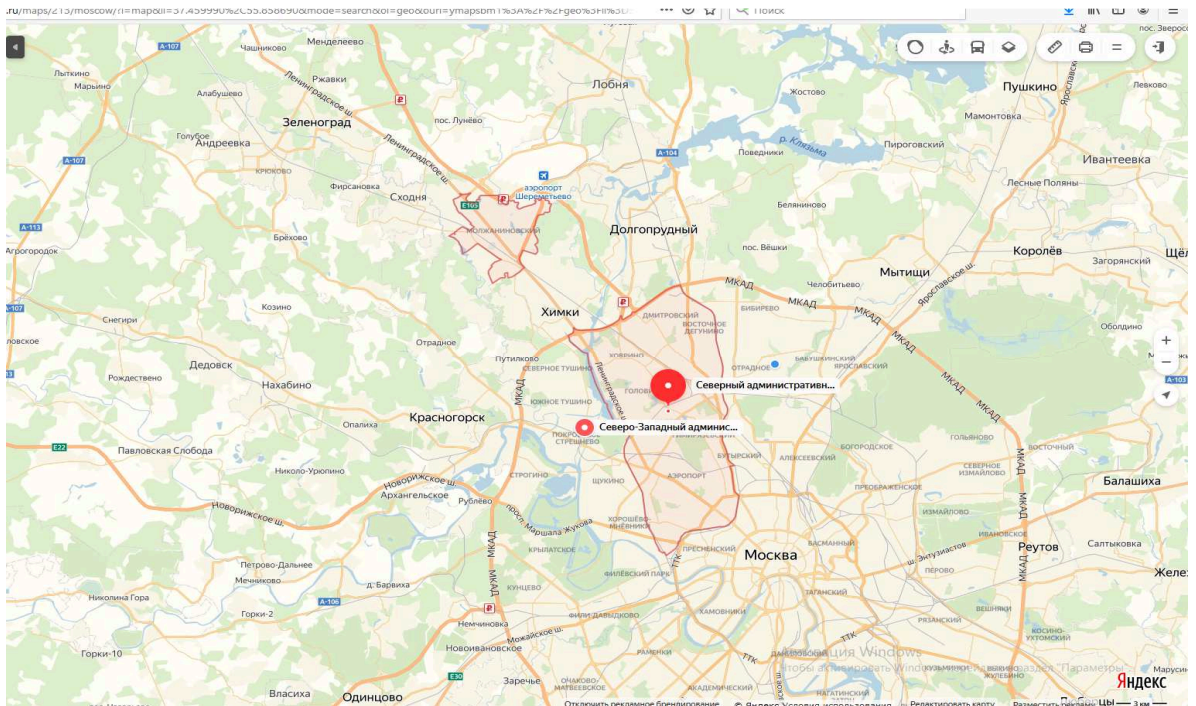


Рис. 1 Местоположение САО на карте г. Москвы<sup>35</sup>

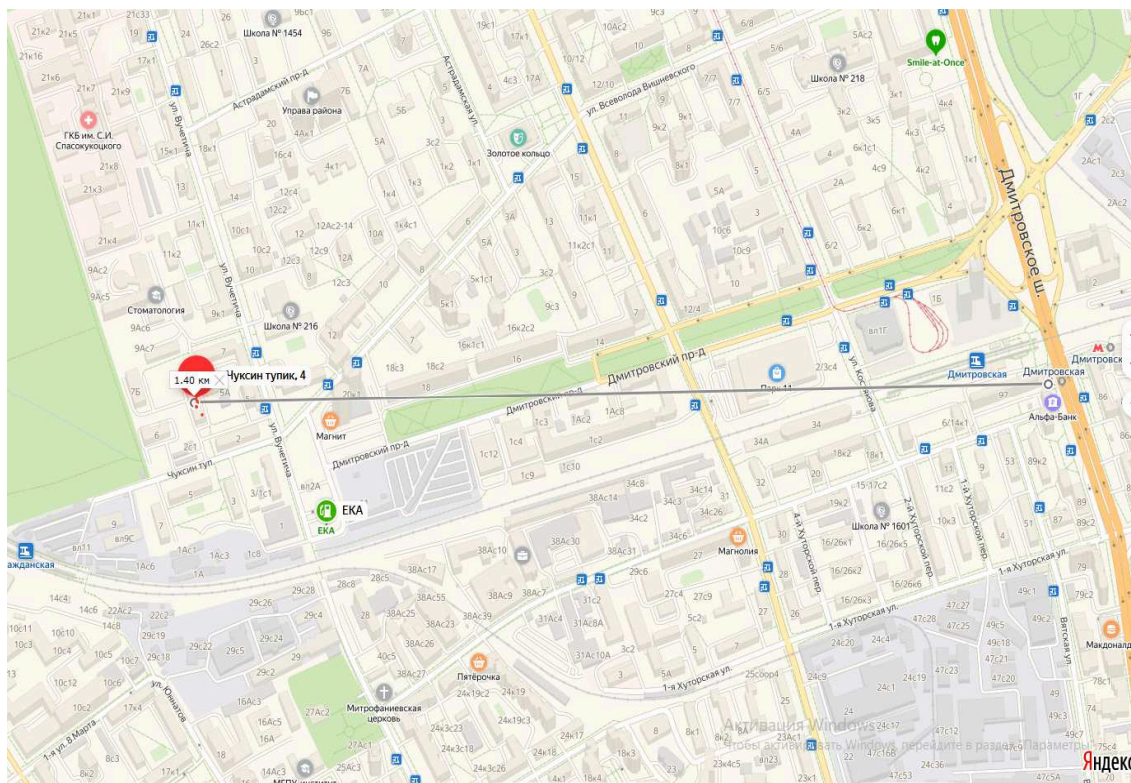


Рис. 2 Удаленность от метро объекта оценки на карте г. Москвы<sup>36</sup>

<sup>35</sup> Яндекс.Карты - [https://yandex.ru/maps/213/moscow/?l=map&ll=37.459990%2C55.858690&mode=search&rl=37.58048996%2C55.80768885~-0.02225161%2C-0.00026585&sl=37.566886%2C55.807773&source=wizgeo&ssp=0.030813%2C0.010223&text=%D0%A1%D0%B5%D0%B2%D0%B5%D1%80%D0%BD%D1%8B%D0%B9%20%D0%B0%D0%B4%D0%BC%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%B2%D0%BD%D1%8B%D0%B9%20%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3&utm\\_medium=maps-desktop&utm\\_source=serp&z=11](https://yandex.ru/maps/213/moscow/?l=map&ll=37.459990%2C55.858690&mode=search&rl=37.58048996%2C55.80768885~-0.02225161%2C-0.00026585&sl=37.566886%2C55.807773&source=wizgeo&ssp=0.030813%2C0.010223&text=%D0%A1%D0%B5%D0%B2%D0%B5%D1%80%D0%BD%D1%8B%D0%B9%20%D0%B0%D0%B4%D0%BC%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%B2%D0%BD%D1%8B%D0%B9%20%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3&utm_medium=maps-desktop&utm_source=serp&z=11)

<sup>36</sup> Яндекс.Карты - <https://yandex.ru/maps/213/moscow/?l=map&ll=37.566886%2C55.807773&mode=search&rl=37.58048996%2C55.80768885~-0.02225161%2C-0.00026585&sl=37.459990%2C55.858690&source=wizgeo&ssp=0.986023%2C0.326716&text=%D0%BC%D0%BE%D1>

## 10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Процедура анализа рынка объекта оценки определена п. 11 ФСО №7, которая включает следующий алгоритм:

1. анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
2. определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект;
3. анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
4. анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости;
5. основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.

### 10.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

#### Анализ макроэкономической ситуации

Данный раздел подготовлен на основании:

- Картина экономики. Январь 2019 года// Минэкономразвития РФ ([http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b/190211\\_econ\\_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b/190211_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b)),
- данных портала Trading Economics// Trading Economics - (<http://www.tradingeconomics.com/russia/indicators>).

#### Производство, сельское хозяйство, инвестиции

Кредитные рейтинги России находятся в последние годы на довольно стабильном уровне, оставаясь в инвестиционной зоне. Вместе с тем, начиная с 2018 года рейтинговые агентства изменили оценку рейтингов «позитивный» прогноз.

Таблица 6. Кредитные рейтинги России

Agency	Rating	Outlook	Date
Moody's	Baa3	stable	Feb 08 2019
S&P	BBB-	stable	Feb 23 2018
Fitch	BBB-	positive	Sep 22 2017

По данным Росстата, рост ВВП в 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее, что превзошло как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных, так и рыночный консенсус-прогноз. Ускорение темпов роста ВВП во многом обусловлено разовыми факторами и не является устойчивым. В 2019 году ожидается замедление экономического роста до 1,3 %.

В отраслевом разрезе ключевыми драйверами экономического роста стали промышленность и строительство (вклад в экономический рост 0,6 п.п. и 0,3 п.п. соответственно). Позитивный вклад в динамику ВВП также внесли торговля (0,3 п.п.) и транспортная отрасль (0,2 п.п.), в то время как



вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным на фоне ухудшения урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых) и замедления роста выпуска животноводства (см. врезку «Итоги года в сельском хозяйстве»).

Рост выпуска в промышленности в прошлом году происходил достаточно равномерно. Годовые темпы ее роста в течение года оставались в пределах 2–4 % (в 2017 г. диапазон колебаний составил практически 9 п.п.).

По итогам года положительную динамику продемонстрировали все укрупненные отрасли промышленности. Продолжался рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих отраслях, темпы роста электроэнергетики и водоснабжения вернулись в положительную область после спада в 2017 году.

Производство сельскохозяйственной продукции в 2018 г. снизилось на 0,6 % после двух лет уверенного роста (на 3,1 % в 2017 году, на 4,8 % – в 2016 году). Основную роль в снижении выпуска в сельском хозяйстве в 2018 г. сыграла нормализация урожая зерновых после рекордных показателей предшествующих двух лет. Сбор зерновых и зернобобовых культур в 2018 г. составил 112,9 млн. тонн по сравнению со 120,7 млн. тонн в 2016 г. и 135 млн. тонн в 2017 году, когда был достигнут исторический максимум.

### **Потребительский сектор**

Основной вклад в рост ВВП в 2018 г. внес потребительский спрос, который увеличился на 2,2 % по сравнению с 3,2 % в 2017 году. Оборот розничной торговли в 2018 г. вырос на 2,6 % после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования.

Ситуация на рынке труда в 2018 г. характеризовалась активным ростом заработных плат как в социальном, так и во внебюджетном секторах. По предварительной оценке Росстата, в целом за 2018 год рост реальной заработной платы составил 6,8 % (в 2017 г. – 2,9 %).

### **Денежно-кредитная сфера**

Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. С учетом данных за первые несколько дней февраля, показывающих замедление среднесуточного темпа роста цен, можно сделать вывод о том, что эффект от повышения НДС оказался меньше предварительных оценок.

В 2018 году профицит счета текущих операций достиг самого высокого значения за всю историю наблюдений. По итогам года положительное сальдо текущего счета увеличилось до 114,9 млрд. долл. США (по оценке, 6,9 % ВВП) после 33,3 млрд. долл. США в 2017 году (2,1 % ВВП).

Понижательный тренд процентных ставок в 2018 г. развернулся на фоне ухудшения условий на финансовых рынках и ужесточения денежно-кредитной политики Банком России. В условиях ослабления рубля, роста российской премии за риск и оттока нерезидентов с рынка ОФЗ Банк России в апреле приостановил цикл смягчения денежно-кредитной политики, а с сентября перешел к ее ужесточению. В сентябре и в декабре регулятор поднял ключевую ставку на 25 б.п. (до 7,75 % на конец года).

Основным драйвером роста депозитной базы банков в 2018 г. оставались рублевые депозиты.

**Выводы.** Все эти факторы определяют необходимость смены модели экономического развития. Без решения обозначенных проблем российская экономика будет развиваться низкими темпами, что явно не позволит провести модернизацию хозяйства и социальной сферы. Вместе с тем, заметным становится некоторое оживление экономического роста, хотя пока еще довольно слабое. Таким образом, **Оценщику при составлении настоящего отчета необходимо ориентироваться на низкие темпы роста национальной экономики (с возможным спадом в краткосрочной перспективе), что в целом оказывает нейтральное влияние на объект (-ы) оценки.**

## **Анализ экономической ситуации в регионе**

Данный раздел подготовлен Оценщиками на основании:

- следующих материалов: <http://mef.mosreg.ru/download/document/2933008>

Московская область – крупный промышленно развитый регион, характеризующийся значительным вкладом в экономику страны. Регион занимает второе место по численности населения (7,6млн. человек на 01.01.2019, или 5,2процента от общей численности населения)и 3 место –по объему валового регионального продукта(по итогам 2017года –3,8трлн.рублей, или 5,1 процента суммарной валовой добавленной стоимости).

В2018 году социально-экономическая ситуация в Московской области характеризовалась как стабильная, экономика показывала устойчивый рост во всех базовых отраслях. Так, по сравнению с 2017годом отмечен рост: промышленного производства –на 10,2процента, в частности, производства обрабатывающих отраслей –на 10,3процента(по объемам –5 и 3 место соответственно); производства продукции сельского хозяйства –на 3,1 процента; инвестиций в основной капитал –на 22,7процента; объема строительных работ –на 18,2процента(4 место); грузооборота автомобильного транспорта на 15,9процента; оборота оптовой торговли –на 6,8процента(3 место), розничной торговли –на 7,8процента(2 место); объема платных услуг –на 1процент(4 место); объема прибыли прибыльных организаций (по данным января-ноября) –на 26,5 процента (6 место); уровня среднемесячной заработной платы –на 8,8 процента(в реальном выражении –на 4,5 процента); среднесписочной численности работников –на 4,6 процента. Уровень безработицы по методологии Международной организации труда снизился и составил в среднем за год 2,7процента от численности рабочей силы против 3,2 процента в 2017 году. Промышленное производство По итогам 2018года индекс промышленного производства относительно прошлого года составил 110,2 процента, в том числе в добыче полезных ископаемых –109процентов, обрабатывающих производствах –110,3 процента, обеспечении электрической энергией, газом и паром –102,2процента, водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, ликвидации загрязнений –108,5процента. Объем отгруженной промышленной продукции (выполненных работ и услуг) составил 2858,8млрд. рублей.

Добывающий комплекс в Московской области представлен в основном добычей камня, песка и глины, прирост которых в 2018году составил 8,4процента, объем отгруженной продукции – 13,6млрд. рублей. Обрабатывающие производства являются основой промышленного комплекса Московской области (доля в объеме отгруженной промышленной продукции –около 87 процентов, или 2482,7 млрд. рублей). Положительная динамика промышленного производства наблюдалась практически во всех обрабатывающих отраслях, за исключением производства мебели (снижение относительно 2017 года на 13,4 процента) и кокса (снижение на 0,4 процента). По сравнению с 2017годом значительный рост отмечался в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (в 1,9 раза), прочих транспортных средств и оборудования (в 1,7 раза), одежды(в 1,6 раза), а также в производстве напитков (на 20,8процента), резиновых и пластмассовых изделий (на 20,5 процента), прочих готовых изделий(на 18,9процента), электрического оборудования (на 18,1процента), готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (на 15,9 процента), бумаги и бумажных изделий (на 15,3 процента). В 2018году объем отгруженной продукции по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» составил 292,5 млрд. рублей, в том числе 163,9млрд. рублей пришлось на производство, передачу и распределение электроэнергии, 100,6млрд. рублей –на производство, передачу и распределение пара и горячей воды, кондиционирование воздуха, 28млрд. рублей –на производство и распределение газообразного топлива. Цены производителей промышленных товаров, работ и услуг, предназначенных для реализации на внутреннем рынке, в 2018году относительно предыдущего выросли на 4,2 процента.

### **Инвестиции**

По итогам 2018года объем инвестиций в основной капитал в сопоставимых ценах относительно 2017года вырос на 22,7процента и составил 897,8млрд. рублей. В рейтинге субъектов Московская область по итогам года заняла 4 место, опередив г. Санкт-Петербург(747,4 млрд. рублей)и Республику Татарстан(629,7 млрд. рублей). По данным Единой автоматизированной системы Перечень инвестиционных проектов на конец года на территории Московской области реализуется свыше 1,2 тыс. инвестиционных проектов на общую сумму запланированных инвестиций 591,6 млрд. рублей, на территории муниципальных образований Московской области привлечено нарастающим итогом 417 организаций-инвесторов. В настоящее время на территории

Московской области создано 80 многопрофильных индустриальных парков, технопарков и промышленных площадок, в том числе 3 особых экономических зоны, 58 индустриальных парков, 13 технологических парков, 6 промышленных площадок.

### **Строительство**

В 2018 году объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», составил 445,4 млрд. рублей, что на 18,2 процента выше уровня предыдущего года. За прошедший год на территории Московской области введено в эксплуатацию 22,9 тыс. зданий жилого и нежилого назначения общей площадью более 15 млн. кв. метров. Общий объем введенного жилья на территории Московской области снизился относительно 2017 года на 3,2 процента и составил 8,8 млн. кв. метров, из них 3,7 млн. кв. метров (или 42,3 процента) введено за счет средств населения. Средняя стоимость строительства одного квадратного метра жилых помещений в домах квартирного типа без пристроек, надстроек и встроенных помещений (без жилых домов построенных населением) составила 44,9 тыс. рублей, в том числе в городах – 44,6 тыс. рублей, в сельской местности – 54,1 тыс. рублей. В рамках действующих договоров о комплексном развитии застроенных территорий в 2018 году осуществлено расселение 19,3 тыс. кв. метров ветхого и аварийного жилищного фонда (7,5 тыс. кв. метров ветхого и 11,8 тыс. кв. метров аварийного жилья). Цены производителей на строительную продукцию по итогам года выросли относительно 2017 года на 3,4 процента.

### **Потребительский рынок**

Торговля является одной из основных составляющих экономики Московской области. В структуре ВРП региона более четверти добавленной стоимости приходится на оптовую и розничную торговлю (25,8 процента по итогам 2016 года). На конец 2018 года в торговом реестре Московской области зарегистрировано 417,9 тыс. хозяйствующих субъектов и 23 тыс. объектов торговли. Оборот розничной торговли Московской области в 2018 году составил 2,3 трлн. рублей, что в сопоставимых ценах на 7,8 процента больше предыдущего года. По объемам оборота среди других субъектов России регион уступает лишь городу Москве (4,8 трлн. рублей), а по темпам роста входит в тройку лидеров, опережая гг. Москва и Санкт-Петербург (102,8 процента и 102,3 процента соответственно). В общем объеме оборота розничной торговли 77,8 процента приходилось на крупные организации, 11,8 процента на малые предприятия, включая микропредприятия, 7,3 процента – на индивидуальных предпринимателей, реализующих товары вне рынка и ярмарок, 1,8 процента – на субъекты среднего предпринимательства, 1,3 процента – на розничные рынки и ярмарки. В товарной структуре оборота 54,4 процента занимали непродовольственные товары (рост относительно 2017 года на 10,4 процента) и 45,6 процентов – пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия (рост на 4,9 процента). На рынке платных услуг на протяжении всего отчетного года также прослеживалась положительная динамика. По итогам года населению Московской области оказано платных услуг на общую сумму 483,6 млрд. рублей, что на 1 процент выше уровня 2017 года. Наибольшая доля в структуре услуг приходилась на коммунальные (31,7 процента от общего объема), 15,1 процента – на бытовые, 12,8 процента – на жилищные и 10,9 процента – на транспортные услуги. Относительно 2017 года наибольший рост объема платных услуг (в сопоставимых ценах) отмечен в области образования (на 27 процентов), в сфере юридических услуг (на 21,7 процента), гостиничной сфере (рост на 20,8 процента), на 14,5 процента больше предоставлено медицинских услуг, на 9,6 процента – услуг учреждений физической культуры и спорта. По сравнению с 2017 годом цены на потребительском рынке товаров и услуг в Московской области выросли на 4,1 процента, в том числе продукты питания подорожали на 2,3 процента, непродовольственные товары – на 5,4 процента, услуги – на 4,8 процента.

### **Внешняя торговля.**

По данным Федеральной таможенной службы внешнеторговый оборот Московской области в 2018 году составил 34851 млн. долларов США, увеличившись по сравнению с предыдущим годом на 15,2 процента. Экспорт товаров из Московской области составил 7076 млн. долларов США (рост к 2017 году на 7,5 процента), в том числе в государства СНГ – 3513,1 млн. долларов США (рост на 7,4 процента), страны дальнего зарубежья – 3562,9 млн. долларов США (рост на 7,6 процента). Импорт товаров в Московскую область составил 27775 млн. долларов США (рост к 2017 году на

17,3процента), в том числе из государств СНГ –2805,5млн. долларов США (рост на 15,2процента), стран дальнего зарубежья –24969,5млн. долларов США (рост на 17,6 процента). По сравнению с 2017годом отрицательное сальдо торгового баланса Московской области (т.е. импорт преобладает над экспортом) выросло на3607,6млн. долларов США (или на 21,1процента) и сложилось в размере 20699,1млн. долларов США.

### **Уровень жизни населения**

По итогам 2018 года среднемесячная номинальная начисленная заработная плата по экономике в Московской области составила 50722,8 рубля, что выше уровня 2017 года на 8,8процента. В реальном выражении (с учетом индекса потребительских цен) ее рост составил 104,5 процента. На протяжении шести лет регион по уровню заработной платы стабильно занимает 12-13 место в рейтинге субъектов, уступая гг. Москва и Санкт-Петербург, а также регионам Крайнего Севера (и приравненных к ним территориям), жители которых получают соответствующие надбавки за условия проживания. Традиционно наиболее высокий размер оплаты труда наблюдался в финансовых и страховых организациях (70377,5рубля), в организациях, осуществляющих профессиональную научную или техническую деятельность (70268,8), в организациях по транспортировке и хранению (63563,5рубля), добыче полезных ископаемых (61868,4рубля). Выше среднеобластного уровня также сложилась заработная плата в деятельности в области информации и связи (56776 рублей), в производственной деятельности по обеспечению электроэнергией, газом и паром, кондиционированию воздуха (56007,1рубля), в здравоохранении (51647,7 рубля), в обрабатывающих производствах (50980,1 рубля). Величина прожиточного минимума на душу населения в Шквартале 2018года составила 12181рубль (снижение относительно II квартала 2018года на 38рублей), в том числе трудоспособного населения –13496рублей, пенсионеров – 9100рублей, детей –11925рублей. Труд и занятость Московская область –это второй по численности рабочей силы субъект Российской Федерации после г. Москвы –4,2млн. человек. Среднесписочная численность работников (без внешних совместителей) по полному кругу организаций Московской области в 2018годусоставляла 2,2млн. человек, что на 4,6 процента выше 2017года. Из общей численности работников 18,2процентазаняты в обрабатывающих отраслях, 18,3 процента –в торговле, 9,2процента –в образовании, 8,4 процента –в транспортировке и хранении грузов, 7,8процента–в здравоохранении и социальных услугах, 6,7 процента –в области профессиональной, научной и технической деятельности. В среднем за 2018годв Московской области численность безработных по методологии Международной организации труда составила 110,4тыс. человек. При этом уровень общей безработицы остается одним из самых низких в стране–2,7процента (5место после гг.Москва и Санкт-Петербург, Ямало-Ненецкого и Ханты-Мансийского автономных округов; в среднем по России –4,8процента). Также улучшился уровень регистрируемой безработицы –на конец декабря значение показателя составило 0,47 процента против 0,55 процента в аналогичном периоде прошлого года, что значительно ниже среднероссийского значения –0,9 процента. На регистрационном учете в органах службы занятости Московской области на конец декабря 2018года состояло 18,9тыс. безработных, что на 13,4 процента, или на 2,9тыс. человек ниже уровня 2017года.

**Вывод:** Социально-экономическое положение в г.Москвы влияет на рынок недвижимости в данном регионе.

## 10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ И АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Данный раздел подготовлен на основании следующих материалов:

- Оценка недвижимости / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2003. – 496 с.,
- Рынок коммерческой недвижимости Москвы. Итоги 2017 года ([https://irrg.ru/files/reviews/review\\_1549287120.pdf](https://irrg.ru/files/reviews/review_1549287120.pdf))
- Административно-территориальное деление Москвы (<https://ru.wikipedia.org/wiki>)

**Структура рынка недвижимости.** Традиционной классификацией является деление рынка недвижимости в зависимости от назначения (сегменты и подсегменты рынка).

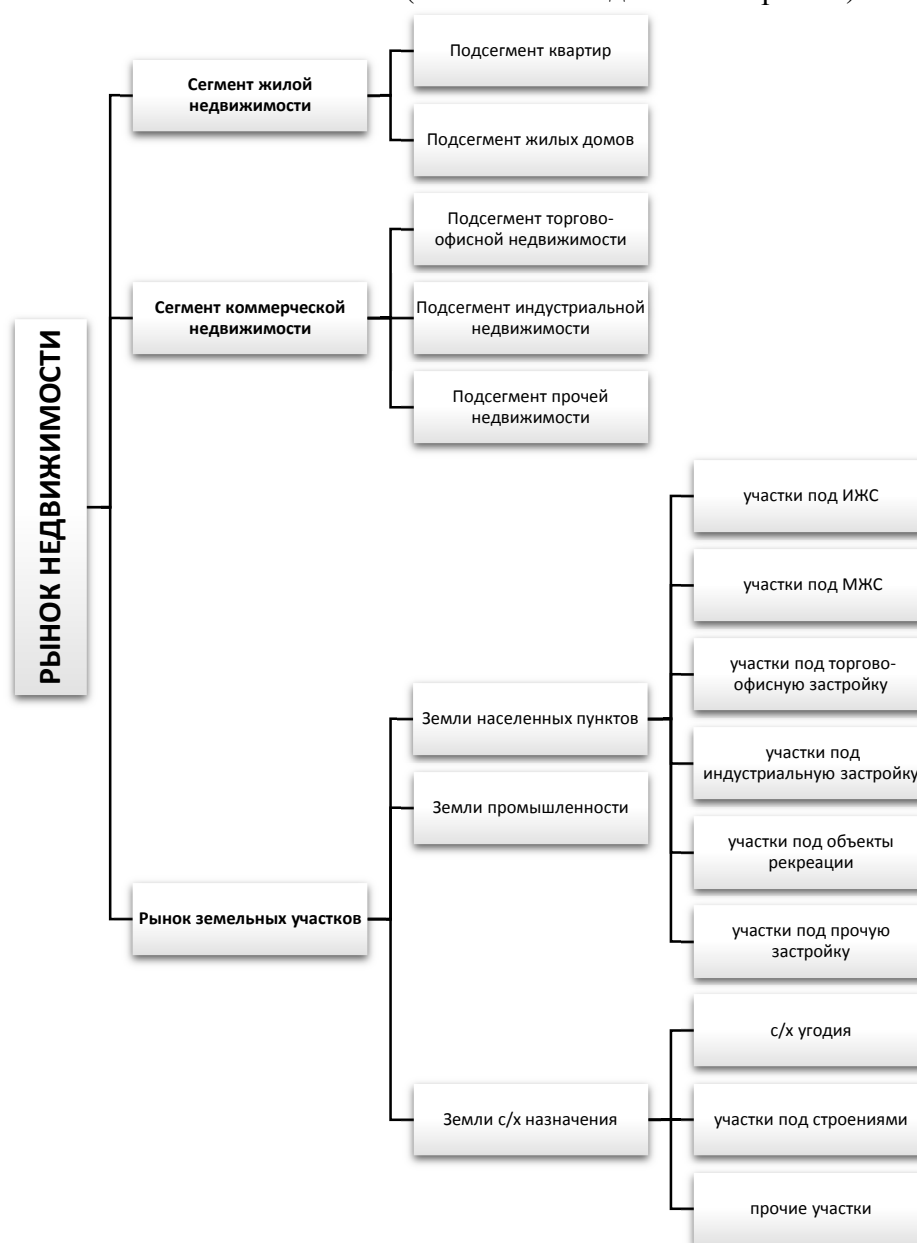


Рис. 1 Классификация(сегментация) рынка недвижимости в зависимости от назначения

В зависимости от вида сделки выделяют рынок купли-продажи и аренды. В свою очередь рынок купли-продажи может быть: первичным (то есть продажи от застройщика, в отношении земельных участков – продажа государственной/муниципальной собственности) и вторичный.

Для коммерческой недвижимости характерным является деление на классы. Как правило, выделяют четыре основных класса: А, В, С, D. Обычно первые два класса условно объединяются в

категорию «высококласная недвижимость», последние два класса – «низкокласная недвижимость».

Таблица 17. Структура рынка коммерческой недвижимости в зависимости от класса

<i>Офисные помещения</i>									
№ п/п	Характеристика	Классы							
		А	В	С	Д				
1	Местоположение, транспортная доступность	центр города; районы, приближенные к центру; локальные центры города; на главных магистралях и площадях с удобным подъездом	5	районы средней удаленности; некоторая удаленность от транспортных артерий, с удобным подъездом	4	удаленные районы; окраина; неудобный подъезд	3	в глубине территории промпредприятия и на первых этажах жилых домов	2
2	Состояние	новое строительство; высококачественная отделка в отличном состоянии	5	срок эксплуатации 5-7 лет, высококачественная отделка в отличном или хорошем состоянии	4	устаревшие офисные или реконструированные здания иного назначения; стандартный ремонт, отделка в отличном или хорошем состоянии	3	изначально помещения иного назначения; в удовлетворительном состоянии или требующие ремонта	2
3	Конструктивно-планировочные решения	высота помещения не менее 3,3м; вспомогательная площадь не более 10%	5	помещения не менее 3,0м; вспомогательная площадь не более 20%	4	высота помещения не менее 3,0м; коридорная система; различные планировочные решения в рамках одного здания	3	размещение в подвальных, полуподвальных помещениях, в производственных корпусах	2
4	Парковка	подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание	5	организованная охраняемая парковка с достаточным количеством мест; удобный подъезд к территории парковки	4	недостаточное количество мест на неохраямой наземной автостоянке; стесненность, неудобный подъезд	3	отсутствие парковки	2
5	Инфраструктура	развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникации, конференц-залы, средства бытового обслуживания, питания и отдыха	5	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха при наличии развитой инфраструктуры в непосредственной близости от зданию	4	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха	3	отсутствие инфраструктуры	2
<b>Интервал класса</b>		<b>20-25</b>		<b>16-19</b>		<b>12-15</b>		<b>8-12</b>	
<i>Торговые помещения</i>									
№ п/п	Характеристика	Классы							
		А	В	С	Д				
1	Местоположение, транспортная доступность	на главных площадях и магистралях, вблизи ост. общественного транспорта, с удобным подъездом и подходом	5	на транспортных артериях, вблизи ост. общественного транспорта, с удобным подъездом и подходом	4	на улицах и площадях, с не совсем удобным подъездом	3	внутри микрорайона, двора	2
2	Качество отделки	новое строительство; высококачественная отделка	5	недавний срок постройки, улучшенная отделка	4	срок эксплуатации более 20 лет, устаревшее или реконструированное здание иного назначения, стандартный ремонт	3	бывший жилой фонд стандартный ремонт	2
3	Состояние	в отличном состоянии	5	в отличном или хорошем состоянии	4	в хорошем или удовлетворительном состоянии	3	требует ремонта	2
4	Парковка	подземная парковка или многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание	5	организованная наземная парковка с достаточным количеством мест; удобный подъезд к территории парковки	4	недостаточное количество мест на неохраямой наземной автостоянке	3	стесненность, неудобный подъезд	2
5	Наличие концепции здания	единый собственник здания, наличие «якорных арендаторов», наличие концепции позиционирования здания на рынке	5	несколько крупных собственников здания, наличие «якорных арендаторов»	4	несколько мелких собственников здания, наличие арендаторов разного качества	3	отсутствие концепции здания	2
<b>Интервал класса</b>		<b>20-25</b>		<b>16-19</b>		<b>12-15</b>		<b>8-12</b>	
<i>Складские помещения</i>									
№ п/п	Характеристика	Классы							
		А	В	С	Д				
1	Местоположение, транспортная доступность	удачное, на главных магистралях и транспортных артериях, в промышленной зоне города или вблизи города (5-10 км), с удобным подъездом	5	хорошее, на окраине города, с некоторой удаленностью от транспортных артерий или с не совсем удобным подъездом	4	с недостатками в расположении, с неудобным подъездом	3	расположение в глубине территории промпредприятия; неудобный подъезд через КПП	2
2	Прилегающая территория	огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория; наличие площадок отстоя и парковки, ж/д ветка	5	огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория или охрана по периметру территории; наличие площадок отстоя и парковки	4	охрана по периметру территории; недостаток места для парковки и маневрирования большегрузных машин	3	устаревшая система охраны; стесненность прилегающей территории	2
3	Конструктивно-планировочные решения	высота помещений не менее 12 м, без колонн или с сеткой колонн не менее 12x24 м	5	высота помещений не менее 6 м, с сеткой колонн не менее 6x12 м	4	высота помещений не менее 4 м, или утепленный ангар арочного типа	3	здание изначально не приспособленное под склад, подвальные помещения, высота помещений менее 4 м, неотапливаемый ангар арочного типа, сельхозпостройки	2
4	Состояние	новое строительство, качественная отделка в отличном состоянии	5	построенное не ранее 1990г. или реконструированное в отличном или хорошем состоянии	4	построенное до 1985г. или реконструированное в хорошем или	3	старой постройки, в удовлетворительном	2

			удовлетворительном состоянии	состоянии или требующее ремонта					
5	Инженерные системы здания	современные инженерные системы (температурный режим, вентиляция, противопожарная сигнализация, автономная электростанция, пожаротушение, видеонаблюдение); система учета и контроля доступа сотрудников	5	современные инженерные системы (температурный режим, вентиляция, противопожарная сигнализация, автономная электростанция, пожаротушение, видеонаблюдение)	4	устаревшие инженерные системы (вентиляция, противопожарная сигнализация, отопление, пожаротушение)	3	устаревшие инженерные системы, отсутствие части систем	2
Интервал класса		20-25	16-19	12-15	8-12				

Отнесение к тому или иному классу зависит от количества баллов, «набранных» в результате анализа основных характеристик.

Наконец, можно выделить территориальное деление г. Москвы, традиционно используемую участниками рынка (в частности, риэлторами, оценщиками) и учитывающую потенциал местоположения (см. рис. ниже).

Территориальное деление Москвы — система территориальных единиц в пределах границ города Москвы.

Территориальными единицами Москвы являются административные округа, районы и поселения, имеющие наименования и границы, закреплённые правовыми актами города.

Административных округов 12

Районов 125

Поселений 21

Административный округ — территориальная единица города Москвы, образуемая для административного управления соответствующей территорией. Административный округ включает в себя несколько районов или поселений города Москвы. Границы административного округа не могут пересекать границ районов или поселений.

Район — территориальная единица Москвы, образуемая с учётом исторических, географических, градостроительных особенностей соответствующих территорий, численности населения, социально-экономических характеристик, расположения транспортных коммуникаций, наличия инженерной инфраструктуры и других особенностей территории.

Поселение — территориальная единица Москвы, образуемая на территориях, включённых в состав Москвы в 2012 году в ходе реализации проекта по расширению её территории.

До 1 июля 2012 года в Москве было 125 районов и 10 административных округов. С 1 июля 2012 года, после расширения территории Москвы, были образованы 2 новых административных округа (Новомосковский и Троицкий), а в их составе 21 поселение. Фактически Троицкий и Новомосковский округа управляются как единый округ.

Административные округа Москвы:

1. Центральный административный округ
2. Северный административный округ
3. Северо-Восточный административный округ
4. Восточный административный округ
5. Юго-Восточный административный округ
6. Южный административный округ
7. Юго-Западный административный округ
8. Западный административный округ
9. Северо-Западный административный округ
10. Зеленоградский административный округ
11. Новомосковский административный округ
12. Троицкий административный округ

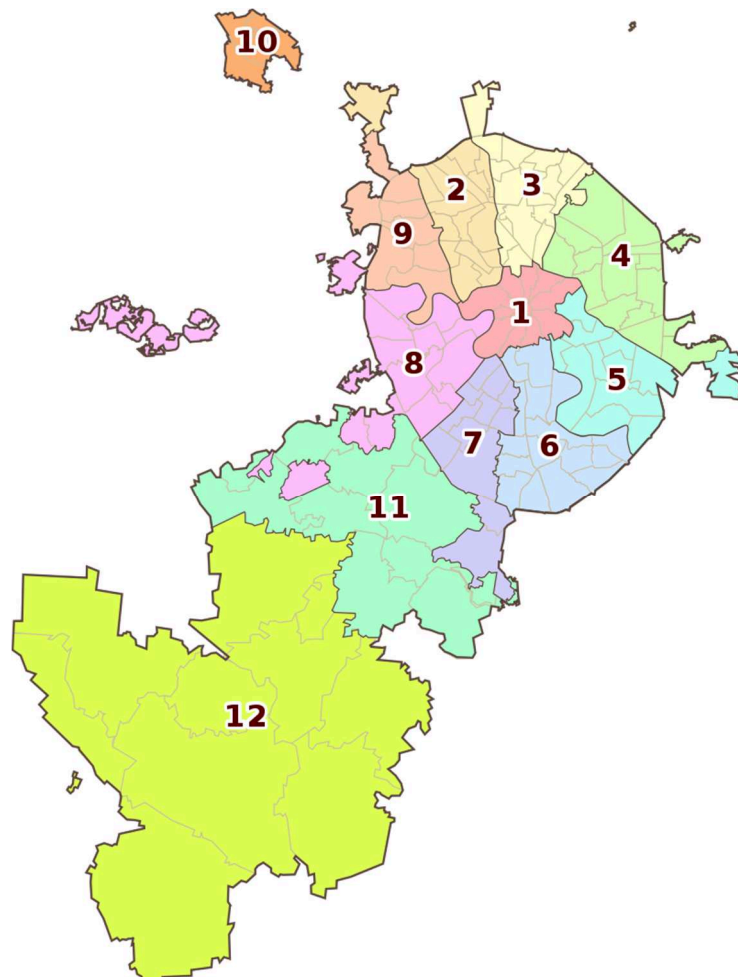


Рис. 3 Административные округа Москвы<sup>37</sup>

В соответствии с приведенной классификацией (сегментацией) рынка в зависимости от назначения определим сегмент/подсегмент, к которому относится объект оценки.

Таблица 18. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

№п/п	Объект оценки	Сегмент/подсегмент рынка (Фактический характер использования)
1	Нежилое помещение, назначение: Нежилое помещение, площадь: 200,2 м.кв. Количество этажей: 1. Кадастр. № 77:09:0003021:10278. Адрес (местоположение): Москва, гуп. Чуксин, д.4	рынок коммерческой недвижимости/торгово-офисная недвижимость (торгово-офисная)

### Анализ спроса и предложения на рынке, к которому относится объект оценки

Данный раздел подготовлен Оценщиком на основании:

- Рынок коммерческой недвижимости Москвы. Итоги 2018 года ([https://rrg.ru/files/reviews/review\\_1549287120.pdf](https://rrg.ru/files/reviews/review_1549287120.pdf))

### Продажа Рынок в целом

#### Объем предложения

С марта по октябрь 2018 года объем предложения менялся незначительно, в ноябре несколько снизился, а в декабре, напротив, -вырос. С декабря 2017по декабрь 2018года по количеству объем предложения вырос на 19%, а по общей площади-на 11% и составил 1578 объектов общей площадью 1925тыс.кв.м.

<sup>37</sup> <https://ru.wikipedia.org/wiki/>



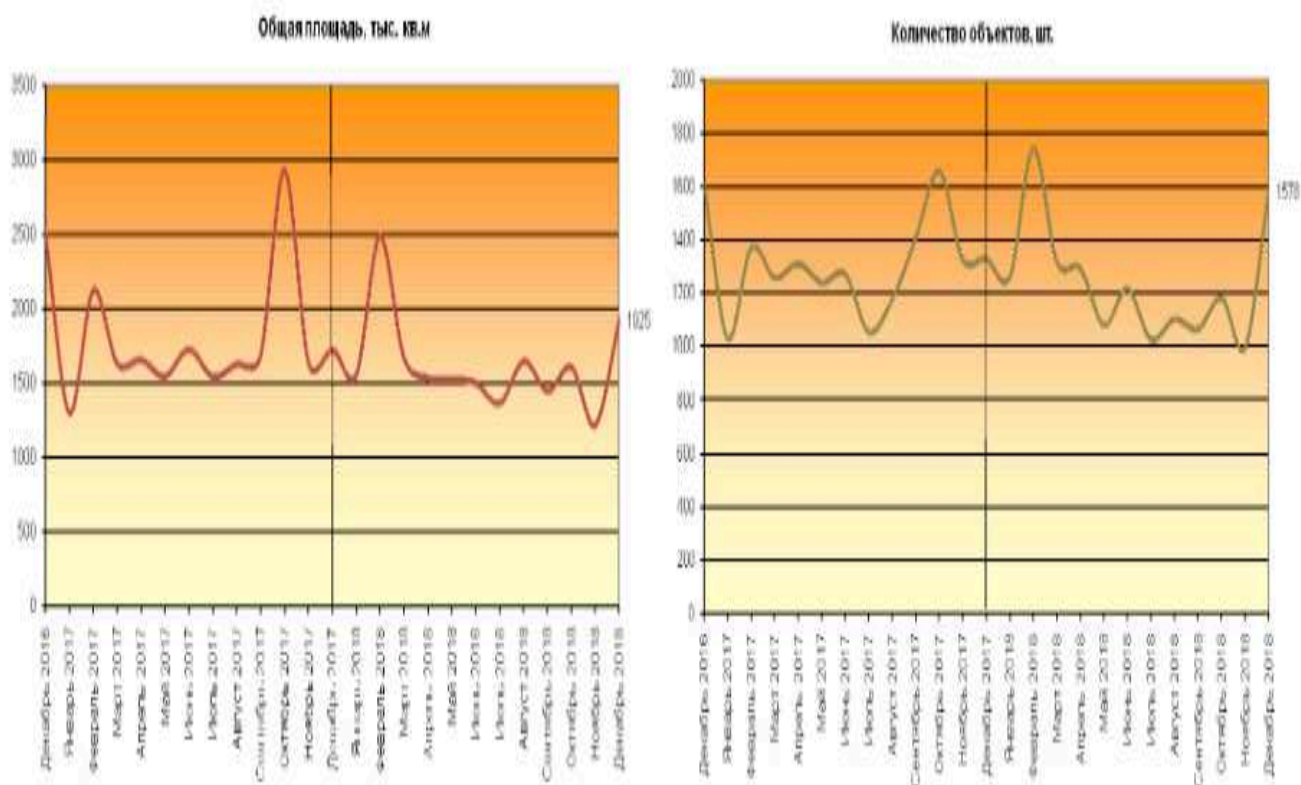


Рис. 4 Общая площадь, тыс. кв.м./Количество объектов, шт.

### Ценовые показатели

Цены на протяжении первого полугодия оставались довольно стабильными, после чего до октября снижались, а в конце года –росли. Средневзвешенная цена в рублях в декабре 2018года за год выросла на 3%до 17447руб./кв.м, или 2590\$/кв.м. Учитывая, что в 2017 году цены снизились на 10%, речь в данном случае шла лишь о некоторой ценовой коррекции. Общий объем предложения по стоимости в декабре вырос на 15% и составил 335млрд.руб..

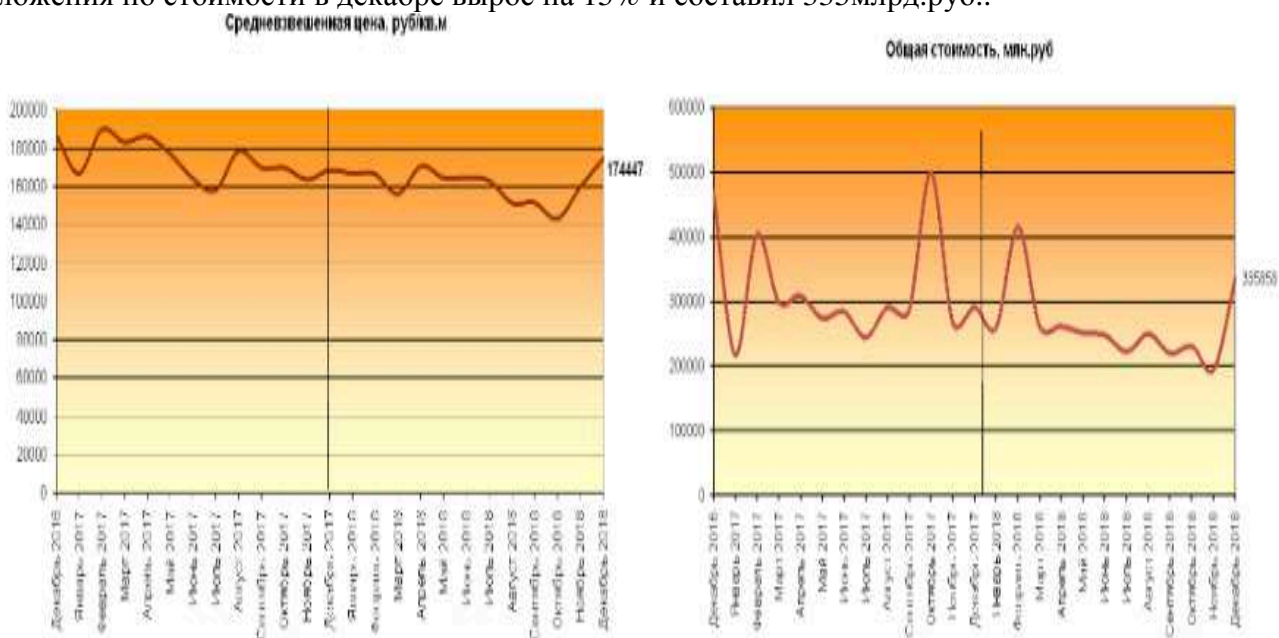


Рис. 5 Средневзвешенная цена руб./кв.м./Общая стоимость, млн. руб.

## Сравнительный анализ по сегментам

### Объем предложения

За 2018 год по общей площади объем предложения снизился на 16% по торговым на 1% по производственно-складским помещениям, и вырос на 14% по офисным на 69% по помещениям свободного назначения. Объем предложений в декабре 2018 года составил 247 торговых объектов общей площадью 268 тыс. кв. м., 990 офисных объектов общей площадью 995 тыс. кв. м., 126 производственно-складских помещений общей площадью 346 тыс. кв. м. и 215 помещений свободного назначения общей площадью 317 тыс. кв. м. В структуре рынка по общей площади лидирующее положение в декабре 2018 года, как и ранее, заняли офисные помещения, доля которых на рынке составила 52%, второе место с долей 18% у производственно-складских помещений, доля помещений свободного назначения составила 16%, доля торговых помещений – 14%.

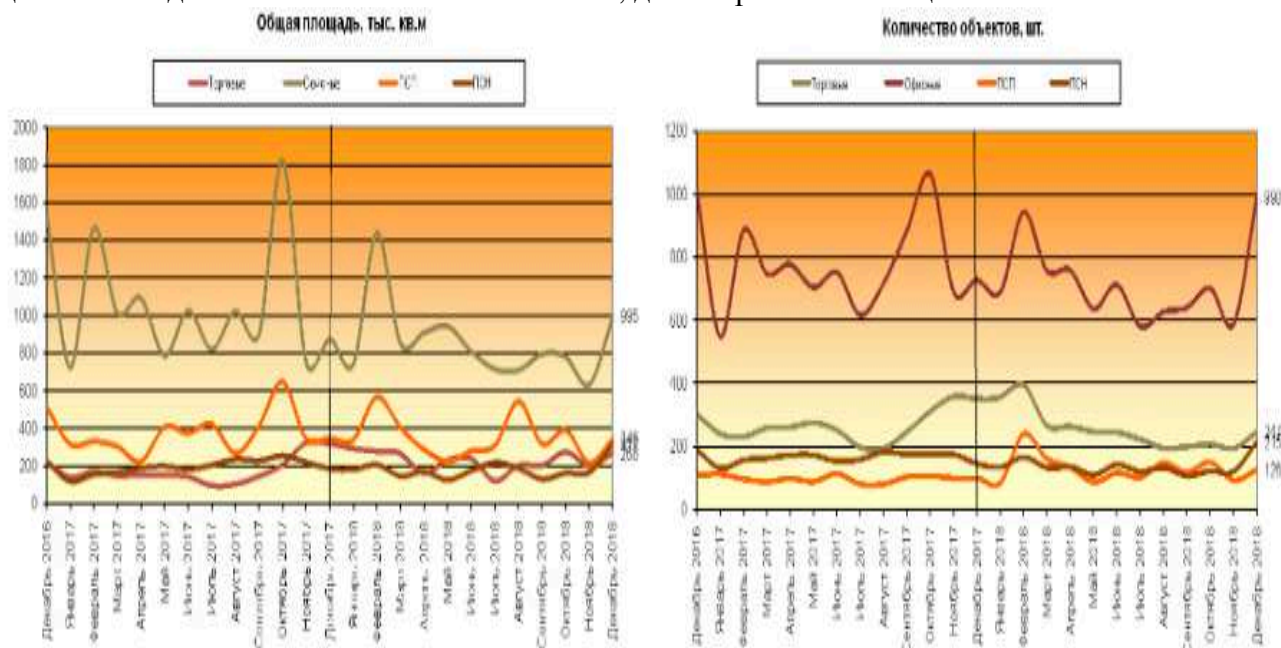


Рис. 6 Общая площадь, тыс. кв.м./Количество объектов, шт.

Судя по снижению средней площади объектов офисного и производственно-складского назначения на 16 и 21% спрос продолжают пользоваться помещениями больших размеров, в то время, как по торговым объектам и помещениям свободного назначения, по которым средние площади выросли на 21 и 16% соответственно, спрос смещается в сторону более мелких объектов.

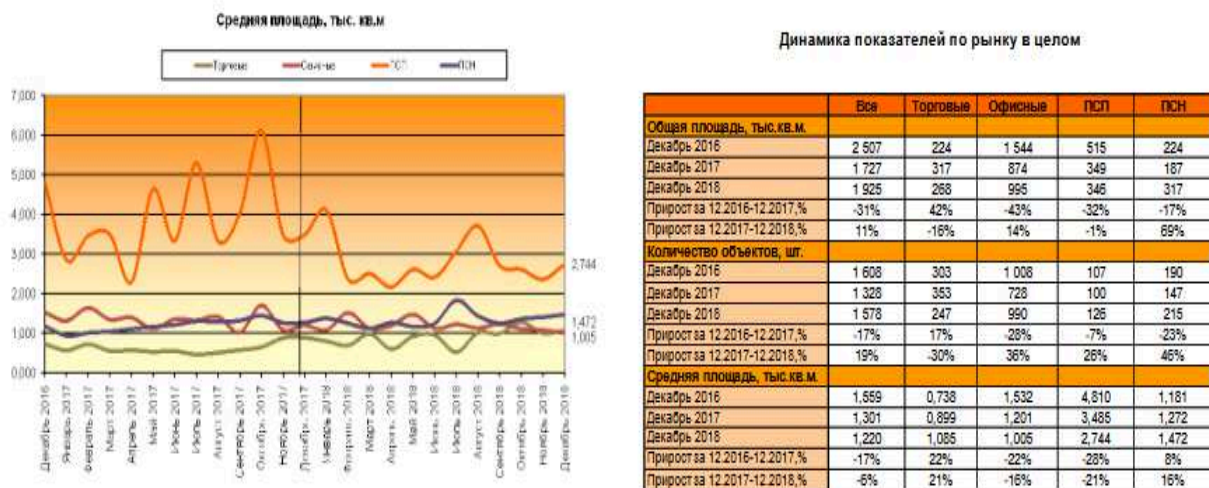
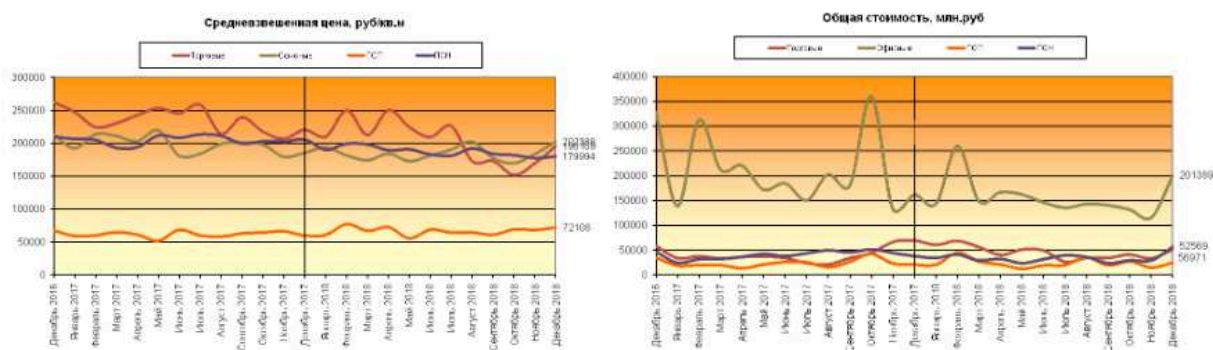


Рис. 7 Средняя площадь, тыс. кв.м., динамика показателей по рынку в целом

## Ценовые показатели

По торговым помещениям в 2018 году несмотря на снижение объема предложения цены снизились –на 11%, что говорит о снижении спроса в условиях сокращения доходов населения. По помещениям свободного назначения цены снизились на 12% в том числе за счет роста объема предложения. По офисным объектам цены выросли на 9%, по производственно-складским –на 20%, а по торговым объектам –снизились на 12%. Объем предложения в стоимостном выражении по торговым объектам снизился на 25%, по офисным помещениям вырос на 24%, по производственно-складским помещениям –на 19%, а по помещениям свободного назначения –на 48%. Снижение цен на торговые объекты можно объяснить снижением покупательной способности населения и серьезным ростом объема предложения еще в 2017 году. Что же касается помещений свободного назначения, то по ним цены в условиях существенного роста объема предложения снизились, что отчасти также может быть связано со сложной ситуацией на потребительском рынке. Что касается офисных и производственно-складских помещений, то в условиях того, что за 2 года цены на них практически не изменились, рост цен в 2018 году как тенденцию воспринимать нельзя.



Средневзвешенная цена, руб./кв.м.	Все	Торговые	Офисные	ПС	ПСН
Декабрь 2016	187 218	262 512	212 854	67 720	209 794
Декабрь 2017	188 582	220 497	186 183	69 867	206 511
Декабрь 2018	174 447	196 169	202 388	72 108	179 994
Прирост за 12.2016-12.2017,%	-10%	-16%	-13%	-12%	-2%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	3%	-11%	9%	20%	-12%
Общая стоимость, млн.руб.					
Декабрь 2016	459 348	58 731	329 680	34 852	47 085
Декабрь 2017	291 171	69 938	161 932	20 865	38 436
Декабрь 2018	335 858	62 669	201 389	24 929	56 971
Прирост за 12.2016-12.2017,%	-36%	19%	-51%	-40%	-18%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	15%	-25%	24%	19%	48%

Рис. 8 Средневзвешенная цена руб./кв.м./Общая стоимость, млн. руб.

## Торговая недвижимость

### Объем предложения

В декабре 2018 года общая площадь предложения торговой недвижимости в центре по сравнению с декабрем 2017 года снизилась на 20%, а за пределами центра –на 15%. Всего в декабре 2018 года на продажу было выставлено 25 объектов в пределах Садового Кольца и 222 объекта за его пределами суммарной площадью 14 и 254 тыс. кв.м соответственно. Общий объем предложения торговых помещений в декабре составил 247 объектов общей площадью 268 тыс. кв. м со средней площадью объекта 1080 кв. м..

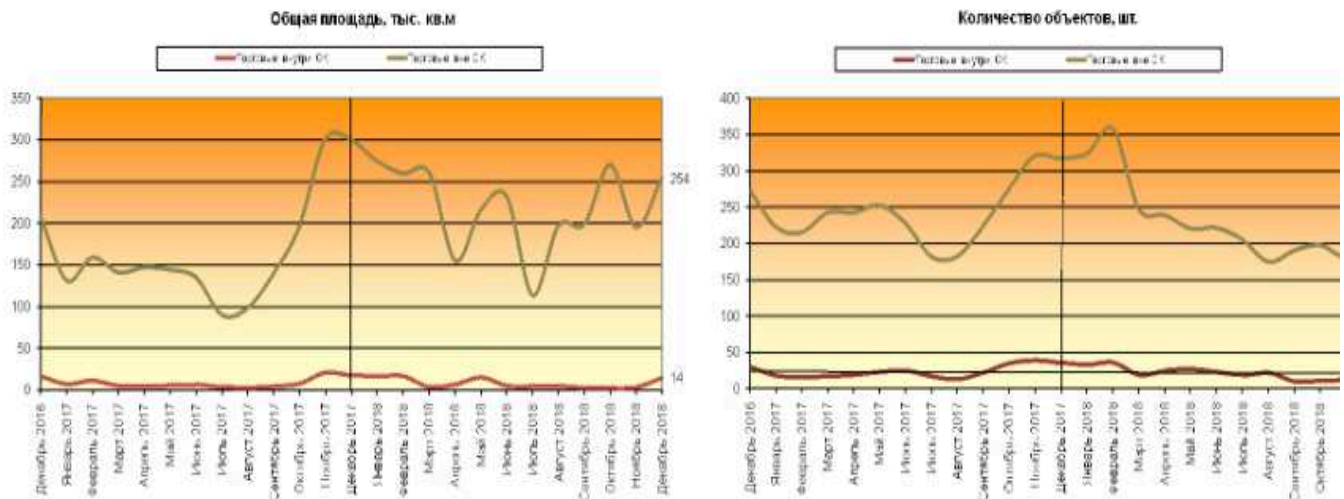
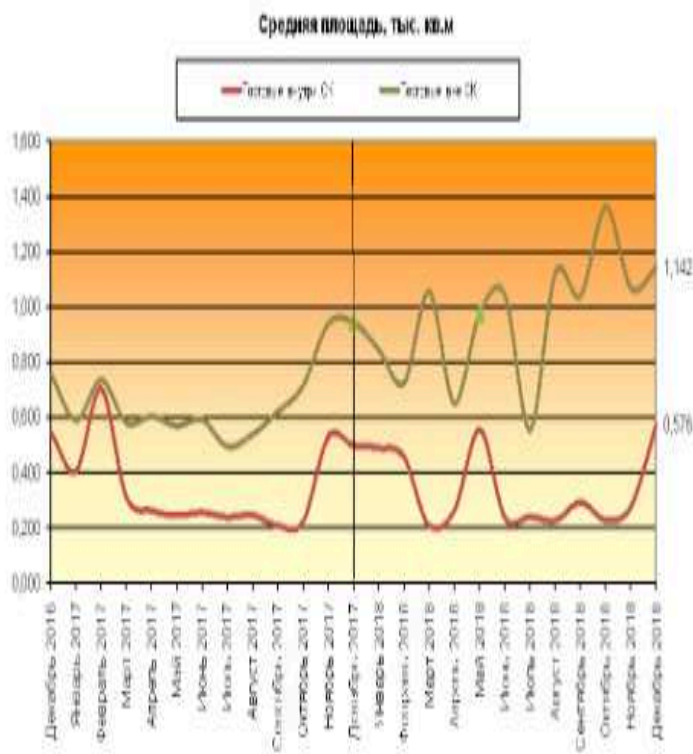


Рис. 9 Общая площадь, тыс. кв.м./Количество объектов, шт.



Динамика показателей по торговым помещениям

	Торговые	Торговые внутри СК	Торговые вне СК
<b>Общая площадь, тыс.кв.м.</b>			
Декабрь 2016	224	17	207
Декабрь 2017	317	18	299
Декабрь 2018	288	14	254
Прирост за 12.2016-12.2017,%	42%	9%	44%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	-16%	-20%	-15%
<b>Количество объектов, шт.</b>			
Декабрь 2016	303	30	273
Декабрь 2017	353	36	317
Декабрь 2018	247	25	222
Прирост за 12.2016-12.2017,%	17%	20%	16%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	-30%	-31%	-30%
<b>Средняя площадь, тыс.кв.м.</b>			
Декабрь 2016	0,74	0,55	0,76
Декабрь 2017	0,90	0,50	0,94
Декабрь 2018	1,08	0,58	1,14
Прирост за 12.2016-12.2017,%	22%	-9%	24%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	21%	16%	21%

Рис. 10 Средняя площадь, тыс. кв.м., динамика показателей по торговым помещениям

### Ценовые показатели

Цена на торговые объекты в центре за год выросла на 12%, а за его пределами снизилась на 15% и составила, соответственно в среднем 728758 руб./кв.м. и 165920руб./кв.м. За пределами садового кольца цены продаж могут быть меньше 150000 руб./кв.м. Судя по динамике цен за последние 2 года спрос на торговые помещения в центре традиционно более высок, Стоимостной объем предложения торговых помещений за 12 месяцев в центре снизился на 11%, а на периферии -на 28%.

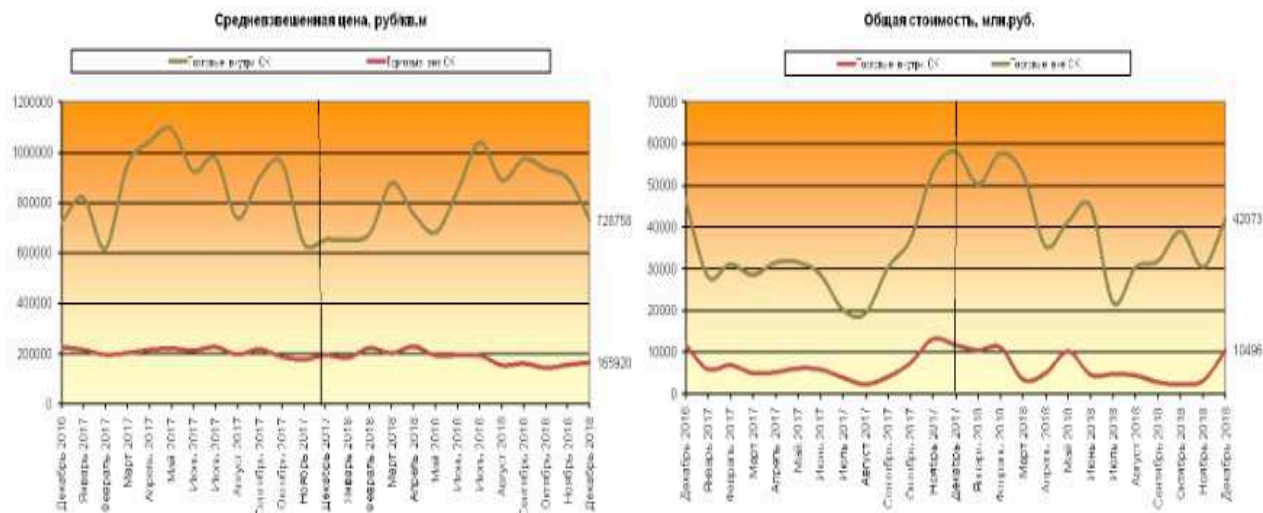


Рис. 11 Средневзвешенная цена руб./кв.м./Общая стоимость, млн. руб.  
**Офисная недвижимость**

**Объем предложения**

Объем предложения офисов в центре возрос на 42% по общей площади и 60% по количеству, аза пределами центра -на 10% по общей площади и на 32% по количеству. Всего в декабре 2018года было выставлено на продажу173объектаобщей площадью 136тыс.кв.м. в пределах Садового Кольца и 817объектовза его пределами суммарной площадью 859 тыс.кв.м. Общий объем предложения офисных площадей составил 990 объектовобщей площадью 995тыс.кв.м со средней площадью объекта 1005кв.м.

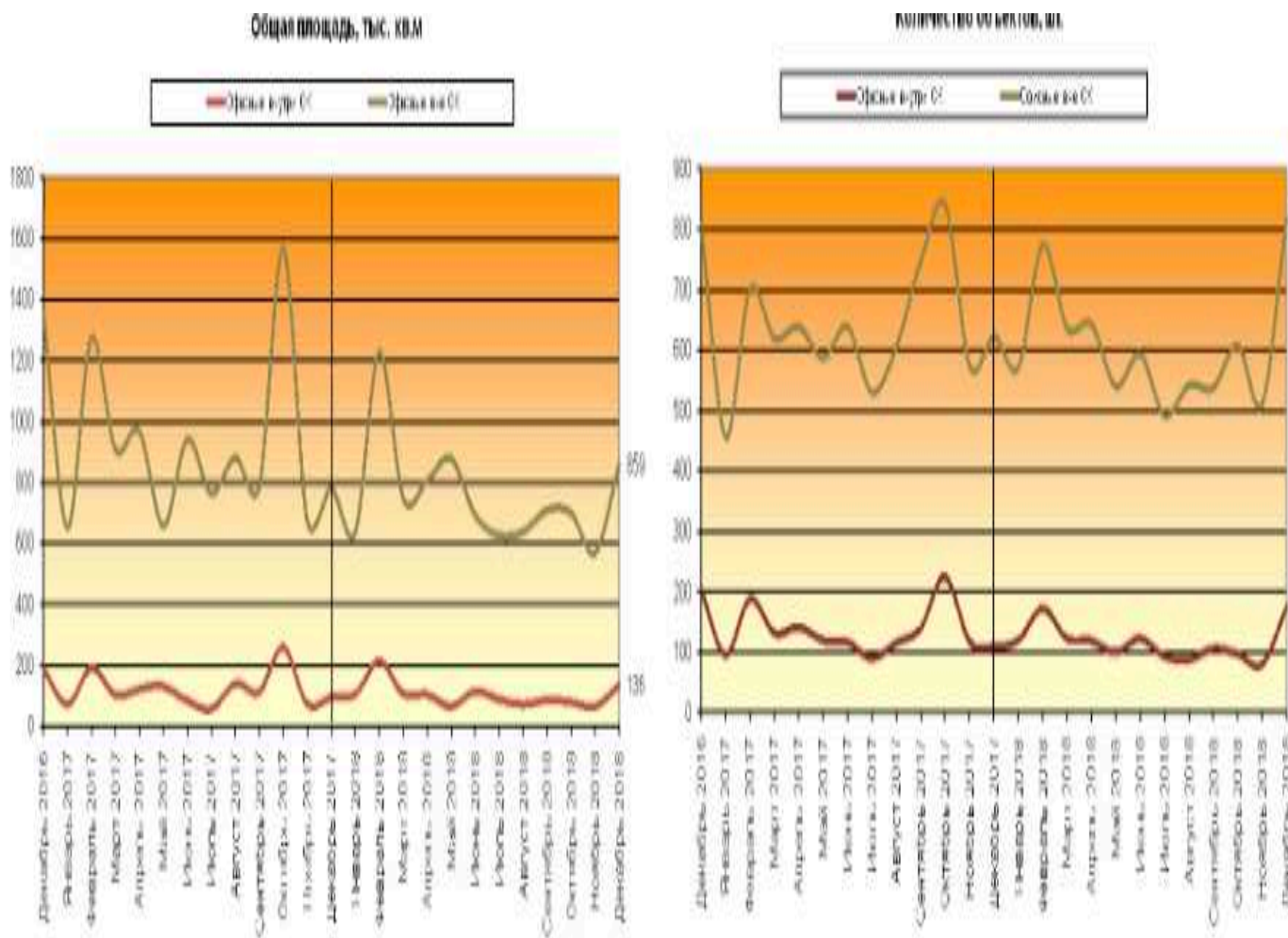
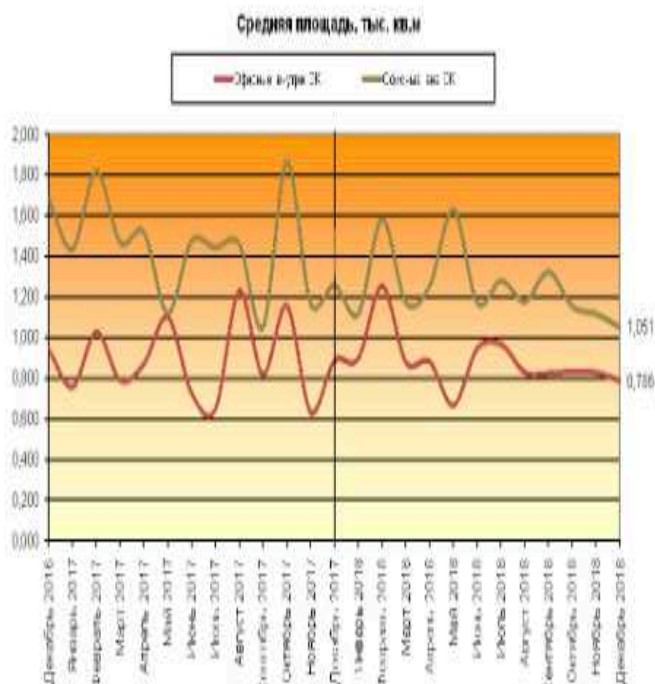


Рис. 12 Общая площадь, тыс. кв.м./Количество объектов, шт.



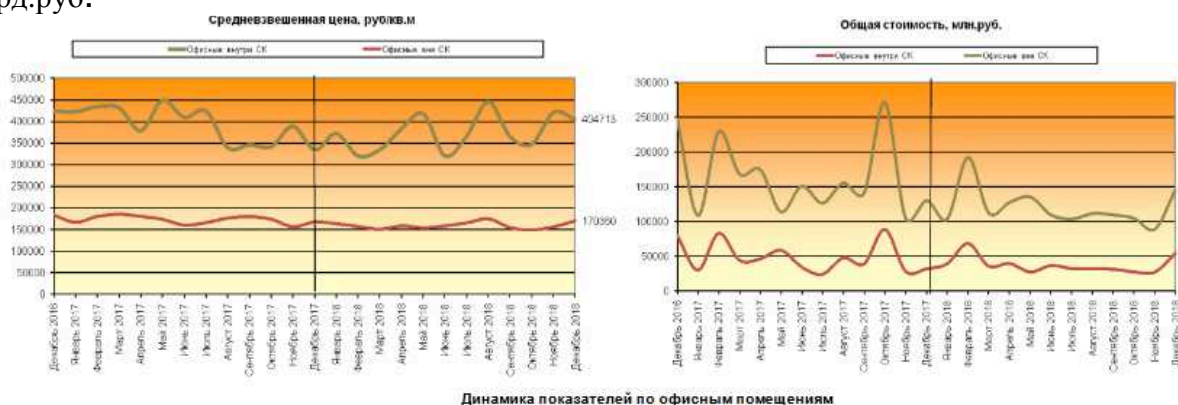
**Динамика показателей по офисным помещениям**

	Офисные	Офисные внутри СК	Офисные вне СК
<b>Общая площадь, тыс. кв. м.</b>			
Декабрь 2016	1 544	190	1 354
Декабрь 2017	874	85	779
Декабрь 2018	995	138	859
Прирост за 12.2016-12.2017,%	-43%	-50%	-42%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	14%	42%	10%
<b>Количество объектов, шт.</b>			
Декабрь 2016	1 008	202	806
Декабрь 2017	728	108	620
Декабрь 2018	990	173	817
Прирост за 12.2016-12.2017,%	-28%	-47%	-23%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	36%	60%	32%
<b>Средняя площадь, тыс. кв. м.</b>			
Декабрь 2016	1,532	0,939	1,680
Декабрь 2017	1,201	0,884	1,256
Декабрь 2018	1,005	0,788	1,051
Прирост за 12.2016-12.2017,%	-22%	-8%	-25%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	-18%	-11%	-16%

Рис. 13 Средняя площадь, тыс. кв.м., динамика показателей по офисным помещениям

### Ценовые показатели

За 12 месяцев средневзвешенная цена на офисные объекты в центре выросла на 21% до 404713руб./кв.м, а за пределами Садового Кольца – снизилась на 2% до 170360руб./кв.м. Хотя минимальные цены за пределами садового кольца могут быть меньше 100000 руб/кв.м. Судя по значительному росту цен в 2018году на офисные объекты в центре в условиях роста объема предложения, спрос на такие помещения растет более быстро. Рост объема предложения в стоимостном выражении составил 73% до 55млрд.руб.в пределах Садового Кольца и 13% до 146 млрд. руб. за его пределами, а в целом стоимость офисных объектов в 2018году увеличилась на 24% до 201млрд.руб.



**Динамика показателей по офисным помещениям**

	Офисные	Офисные внутри СК	Офисные вне СК
<b>Средневзвешенная цена, руб/кв. м.</b>			
Декабрь 2016	212 854	424 413	183 221
Декабрь 2017	185 183	334 100	166 939
Декабрь 2018	202 368	404 713	170 360
Прирост за 12.2016-12.2017,%	-13%	-21%	-9%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	9%	21%	2%
<b>Общая стоимость, млн.руб.</b>			
Декабрь 2016	328 680	80 517	248 163
Декабрь 2017	161 932	31 885	130 047
Декабрь 2018	201 369	55 038	146 352
Прирост за 12.2016-12.2017,%	-51%	-60%	-48%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	24%	73%	13%

Рис. 14 Средневзвешенная цена руб./кв.м./Общая стоимость, млн. руб.; динамика показателей по офисным помещениям

## Аренда Рынок в целом

### Объем предложения

Объем предложения после роста к весне, до конца лета снижался, после чего осенью и в декабре снижение это полностью отыграл, вернувшись на уровень марта месяца. В целом за год объем предложения по площади вырос на 12%, а по количеству снизился на 1%. В декабре 2018 года на рынке было выставлено 2968 объектов общей площадью 1641 тыс. кв.м.

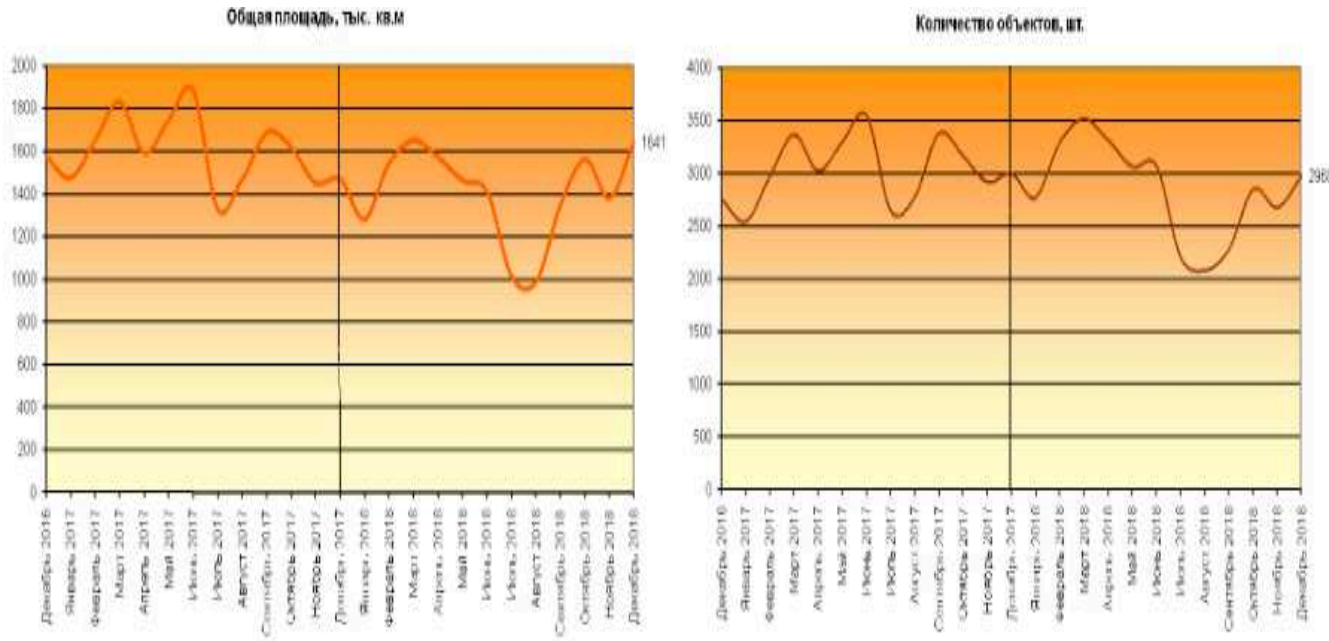


Рис. 15 Общая площадь, тыс. кв.м./Количество объектов, шт.

### Ценовые показатели

Арендные ставки после незначительных колебаний в первом полугодии 2018 года к сентябрю снизились, после чего произошла ценовая коррекция, но до уровня первой половины года ставки не выросли. Средняя ставка на рынке аренды с декабря 2017 по декабрь 2018 года снизилась на 9% в рублевом выражении. В декабре средняя арендная ставка составила 16 626 руб./кв.м/год, или 247\$/кв.м/год

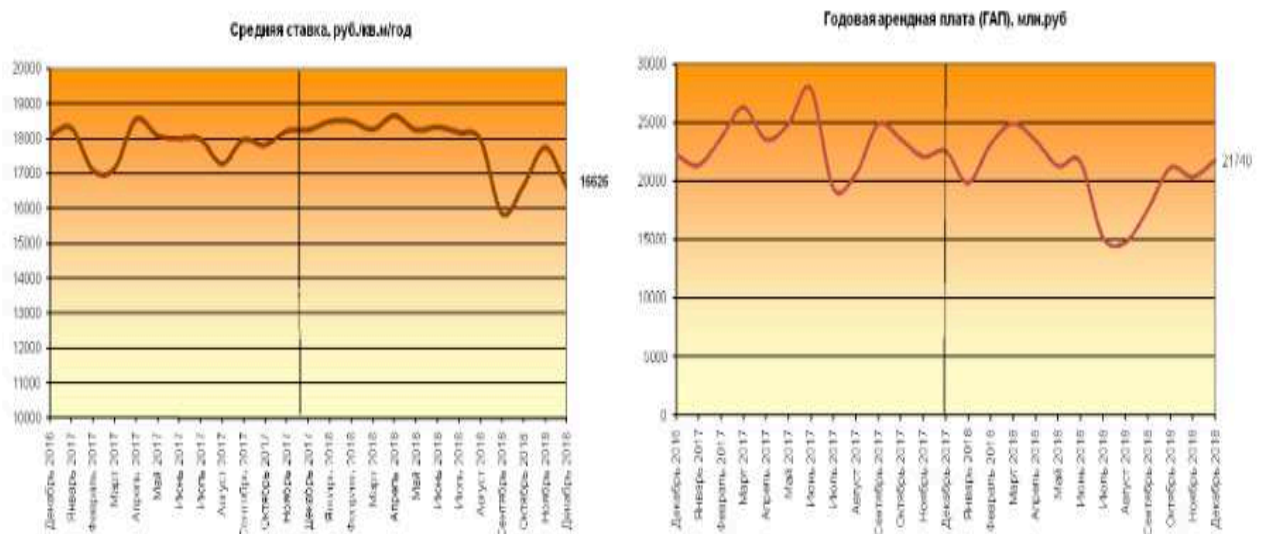
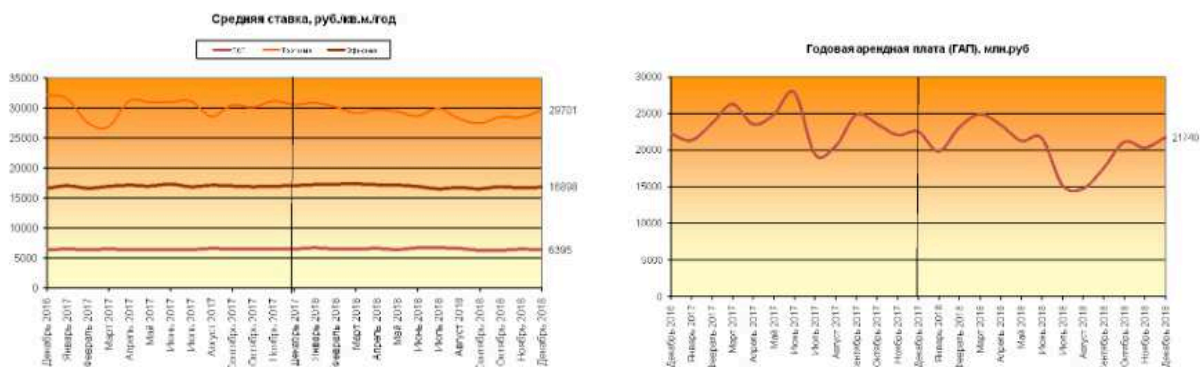


Рис. 16 Средняя ставка, руб./кв.м./год/Годовая арендная плата (ГАП), млн.руб.

## Сравнительный анализ по сегментам

### Ценовые показатели

Средняя ставка на торговые помещения с декабря 2017 по декабрь 2018 года снизилась на 3% до 29700руб./кв.м, на офисные –на 1% до 16898руб./кв.м/год, на производственно-складские помещения –на 2% и составила 6395руб./кв.м/год. Судя по снижению арендной ставки даже в условиях снижения объема предложения, спрос на торговые помещения продолжает снижаться более высокими темпами по сравнению с офисными и производственно-складскими помещениями, причем не первый год, что связано с негативными тенденциями в потребительском рынке. Изменение годовой суммарной арендной платы за год составило:-26% -по торговым,-5% -по офисным помещениями +47% -по производственно-складским помещениям..



Динамика показателей по рынку в целом

	Все	Торговые	Офисные	ПСП
<b>Средняя ставка, руб./кв.м./год</b>				
Декабрь 2016	18 092	32 251	16 706	6 425
Декабрь 2017	18 236	30 628	17 129	6 528
Декабрь 2018	18 626	29 700	16 898	6 395
Прирост за 12.2016-12.2017,%	1%	-5%	3%	2%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	-9%	-3%	-1%	-2%
<b>ГАП, млн. руб</b>				
Декабрь 2016	22 248	4 938	13 749	3 562
Декабрь 2017	22 527	6 193	13 220	3 114
Декабрь 2018	21 740	4 578	12 588	4 576
Прирост за 12.2016-12.2017,%	1%	26%	-4%	-13%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	-3%	-26%	-5%	47%

Рис. 17 Средняя ставка, руб./кв.м./год/Годовая арендная плата (ГАП), млн.руб.; динамика показателей по рынку в целом

**Анализ доступности и ликвидности.** Для рынка недвижимости характерен существенный временной лаг: рост цен предложения недвижимости может продолжаться полгода - год при снижении соотношения спрос/предложение, и наоборот, цены могут падать такое же время после начала роста спроса. В действительности инерционность рынка жилья гораздо ниже, нежели коммерческих секторов. Данный процесс напрямую связан с ликвидностью недвижимости. Уровень ликвидности установлен на основании средних сроков экспозиции по данным справочника «СРК-2015» 2015 г. под ред. Е. Е. Яскевича. Типичный срок рыночной экспозиции объекта оценки на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости, составляет от 5 до 12 месяцев (Средняя ликвидность составляет 8,5 месяца).



Таблица 19. Средние сроки экспозиции объектов недвижимости РФ по офертам<sup>38</sup>

№ п/п	Наименование	Местоположение	Средние сроки экспозиции, мес.		
			2015	2014	2007 (12)
<b>Квартиры</b>					
1	1-комнатные квартиры	Москва	1,5...3,0	1,0...2,2	0,3...1,1
		Санкт-Петербург	1,8...3,5	1,3...2,8	0,5...1,2
		Уфа	-	2,5...4,5	1,2...1,5
		Саратов	-	1,5...3,8	
2	2-комнатные квартиры	Москва	3,0...5,0	2,5...4,5	0,5...1,5
		Санкт-Петербург	-	1,8...5,0	
		Уфа	-	3,0...6,0	
3	3 и более-комнатные квартиры	Москва	4,0...7,5	4,0...6,9	
		Санкт-Петербург	3,0...9,0	3,0...8,0	
<b>Земельные участки</b>					
1	Под дачное строительство	Московская область	-	3...7	1,5...4,5
		Тульская область		5...9	
2	Под офисные и торговые цели	Москва		1...3	
		Московская область (торговые цели)		4...8	
3	Под производственно-складские цели	Москва		2...5	
		Московская область		6...10	
<b>Помещения (здания)</b>					
1	Производственные	Иркутск			3,0...9,9
		Киров			6,1...10,8
		Москва	6...10	5...11	0,8...5,5
		Московская область (10-40 км. от МКАД)	5...10	6...12	0,9...4,4
2	Торговые	Иркутск	2...3		0,7...1,7
		Киров			2,0...4,0
		Москва	3,5...8	2...7	0,3...4,8
		Московская область (10-40 км. от МКАД)	2...8	1...6	0,9...2,8
3	Офисные	Москва	5...12	5...10	
		Московская область (10-40 км. от МКАД)	-	6...12	

<sup>38</sup> Согласно данным, справочника «СРК-2015» 2015 г. под ред. Е. Е. Яскевича

## 10.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА

### Объем анализируемых данных фактических данных о ценах сделок (предложений)

При проведении анализа фактических данных о ценах сделок (предложений) были проанализированы следующие источники информации:

- информационный портал «Сайт Из рук в руки» - <https://tambov.irr.ru>;
- информационный портал «Авито» - <http://avito.ru/>;
- информационный портал «Ruads.org» - <http://ruads.org/>;
- информационный портал «Internet Archive» - [http:// web.archive.org/](http://web.archive.org/);
- а также данные архивной базы оценщика.

### Выбор элементов сравнения

При анализе объема рыночных данных оценщик руководствовался п. 8 ФСО №1<sup>39</sup> и п. 22в ФСО №7<sup>40</sup>. Перечень возможных элементов сравнения достаточно полно предложен в многочисленной учебной литературе. Основные элементы сравнение описаны п. 22 ФСО 7. В этой связи в целях настоящей оценки были использованы следующие элементы сравнения.

Таблица 20. Перечень типичных элементов сравнения и степени их значимости в рамках настоящей оценки

№ п/п	Элемент сравнения	Характеристика элемента сравнения	Значимость/незначимость элемента сравнения в рамках настоящей оценки (О)/(Х)	Комментарий к характеристике фактора, влияющего на выбор подходов и методов
1	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Существенное значение имеет точная идентификация передаваемых прав на недвижимость в каждой конкретной сделке, поскольку цена продажи всегда основывается на объеме передаваемых прав. Как правило, на рынке представлены объекты реализуемые на правах собственности и аренды	О	Данный элемент сравнения в рамках настоящей оценки в дальнейшем <u>используется</u> для проведения расчетов. Требуется четкая идентификация условий продажи
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Различные условия финансирования сделки могут привести к различию в ценах. Как правило, рассматриваются варианты оплаты по факту и оплата в рассрочку	О	Данный элемент сравнения в рамках настоящей оценки в дальнейшем <u>используется</u> для проведения расчетов. Требуется четкая идентификация условий финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки
3	Условия продажи	Особые мотивации сторон в сделке во многих ситуациях оказывают существенные влияние на цены сделки. Как правило, рассматриваются варианты продажи на рыночных условиях или срочная продажа.	О	Данный элемент сравнения в рамках настоящей оценки в дальнейшем <u>используется</u> для проведения расчетов. Требуется четкая идентификация условий продажи
4	Условия рынка			

<sup>39</sup> П. 8, ФСО № 1 – «Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.».

<sup>40</sup> п. 22 ФСО №7 - «При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения... При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке

4.1	Возможность торга	Как правило, оценщик имеет дело не с фактами продаж, а с предложениями. В подобных случаях необходимо рассмотреть возможность торга.	О	Данный элемент сравнения в рамках настоящей оценки в дальнейшем <u>используется</u> для проведения расчетов. Требуется четкая идентификация возможности/отсутствия торга
4.2	Дата выставления оферты (предложения) (дата проведения оценки)	Этот элемент сравнения показывает изменение цен на рынке недвижимости с течением времени с даты продажи (выставления оферты) объекта аналога	О	Данный элемент сравнения в рамках настоящей оценки в дальнейшем <u>используется</u> для проведения расчетов. Требуется четкая идентификация изменения цен с даты продажи/выставления оферты до даты оценки
5	Вид использования и (или) зонирование (фактическое использование/подсегмент рынка)	Назначение объекта определяет возможности извлечения дохода от недвижимости	О	Данный элемент сравнения в рамках настоящей оценки в дальнейшем <u>используется</u> для проведения расчетов. Требуется четкая идентификация вида функционального назначения объекта оценки/аналогов
6	Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Иногда недвижимость продается совместно с объектами движимого имущества, которые обладают также стоимостью. В подобной ситуации требуется отделить стоимость, формируемую недвижимостью.	О	Данный элемент сравнения в рамках настоящей оценки в дальнейшем <u>используется</u> для проведения расчетов. Требуется четкая идентификация объема передаваемого движимого имущества с объектом оценки/аналогом
7	Расходы, производимые непосредственно после покупки, руб.	К таким расходам могут относиться затраты на ремонт или замену сооружений или частей сооружений, затраты на ликвидацию загрязнений окружающей среды, затраты, связанные с изменением зонирования (или разрешенного использования). Необходимость несения таких затрат в случае продажи объекта оценки/аналога требует учета объема подобных затрат	О	Данный элемент сравнения в рамках настоящей оценки в дальнейшем <u>используется</u> для проведения расчетов. Требуется четкая идентификация объема расходов, которые необходимо будет понести после приобретения объекта оценки/аналогов
8	Экономические характеристики (операционные расходы)	К данным характеристикам относятся уровень операционных расходов, условия аренды (в том числе периодичность арендных платежей), состав арендаторов. Различие в экономических характеристиках объекта оценки/аналогов подразумевает различие в генерируемых объектами денежных потоков	О	Данный элемент сравнения в рамках настоящей оценки в дальнейшем <u>используется</u> для проведения расчетов. Требуется четкая идентификация различий в экономических характеристиках объекта оценки/аналогов (в частности, операционных расходов по содержанию имущества)
9	Местоположение (часть города, адрес)	Местоположение недвижимости является одним из ключевых факторов формирования стоимости	О	Данный элемент сравнения в рамках настоящей оценки в дальнейшем <u>используется</u> для проведения расчетов. Требуется четкая идентификация различий в местоположении и его потенциале объекта оценки/аналогов
10	Физические характеристики, в том числе:			
10.1	Тип объекта	Тип помещения (встроенное помещение или отдельно стоящее здание) влияют на стоимость объекта оценки	О	Данный элемент сравнения в рамках настоящей оценки в дальнейшем <u>используется</u> для проведения расчетов. Требуется четкая идентификация о том, является ли объект недвижимости отдельно стоящим зданием или встроенным помещением.
10.2	Состояние объектов капитального строительства	Физическое состояние объекта капитального строительства существенно влияет на стоимость объекта оценки	О	Данный элемент сравнения в рамках настоящей оценки в дальнейшем <u>используется</u> для проведения расчетов. Требуется четкая идентификация различий в состоянии объекта оценки/аналогов
10.3	Наличие отдельного входа	Наличие отдельного входа существенно влияет на стоимость коммерческой недвижимости	О	Данный элемент сравнения в рамках настоящей оценки в дальнейшем <u>используется</u> для проведения расчетов. Требуется четкая идентификация различий в наличии или отсутствии отдельного входа.
10.4	Тип парковки	Данный элемент отражает характер парковки вокруг объекта недвижимости: организованная парковка, стихийная и отсутствие парковки.	О	Данный элемент сравнения в рамках настоящей оценки в дальнейшем <u>используется</u> для проведения расчетов. Требуется четкая идентификация различий в характере парковки объекта оценки/аналогов
10.5	Масштаб объекта	Данный элемент учитывает эффект масштаба, согласно которому чем больше объект, тем дешевле удельных показателей стоимости	О	Данный элемент сравнения в рамках настоящей оценки в дальнейшем <u>используется</u> для проведения расчетов. Требуется четкая идентификация зависимости удельного показателя стоимости от площади участка
10.6	Отделка строения	Характер отделки существенно влияет на стоимость строения	О	Данный элемент сравнения в рамках настоящей оценки в дальнейшем <u>используется</u> для проведения расчетов. Требуется четкая идентификация типа отделки объекта оценки и объектов аналогов
10.7	Преимущественный строительный материал	Данный элемент характеризует использованную строительную технологию, а следовательно, характеризует	О	Данный элемент сравнения в рамках настоящей оценки в дальнейшем <u>используется</u> для проведения расчетов. Требуется четкая идентификация материалов конструкций объекта оценки и объектов аналогов

		размер затрат на строительство объекта недвижимости		
10.8	Транспортная доступность	Данный элемент отражает удобство доступа к объекту оценки/аналогу	О	Данный элемент сравнения в рамках настоящей оценки в дальнейшем <u>используется</u> для проведения расчетов. Требуется четкая идентификация уровня транспортной доступности объекта оценки/объектов аналогов
10.9	Инженерное оборудование			
10.9.1	Водопровод и канализация	Данный элемент отражает наличие/отсутствие возможности подведения данного вида коммуникаций	О	Данный элемент сравнения в рамках настоящей оценки в дальнейшем <u>используется</u> для проведения расчетов. Требуется четкая идентификация уровня инженерного обеспечения объекта оценки/объектов аналогов
10.10	Этаж расположения	Данный элемент отражает этаж расположения объекта оценки и объектов аналогов	О	Данный элемент сравнения в рамках настоящей оценки в дальнейшем <u>используется</u> для проведения расчетов. Требуется четкая идентификация уровня места расположения объекта оценки/объектов аналогов

**Фактические данные о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект**

В соответствии с разделом «10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ И АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ» объект оценки относится к сегменту «*коммерческая недвижимость*», к подсегменту «*торговая недвижимость*». В этой связи для целей оценки в качестве объектов аналогов выбраны объекты из аналогичного сегмента.

Для проведения расчетов *сравнительным подходом* (методом сравнительным продаж) в ходе анализа источников информации оценщику был доступен следующий объем рыночных данных о сопоставимых объектах. В процессе выбора объекта (-ов) аналогов из сопоставимых для проведения расчетов оценщик руководствовался следующими критериями (правилами отбора):

- соответствие сопоставимых объектов объекту (-ам) оценки по «Виду использования и (или) зонированию»;
- соответствие сопоставимых объектов объекту (-ам) оценки по «Местоположению».

Таблица 21. Перечень данных, использованных при проведении оценки методом сравнительных продаж в рамках сравнительного подхода с указанием источника их получения<sup>41</sup>

Элементы сравнения	1	2	3
Рыночная стоимость объектов (цена предложения), руб.	23 000 000	10 500 000	119 000 000
Количество единиц сравнения, кв.м.	123,0	152,0	735,0
Дата интервьюирования	05.19	05.19	05.19
Источник информации	Приложение Б	Приложение Б	Приложение Б
Ссылка	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_123_m_1227767871">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_123_m_1227767871</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_152_m_1139491689">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_152_m_1139491689</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_735_m_1247306636">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_735_m_1247306636</a>
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	собственность, ограничения прав не зарегистрировано	собственность, ограничения прав не зарегистрировано	собственность, ограничения прав не зарегистрировано
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	обычные	обычные	обычные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные
Условия рынка			
1. Возможность торга	да	да	да
2 Дата сделки (дата проведения оценки), том числе:	05.19	05.19	05.19
год	2019	2019	2019
Вид использования и (или) зонирование (фактическое использование/подсегмент рынка)	Фактическое использование - торгово-офисная/подсегмент рынка - торгово-офисная недвижимость	Фактическое использование - торгово-офисная/подсегмент рынка - торгово-офисная недвижимость	Фактическое использование - торгово-офисная/подсегмент рынка - торгово-офисная недвижимость
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Расходы, производимые непосредственно после покупки	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Экономические характеристики (операционные расходы)	Стандартные для данного сегмента рынка	Стандартные для данного сегмента рынка	Стандартные для данного сегмента рынка

<sup>41</sup> Информация о конечных ценах сделок являются коммерческой тайной

Местоположение (часть города, адрес)	Москва, Дмитровский проезд	Москва, улица Костякова, 8/6	Москва, Дмитровское шоссе, 7к2
Позиционирование на карте	Москва, САО	Москва, САО	Москва, САО
Ближайшая станция метро	Дмитровская	Дмитровская	Тимирязевская
Удаленность от метро	от 5 до 10 минут пешком (включительно)	от 5 до 10 минут пешком (включительно)	от 5 до 10 минут пешком (включительно)
Физические характеристики			
1. Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
2. Состояние объектов капитального строительства	В удовлетворительном состоянии	В удовлетворительном состоянии	В удовлетворительном состоянии
3. Тип парковки	Организованная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
4. Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть
5. Масштаб объекта (площадь, согласно принятой единице сравнения) ,в том числе	123,0	152,0	735,0
площадь подвала, м.кв.	0,0	0,0	0,0
площадь цокольного этажа, м.кв.	0,0	100,0	195,0
площадь 1 этажа, м.кв.	123,0	52,0	540,0
сумма площадей 2 и выше этажей, м.кв.	0,0	0,0	0,0
6. Отделка строения	В отделке, в среднем состоянии	В отделке, требующей косметического ремонта	В отделке, в среднем состоянии
7. Преимущественный строительный материал	Кирпич/бетон (капитальный)	Кирпич/бетон (капитальный)	Кирпич/бетон (капитальный)
8. Транспортная доступность	Внутриквартальное расположение	Внутриквартальное расположение	Красная линия
9. Инженерное оборудование			
9.1. Водопровод и канализация	Есть	Есть	Есть
9.2. Отопление	Есть	Есть	Есть
9.3. Электроснабжение	Есть	Есть	Есть
10. Этаж расположения	1	1, цоколь	1, цоколь

Неуказанные в объявлениях характеристики собраны в результате интервьюирования продавцов и приведены в приложении Б. По возможности подтверждена публичными источниками (такими как интернет сервисы «Публичная кадастровая карта», «Яндекс.Карты», «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» и т.п.). В этой связи, считаем, что использованная информация соответствует положениям п.5 ФСО 3, то есть достоверна и подтверждена<sup>42</sup>. Окончательный список объектов аналогов определен в рамках раздела 12.2. «СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД».

Для проведения расчетов *доходным подходом* (расчет арендной ставки методом сравнительным продаж) в ходе анализа источников информации оценщику был доступен следующий объем рыночных данных о сопоставимых объектах. В процессе выбора объекта (-ов) аналогов из сопоставимых для проведения расчетов оценщик руководствовался следующими критериями (правилами отбора):

- соответствие сопоставимых объектов объекту (-ам) оценки по «Виду использования и (или) зонированию»;
- соответствие сопоставимых объектов объекту (-ам) оценки по «Местоположению».

Таблица 22. Перечень данных, использованных при проведении оценки рыночно обоснованной арендной платы методом сравнительных продаж в рамках доходного подхода с указанием источника их получения<sup>43</sup>

Элементы сравнения	1	2	3
Арендная плата, руб. в мес.	200 000	420 000	35 000

<sup>42</sup> П. 5 ФСО 3 «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена»

<sup>43</sup> Информация о конечных ценах сделок являются коммерческой тайной

Количество единиц сравнения, кв.м.	55,60	170,00	23,00
Дата интервьюирования	05.19	05.19	05.19
Источник информации	см. Приложение Б	см. Приложение Б	см. Приложение Б
Ссылка	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_55.6_m_1639876269">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_55.6_m_1639876269</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_170_m_1445044315">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_170_m_1445044315</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_1342677421">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_1342677421</a>
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	аренда, ограничения прав не зарегистрировано	аренда, ограничения прав не зарегистрировано	аренда, ограничения прав не зарегистрировано
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	обычные	обычные	обычные
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия рынка			
1. Возможность торга	да	да	да
2 Дата сделки (дата проведения оценки), том числе:	05.19	05.19	05.19
год	2019	2019	2019
Вид использования и (или) зонирование (фактическое использование/подсегмент рынка)	Фактическое использование - торгово-офисная/подсегмент рынка - торгово-офисная недвижимость	Фактическое использование - торгово-офисная/подсегмент рынка - торгово-офисная недвижимость	Фактическое использование - торгово-офисная/подсегмент рынка - торгово-офисная недвижимость
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Расходы, производимые непосредственно после покупки	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Экономические характеристики (операционные расходы)	Стандартные для данного сегмента рынка	Стандартные для данного сегмента рынка	Стандартные для данного сегмента рынка
Местоположение (часть города, адрес)	г.Москва, Бутырская улица, 84	Москва, Новодмитровская улица, 2кб	Москва, 4-й Вятский переулок, 18к2
Позиционирование на карте	Москва, САО	Москва, САО	Москва, САО
Ближайшая станция метро	Дмитровская	Дмитровская	Дмитровская
Удаленность от метро	до 5 минут пешком (включительно)	от 5 до 10 минут пешком (включительно)	от 10 до 15 минут пешком (включительно)
Физические характеристики			
1. Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
2. Состояние объектов капитального строительства	В удовлетворительном состоянии	В хорошем состоянии	В удовлетворительном состоянии
3. Тип парковки	Стихийная парковка	Организованная парковка	Стихийная парковка
4. Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть
5. Масштаб объекта (площадь, согласно принятой единице сравнения) ,в том числе			
площадь подвала, м.кв.	0,0	0,0	0,0
площадь цокольного этажа, м.кв.	0,0	0,0	0,0
площадь 1 этажа, м.кв.	55,6	170,0	23,0
сумма площадей 2 и выше этажей, м.кв.	0,0	0,0	0,0
6. Отделка строения	В отделке, в среднем состоянии	Без отделки	В отделке, в среднем состоянии
7. Преимущественный строительный материал	Кирпич/бетон (капитальный)	Кирпич/бетон (капитальный)	Кирпич/бетон (капитальный)
8. Транспортная доступность	Красная линия	Красная линия	Красная линия
9. Инженерное оборудование			
9.1. Водопровод и канализация	Есть	Есть	Есть
9.2. Отопление	Есть	Есть	Есть
9.3. Электроснабжение	Есть	Есть	Есть
10. Этаж расположения	1	1	1
* Примечание 1	Арендная плата не включает оплату коммунальных платежей (оплата по счетчику отдельно); Арендная плата включает уплачиваемые собственником недвижимости налоги (в том числе НДС)	Арендная плата не включает оплату коммунальных платежей (оплата по счетчику отдельно); Арендная плата включает уплачиваемые собственником недвижимости налоги (в том числе НДС)	Арендная плата не включает оплату коммунальных платежей (оплата по счетчику отдельно); Арендная плата включает уплачиваемые собственником недвижимости налоги (в том числе НДС)

Неуказанные в объявлениях характеристики собраны в результате интервьюирования продавцов и приведены в приложении Б. По возможности подтверждена публичными источниками (такими как интернет сервисы «Публичная кадастровая карта», «Яндекс.Карты», «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» и т.п.). В этой связи, считаем, что использованная информация соответствует положениям п.5 ФСО 3, то есть достоверна и подтверждена<sup>44</sup>.

Окончательный список объектов аналогов определен в рамках раздела 12.3. «ДОХОДНЫЙ ПОДХОД».

---

<sup>44</sup> П. 5 ФСО 3 «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена»

## 10.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Данный раздел подготовлен на основании следующих материалов:

- Справочника оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода/ под ред. Л. А. Лейфера, Нижний Новгород: ЗАО «ПЦФКО», 2017;
- Справочника оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода/ под ред. Л. А. Лейфера, Нижний Новгород: ЗАО «ПЦФКО», 2017.

В рамках настоящего раздела проанализированы:

1. Основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость коммерческой недвижимости;
2. Обоснование значений и диапазонов ценообразующих факторов;
3. Типичные параметры рынка, влияющие на уровень доходности коммерческой недвижимости.

### Основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость коммерческой недвижимости

По информации риэлторов, в типичной сделке основными ценообразующими факторами, влияющими на стоимость являются:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
3. Условия продажи;
4. Условия рынка;
5. Вид использования и (или) зонирование;
6. Наличие движимого/недвижимого имущества, не связанного с оцениваемой недвижимостью;
7. Расходы, производимые непосредственно после покупки;
8. Экономические характеристики (операционные расходы);
9. Местоположение (часть города, адрес);
10. Физические характеристики;

#### Обоснование значений и диапазонов ценообразующих факторов.

- **Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.**

Данный фактор отражает объем передаваемых прав. Анализ рынка показал, что отчуждение имущества на рынке осуществляется на правах собственности и аренды. Однако на практике сделки купли-продажи и аренды различаются временным горизонтом владения и объемами передаваемых правомочий. Кроме того, предлагаемая на рынке аренда подразумевает заключение договора аренды и не продажу права аренды. В этой связи корректнее рассматривать рынок аренды и купли-продажи как два самостоятельных сегмента рынка и для целей оценки следует подбирать аналоги из соответствующего сегмента рынка.

- **Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки.** Различные условия финансирования могут привести к отличию цены, уплаченной за имущество, от цены за другое идентичное имущество. Обычной или типовой сделкой на рынке можно признать сделку, финансируемую за счет собственных средств, а расчет осуществляется единовременной суммой. Однако другие сделки могут финансироваться по иной схеме: например, за счет заемных средств, расчет может вестись перечислением серии платежей.

Привлечение заемных средств осуществляется в двух случаях: когда не хватает имеющихся собственных средств для совершения сделки, и когда существует необходимость повысить доходность собственных средств инвестора (собственника), не внося изменения в сам объект, порядок его эксплуатации и т.п.



Эффект изменения доходности собственных средств за счет привлечения заемных носит название эффекта финансового левереджа или эффекта финансового рычага.

Таким образом, поправка на условия финансирования (и *соответственно диапазон значений данного ценообразующего фактора*) представляет собой разницу в денежных потоках при различном соотношении собственных и заемных средств и численно равна величине финансового левереджа.

- **Условия продажи.** Обычными условиями продажи являются рыночные. На практике это означает надлежащий маркетинг, при этом продавец не вынужден продавать, а покупатель не обязан приобретать имущество. Однако далеко не все сделки предполагают рыночные условия продажи. К примеру, в некоторых ситуациях продавец спешит продать имущество. Такие условия не могут быть признаны рыночными. При условиях срочной продажи величина скидки может колебаться в очень широком диапазоне. В частности, по оценке Капитал Недвижимость, в зависимости о сегмента рынка скидка на срочность (*диапазон значений данного ценообразующего фактора*) *может достигать от 10 до 40%*<sup>45</sup> в зависимости от заданных сроков.

- **Условия рынка (возможность торга):** Торг является одним из тех условий, который позволяет повысить ликвидность рынка недвижимости в целом и отдельных объектов в частности. Диапазон скидок на торг довольно обширен. К примеру, по данным *Справочника оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода/ под ред. Л. А. Лейфера, Нижний Новгород: ЗАО «ПЦФКО», 2017* диапазон скидки на торг по активным рынкам составляет:

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	9,5%	10,5%
2. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,2%
3. Высокотрендовая торговая недвижимость	9,2%	8,7%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	11,5%	12,9%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
3. Высокотрендовая торговая недвижимость	7,7%	7,1%	8,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	9,9%	11,2%

Рис. 18 Диапазон значений ценообразующего фактора - скидки на торг

***Вид использования и (или) зонирование (фактическое использование/подсегмент рынка).***

В рамках единого сегмента часто недвижимость отличается своей специализацией или функциональным назначением. В отношении офисно-торговой недвижимости выделяют следующее функциональное назначение и диапазон значений ценообразующего фактора:

- Универсальные офисно-торговые объекты свободного назначения;
- Высокотрендовых торговые объекты;
- Высокотрендовые офисные центры.

Согласно *Справочника оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода/ под ред. Л. А. Лейфера, Нижний Новгород: ЗАО «ПЦФКО», 2017.:*

<sup>45</sup> <http://capitalan.ru/news/how-to-reduce-the-price-for-urgent-sale-of-apartments-in-moscow/>

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного в высококласных торговых объектах, к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,27	1,25	1,29
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного в высококласном офисном центре (класса А,В), к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,24	1,22	1,25
Отношение удельной цены объектов общественного питания к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,16	1,14	1,18
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного в высококласных торговых объектах, к удельной арендной ставке подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,30	1,27	1,33
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного в высококласном офисном центре (класса А,В), к удельной арендной ставке подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,24	1,22	1,26
Отношение удельной арендной ставки объектов общественного питания к удельной арендной ставке подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,17	1,15	1,20

Рис. 19 Диапазон значений ценообразующего фактора – вид использования и/или зонирования

Торговая и офисная недвижимость может иметь производственно-складские (как правило, складские) и жилые площади. Особенно это актуально для торговой недвижимости. По данным *Анализа значений основных ценообразующих факторов на рынке коммерческой недвижимости* // URL: <http://ocenka-plus.pro/cen-faktor> диапазон значений данного ценообразующего фактора заключен в следующем диапазоне:

Тип сделки	Величина стоимостного коэффициента	Минимальное значение	Максимальное значение	Тип сделки	Величина стоимостного коэффициента	Минимальное значение	Максимальное значение
<i>продажа</i>				<i>продажа</i>			
Отношение удельной цены складских (производственных) площадей в торгово-офисном объекте к торговым/офисным площадям такого же комплекса	0,550	0,450	0,650	Отношение удельной цены жилых площадей в торгово-офисном объекте к торговым/офисным площадям такого же комплекса	0,870	0,820	0,920
<i>аренда</i>				<i>аренда</i>			
Отношение удельной цены складских (производственных) площадей в торгово-офисном объекте к торговым/офисным площадям такого же комплекса	0,550	0,450	0,650	Отношение удельной цены жилых площадей в торгово-офисном объекте к торговым/офисным площадям такого же комплекса	0,870	0,820	0,920

Рис. 20 Диапазон стоимостных коэффициентов, учитывающих тип площадей в офисно-торговом объекте

Кроме того торговая и офисная недвижимость может иметь прочие вспомогательные площади, стоимостные коэффициенты выглядят следующим образом:

Таблица 23. Диапазон стоимостных коэффициентов, учитывающих тип площадей в торговом и/или офисном объекте<sup>46</sup>

Тип сделки	среднее	от	до
<i>продажа</i>			
Отношение удельной цены прочих вспомогательных площадей в торгово-офисном объекте к торговым/офисным площадям такого же комплекса	0.63	0.58	0.68
<i>аренда</i>			
Отношение удельной цены прочих вспомогательных площадей в торгово-офисном объекте к торговым/офисным площадям такого же комплекса	0.63	0.58	0.68

В производственно-складской недвижимости, кроме производственных площадей выделяют бытовые и офисные помещения. В крупных производственно-складских объектах, как правило, размещаются бытовые и/или офисные площади. По данным *Анализа значений основных*

<sup>46</sup> Адрес в сети интернет [http://ocenka-plus.pro/d/679885/d/kommercheskaya\\_nedvizhimost\\_2017.pdf](http://ocenka-plus.pro/d/679885/d/kommercheskaya_nedvizhimost_2017.pdf)

ценообразующих факторов на рынке коммерческой недвижимости // URL: <http://ocenka-plus.pro/cen-faktor> диапазон значений данного ценообразующего фактора заключен в следующем диапазоне:

Тип сделки	Величина стоимостного коэффициента	Минимальное значение	Максимальное значение
<i>продажа</i>			
Отношение удельной цены бытовых/офисных площадей производственно-складского комплекса к производственно-складским площадям такого же комплекса	1.46	1.35	1.57
<i>аренда</i>			
Отношение удельной цены бытовых/офисных площадей производственно-складского комплекса к производственно-складским площадям такого же комплекса	1.46	1.35	1.57

Рис. 21 Диапазон стоимостных коэффициентов, учитывающих тип площадей в производственно-складском объекте

- **Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.** Движимое имущество, интересы в бизнесе или другие особенности, которые не составляют недвижимого имущества, могут включаться либо в цену сделки, либо в интерес в собственности на оцениваемое имущество. Эти компоненты следует анализировать отдельно от недвижимости. Типичными примерами движимого имущества являются мебель, приспособления и оборудование в гостинице или ресторане. *Диапазон значений данного ценообразующего фактора определяется стоимостью движимого имущества, продаваемого вместе с недвижимостью.*

- **Расходы, производимые непосредственно после покупки.** Это расходы, которые должны быть понесены после покупки имущества и о включении которых в цену покупки хорошо осведомленный покупатель может договариваться. К примерам относятся затраты на ремонт или замену сооружений или частей сооружений, затраты на ликвидацию загрязнения окружающей среды или затраты, связанные с изменением зонирования, разрешающим развитие. *Диапазон значений данного ценообразующего фактора определяется размером планируемых затрат, которые необходимо понести после приобретения недвижимости.*

- **Экономические характеристики.** В данном случае анализируются экономические характеристики недвижимости. Одним из наиболее существенных экономических условий является: уровень операционных расходов.

Согласно данным *Справочника оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода/ под ред. Л. А. Лейфера, Нижний Новгород: ЗАО «ПЦФКО», 2017:* стандартный (средний) процент операционных расходов от потенциального валового дохода (ПВД) колеблется:

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		16,3%	19,3%
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	16,3%	19,3%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,6%	17,0%	20,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,1%	16,6%	19,7%

Рис. 22 Диапазон значений ценообразующего фактора - величины операционных расходов (процент от ПВД)

- **Местоположение:** Данный фактор может быть разделен на несколько основных подфакторов, каждый из которых играет большую или меньшую роль в формировании цен на объекты различного назначения.

Административные округа Москвы:

1. Центральный административный округ
2. Северный административный округ
3. Северо-Восточный административный округ
4. Восточный административный округ

5. Юго-Восточный административный округ
6. Южный административный округ
7. Юго-Западный административный округ
8. Западный административный округ
9. Северо-Западный административный округ
10. Зеленоградский административный округ
11. Новомосковский административный округ
12. Троицкий административный округ

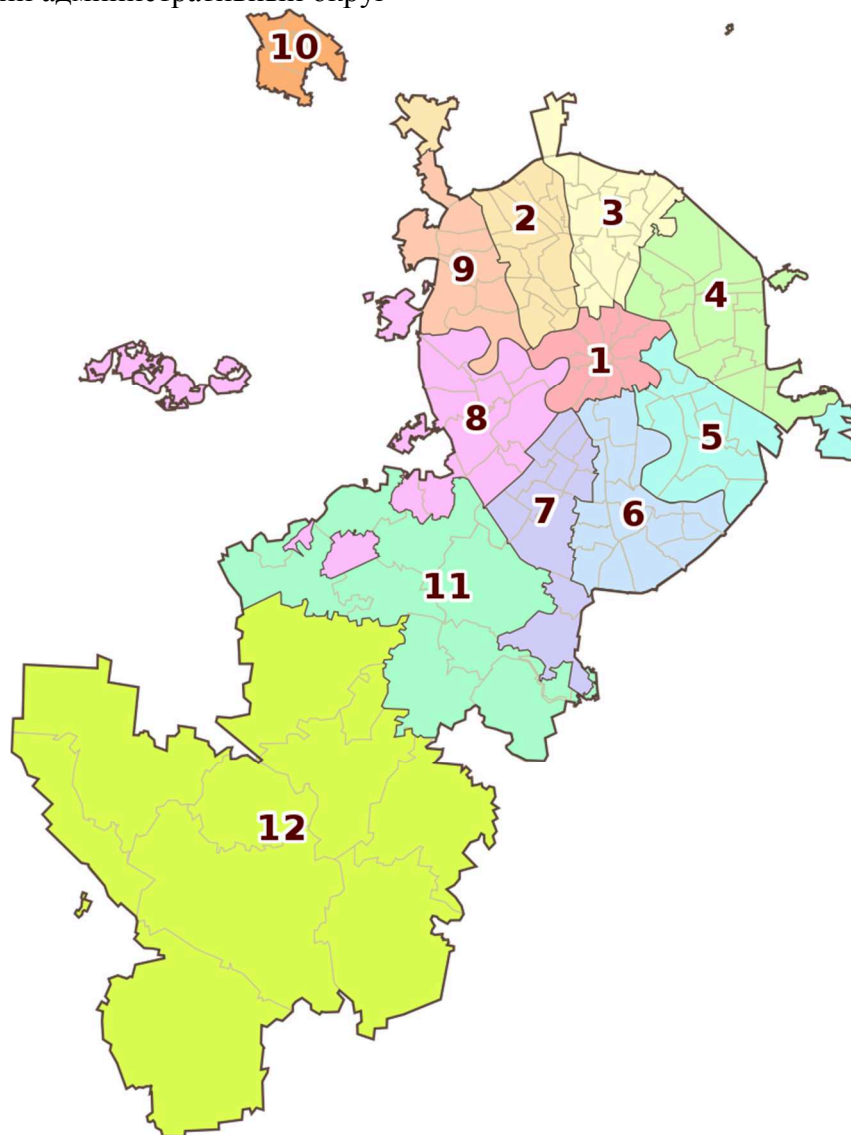
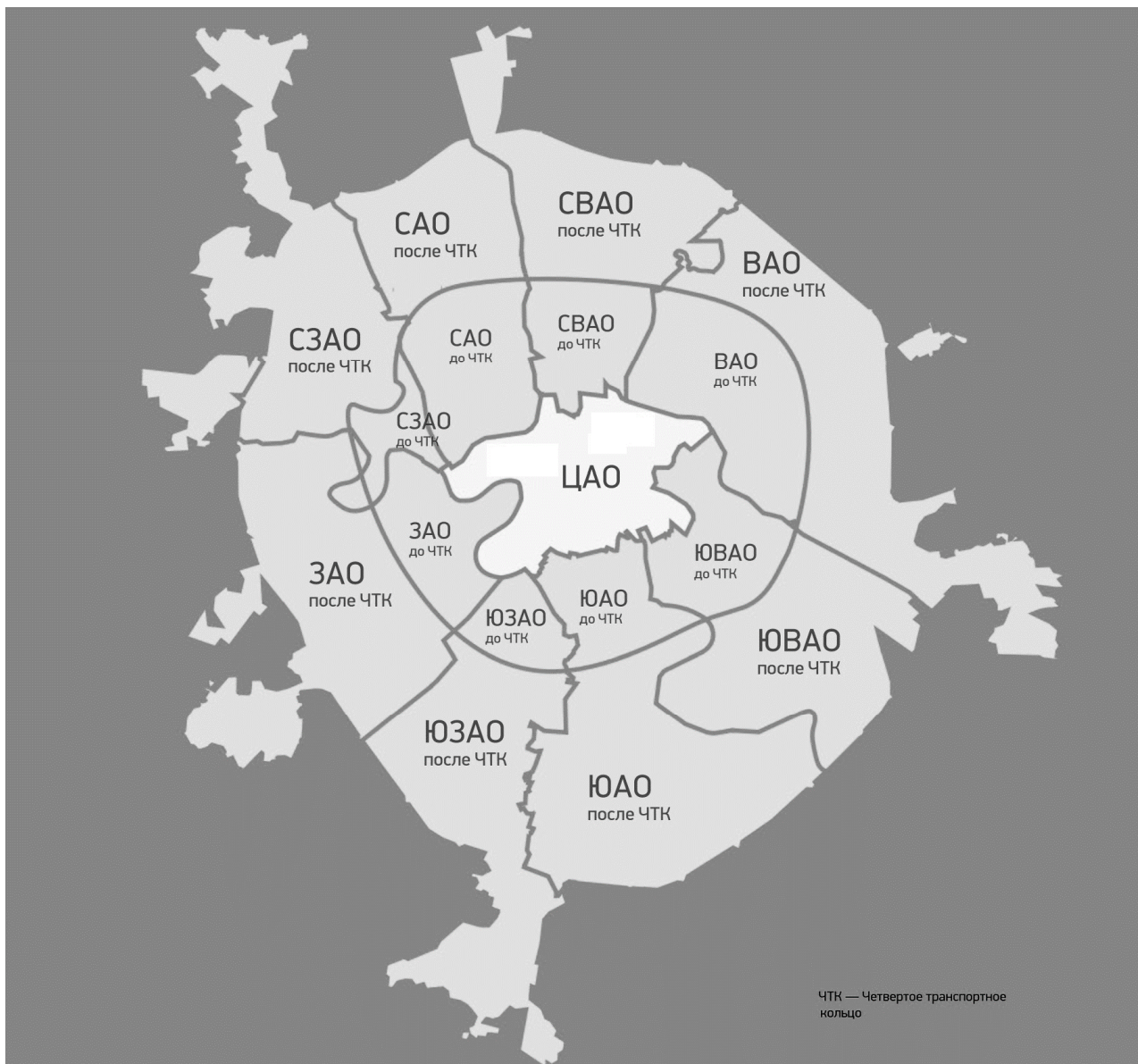


Рис. 23 Административные округа Москвы<sup>47</sup>

Для расчета корректировок на местоположение использовались данные о продаже среднего уровне коммерческой недвижимости в г. Москве, по данным <http://maxyline.ru/analitika/statya-1.html>

<sup>47</sup> <https://ru.wikipedia.org/wiki/>



Средние запрашиваемые базовые цены продажи и аренды за 1 м<sup>2</sup> на рынке коммерческой недвижимости на конец 4 кв. 2017 г.

Административный округ	Офисные		Торговые		Производственно-складские	
	Продажа (руб./м <sup>2</sup> )	Аренда (руб./м <sup>2</sup> /год)	Продажа (руб./м <sup>2</sup> )	Аренда (руб./м <sup>2</sup> /год)	Продажа (руб./м <sup>2</sup> )	Аренда (руб./м <sup>2</sup> /год)
ЦАО	224 300	29 100	269 700	51 100	-	-
СВАО до ЧТК	118 300	12 700	129 900	19 100	59 800	6 700
СВАО после ЧТК	109 700	11 300	126 500	15 700	51 400	5 400
ВАО до ЧТК	115 600	11 900	125 400	18 300	47 200	5 900
ВАО после ЧТК	106 700	10 100	139 600	16 500	55 900	6 000
ЮВАО до ЧТК	121 600	13 400	141 100	21 300	52 100	5 700
ЮВАО после ЧТК	111 300	12 100	127 300	17 200	43 300	5 700
ЮАО до ЧТК	125 900	15 100	155 300	25 100	49 900	6 300
ЮАО после ЧТК	115 100	13 600	142 500	21 600	57 300	6 500
ЮЗАО до ЧТК	151 100	19 200	160 300	28 300	63 500	6 700
ЮЗАО после ЧТК	137 600	16 700	145 900	20 500	60 200	6 100
ЗАО до ЧТК	163 900	21 300	166 300	31 100	66 600	6 900
ЗАО после ЧТК	141 500	14 500	151 900	26 700	61 200	6 500
СЗАО до ЧТК	148 300	21 400	155 900	24 300	47 900	6 300
СЗАО после ЧТК	126 300	14 600	131 700	16 200	45 600	6 700
САО до ЧТК	127 900	14 900	147 900	26 100	61 300	6 300
САО после ЧТК	112 000	15 700	134 800	18 900	49 900	5 900

\* Расценки для офисных объектов, расположенных за МКАД в границах "старой Москвы" снижаются на 8 – 12% по сравнению с объектами, расположенными между ЧТК и МКАД

\*\* Расценки для торговых объектов, расположенных за МКАД в границах "старой Москвы" снижаются на 9 – 14% по сравнению с объектами, расположенными между ЧТК и МКАД

\*\*\* Расценки для произв.-складских объектов, расположенных за МКАД в границах "старой Москвы" снижаются на 2 – 5% по сравнению с объектами, расположенными между ЧТК и МКАД

Рис. 24 Средние запрашиваемые базовые цены продажи и аренды за 1 кв.м. на рынке коммерческой недвижимости на конец 4 кв. 2017г.

- **Удаленность от метро** . Корректировка рассчитывается согласно аналитических данных и мнений специалистов и составляет:

Таблица 24. Диапазон стоимостных коэффициентов, учитывающих расстояние от станций метрополитена

ОО/ОА	до 5 минут пешком (включительно)	от 5 до 10 минут пешком (включительно)	от 10 до 15 минут пешком (включительно)	до метро транспортом (более 15 минут пешком)
до 5 минут пешком (включительно)	1	1,05	1,10	1,15
от 5 до 10 минут пешком (включительно)	0,95	1	1,05	1,10
от 10 до 15 минут пешком (включительно)	0,90	0,95	1	1,05
до метро транспортом (более 15 минут пешком)	0,85	0,90	0,95	1

**Физические характеристики** сложносоставной фактор и включает большое количество простых элементов. Далее рассматриваются отдельные элементы, входящие в физические характеристики недвижимости.

- **Физические характеристики (Транспортная доступность):** Этот фактор отвечает за удобство подъезда к объекту недвижимости, близость к скоростным магистралям и доступность общественными видами транспорта. Особенное значение этот фактор имеет при оценке торгово-офисной недвижимости (как правило, ценятся объект в красной линии), производственной-складской (наличие ж/д ветки). В частности, по данным *Справочника оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода/ под ред. Л. А. Лейфера, Нижний Новгород: ЗАО «ПЦФКО», 2017:*

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,82

Рис. 25 Диапазон значений ценообразующего фактора - стоимостного коэффициента, учитывающего транспортную доступность

- **Физические характеристики (Этаж расположения).** Данный фактор наиболее значимое влияние имеет для офисно-торговой недвижимости. Как правило, наибольшую ценностью имеют помещения первого этажа, что связана с наивысшей проходимость в данных местах.

В отношении офисно-торговой недвижимости выявлены следующие тенденции. По данным *Справочника оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода/ под ред. Л. А. Лейфера, Нижний Новгород: ЗАО «ПЦФКО», 2017:*

Таблица 127

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,75
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Рис. 26 Диапазон значений ценообразующего фактора - стоимостного коэффициента, учитывающего этаж расположения для офисно-торговой недвижимости

**Физические характеристики (Преимущественный строительный материал)** является значимым фактором, поскольку формирует затраты на строительство объекта. По данным *Справочника оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода/ под ред. Л. А. Лейфера, Нижний Новгород: ЗАО «ПЦФКО», 2017:*

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,83	0,81	0,84
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,71	0,70	0,73
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,87	0,86	0,88
Отношение удельной арендной ставки деревянного объекта к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,76	0,75	0,77

Рис. 27 Диапазон значений ценообразующего фактора - стоимостного коэффициента, учитывающего основной конструктивный материал стен

**Физические характеристики (Состояние объектов капитального строительства)** накладывает существенный отпечаток. Как правило, новые объекты (объекты в хорошем состоянии) стоят заметно дороже старых объектов. По данным *Справочника оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода/ под ред. Л. А. Лейфера, Нижний Новгород: ЗАО «ПЦФКО», 2017*

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,22	1,24
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,70	0,73
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,21	1,20	1,23
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,71	0,74

Рис. 28 Диапазон значений ценообразующего фактора - стоимостного коэффициента, учитывающего физическое состояние

**Физические характеристики (Тип отделки)** наравне с состоянием значительно определяет стоимости недвижимости. Даже в одном здании помещения с разной отделкой могут существенно отличаться в цене. Еще более значимым этот фактор является при сдаче недвижимости в аренду.

По данным *Справочника оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода* под ред. Л. А. Лейфера, Нижний Новгород: ЗАО «ПЦФКО», 2017:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,80
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,77	0,76	0,79
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24

Рис. 29 Диапазон значений ценообразующего фактора - стоимостного коэффициента, учитывающего тип отделки

**Физические характеристики (Масштаб (фактор площади))** проявляется в эффекте масштаба. Как правило, более крупные участки стоят дешевле (на 1 кв.м.) по сравнению с мелкими. Абсолютная величина рыночной стоимости оказывает обратное воздействие на уровень



ликвидности – чем выше стоимость и размер объекта, тем меньше становится платежеспособный спрос на него в связи с уменьшением числа потенциальных покупателей. С увеличением размера площади объектов недвижимости стоимость 1 м<sup>2</sup> площади уменьшается.

По данным *Справочника оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода/ под ред. Л. А. Лейфера, Нижний Новгород: ЗАО «ПЦФКО», 2017 влияние масштаба следующее:*

Площадь, кв. м	аналог								
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000	
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Рис. 30 Диапазон значений ценообразующего фактора масштаба для офисно-торговой застройкой

**Физические характеристики (Тип объекта)** отражает факт, является ли объект отдельно стоящим зданием или помещением. По данным *Справочника оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода/ под ред. Л. А. Лейфера, Нижний Новгород: ЗАО «ПЦФКО», 2017*

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88	0,90
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

Рис. 31 Диапазон значений ценообразующего фактора - стоимостного коэффициента, учитывающего тип объекта (отдельно стоящее здание или помещение)

**Физические характеристики (Наличие отдельного входа (для офисно-торговой недвижимости))** формирует удобство пользования торгово-офисной недвижимостью.

По данным *Справочника оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода/ под ред. Л. А. Лейфера, Нижний Новгород: ЗАО «ПЦФКО», 2017 влияние следующее:*

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

Рис. 32 Диапазон значений ценообразующего фактора - стоимостного коэффициента, учитывающего наличие отдельного входа

**Физические характеристики (Тип парковки (для офисно-торговой недвижимости))** достаточно важный фактор для офисно-торговой недвижимости. По данным *Справочника оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода/ под ред. Л. А. Лейфера, Нижний Новгород: ЗАО «ПЦФКО», 2017*

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена/ Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта без парковки к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой	0,89	0,88	0,90
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта с организованной парковкой к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой	1,12	1,11	1,13

Рис. 33 Диапазон значений ценообразующего фактора - стоимостного коэффициента, учитывающего тип парковки

**Типичные параметры рынка, влияющие на уровень доходности коммерческой недвижимости.**

**Ставка капитализации.** Под ставкой капитализации понимается ставка, по которой конвертируется чистый операционный доход в стоимость объекта недвижимости. Ставка капитализации включает ставку доходности (компенсирующую риски инвестирования в данный объект недвижимости) и норму возврата капитала (ставку, по которой обеспечивается возврат капитала). Диапазон типичной ставки капитализации можно оценить как равной величине текущей доходности.

Согласно данным *Справочника оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода/ под ред. Л. А. Лейфера, Нижний Новгород: ЗАО «ПЦФКО», 2017* «под текущей доходностью (текущей отдачей) понимается отношение рыночной величины чистого ожидаемого дохода от сдачи в аренду к его рыночной стоимости». Диапазон значений типичной ставки капитализации согласно *Справочника* колеблется в диапазоне:

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,4%	11,0%	11,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,6%	11,0%	12,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,8%	11,3%	12,3%

Рис. 34 Показатели текущей доходности коммерческой недвижимости

Согласно рекомендациям *Справочника* часто на стоимость объекта оценки влияют дополнительные факторы (не описываемые элементами сравнения). Если влияние этих факторов отсутствует, то рекомендуется использовать среднее значение. Если влияние этих факторов заметно, то рекомендуется смещать оценку в ту или иную сторону расширенного диапазона. При выборе величины недозагрузки следует учитывать следующие факторы:

- Наличие (отсутствие) необеспеченного спроса на аренду подобных площадей в данной местности;
- Состояние бизнеса в данном районе, ожидаемые потребности в коммерческой недвижимости такого типа и уровня;
- Уровень ожидаемых затрат на приведение объекта до состояния, в котором он может быть сдан в аренду;
- Уровень рисков, связанных с эксплуатацией объекта недвижимости.

**Величина недозагрузки (скидка на недозагрузку).** Типичная величина недозагрузки описывает процент не занятых на практике площадей, поскольку, как правило, часть площадей в конкретный момент остаются не сданными в аренду.

Для оценки прогнозной величины недозагрузки воспользуемся данными *Справочника оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода/ под ред. Л. А. Лейфера, Нижний Новгород: ЗАО «ПЦФКО», 2017:*

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,1%	10,4%	11,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,4%	12,7%	14,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,3%	11,4%	13,1%

Рис. 35 Типичная величина недозагрузки при сдаче в аренду

Согласно рекомендациям *Справочника* часто на величину недозагрузки влияют дополнительные факторы (не описываемые элементами сравнения). Если влияние этих факторов отсутствует, то рекомендуется использовать среднее значение. Если влияние этих факторов заметно, то рекомендуется смещать оценку в ту или иную сторону расширенного диапазона. При выборе величины недозагрузки следует учитывать следующие факторы:

- Обеспеченность потребителей территории подобными объектами недвижимости, количество подобных предложений;
- Перспективы развития бизнеса, порождающего спрос на коммерческую недвижимость данного типа в дальнейшем;
- Наличие свободных площадей подобного типа и подобного уровня в ближайшем окружении;
- Наличие/отсутствие каких-либо дополнительных удобств;
- Площадь объекта и его объемно-планировочные показатели.

**Операционные расходы.** Типичная величина операционных расходов описывает средний процент от потенциального валового дохода, который необходимо для поддержания объекта недвижимости в функциональном состоянии.

Для оценки прогнозной величины операционных расходов воспользуемся данными *Справочника оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода/ под ред. Л. А. Лейфера, Нижний Новгород: ЗАО «ПЦФКО», 2017*

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
		12,0%	23,7%
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	12,0%	23,7%
2. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	18,6%	12,7%	24,5%
3. Высокотклассная торговая недвижимость	18,1%	12,3%	23,9%

Рис. 36 Величина операционных расходов (процент от ПВД)

Согласно рекомендациям *Справочника* часто на величину операционных расходов влияют дополнительные факторы (не описываемые элементами сравнения). Если влияние этих факторов отсутствует, то рекомендуется использовать среднее значение. Если влияние этих факторов заметно, то рекомендуется смещать оценку в ту или иную сторону расширенного диапазона. При выборе операционных расходов следует учитывать следующие факторы:

- Тип объекта (у встроенных помещений затраты, как правило, меньше);
- Материал изготовления и специфика объекта (влияют на затраты по страхованию);
- Средняя заработная плата специалистов, занимающихся управлением недвижимостью, в данном регионе;
- Место расположения объекта (охраняемая территория или нет), условия обеспечения охраны объекта;
- Организация уборки помещений, наличие договоров с клиринговыми компаниями;
- Требования к уборке территорий;
- Масштаб объекта.

## 10.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Проведенное исследование показывает неоднородность и неравномерность развития анализируемого сегмента. За последний год цены просели по всем подсегментам (более подробно см. раздел 10.2), что связано, в первую очередь, со сложной макроэкономической и региональной ситуацией. Определенную сложность оценки динамики цен (более подробно см. раздел 10.2) составляет малая емкость рынка и малое количество сделок. При этом длинные сроки экспозиции и наличие недвижимости на земельных участках (хотя в офертах выставляется участок, но не упоминается, что на нем находятся здания или сооружения) существенно искажают результаты оценки. В целом проведенный анализ позволяет сделать вывод об *умеренно отрицательной динамике рынка, что накладывает негативный отпечаток* на стоимость объекта оценки.

## 11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процедура НЭИ не закреплена в ФСО и описывается в учебной литературе. В разных учебных пособиях трактовка последовательности анализа НЭИ разнится. Вместе с тем, действующие федеральные стандарты оценки разработаны «с учетом международных стандартов оценки». А действующие международные стандарты оценки (IVS Framework) предусматривают алгоритм и рекомендации по анализу НЭИ. Пункт 35 IVS Framework говорит: «определение наиболее эффективного использования предусматривает анализ следующего:

- (а) при рассмотрении того, является ли то или иное использование возможным, следует обращать внимание на то, какие виды использования представляются разумными с позиции участников рынка;
- (б) при проверке условия юридической допустимости необходимо учитывать любые юридические ограничения на использование актива, например, выделенное зонирование территории;
- (с) условие финансовой реализуемости предполагает рассмотрение любых имеющихся физически возможных и юридически допустимых альтернативных видов использований актива, которые способны принести достаточную отдачу типичному участнику рынка, превышающую отдачу в существующем использовании, с учетом затрат на переход к такому использованию.

Иными словами, анализ НЭИ предусматривает ответы на следующие вопросы:

- Является ли предполагаемое использование рациональным (разумным) и физически возможным?
- Является ли это использование законным или юридически допустимым?
- Является ли предполагаемое использование финансово реализуемым?

Из тех вариантов использования, которые удовлетворяют первым трем тестам, выбирается вариант, обеспечивающий максимальную эффективности или отдачу.

Таким образом, алгоритм анализа НЭИ подразумевает следующую последовательность шагов: проверка вариантов на физическую возможность и разумную обоснованность; юридическую допустимость; финансовую целесообразность. Алгоритм указывает, что анализ на каждом последующем этапе рассматриваются только те варианты, которые остались на предыдущем.

При анализе юридической допустимости оценщик руководствуется нормами гражданского, земельного, природоохранного и градостроительного законодательства, требованиями по охране объектов культурного наследия, определяющими объемно-планировочные и функциональные ограничения, в рамках которых могут создаваться, реконструироваться или воссоздаваться объекты недвижимости.

Как правило, проведение анализа НЭИ осуществляется в два этапа:

- Анализ земельного участка как незастроенного;
- Анализ земельного участка с улучшениями.

### **Использование земельного участка как незастроенного**

П. 17 ФСО №7 предписывает, чтобы «анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других его частей». Учитывая тот факт, что участок является застроенным, то вариант использования участка как незастроенного в рамках настоящего отчета не рассматривается, поскольку снос капитального строения в интересах собственников отдельных помещений невозможен.

### **Использование земельного участка с улучшениями**

**Физическая возможность и разумная обоснованность:** Рассмотрение варианта использования земельного участка с улучшениями можно свести к трем основным направлениям:

- текущий способ эксплуатации,
- реконструкция или модернизация объекта со сменой функционального назначения (в соответствии с наиболее эффективным вариантом застройки земельного участка как незастроенного) и
- снос имеющейся недвижимости и дальнейшая застройка (в соответствии с наиболее эффективным вариантом застройки земельного участка как незастроенного).

*Текущий способ эксплуатации* физически возможен, а учитывая спрос на коммерческую недвижимость, то такой вариант будет востребован. *Реконструкция или модернизация объекта со*

сменой функционального назначения, как мы отмечали выше, будет оправдана лишь в том случае, если текущий вариант отличается от наилучшего с позиции незастроенного участка. Снос имеющейся недвижимости и дальнейшая застройка может быть обоснован лишь в том случае, когда существующий объект находится в непригодном для дальнейшего использования состоянии.

Объект оценки является объектом недвижимости –торгово-офисного назначения, находящимся в удовлетворительном состоянии, требующем косметического ремонта , что позволяет его использовать без существенных затрат. Варианты смены функционального назначения, а также сноса имеющейся недвижимости и дальнейшая застройка являются менее привлекательным, поскольку требуют существенных затрат. В такой ситуации вариант текущего варианта использования является предпочтительным.

**Юридическая допустимость:** Учитывая заключения о физической возможности, единственным вариантом использования является текущий способ эксплуатации.

**Финансовая целесообразность:** Учитывая заключения о юридической допустимости и физической возможности, единственным вариантом использования является текущий способ эксплуатации.

**Максимальная эффективность:** Обобщая все вышесказанное, заключаем, что наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования земельного участка с улучшением является текущий вариант использования.

Таблица 20. Сводная таблица результатов анализа НЭИ застроенного участка

Критерии анализа НЭИ	Вариант использования недвижимости
Физически возможные и разумно обоснованные способы использования	Текущий вариант использования
Юридически разрешенные способы использования	Текущий вариант использования
Финансово осуществимые способы использования	Текущий вариант использования
Максимально эффективный способ использования	Текущий вариант использования

## 12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

### 12.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании договора возмездного оказания оценочных услуг, а также в соответствии с федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» в рамках настоящего отчета определению подлежит рыночная стоимость.

Определение рыночной стоимости осуществляется с учётом всех факторов, существенно влияющих на стоимость объекта оценки: как внутренних (рассмотренных в рамках главы «9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ»), так и внешних (рассмотренных в рамках главы «10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ»).

Стоимость объекта оценки в соответствии федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», определяется следующими подходами:

- затратным подходом;
- сравнительным подходом;
- доходным подходом.

Оценщик обязан использовать все три подхода, в противном случае обосновать отказ от использования того или иного подхода. Конкретные методы оценки в рамках данных подходов согласно ст. 14 федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» Оценщик определяет самостоятельно.

На заключительном этапе результаты, полученные с использованием трех подходов обобщаются и согласуются, и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки.

**Анализ выбора методологии оценки** В соответствии с п. 11 ФСО №1 «при выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации».

**Затратный подход.** Затратный подход в трактовке ФСО 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» представляет собой «совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний». «Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства». При этом исходной предпосылкой использования метода является возможность застройки земельного участка в соответствии с вариантом ННЭИ и строительство подобных объектов является обычной для рынка практикой. В этой связи методология затратного подхода широко используется к оценке зданий и сооружений различной функциональной направленности (от типовых до уникальных) (но не подходит для оценки помещений в зданиях). Международные стандарты 2011 года указывают ситуации применения затратного подхода.

Пунктg.22 стандарта «IVS 230 Real Property Interests» (МСО 230 Права на недвижимое имущество) указывает: «подход обычно применяется, когда не удается найти свидетельств цен сделок по объектам-аналогам или идентифицировать фактические или условные денежные потоки, которые могли бы быть полученными владельцем соответствующего права. Он в основном используется для оценки специализированных объектов имущества, т.е. таких объектов имущества, которые редко, если вообще когда-либо, продаются на рынке иначе как путем продажи бизнеса или организации, частью которой они являются».

Как правило, затратным подход основан методологии оценки затрат на воспроизводство (замещения) с учетом накопленного износа.



Важное замечание: п. 24а ФСО 7 указывает, что «затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений».

Таблица 25. Факторы, влияющие на выбор затратного подхода и его методов

№ п/п	Наименование фактора, влияющего на выбор подходов и методов	Наличие (О)/отсутствие факторов (Х), определяющих возможность применения подхода и методов	Комментарий к характеристике фактора, влияющего на выбор подходов и методов
<i>Методы подхода: метод затрат на воспроизводство за минусом накопленного износа</i>			
1	Возможность (целесообразность) применения подхода (методов подхода)	О	Применение подхода и его методов возможна и целесообразна при наличии достоверной исходной информации
2	Соответствие логики методологии целям и задачам оценки, предполагаемому использованию результатов оценки	Х	Не соответствует логике методологии и целям настоящей оценки
3	Наличие допущений, препятствующих использованию подходов или методов, а также полной и достоверной исходной информации для проведения расчетов	Х	В соответствии с п. п. 24а ФСО 7 указывает, что «затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений»

**Обоснование возможности применения (отказа от) подхода (и методов):** Необходимо отметить, что п. 24 ФСО №7 устанавливает: «затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)». Анализ рынка (в частности п. 10.4) показывает, что сегменты рынка к которому относится объект оценки является развитым, что делает применение затратного подхода нецелесообразным. В этой связи оценщик счел возможным не применять затратный подход.

**Сравнительный подход.** ФСО 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» указывает, что «сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах». При этом в п. 22 отмечается, что «сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов». Стоит заметить, что объектом - аналогом объекта оценки «признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость». Исходной предпосылкой применения метода является наличие развитого рынка того сегмента, к которому относится объект оценки, а сама купля-продажа аналогичных объектов распространенной практикой. В тоже время вполне очевидно, что недостаток информации о продажи или предложения с аналогичными объектами делает применение сравнительного подхода некорректным или невозможным.

Сравнительный подход в оценке недвижимости оперирует двумя основными методами:

- метод сравнительных продаж;
- метод валового рентного мультипликатора.

Таблица 26. Факторы, влияющие на выбор сравнительного подхода и его методов

№ п/п	Наименование фактора, влияющего на выбор подходов и методов	Наличие (О)/отсутствие факторов (Х), определяющих возможность применения подхода и методов	Комментарий к характеристике фактора, влияющего на выбор подходов и методов
<i>Методы подхода: метод сравнительных продаж</i>			
1	Возможность (целесообразность) применения подхода (методов подхода)	О	Применение подхода и его методов возможна и целесообразна при наличии достоверной исходной информации

2	Соответствие логики методологии целям и задачам оценки, предполагаемому использованию результатов оценки	О	Соответствует логике методологии и целям настоящей оценки
3	Наличие допущений, препятствующих использованию подходов или методов, а также полной и достоверной исходной информации для проведения расчетов	О	В распоряжении оценщика есть в наличии достоверная информация об объекте оценки и объектах аналогов, достаточная для проведения расчетов метод сравнительных продаж.
<i>Методы подхода: метод валового рентного мультипликатора</i>			
1	Возможность (целесообразность) применения подхода (методов подхода)	О	Применение подхода и его методов возможна и целесообразна при наличии достоверной исходной информации
2	Соответствие логики методологии целям и задачам оценки, предполагаемому использованию результатов оценки	О	Соответствует логике методологии и целям настоящей оценки
3	Наличие допущений, препятствующих использованию подходов или методов, а также полной и достоверной исходной информации для проведения расчетов	Х	В распоряжении оценщика есть в наличии достоверная информация об объекте оценки и объектах аналогов, достаточная для проведения расчетов. Однако метод валового рентного мультипликатора довольно схематичен и, как правило, используется для грубых (приблизительных) оценок.

**Обоснование возможности применения (отказа от) подхода (и методов):** П. 22 ФСО №7 указывает: «сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений». Данные тезис подтверждается заключениями раздела 10.4 настоящего отчета об оценке. В такой ситуации методология *сравнительного подхода может быть применима* для оценки объектов оценки. Более подробно ниже в рамках раздела «СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД».

**Доходный подход.** ФСО 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» указывает, что «доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки». П. 23 ФСО № 1 говорит, что «доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы».

Таким образом, исходной предпосылкой применения подхода является возможность извлечения доходов от объекта оценки. Иначе говоря, методология доходного подхода широко применяется для оценки коммерческой недвижимости (напротив, к жилой недвижимости и ряду других объектов, которые не предназначены для прямого извлечения доходов, как правило, не применяется).

Доходный подход в оценке недвижимости оперирует двумя основными методами:

- метод дисконтирования денежных потоков;
- метод прямой капитализации (вариант метода дисконтирования денежных потоков при условии стабильности денежного потока).

**Таблица 27. Факторы, влияющие на выбор доходного подхода и его методов**

№ п/п	Наименование фактора, влияющего на выбор подходов и методов	Наличие (О)/отсутствие факторов (Х), определяющих возможность применения подхода и методов	Комментарий к характеристике фактора, влияющего на выбор подходов и методов
<i>Методы подхода: метод прямой капитализации</i>			
1	Возможность (целесообразность) применения подхода (методов подхода)	О	Применение подхода и его методов возможна и целесообразна при наличии достоверной исходной информации
2	Соответствие логики методологии целям и задачам оценки, предполагаемому использованию результатов оценки	О	Соответствует логике методологии и целям настоящей оценки
3	Наличие допущений, препятствующих использованию подходов или методов, а также полной и достоверной исходной информации для проведения расчетов	О	В распоряжении оценщика есть достоверная информация о денежных потоках (реальных или потенциальных), генерируемых оцениваемым объектом (возможна сдача в аренду). При этом арендные ставки довольно стабильны, что делает целесообразным применение метода прямой капитализации.
<i>Методы подхода: метод дисконтирования денежных потоков</i>			
1	Возможность (целесообразность) применения подхода (методов подхода)	О	Применение подхода и его методов возможна и целесообразна при наличии достоверной исходной информации
2	Соответствие логики методологии целям и задачам оценки, предполагаемому использованию результатов оценки	О	Соответствует логике методологии и целям настоящей оценки

3	Наличие допущений, препятствующих использованию подходов или методов, а также полной и достоверной исходной информации для проведения расчетов	X	В распоряжении оценщика есть достоверная информация о денежных потоках (реальных или потенциальных), генерируемых оцениваемым объектом (возможна сдача в аренду). При этом арендные ставки довольно стабильны. В такой ситуации применение метода дисконтирования денежных потоков не целесообразно в виду большей сложности по сравнению с методом прямой капитализации.
---	--	---	---

**Обоснование возможности применения (отказа от) подхода (и методов):** П. 23 ФСО №7 определяет: «доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов». Обратим внимание, что сегмент, к которому относится объект оценки является генерирующим доход. В частности, в отношении подобной недвижимости распространенной практикой является сдача в аренду. *В этой связи доходный подход к оценке оцениваемого объекта применим.* Более подробно ниже в рамках раздела «ДОХОДНЫЙ ПОДХОД».

## 12.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

В рамках сравнительного подхода, учитывая функциональные и физические особенности объектов оценки, Оценщики применяют метод сравнения продаж. Данный метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Основой применения является наличие информации о продаже объектов, сопоставимых по потенциалу с оцениваемым земельным участком и его застройкой. Наличие предложений свидетельствует о возможности использования данного метода для оценки объектов оценки.

Основой методологии и расчета стоимости методом сравнительных продаж послужили материалы:

- Оценка недвижимости / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003;

- МСО 230 «Права на недвижимое имущества» (IVS 230 ‘Real property interests’).

Общая последовательность может быть представлена в виде последовательности следующих этапов:

- 1) Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.

- 2) Выбор единицы сравнения и элементов сравнения, сбор и верификация информации по сопоставимым объектам, выявление различий в ценообразующих характеристиках.

- 3) Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен и выведение скорректированной цены продажи как показателя рыночной стоимости объекта оценки.

Методология расчета поправок к стоимости объектов-аналогов, зависит от того или иного метода и от количества и качества исходной информации об объектах-аналогах. Содержательный анализ предметной области не позволяет отдать предпочтение какому-то конкретному виду зависимости<sup>48</sup>. В равной степени оценочной практике известно применение как мультипликативных, так и аддитивных (линейных), а также гибридных моделей. В нашем случае применяется мультипликативная модель, так как, по мнению оценщика, линейный способ точнее описывает ценовое изменение.

**1 этап. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.** Указанный этап детально проведен в рамках раздела «10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ И АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ».

**2 этап. Выбор единицы сравнения и элементов сравнения, сбор и верификация информации по сопоставимым объектам, выявление различий в ценообразующих характеристиках.** Выбор объектов аналогов, анализ ценовой информации, а также их качественных и количественных характеристиках детально проанализирован в рамках раздела 10.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА. Информация собрана из надежных источников, недостающие в объявлении данных были собраны в результате интервью продавцов, а по возможности подтверждена публичными источниками (такими как интернет сервисы «Публичная кадастровая карта», «Яндекс.Карты», «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» и т.п.). В этой связи считаем, что вся использованная при проведении сравнительного подхода информация является достоверной, доступной<sup>49</sup> и подтвержденной<sup>50</sup>.

*Выбор единицы сравнения.* Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также на конкретном сегменте рынка. Практика рынка недвижимости показывает, что наиболее распространенной единицей сравнения является 1 кв.м общей площади.

<sup>48</sup>С. В. Цымбаленко, О. В. Шепель, СФЭИ. ПРИМЕНЕНИЕ МЕТОДОВ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА В ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ // URL. – [http://science.ncstu.ru/articles/econom/15/35.pdf/file\\_download](http://science.ncstu.ru/articles/econom/15/35.pdf/file_download)

<sup>49</sup> П 13. ФСО 1 «сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов»

<sup>50</sup> П. 5 ФСО 3 «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена»

2. Единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов. Общей информацией и для объекта оценки и для объектов-аналогов является 1 м.кв. (для объекта оценки, согласно правоустанавливающей и технической документации - кв.м., для объектов-аналогов, согласно офертам в различных источниках встречаются и м.кв., и сотка, и га).

3. Единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора. В качестве единицы сравнения, как правило, в учебных пособиях<sup>51</sup> предлагает данные об удельной цене (в данном случае 1 кв.м. общей площади).

Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

Таким образом, в рамках настоящего отчета в качестве единицы сравнения используется удельный показатель стоимости (цены) – 1 кв.м. общей площади.

**Выбор элементов сравнения.** Отбор элементов сравнения представляет собой сложный процесс, и в значительной мере зависит от объекта оценки, его основных параметров, вида определяемой стоимости, а также целей и задач проведения оценки. Основные элементы сравнения описаны п. 22 ФСО 7. Детальное обоснование элементов сравнения осуществлено в рамках раздела 10.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.

**3 этап. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен и выведение скорректированной цены продажи как показателя рыночной стоимости объекта оценки.** Все поправки можно разделить на процентные, которые вносятся в процентах к цене объектов-аналогов, и абсолютные (денежные), которые изменяют цену объектов-аналогов (цену единицы сравнения) на определенную сумму. При внесении поправок целесообразна следующая последовательность: абсолютные (денежные поправки), вносимые к цене объекта-аналога, процентные поправки, абсолютные поправки, вносимые к единице сравнения. Конечной целью внесения поправок должны стать скорректированные цены продаж.

**Обоснование выбора аналогов.** Для составления списка аналогов проведем обзор сопоставимых объектов (см. раздел 10.3 «АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА» настоящего отчета. Неуказанные в объявлениях характеристики собраны в результате интервьюирования продавцов и приведены в приложениях. Все выбранные аналоги сопоставимы с объектом оценки и будут использованы все для расчетов.

Ниже приводит расчеты рыночной стоимости объекта (-ов) оценки методом сравнительных продаж.

Таблица 28. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом

<b>Цена предложения/сделки объекта аналога, руб.</b>		<b>23 000 000</b>	<b>10 500 000</b>	<b>119 000 000</b>
<b>Количество единиц сравнения</b>	<b>200,2</b>	<b>123</b>	<b>152</b>	<b>735</b>
Источник информации		Приложение Б	Приложение Б	Приложение Б
Удельный показатель стоимости, руб за ед. сравнения		186992	69079	161905
<b>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>	собственность, ограничения прав не зарегистрировано	собственность, ограничения прав не зарегистрировано	собственность, ограничения прав не зарегистрировано	собственность, ограничения прав не зарегистрировано
<b>Величина корректировки, %</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Рыночная стоимость объектов (цена предложения) с учетом поправки, руб.		23 000 000	10 500 000	119 000 000
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>	обычные	обычные	обычные	обычные
<b>Величина корректировки, %</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Цена предложения/сделки объекта аналога с учетом поправки, руб.		23 000 000	10 500 000	119 000 000

<sup>51</sup> Напр., Оценка недвижимости / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005

<b>Условия продажи</b>	Рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
<i>Величина корректировки, %</i>		0,00	0,00	0,00
Цена предложения/сделки объекта аналога с учетом поправки, руб.		23 000 000	10 500 000	119 000 000
<b>Условия рынка, в том числе:</b>				
<b>1. Возможность торга</b>	цена сделки, нет	да	да	да
<i>Величина корректировки, %</i>		-10	-10	-10
Цена предложения/сделки объекта аналога с учетом поправки, руб.		20 700 000	9 450 000	107 100 000
<b>2. Дата сделки (дата проведения оценки)</b>	05.19	05.19	05.19	05.19
Средний рост цен, %	-14,5	-14,5	-14,5	-14,5
Месячный темп роста цен, %		-1,30	-1,30	-1,30
Количество месяцев прошедших с даты оферты до даты оценки, месяцев		0	0	0
<i>Величина корректировки, %</i>		0,00	0,00	0,00
Цена предложения/сделки объекта аналога с учетом поправки, руб.		20 700 000	9 450 000	107 100 000
<b>Вид использования и (или) зонирование (фактическое использование/подсегмент рынка)</b>	торгово-офисная/рынок коммерческой недвижимости/торгово-офисная недвижимость	Фактическое использование - торгово-офисная/подсегмент рынка - торгово-офисная недвижимость	Фактическое использование - торгово-офисная/подсегмент рынка - торгово-офисная недвижимость	Фактическое использование - торгово-офисная/подсегмент рынка - торгово-офисная недвижимость
Значение данного ценообразующего фактора	1,000	1	1	1
<i>Величина корректировки, %</i>		0,00	0,00	0,00
Цена предложения/сделки объекта аналога с учетом поправки, руб.		20 700 000	9 450 000	107 100 000
<b>Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью</b>	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<i>Величина корректировки, %</i>		0,00	0,00	0,00
Цена предложения/сделки объекта аналога с учетом поправки, руб.		20 700 000	9 450 000	107 100 000
<b>Расходы, производимые непосредственно после покупки</b>	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<i>Величина корректировки, %</i>		0,00	0,00	0,00
Цена предложения/сделки объекта аналога с учетом поправки, руб.		20 700 000	9 450 000	107 100 000
<b>Экономические характеристики (операционные расходы)</b>	Стандартные для данного сегмента рынка	Стандартные для данного сегмента рынка	Стандартные для данного сегмента рынка	Стандартные для данного сегмента рынка
<i>Величина корректировки, %</i>		0,00	0,00	0,00
Цена предложения/сделки объекта аналога с учетом поправки, руб.		20 700 000	9 450 000	107 100 000
<b>Местоположение (часть города, адрес)</b>	Москва, туп. Чуксин, д.4	Москва, Дмитровский проезд	Москва, улица Костякова, 8/6	Москва, Дмитровское шоссе, 7к2
Позиционирование на карте	Москва, CAO	Москва, CAO	Москва, CAO	Москва, CAO
Значение данного ценообразующего фактора	1,000	1,000	1,000	1,000
<i>Величина корректировки, %</i>		0,00	0,00	0,00
Цена предложения/сделки объекта аналога с учетом поправки, руб.		20 700 000	9 450 000	107 100 000
<b>Ближайшая станция метро</b>	Дмитровская	Дмитровская	Дмитровская	Тимирязевская
<b>Удаленность от метро</b>	до метро транспортом (более 15 минут пешком)	от 5 до 10 минут пешком (включительно)	от 5 до 10 минут пешком (включительно)	от 5 до 10 минут пешком (включительно)

Значение данного ценообразующего фактора	0,850	0,950	0,950	0,950
<i>Величина корректировки, %</i>		-10,53	-10,53	-10,53
Цена предложения/сделки объекта аналога с учетом поправки, руб.		18 520 290	8 454 915	95 822 370
<b>Физические характеристики</b>				
<b>1. Тип объекта</b>	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Значение данного ценообразующего фактора	0,890	0,890	0,890	0,890
<i>Величина корректировки, %</i>		0,00	0,00	0,00
Цена предложения/сделки объекта аналога с учетом поправки, руб.		18 520 290	8 454 915	95 822 370
<b>2. Состояние объектов капитального строительства</b>	В удовлетворительном состоянии	В удовлетворительном состоянии	В удовлетворительном состоянии	В удовлетворительном состоянии
Значение данного ценообразующего фактора	1,000	1,000	1,000	1,000
<i>Величина корректировки, %</i>		0,00	0,00	0,00
Цена предложения/сделки объекта аналога с учетом поправки, руб.		18 520 290	8 454 915	95 822 370
<b>3. Тип парковки</b>	Стихийная парковка	Организованная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Значение данного ценообразующего фактора	1,000	1,120	1,000	1,000
<i>Величина корректировки, %</i>		-10,71	0,00	0,00
Цена предложения/сделки объекта аналога с учетом поправки, руб.		16 536 767	8 454 915	95 822 370
<b>4. Наличие отдельного входа</b>	Есть	Есть	Есть	Есть
Значение данного ценообразующего фактора	1,000	1,000	1,000	1,000
<i>Величина корректировки, %</i>		0,00	0,00	0,00
Цена предложения/сделки объекта аналога с учетом поправки, руб.		16 536 767	8 454 915	95 822 370
<b>5. Масштаб объекта (общая площадь, согласно принятой единице сравнения)</b>	200,2	123	152	735
Диапазон площадей	100-250	100-250	100-250	500-750
Значение данного ценообразующего фактора	1,000	1,000	1,000	1,170
<i>Величина корректировки, %</i>		0,00	0,00	17,00
Цена предложения/сделки объекта аналога с учетом поправки, руб.		16 536 767	8 454 915	112 112 173
<b>6. Отделка строения</b>	В отделке, требующей косметического ремонта	В отделке, в среднем состоянии	В отделке, требующей косметического ремонта	В отделке, в среднем состоянии
Значение данного ценообразующего фактора	0,850	1,000	0,850	1,000
<i>Величина корректировки, %</i>		-15,00	0,00	-15,00
Цена предложения/сделки объекта аналога с учетом поправки, руб.		14 056 252	8 454 915	95 295 347
<b>7. Преимущественный строительный материал</b>	Кирпич/бетон (капитальный)	Кирпич/бетон (капитальный)	Кирпич/бетон (капитальный)	Кирпич/бетон (капитальный)
Значение данного ценообразующего фактора	1,000	1,000	1,000	1,000
<i>Величина корректировки, %</i>		0,00	0,00	0,00
Цена предложения/сделки объекта аналога с учетом поправки, руб.		14 056 252	8 454 915	95 295 347
<b>8. Транспортная доступность</b>	Внутриквартальное расположение	Внутриквартальное расположение	Внутриквартальное расположение	Красная линия

Значение данного ценообразующего фактора	0,800	0,800	0,800	1,000
<i>Величина корректировки, %</i>		0,00	0,00	-20,00
Цена предложения/сделки объекта аналога с учетом поправки, руб.		14 056 252	8 454 915	76 236 278
<b>9. Инженерное оборудование</b>				
<b>9.1. Водопровод и канализация</b>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>
Значение данного ценообразующего фактора	1,000	1,000	1,000	1,000
<i>Величина корректировки, %</i>		0,00	0,00	0,00
Цена предложения/сделки объекта аналога с учетом поправки, руб.		14 056 252	8 454 915	76 236 278
<b>9.2. Отопление</b>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>
Значение данного ценообразующего фактора	1,000	1,000	1,000	1,000
<i>Величина корректировки, %</i>		0,00	0,00	0,00
Цена предложения/сделки объекта аналога с учетом поправки, руб.		14 056 252	8 454 915	76 236 278
<b>9.3. Электроснабжение</b>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>
Значение данного ценообразующего фактора	1,000	1,000	1,000	1,000
<i>Величина корректировки, %</i>		0,00	0,00	0,00
Цена предложения/сделки объекта аналога с учетом поправки, руб.		14 056 252	8 454 915	76 236 278
<b>10. Этаж расположения (согласно площади объекта оценки, м.кв.)</b>	<i>подвал - 0; цокольный этаж - 0; 1й этаж - 200,2; второй этаж и выше - 0</i>	<i>1</i>	<i>1, цоколь</i>	<i>1, цоколь</i>
Значение данного ценообразующего фактора	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>0,882</i>	<i>0,952</i>
<i>Величина корректировки, %</i>		0,00	13,38	5,04
Цена предложения/сделки объекта аналога с учетом поправки, руб.		14 056 252	9 586 183	80 078 586
Удельная цена предложения/сделки объекта аналога с учетом поправки, руб.		114 278	63 067	108 950
<i>Сумма абсолютных валовых коррекций для i-го объекта аналога Ai, %</i>		<i>46,2</i>	<i>33,9</i>	<i>77,6</i>
<i>1/Ai</i>		<i>2,16</i>	<i>2,95</i>	<i>1,29</i>
<i>Сумма 1/Ai</i>	<i>6,40</i>			
<i>Весовые коэффициенты для i-го объекта аналога Ai</i>		<i>0,338</i>	<i>0,461</i>	<i>0,202</i>
<b><i>Среднее значение удельного показателя стоимости, рублей за 1 ед. сравнения</i></b>	<b><i>89 707,8</i></b>			
<b><i>Коэффициент вариации</i></b>	<b><i>27,4%</i></b>			
<b><i>Рыночная стоимость, рассчитанная методом сравнительных продаж, составит (руб.):</i></b>	<b><i>17 959 502</i></b>			

**Обоснование корректировок (поправок).** Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут - быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:



- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости недвижимости;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

**Корректировка по статье «Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки».** Различные условия финансирования могут привести к отличию цены, уплаченной за имущество, от цены за другое идентичное имущество. Обычной или типовой сделкой на рынке можно признать сделку финансируемую за счет собственных средств, а расчет осуществляется единовременной суммой. Однако другие сделки могут финансироваться по иной схеме: например, за счет заемных средств, расчет может вестись перечислением серии платежей.

Объект оценки и объекты аналоги имеют идентичные характеристики по статье «Условия финансирования сделки». В этой связи дополнительной корректировки не производим.

**Корректировка по статье «Условия продажи».** Обычными условиями продажи являются рыночные. На практике это означает надлежащий маркетинг, при этом продавец не вынужден продавать, а покупатель не обязан приобретать имущество. Однако далеко не все сделки предполагают рыночные условия продажи.

К примеру, в некоторых ситуациях продавец спешит продать имущество или сделка осуществляется между родственниками или аффилированными лицами. Такие условия не могут быть признаны рыночными.

Объект оценки и объекты аналоги имеют идентичные характеристики по статье «Условия продажи». В этой связи дополнительной корректировки не производим.

**Корректировка по статье «Условия рынка»** также включает два параметра: «Возможность торга» и «Дата сделки».

**Первая корректировка** учитывает тот факт, что оценщик зачастую имеет дело не с ценами сделок (что наиболее предпочтительно), а с ценами предложения. Вместе с тем, рыночная практика показывает, что подчас оферта включает маневр под торг. В такой ситуации оценщик должен учесть возможность снижения (а в отдельных случаях и рост, например, реализация имущества на аукционных началах) цены.

Диапазон значений данного элемента сравнения приведен в разделе «10.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ». Для целей настоящей оценки скидка на торг в рамках настоящего отчета принята как среднее значение по сегменту/подсегменту рынка, к которому отнесен объект(ы) оценки.

**Вторая корректировка «Дата сделки (время продажи)»**, что любая сделка происходит в конкретных экономических условиях. Вместе с тем, экономическая конъюнктура весьма подвижна. В таких условиях сделка, прошедшая несколько месяцев могла быть реализована в совершенно иных условиях. Наиболее значимым фактором, оказывающим давление на спрос и предложение, является рост цен на рынке недвижимости.

Другими словами, данная корректировка должна отражать изменение цен на рынке недвижимости после совершения сделки с объектом аналогом до даты оценки. Эта корректировка рассчитана из расчета среднемесячных темпов роста согласно данным раздела «9.3. КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ» и «10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ И АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ» (см. таблица «Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект»). В разделе «10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ И АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ» приведены годовые оценки темпа

прироста цен (последнему году). Для целей настоящей оценки использовано среднее значение по приведенным оценкам.

Расчет месячного темпа роста необходимо произвести с учетом механизма сложного процента:

$$ТРЦ_{Г} = ((1 + ТРЦ_{М}/100)^n - 1) * 100 \quad (1)$$

Где  $ТРЦ_{Г}$  – годовой темп роста цен на рынке недвижимости (в долях);  $n$  – количество интервалов (в данном случае 12);  $ТРЦ_{М}$  – месячный темп роста цен на рынке недвижимости (в долях).

Следовательно, месячный темп роста будет определяться по следующей формуле:

$$ТРЦ_{М} = (\sqrt[n]{(1 + ТРЦ_{Г}/100)} - 1) * 100 \quad (2)$$

Величина корректировки на разницу между датой оценки и датой оферты рассчитывается по приведенной выше формуле.

$$\Delta Д = ((1 + \frac{ТРЦ_{М}}{100})^n - 1) * 100 \quad (3)$$

Где  $\Delta Д$  – величина корректировки между датой оценки и датой оферты;  $n$  – количество месяцев.

**Корректировка по статье «Вид использования и (или) зонирование (фактическое использование/подсегмент рынка)».** Согласно данным раздела «9.3. КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ» и «10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ И АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ» (см. таблица «Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект») объект оценки относится к одному сегменту/подсегменту рынка, по которому определяются корректировки. В случае, если часть площадей является производственно-складского назначения, то корректировка водится по рекомендациям ниже.

Диапазон значений данного элемента сравнения приведен в разделе «10.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ».

Корректировка произведена по формуле:

$$\Delta K_{п} = \left[ \frac{C_{оо}}{C_{оа}} - 1 \right] * 100\% \quad (4)$$

Где,  $\Delta K_{п}$  – размер корректировки;

$C_{оо}$  – стоимостной коэффициент в состоянии как у объекта оценки (среднее значение);

$C_{оа}$  – стоимостной коэффициент в состоянии как у объекта аналога (среднее значение).

**Корректировка по статье «Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью».** Движимое имущество, интересы в бизнесе или другие особенности, которые не составляют недвижимого имущества, могут включаться либо в цену сделки, либо в интерес в собственности на оцениваемое имущество. Эти компоненты следует анализировать отдельно от недвижимости. Типичными примерами движимого имущества являются мебель, приспособления и оборудование в гостинице или ресторане.

Объект оценки и объекты аналоги имеют идентичные характеристики по данной статье. В этой связи дополнительной корректировки не производим.

**Корректировка по статье «Расходы, производимые непосредственно после покупки».** Это расходы, которые должны быть понесены после покупки имущества и о включении которых в цену покупки хорошо осведомленный покупатель может договариваться. К примерам относятся затраты на ремонт или замену сооружений или частей сооружений, затраты на ликвидацию загрязнения окружающей среды или затраты, связанные с изменением зонирования, разрешающим развитие.

Учитывая идентичность параметров объекта оценки и объектов аналогов данной статье, дополнительной корректировки не производим.

**Корректировка по статье «Экономические характеристики».** Объект оценки и объекты аналоги имеют идентичные характеристики по статье «Экономические характеристики». Одним из наиболее существенных экономических условий является: уровень операционных расходов.

Учитывая идентичность параметров объекта оценки и объектов аналогов данной статье, дополнительной корректировки не производим.

**Корректировка по статье «Местоположение».** Диапазон значений данного элемента сравнения приведен в разделе «10.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ».

Корректировка произведена по формуле:

$$\Delta K_{\Pi} = \left[ \frac{C_{\text{оо}}}{C_{\text{оа}}} - 1 \right] * 100\% \quad (5)$$

Где,  $\Delta K_{\Pi}$  – размер корректировки;

$C_{\text{оо}}$  – стоимостной коэффициент в состоянии как у объекта оценки (среднее значение);

$C_{\text{оа}}$  – стоимостной коэффициент в состоянии как у объекта аналога (среднее значение).

Стоимостной коэффициент объекта оценки принимается как среднее значение руб./кв.м. по АО к которому относится объект оценки. Стоимостной коэффициент объекта аналога принимается как среднее значение руб./кв.м. по АО к которому относится объект аналог.

**Корректировка по статье «Удаленность от метро».** Диапазон значений данного элемента сравнения приведен в разделе «10.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ».

Корректировка произведена по формуле:

$$\Delta K_{\Pi} = \left[ \frac{C_{\text{оо}}}{C_{\text{оа}}} - 1 \right] * 100\% \quad (6)$$

Где,  $\Delta K_{\Pi}$  – размер корректировки;

$C_{\text{оо}}$  – стоимостной коэффициент в состоянии как у объекта оценки (среднее значение);

$C_{\text{оа}}$  – стоимостной коэффициент в состоянии как у объекта аналога (среднее значение).

**Корректировка по статье «Физические характеристики (Состояние объектов капитального строительства)».** Диапазон значений данного элемента сравнения приведен в разделе «10.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ».

Корректировка произведена по формуле для офисно-торговой недвижимости:

$$\Delta K_{\Pi} = \left[ \frac{C_{\text{оо}}}{C_{\text{оа}}} - 1 \right] * 100\% \quad (7)$$

Где,  $\Delta K_{\Pi}$  – размер корректировки;

$C_{\text{оо}}$  – стоимостной коэффициент в состоянии как у объекта оценки (среднее значение);

$C_{\text{оа}}$  – стоимостной коэффициент в состоянии как у объекта аналога (среднее значение).

**Корректировка по статье «Физические характеристики (Масштаб объекта)».** Диапазон значений данного элемента сравнения приведен в разделе «10.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ».

Расчет корректировки на площадь требует предварительного получения коэффициента приведения. С этой целью в первом столбце (см. рис. Выше) находит строку с диапазоном значений площадей объекта аналога. Далее «идем» по строке до столбца с диапазоном площадей, в которых заключена площадь объекта оценки. В ячейке пересечения находится значение коэффициента приведения.

Корректировка произведена по формуле для офисно-торговой недвижимости:

$$K_{\Pi} = [K_{\text{с}} - 1] * 100\% \quad (8)$$

Где,  $K_{\Pi}$  – размер корректировки на площадь объекта;  $K_{\text{со}}$  – значение коэффициента приведения.

**Корректировка по статье «Физические характеристики (Тип отделки)».** Диапазон значений данного элемента сравнения приведен в разделе «10.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ».

В случае, если объект оценки (объект аналог) имеет различное значение данного ценообразующего показателя в разных помещениях или на разных этажах, то величина стоимостного коэффициента рассчитана исходя из следующих соображений:

- при наличии достоверных данных о структуре распределения площадей по помещениям или этажам стоимостной коэффициент рассчитывается как средневзвешенное значение стоимостных коэффициентов по отдельным этажам;
- при отсутствии достоверных данных о структуре распределения площадей по помещениям или этажам стоимостной коэффициента рассчитывается как средневзвешенное значение стоимостных коэффициентов отдельных этажей с допущением равной площади отдельных этажей.

Корректировка произведена по формуле для офисно-торговой недвижимости:

$$\Delta K_{\Pi} = \left[ \frac{C_{\text{оо}}}{C_{\text{оа}}} - 1 \right] * 100\% \quad (9)$$

Где,  $\Delta K_{\Pi}$  – размер корректировки;

$C_{\text{оо}}$  – стоимостной коэффициент в состоянии как у объекта оценки (среднее значение);

$C_{\text{оа}}$  – стоимостной коэффициент в состоянии как у объекта аналога (среднее значение).

**Корректировка по статье «Физические характеристики (Преимущественный строительный материал)».** Диапазон значений данного элемента сравнения приведен в разделе «10.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ».

Корректировка произведена по формуле для офисно-торговой недвижимости:

$$\Delta K_{\Pi} = \left[ \frac{C_{\text{оо}}}{C_{\text{оа}}} - 1 \right] * 100\% \quad (10)$$

Где,  $\Delta K_{\Pi}$  – размер корректировки;

$C_{\text{оо}}$  – стоимостной коэффициент в состоянии как у объекта оценки (среднее значение);

$C_{\text{оа}}$  – стоимостной коэффициент в состоянии как у объекта аналога (среднее значение).

**Корректировка по статье «Физические характеристики (Транспортная доступность)»** Диапазон значений данного элемента сравнения приведен в разделе «10.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ».

Корректировка произведена по формуле для офисно-торговой недвижимости:

$$\Delta K_{\Pi} = \left[ \frac{C_{\text{оо}}}{C_{\text{оа}}} - 1 \right] * 100\% \quad (11)$$

Где,  $\Delta K_{\Pi}$  – размер корректировки;

$C_{\text{оо}}$  – стоимостной коэффициент в состоянии как у объекта оценки (среднее значение);

$C_{\text{оа}}$  – стоимостной коэффициент в состоянии как у объекта аналога (среднее значение).

**Корректировка по статье «Физические характеристики (Инженерное оборудование)»** Диапазон значений данного элемента сравнения приведен в разделе «10.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ».

Корректировка произведена по формуле для офисно-торговой недвижимости:

$$\Delta K_{\Pi} = \left[ \frac{C_{\text{оо}}}{C_{\text{оа}}} - 1 \right] * 100\% \quad (12)$$

Где,  $\Delta K_{\Pi}$  – размер корректировки;

$C_{\text{оо}}$  – стоимостной коэффициент в состоянии как у объекта оценки (среднее значение);

$C_{\text{оа}}$  – стоимостной коэффициент в состоянии как у объекта аналога (среднее значение).

**Корректировка по статье «Физические характеристики (Этаж расположения)»** Диапазон значений данного элемента сравнения приведен в разделе «10.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ».

В случае, если объект оценки (объект аналог) имеет различное значение данного ценообразующего показателя в разных помещениях или на разных этажах, то величина стоимостного коэффициента рассчитана исходя из следующих соображений:

- при наличии достоверных данных о структуре распределения площадей по помещениям или этажам стоимостной коэффициент рассчитывается как средневзвешенное значение стоимостных коэффициентов по отдельным этажам;
- при отсутствии достоверных данных о структуре распределения площадей по помещениям или этажам стоимостной коэффициента рассчитывается как средневзвешенное значение стоимостных коэффициентов отдельных этажей с допущением равной площади отдельных этажей.

Корректировка произведена по формуле для офисно-торговой недвижимости:

$$\Delta K_{\Pi} = \left[ \frac{C_{\text{оо}}}{C_{\text{оа}}} - 1 \right] * 100\% \quad (13)$$

Где,  $\Delta K_{\Pi}$  – размер корректировки;

$C_{\text{оо}}$  – стоимостной коэффициент в состоянии как у объекта оценки (среднее значение);

$C_{\text{оа}}$  – стоимостной коэффициент в состоянии как у объекта аналога (среднее значение).

**Корректировка по статье «Физические характеристики (Тип объекта).** Диапазон значений данного элемента сравнения приведен в разделе «10.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ».

Корректировка произведена по формуле для офисно-торговой недвижимости:

$$\Delta K_{\Pi} = \left[ \frac{C_{\text{оо}}}{C_{\text{оа}}} - 1 \right] * 100\% \quad (14)$$

Где,  $\Delta K_{\Pi}$  – размер корректировки;

$C_{\text{оо}}$  – стоимостной коэффициент в состоянии как у объекта оценки (среднее значение);

$C_{\text{оа}}$  – стоимостной коэффициент в состоянии как у объекта аналога (среднее значение).

**Корректировка по статье «Физические характеристики (Наличие отдельного входа)» (для офисно-торговой недвижимости).** Диапазон значений данного элемента сравнения приведен в разделе «10.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ».

Корректировка произведена по формуле для офисно-торговой недвижимости:

$$\Delta K_{\Pi} = \left[ \frac{C_{\text{оо}}}{C_{\text{оа}}} - 1 \right] * 100\% \quad (15)$$

Где,  $\Delta K_{\Pi}$  – размер корректировки;

$C_{\text{оо}}$  – стоимостной коэффициент в состоянии как у объекта оценки (среднее значение);

$C_{\text{оа}}$  – стоимостной коэффициент в состоянии как у объекта аналога (среднее значение).

**Корректировка по статье «Физические характеристики (Тип парковки)» (для офисно-торговой недвижимости).** Диапазон значений данного элемента сравнения приведен в разделе «10.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ».

Корректировка произведена по формуле:

$$\Delta K_{\Pi} = \left[ \frac{C_{\text{оо}}}{C_{\text{оа}}} - 1 \right] * 100\% \quad (16)$$

Где,  $\Delta K_{\Pi}$  – размер корректировки;

$C_{\text{оо}}$  – стоимостной коэффициент в состоянии как у объекта оценки (среднее значение);

$C_{\text{оа}}$  – стоимостной коэффициент в состоянии как у объекта аналога (среднее значение).

**Взвешивание аналогов:** Внесение корректировок в цены аналогов имеет конечной целью учесть различия между аналогом и объектом оценки. Вполне очевидно, чем меньше отличается объект аналог от объекта оценки, тем выше достоверность произведенной оценки. Корректировка цены аналога на выявленные различия, по сути, закладывает два вида проблем:

1. Сложность учета различий между объектом оценки и объектом аналогом (количественной их оцифровки этих различий);
2. Погрешность, возникающая в результате каждой корректировки.

Учесть разную степень достоверности результатов, получаемых с использованием разных аналогов позволяет взвешивание результатов. Фактически это означает, что чем меньше различий

между аналогом и объектом оценки, тем более достоверны результаты, полученные от использования этого аналога.

Весовые коэффициенты  $f_i$ , в сумме равные единицы, могут быть определены как:

$$f_i = \frac{1}{A_i} / \sum_{i=1}^n \frac{1}{A_i} \quad (17)$$

Где:  $q_i$  – весовой коэффициент для  $i$ -го аналога;  $n$  – количество объектов аналогов;  $i$  – порядковый номер аналога;  $A_i$  – сумма абсолютных валовых коррекций (определяемая как сумма модулей значений, примененных к цене данного аналога корректировок).

**Расчет рыночной стоимости объекта оценки.** Рыночная стоимость объекта оценки ( $PC$ ) рассчитывается как произведение удельного показателя стоимости объекта оценки ( $\bar{x}$ ) на его площадь ( $S$ ):

$$PC = \bar{x} * S \quad (18)$$

Удельный показатель стоимости объекта оценки рассчитывается как средневзвешенное арифметическое значение из удельных цен аналогов (после проведенных корректировок):

$$\bar{x} = \frac{\sum x_i * f_i}{\sum f_i} \quad (19)$$

Где:  $x_i$  – удельная цена  $i$ -го аналога после внесения корректировок.

**Оценка адекватности полученных результатов:** Для верификации точности произведенных расчетов, а также оценки уровня репрезентативности и однородности выборки объектов аналогов нами был рассчитан коэффициент вариации, который отражает меру вариации результатов, полученных с использованием разных методов, относительно среднего значения.

Формула коэффициента вариации взята из теории статистики - Теория статистики под ред. Р.А. Шмойловой. Учебник. - 5-е изд / Московская финансово-промышленная академия, М., - 2004 г., 656 с.

$$V = \sigma / \bar{x} \quad (20)$$

Считается, что при нормальном распределении коэффициент вариации не должен превышать 33%.

Стандартное (среднеквадратическое) отклонение  $\sigma$  рассчитывается квадратный корень из дисперсии  $\sigma^2$ .

Дисперсия рассчитывается для малой выборки:

$$\sigma^2 = \frac{\sum (x_i - \bar{x})^2}{n - 1} \quad (21)$$

Где:  $n$  – число степеней свободы;  $x_i$  – удельный показатель стоимости  $i$ -го аналога;  $\bar{x}$  – среднее значение удельного показателя стоимости.

Средневзвешенная арифметическая может быть вычислена по формуле:

$$\bar{x} = \frac{\sum x_i * f_i}{\sum f_i} \quad (22)$$

Где:  $f_i$  – удельный вес  $i$ -го аналога.

Чем меньше коэффициент вариации, тем однороднее статистическая выборка, что в данном случае будет говорить о том, что:

- выбранные объекты аналоги достаточно однородны, что свидетельствует о высоком уровне развития соответствующего сегмента рынка;
- выбранные объекты аналоги репрезентативны, то есть характерны для данного сегмента рынка и сопоставимы с объектом оценки по основным параметрам.

## 12.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Федеральный стандарт оценки №1 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1, приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297 доходный подход как «совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки». Доходный подход оценивает стоимость недвижимости как текущая стоимость всех будущих выгод (денежных потоков), а стало быть, отражает:

- качество и количество дохода, который объект недвижимости может принести в течение своего срока службы;
- риски, характерные как для оцениваемого объекта, так и для региона в целом.

В рамках доходного подхода при определении стоимости объекта недвижимости используют следующие методы:

- прямой капитализации доходов;
- дисконтированных денежных потоков.

В основе обоих методов лежит предпосылка, что стоимость недвижимости обусловлена способностью объекта оценки генерировать потоки доходов в будущем. В данных методах происходит преобразование будущих доходов от недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для объекта оценки. Различаются методы лишь способом преобразования потока доходов.

В то же время независимо от выбранной модели конвертации доходов основной проблемой применения методологии является необходимость ассоциации с оцениваемым имуществом рыночно обоснованных денежных потоков. Как правило, для типовых объектов недвижимости эта проблема посредством аренды. Действительно, аренда является распространенной практикой в развитом рынке недвижимости, а величина арендных платежей свидетельствуют о полезности недвижимости как объекта товарно-денежных отношений, а следовательно, и величине стоимости. Учитывая стабильность в формировании денежных потоков, в рамках настоящего отчета был использован метод прямой капитализации. Алгоритм применения метода предполагает следующую последовательность:

1. Определение чистого операционного дохода.
2. Расчет ставки капитализации.
3. Расчет рыночной стоимости.

**1 этап. Определение чистого операционного дохода.** Алгоритм расчет ЧОДа можно проиллюстрировать в виде нижеследующей схемы.

1. Расчет потенциального валового дохода (ПВД далее);
2. Расчет величины недозагрузки (НЗ).
3. Расчет величины операционных расходов (ОР далее).
4. Расчет прочих расходов (ПР далее).
5. Расчет чистого операционного дохода (ЧОД далее, как ПВД минус недозагрузка, минус ОР и плюс ПР).

### **I. Расчет потенциального валового дохода.**

Потенциальный валовой доход – это доход, который может быть получен от использования объекта оценки. Чаще всего в качестве источников дохода подразумевается:

- хозяйственное использование недвижимости;
- сдача в аренду.

В рамках настоящей оценки в качестве источника дохода рассматривается сдача недвижимости в аренду. Сумма потенциального валового дохода определяется как произведение арендной ставки на площадь объекта (и количества месяцев в году - для расчета годового потенциального валового дохода). Арендная ставка – это размер платы аренды за 1 кв. м общей площади объекта в месяце. Для расчета ПВД нами была отобрана информация по сопоставимым объектам.

В рамках настоящего отчета для определения арендной ставки был использован метод сравнительных продаж, что объясняется доступностью исходной информации, наглядностью и высокой точностью получаемых результатов. Методологическая основа метода сравнительных

продаж была описана выше в рамках сравнительного подхода. Общая последовательность в этом случае будет такова:

1) Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.

2) Выбор единицы сравнения и элементов сравнения, сбор и верификация информации по сопоставимым объектам, выявление различий в ценообразующих характеристиках.

3) Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их арендных ставок и выведение скорректированной цены арендной ставки.

**1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.** Указанный этап детально проведен в рамках раздела «10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ И АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ».

**2 этап. Выбор единицы сравнения и элементов сравнения, сбор и верификация информации по сопоставимым объектам, выявление различий в ценообразующих характеристиках.** Выбор объектов аналогов, анализ ценовой информации, а также их качественных и количественных характеристик детально проанализирован в рамках раздела 10.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА. Информация собрана из надежных источников, недостающие в объявлении данных были собраны в результате интервью продавцов, а по возможности подтверждена публичными источниками (такими как интернет сервисы «Публичная кадастровая карта», «Яндекс.Карты», «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» и т.п.). В этой связи считаем, что вся использованная при проведении сравнительного подхода информация является достоверной, доступной<sup>52</sup> и подтвержденной<sup>53</sup>.

*Выбор единицы сравнения.* Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также на конкретном сегменте рынка. Практика рынка недвижимости показывает, что наиболее распространенной единицей сравнения является 1 кв.м общей площади.

2. Единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов. Общей информацией и для объекта оценки и для объектов-аналогов является 1 м.кв. (для объекта оценки, согласно правоустанавливающей и технической документации - кв.м., для объектов-аналогов, согласно офертам в различных источниках встречаются и м.кв., и сотка, и га).

3. Единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора. В качестве единицы сравнения, как правило, в учебных пособиях<sup>54</sup> предлагает данные об удельной цене (в данном случае 1 кв.м. общей площади).

Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

Таким образом, в рамках настоящего отчета в качестве единицы сравнения используется удельный показатель стоимости (цены) – 1 кв.м. общей площади.

**Выбор элементов сравнения.** Отбор элементов сравнения представляет собой сложный процесс, и в значительной мере зависит от объекта оценки, его основных параметров, вида определяемой стоимости, а также целей и задач проведения оценки. Основные элементы сравнения описаны п. 22 ФСО 7. Детальное обоснование элементов сравнения осуществлено в рамках раздела 10.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.

**3 этап. Сопоставление исследуемого единого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен и определения рыночной стоимости единого объекта недвижимости.** Все поправки можно разделить на процентные, которые вносятся

<sup>52</sup> П 13. ФСО 1 «сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов»

<sup>53</sup> П. 5 ФСО 3 «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена»

<sup>54</sup> Напр., Оценка недвижимости / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005



в процентах к цене объектов-аналогов, и абсолютные (денежные), которые изменяют цену объектов-аналогов (цену единицы сравнения) на определенную сумму. При внесении поправок целесообразна следующая последовательность: абсолютные (денежные поправки), вносимые к цене объекта-аналога, процентные поправки, абсолютные поправки, вносимые к единице сравнения. Конечной целью внесения поправок должны стать скорректированные цены продаж.

**Обоснование выбора аналогов.** Для составления списка аналогов проведем обзор сопоставимых объектов (см. раздел 10.3 «АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА» настоящего отчета. Неуказанные в объявлениях характеристики собраны в результате интервьюирования продавцов и приведены в приложениях. Все выбранные аналоги сопоставимы с объектом оценки и будут использованы все для расчетов.

Ниже приводит расчеты рыночной стоимости объекта (-ов) оценки методом сравнительных продаж.

Таблица 29. Расчет рыночно обоснованной величины арендной ставки (за месяц) объекта (-ов) оценки

<b>Арендная плата объекта аналога, руб.</b>		<b>200 000</b>	<b>420 000</b>	<b>35 000</b>
<b>Количество единиц сравнения, кв.м.</b>	<b>200,2</b>	<b>55,6</b>	<b>170</b>	<b>23</b>
Источник информации		см. Приложение Б	см. Приложение Б	см. Приложение Б
Арендная ставка (удельный показатель аренды), руб за ед. сравнения		3597	2471	1522
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>	Обычные	обычные	обычные	обычные
<i>Величина корректировки, %</i>		0,00	0,00	0,00
Арендная плата с учетом поправки, руб.		200 000	420 000	35 000
<b>Условия продажи</b>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Величина корректировки, %</i>		0,00	0,00	0,00
Арендная плата с учетом поправки, руб.		200 000	420 000	35 000
<b>Условия рынка, в том числе:</b>				
<b>1. Возможность торга</b>	цена сделки, нет	да	да	да
<i>Величина корректировки, %</i>		-8,4	-8,4	-8,4
Арендная плата с учетом поправки, руб.		183 200	384 720	32 060
<b>2. Дата сделки (дата проведения оценки)</b>	<b>05.19</b>	<b>05.19</b>	<b>05.19</b>	<b>05.19</b>
Средний рост цен, %	<b>-1,00</b>	<b>-1,00</b>	<b>-1,00</b>	<b>-1,00</b>
Месячный темп роста цен, %		-0,08	-0,08	-0,08
Количество месяцев прошедших с даты оферты до даты оценки, месяцев		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Величина корректировки, %</i>		0,00	0,00	0,00
Арендная плата с учетом поправки, руб.		183 200	384 720	32 060
<b>Вид использования и (или) зонирование (фактическое использование/подсегмент рынка)</b>	торгово-офисная/рынок коммерческой недвижимости/торгово-офисная недвижимость	Фактическое использование - торгово-офисная/подсегмент рынка - торгово-офисная недвижимость	Фактическое использование - торгово-офисная/подсегмент рынка - торгово-офисная недвижимость	Фактическое использование - торгово-офисная/подсегмент рынка - торгово-офисная недвижимость
Значение данного ценообразующего фактора	1,000	1	1	1
<i>Величина корректировки, %</i>		0,00	0,00	0,00
Арендная плата с учетом поправки, руб.		183 200	384 720	32 060
<b>Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью</b>	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<i>Величина корректировки, %</i>		0,00	0,00	0,00
Арендная плата с учетом поправки, руб.		183 200	384 720	32 060

<b>Расходы, производимые непосредственно после покупки</b>	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<i>Величина корректировки, %</i>		0,00	0,00	0,00
Арендная плата с учетом поправки, руб.		183 200	384 720	32 060
<b>Экономические характеристики (операционные расходы)</b>	Стандартные для данного сегмента рынка	Стандартные для данного сегмента рынка	Стандартные для данного сегмента рынка	Стандартные для данного сегмента рынка
<i>Величина корректировки, %</i>		0,00	0,00	0,00
Арендная плата с учетом поправки, руб.		183 200	384 720	32 060
<b>Местоположение (часть города, адрес)</b>	Москва, туп. Чуксин, д.4	г.Москва, Бутырская улица, 84	Москва, Новодмитровская улица, 2к6	Москва, 4-й Вятский переулок, 18к2
Позиционирование на карте города	Москва, CAO	Москва, CAO	Москва, CAO	Москва, CAO
Значение данного ценообразующего фактора	1,000	1,000	1,000	1,000
<i>Величина корректировки, %</i>		0,00	0,00	0,00
Арендная плата с учетом поправки, руб.		183 200	384 720	32 060
<b>Ближайшая станция метро</b>	Дмитровская	Дмитровская	Дмитровская	Дмитровская
<b>Удаленность от метро</b>	до метро транспортом (более 15 минут пешком)	до 5 минут пешком (включительно)	от 5 до 10 минут пешком (включительно)	от 10 до 15 минут пешком (включительно)
Значение данного ценообразующего фактора	0,850	1,000	0,950	0,900
<i>Величина корректировки, %</i>		-15,00	-10,53	-5,56
Арендная плата с учетом поправки, руб.		155 720	344 209	30 277
<b>Физические характеристики</b>				
<b>1. Тип объекта</b>	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Значение данного ценообразующего фактора	0,920	0,920	0,920	0,920
<i>Величина корректировки, %</i>		0,00	0,00	0,00
Арендная плата с учетом поправки, руб.		155 720	344 209	30 277
<b>2. Состояние объектов капитального строительства</b>	В удовлетворительном состоянии	В удовлетворительном состоянии	В хорошем состоянии	В удовлетворительном состоянии
Значение данного ценообразующего фактора	1	1	1,21	1
<i>Величина корректировки, %</i>		0,00	-17,36	0,00
Арендная плата с учетом поправки, руб.		155 720	284 454	30 277
<b>3. Тип парковки</b>	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Организованная парковка	Стихийная парковка
Значение данного ценообразующего фактора	1,000	1,000	1,120	1,000
<i>Величина корректировки, %</i>		0,00	-10,71	0,00
Арендная плата с учетом поправки, руб.		155 720	253 989	30 277
<b>4. Наличие отдельного входа</b>	Есть	Есть	Есть	Есть
Значение данного ценообразующего фактора	1,000	1,000	1,000	1,000
<i>Величина корректировки, %</i>		0,00	0,00	0,00
Арендная плата с учетом поправки, руб.		155 720	253 989	30 277
<b>5. Масштаб объекта (общая площадь, согласно принятой единице сравнения)</b>	200,2	55,6	170	23
Диапазон площадей	100-250	<100	100-250	<100
Значение данного ценообразующего фактора	1,000	0,930	1,000	0,930
<i>Величина корректировки, %</i>		-7,00	0,00	-7,00
Арендная плата с учетом поправки, руб.		144 820	253 989	28 158

6. Отделка строения	В отделке, требующей косметического ремонта	В отделке, в среднем состоянии	Без отделки	В отделке, в среднем состоянии
Значение данного ценообразующего фактора	0,850	1,000	0,770	1,000
Величина корректировки, %		-15,00	10,39	-15,00
Арендная плата с учетом поправки, руб.		123 097	280 378	23 934
7. Преимущественный строительный материал	Кирпич/бетон (капитальный)	Кирпич/бетон (капитальный)	Кирпич/бетон (капитальный)	Кирпич/бетон (капитальный)
Значение данного ценообразующего фактора	1,000	1,000	1,000	1,000
Величина корректировки, %		0,00	0,00	0,00
Арендная плата с учетом поправки, руб.		123 097	280 378	23 934
8. Транспортная доступность	Внутриквартальное расположение	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Значение данного ценообразующего фактора	0,800	1,000	1,000	1,000
Величина корректировки, %		-20,00	-20,00	-20,00
Арендная плата с учетом поправки, руб.		98 478	224 302	19 147
9. Инженерное оборудование				
9.1. Водопровод и канализация	Есть	Есть	Есть	Есть
Значение данного ценообразующего фактора	1,000	1,000	1,000	1,000
Величина корректировки, %		0,00	0,00	0,00
Арендная плата с учетом поправки, руб.		98 478	224 302	19 147
10. Этаж расположения (согласно площади объекта оценки, м.кв.)	подвал - 0; цокольный этаж - 0; 1й этаж - 200,2; второй этаж и выше - 0	1	1	1
Значение данного ценообразующего фактора	1,000	1	1	1
Величина корректировки, %		0,00	0,00	0,00
Арендная плата с учетом поправки, руб.		98 478	224 302	19 147
Арендная ставка с учетом поправки, руб.		1 771	1 319	832
Сумма абсолютных валовых корректировок для i-го объекта аналога Ai, %		65,4	77,4	56,0
1/Ai		1,53	1,29	1,79
Сумма 1/Ai	4,61			
Весовые коэффициенты для i-го объекта аналога Ai		0,332	0,280	0,388
Среднее значение арендной ставки, руб за ед. сравнения	1 280,1			
Коэффициент вариации	31,1%			
Месячная рыночно обоснованная величина арендной платы, руб.	256 276			

### Обоснование корректировок (поправок).

**Корректировка по статье «Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки».** Различные условия финансирования могут привести к отличию цены, уплаченной за имущество, от цены за другое идентичное имущество. Обычной или типовой сделкой на рынке можно признать сделку финансируемую за счет собственных средств, а расчет осуществляется единовременной суммой. Однако другие сделки могут финансироваться по иной схеме: например, за счет заемных средств, расчет может вестись перечислением серии платежей.

Объект оценки и объекты аналоги имеют идентичные характеристики по статье «Условия финансирования сделки». В этой связи дополнительной корректировки не производим.

**Корректировка по статье «Условия продажи».** Обычными условиями продажи являются рыночные. На практике это означает надлежащий маркетинг, при этом продавец не вынужден

продавать, а покупатель не обязан приобретать имущество. Однако далеко не все сделки предполагают рыночные условия продажи.

К примеру, в некоторых ситуациях продавец спешит продать имущество или сделка осуществляется между родственниками или аффилированными лицами. Такие условия не могут быть признаны рыночными.

Объект оценки и объекты аналоги имеют идентичные характеристики по статье «Условия продажи». В этой связи дополнительной корректировки не производим.

**Корректировка по статье «Условия рынка»** также включает два параметра: «Возможность торга» и «Дата сделки».

*Первая корректировка* учитывает тот факт, что оценщик зачастую имеет дело не с ценами сделок (что наиболее предпочтительно), а с ценами предложения. Вместе с тем, рыночная практика показывает, что подчас оферта включает маневр под торг. В такой ситуации оценщик должен учесть возможность снижения (а в отдельных случаях и рост, например, реализация имущества на аукционных началах) цены.

Диапазон значений данного элемента сравнения приведен в разделе «10.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ». Для целей настоящей оценки скидка на торг в рамках настоящего отчета принята как среднее значение по сегменту рынка, к которому относится объект(ы) оценки.

*Вторая корректировка «Дата сделки (время продажи)»*, что любая сделка происходит в конкретных экономических условиях. Вместе с тем, экономическая конъюнктура весьма подвижна. В таких условиях сделка, прошедшая несколько месяцев могла быть реализована в совершенно иных условиях. Наиболее значимым фактором, оказывающим давление на спрос и предложение, является рост цен на рынке недвижимости.

Другими словами, данная корректировка должна отражать изменение цен на рынке недвижимости после совершение сделки с объектом аналогом до даты оценки. Эта корректировка рассчитана из расчета среднемесячных темпов роста согласно данным раздела «9.3. КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ» и «10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ И АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ» (см. таблица «Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект»). В разделе «10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ И АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ» приведены годовые оценки темпа прироста цен (последнему году). Для целей настоящей оценки использовано среднее значение по приведенным оценкам.

Расчет месячного темпа роста необходимо произвести с учетом механизма сложного процента:

$$ТРЦ_{Г} = ((1 + ТРЦ_{М}/100)^n - 1) * 100 \quad (23)$$

Где  $ТРЦ_{Г}$  – годовой темп роста цен на рынке недвижимости (в долях);  $n$  - количество интервалов (в данном случае 12);  $ТРЦ_{М}$  - месячный темп роста цен на рынке недвижимости (в долях).

Следовательно, месячный темп роста будет определяться по следующей формуле:

$$ТРЦ_{М} = (\sqrt[n]{(1 + ТРЦ_{Г}/100)} - 1) * 100 \quad (24)$$

Величина корректировки на разницу между датой оценки и датой оферты рассчитывается по приведенной выше формуле.

$$\Delta Д = ((1 + \frac{ТРЦ_{М}}{100})^n - 1) * 100 \quad (25)$$

Где  $\Delta Д$  – величина корректировки между датой оценки и датой оферты;  $n$  – количество месяцев.

**Корректировка по статье «Вид использования и (или) зонирование (фактическое использование/подсегмент рынка)»**. Согласно данным раздела «9.3. КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ» и «10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ И АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ» (см. таблица «Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект») объект

оценки относятся к одному сегменту/подсегменту рынка, по которому определяются корректировки. В случае, если часть площадей является производственно-складского назначения, то корректировка водится по рекомендациям ниже.

Диапазон значений данного элемента сравнения приведен в разделе «10.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ».

Корректировка произведена по формуле:

$$\Delta K_{\Pi} = \left[ \frac{C_{\text{оо}}}{C_{\text{оа}}} - 1 \right] * 100\% \quad (26)$$

Где,  $\Delta K_{\Pi}$  – размер корректировки;

$C_{\text{оо}}$  – стоимостной коэффициент в состоянии как у объекта оценки (среднее значение);

$C_{\text{оа}}$  – стоимостной коэффициент в состоянии как у объекта аналога (среднее значение).

**Корректировка по статье «Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью».** Движимое имущество, интересы в бизнесе или другие особенности, которые не составляют недвижимого имущества, могут включаться либо в цену сделки, либо в интерес в собственности на оцениваемое имущество. Эти компоненты следует анализировать отдельно от недвижимости. Типичными примерами движимого имущества являются мебель, приспособления и оборудование в гостинице или ресторане.

Объект оценки и объекты аналогии имеют идентичные характеристики по данной статье. В этой связи дополнительной корректировки не производим.

**Корректировка по статье «Расходы, производимые непосредственно после покупки».** Это расходы, которые должны быть понесены после покупки имущества и о включении которых в цену покупки хорошо осведомленный покупатель может договариваться. К примерам относятся затраты на ремонт или замену сооружений или частей сооружений, затраты на ликвидацию загрязнения окружающей среды или затраты, связанные с изменением зонирования, разрешающим развитие.

Учитывая идентичность параметров объекта оценки и объектов аналогов данной статье, дополнительной корректировки не производим.

**Корректировка по статье «Экономические характеристики».** Объект оценки и объекты аналогии имеют идентичные характеристики по статье «Экономические характеристики». Одним из наиболее существенных экономических условий является: уровень операционных расходов.

Учитывая идентичность параметров объекта оценки и объектов аналогов данной статье, дополнительной корректировки не производим.

**Корректировка по статье «Местоположение».** Диапазон значений данного элемента сравнения приведен в разделе «10.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ».

Корректировка произведена по формуле:

$$\Delta K_{\Pi} = \left[ \frac{C_{\text{оо}}}{C_{\text{оа}}} - 1 \right] * 100\% \quad (1)$$

Где,  $\Delta K_{\Pi}$  – размер корректировки;

$C_{\text{оо}}$  – стоимостной коэффициент в состоянии как у объекта оценки (среднее значение);

$C_{\text{оа}}$  – стоимостной коэффициент в состоянии как у объекта аналога (среднее значение).

Стоимостной коэффициент объекта оценки принимается как среднее значение руб./кв.м. по АО к которому относится объект оценки. Стоимостной коэффициент объекта аналога принимается как среднее значение руб./кв.м. по АО к которому относится объект аналог.

**Корректировка по статье «Удаленность от метро».** Диапазон значений данного элемента сравнения приведен в разделе «10.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ».

Корректировка произведена по формуле:

$$\Delta K_{\Pi} = \left[ \frac{C_{\text{оо}}}{C_{\text{оа}}} - 1 \right] * 100\% \quad (2)$$

Где,  $\Delta K_{\Pi}$  – размер корректировки;

$C_{\text{оо}}$  – стоимостной коэффициент в состоянии как у объекта оценки (среднее значение);

$C_{oa}$  – стоимостной коэффициент в состоянии как у объекта аналога (среднее значение).

**Корректировка по статье «Физические характеристики (Тип объекта).** Диапазон значений данного элемента сравнения приведен в разделе «10.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ».

Корректировка произведена по формуле для офисно-торговой недвижимости:

$$\Delta K_{п} = \left[ \frac{C_{oo}}{C_{oa}} - 1 \right] * 100\% \quad (3)$$

Где,  $\Delta K_{п}$  – размер корректировки;

$C_{oo}$  – стоимостной коэффициент в состоянии как у объекта оценки (среднее значение);

$C_{oa}$  – стоимостной коэффициент в состоянии как у объекта аналога (среднее значение).

**Корректировка по статье «Физические характеристики (Состояние объектов капитального строительства).** Диапазон значений данного элемента сравнения приведен в разделе «10.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ».

Корректировка произведена по формуле для офисно-торговой недвижимости:

$$\Delta K_{п} = \left[ \frac{C_{oo}}{C_{oa}} - 1 \right] * 100\% \quad (4)$$

Где,  $\Delta K_{п}$  – размер корректировки;

$C_{oo}$  – стоимостной коэффициент в состоянии как у объекта оценки (среднее значение);

$C_{oa}$  – стоимостной коэффициент в состоянии как у объекта аналога (среднее значение).

**Корректировка по статье «Физические характеристики (Масштаб объекта).** Диапазон значений данного элемента сравнения приведен в разделе «10.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ».

Расчет корректировки на площадь требует предварительного получения коэффициента приведения. С этой целью в первом столбце (см. рис. Выше) находит строку с диапазоном значений площадей объекта аналога. Далее «идем» по строке до столбца с диапазоном площадей, в которых заключена площадь объекта оценки. В ячейке пересечения находится значение коэффициента приведения.

Корректировка произведена по формуле для офисно-торговой недвижимости:

$$K_{п} = [K_{с} - 1] * 100\% \quad (5)$$

Где,  $K_{п}$  – размер корректировки на площадь объекта;  $K_{со}$  – значение коэффициента приведения.

**Корректировка по статье «Физические характеристики (Тип отделки).** Диапазон значений данного элемента сравнения приведен в разделе «10.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ».

В случае, если объект оценки (объект аналог) имеет различное значение данного ценообразующего показателя в разных помещениях или на разных этажах, то величина стоимостного коэффициента рассчитана исходя из следующих соображений:

- при наличии достоверных данных о структуре распределения площадей по помещениям или этажам стоимостной коэффициент рассчитывается как средневзвешенное значение стоимостных коэффициентов по отдельным этажам;
- при отсутствии достоверных данных о структуре распределения площадей по помещениям или этажам стоимостной коэффициент рассчитывается как средневзвешенное значение стоимостных коэффициентов отдельных этажей с допущением равной площади отдельных этажей.

Корректировка произведена по формуле:

$$\Delta K_{п} = \left[ \frac{C_{oo}}{C_{oa}} - 1 \right] * 100\% \quad (6)$$

Где,  $\Delta K_{п}$  – размер корректировки;

$C_{oo}$  – стоимостной коэффициент в состоянии как у объекта оценки (среднее значение);

$C_{oa}$  – стоимостной коэффициент в состоянии как у объекта аналога (среднее значение).

**Корректировка по статье «Физические характеристики (Преимущественный строительный материал)».** Диапазон значений данного элемента сравнения приведен в разделе «10.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ».

Корректировка произведена по формуле для офисно-торговой недвижимости:

$$\Delta K_{п} = \left[ \frac{C_{оо}}{C_{оа}} - 1 \right] * 100\% \quad (7)$$

Где,  $\Delta K_{п}$  – размер корректировки;

$C_{оо}$  – стоимостной коэффициент в состоянии как у объекта оценки (среднее значение);

$C_{оа}$  – стоимостной коэффициент в состоянии как у объекта аналога (среднее значение).

**Корректировка по статье «Физические характеристики (Транспортная доступность)»**

Диапазон значений данного элемента сравнения приведен в разделе «10.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ».

Корректировка произведена по формуле для офисно-торговой недвижимости:

$$\Delta K_{п} = \left[ \frac{C_{оо}}{C_{оа}} - 1 \right] * 100\% \quad (8)$$

Где,  $\Delta K_{п}$  – размер корректировки;

$C_{оо}$  – стоимостной коэффициент в состоянии как у объекта оценки (среднее значение);

$C_{оа}$  – стоимостной коэффициент в состоянии как у объекта аналога (среднее значение).

**Корректировка по статье «Физические характеристики (Инженерное оборудование)»**

Диапазон значений данного элемента сравнения приведен в разделе «10.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ».

Корректировка произведена по формуле для офисно-торговой недвижимости:

$$\Delta K_{п} = \left[ \frac{C_{оо}}{C_{оа}} - 1 \right] * 100\% \quad (9)$$

Где,  $\Delta K_{п}$  – размер корректировки;

$C_{оо}$  – стоимостной коэффициент в состоянии как у объекта оценки (среднее значение);

$C_{оа}$  – стоимостной коэффициент в состоянии как у объекта аналога (среднее значение).

**Корректировка по статье «Физические характеристики (Этаж расположения)»**

Диапазон значений данного элемента сравнения приведен в разделе «10.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ».

В случае, если объект оценки (объект аналог) имеет различное значение данного ценообразующего показателя в разных помещениях или на разных этажах, то величина стоимостного коэффициента рассчитана исходя из следующих соображений:

- при наличии достоверных данных о структуре распределения площадей по помещениям или этажам стоимостной коэффициент рассчитывается как средневзвешенное значение стоимостных коэффициентов по отдельным этажам;
- при отсутствии достоверных данных о структуре распределения площадей по помещениям или этажам стоимостной коэффициента рассчитывается как средневзвешенное значение стоимостных коэффициентов отдельных этажей с допущением равной площади отдельных этажей.

Корректировка произведена по формуле для офисно-торговой недвижимости:

$$\Delta K_{п} = \left[ \frac{C_{оо}}{C_{оа}} - 1 \right] * 100\% \quad (10)$$

Где,  $\Delta K_{п}$  – размер корректировки;

$C_{оо}$  – стоимостной коэффициент в состоянии как у объекта оценки (среднее значение);

$C_{оа}$  – стоимостной коэффициент в состоянии как у объекта аналога (среднее значение).

**Корректировка по статье «Физические характеристики (Наличие отдельного входа)» (для офисно-торговой недвижимости).** Диапазон значений данного элемента сравнения приведен

в разделе «10.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ».

Корректировка произведена по формуле для офисно-торговой недвижимости:

$$\Delta K_{\Pi} = \left[ \frac{C_{oo}}{C_{oa}} - 1 \right] * 100\% \quad (11)$$

Где,  $\Delta K_{\Pi}$  – размер корректировки;

$C_{oo}$  – стоимостной коэффициент в состоянии как у объекта оценки (среднее значение);

$C_{oa}$  – стоимостной коэффициент в состоянии как у объекта аналога (среднее значение).

**Корректировка по статье «Физические характеристики (Тип парковки)».** (для офисно-торговой недвижимости). Диапазон значений данного элемента сравнения приведен в разделе «10.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ».

Корректировка произведена по формуле для офисно-торговой недвижимости:

$$\Delta K_{\Pi} = \left[ \frac{C_{oo}}{C_{oa}} - 1 \right] * 100\% \quad (12)$$

Где,  $\Delta K_{\Pi}$  – размер корректировки;

$C_{oo}$  – стоимостной коэффициент в состоянии как у объекта оценки (среднее значение);

$C_{oa}$  – стоимостной коэффициент в состоянии как у объекта аналога (среднее значение).

**Взвешивание аналогов:** Внесение корректировок в цены аналогов имеет конечной целью учесть различия между аналогом и объектом оценки. Вполне очевидно, чем меньше отличается объект аналог от объекта оценки, тем выше достоверность произведенной оценки. Корректировка цены аналога на выявленные различия, по сути, закладывает два вида проблем:

3. Сложность учета различий между объектом оценки и объектом аналогом (количественной их оцифровки этих различий);
4. Погрешность, возникающая в результате каждой корректировки.

Учесть разную степень достоверности результатов, получаемых с использованием разных аналогов позволяет взвешивание результатов. Фактически это означает, что чем меньше различий между аналогом и объектом оценки, тем более достоверны результаты, полученные от использования этого аналога.

Весовые коэффициенты  $f_i$ , в сумме равные единицы, могут быть определены как:

$$f_i = \frac{1/A_i}{\sum_{i=1}^n 1/A_i} \quad (13)$$

Где:  $q_i$  – весовой коэффициент для  $i$ -го аналога;  $n$  – количество объектов аналогов;  $i$  – порядковый номер аналога;  $A_i$  – сумма абсолютных валовых коррекций (определяемая как сумма модулей значений, примененных к цене данного аналога корректировок).

**Расчет рыночной стоимости объекта оценки.** Рыночная стоимость объекта оценки ( $PC$ ) рассчитывается как произведение удельного показателя стоимости объекта оценки ( $\bar{x}$ ) на его площадь ( $S$ ):

$$PC = \bar{x} * S \quad (14)$$

Удельный показатель стоимости объекта оценки рассчитывается как средневзвешенное арифметическое значение из удельных цен аналогов (после проведенных корректировок):

$$\bar{x} = \frac{\sum x_i * f_i}{\sum f_i} \quad (15)$$

Где:  $x_i$  – удельная цена  $i$ -го аналога после внесения корректировок.

**Оценка адекватности полученных результатов:** Для верификации точности произведенных расчетов, а также оценки уровня репрезентативности и однородности выборки объектов аналогов нами был рассчитан коэффициент вариации, который отражает меру вариации результатов, полученных с использованием разных методов, относительно среднего значения.

Формула коэффициента вариации взята из теории статистики - Теория статистики под ред. Р.А. Шмойловой. Учебник. - 5-е изд / Московская финансово-промышленная академия, М., - 2004 г., 656 с.



$$V = \sigma / \bar{x} \quad (16)$$

Считается, что при нормальном распределении коэффициент вариации не должен превышать 33%.

Стандартное (среднеквадратическое) отклонение  $\sigma$  рассчитывается квадратный корень из дисперсии  $\sigma^2$ .

Дисперсия рассчитывается для малой выборки:

$$\sigma^2 = \frac{\sum (x_i - \bar{x})^2}{n - 1} \quad (17)$$

Где:  $n$  – число степеней свободы;  $x_i$  – удельный показатель стоимости  $i$ -го аналога;  $\bar{x}$  – среднее значение удельного показателя стоимости.

Средневзвешенная арифметическая может быть вычислена по формуле:

$$\bar{x} = \frac{\sum x_i * f_i}{\sum f_i} \quad (18)$$

Где:  $f_i$  – удельный вес  $i$ -го аналога.

Чем меньше коэффициент вариации, тем однороднее статистическая выборка, что в данном случае будет говорить о том, что:

- выбранные объекты аналоги достаточно однородны, что свидетельствует о высоком уровне развития соответствующего сегмента рынка;
- выбранные объекты аналоги репрезентативны, то есть характерны для данного сегмента рынка и сопоставимы с объектом оценки по основным параметрам.

**II. Расчет действительного валового дохода.** Расчет действительного валового дохода предполагает корректировку потенциального валового дохода на величину потерь от недозагрузки (в том числе потери от недозагрузки и от недополучения арендных платежей).

Диапазон значений типичной скидки на недозагрузки проанализирован в разделе «10.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ».

Согласно данным *Справочника оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода/ под ред. Л. А. Лейфера, Нижний Новгород: ЗАО «ПЦФКО», 2017* в случаях, когда объект оценки позиционируется как типичный в своем сегменте рынка (то есть значения его основных ценообразующих факторов не являются экстремальными (минимальными или максимальными в своем диапазоне), то для целей оценки целесообразно использование среднего значения недозагрузки. Согласно рекомендациям *Справочника* часто на стоимость объекта оценки влияют дополнительные факторы (не описываемые элементами сравнения). Если влияние этих факторов отсутствует, то рекомендуется использовать среднее значение. Если влияние этих факторов заметно, то рекомендуется смещать оценку в ту или иную сторону расширенного диапазона. При выборе величины недозагрузки следует учитывать следующие факторы:

- Обеспеченность потребителей территории подобными объектами недвижимости, количество подобных предложений;
- Перспективы развития бизнеса, порождающего спрос на коммерческую недвижимость данного типа в дальнейшем;
- Наличие свободных площадей подобного типа и подобного уровня в ближайшем окружении;
- Наличие/отсутствие каких-либо дополнительных удобств;
- Площадь объекта и его объемно-планировочные показатели.

Учитывая, что объект оценки является типичным в своем сегменте, то для целей оценки используется среднее значение по «*Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости*» *Справочника оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода/ под ред. Л. А. Лейфера, Нижний Новгород: ЗАО «ПЦФКО», 2017* Величина действительного валового дохода рассчитывается как:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} * (1 - Н) \quad (19)$$

Где: ДВД – действительный валовой доход; ПВД – потенциальный валовой доход; Н – величина недозагрузки, выраженная в долях

**III. Расчет величины операционных расходов.** Диапазон значений величины операционных расходов (процента от ПВД) проанализирован в разделе «10.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ».

Согласно данным *Справочника оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода/ под ред. Л. А. Лейфера, Нижний Новгород: ЗАО «ПЦФКО», 2017* в случаях, когда объект оценки позиционируется как типичный в своем сегменте рынка (то есть значения его основных ценообразующих факторов не являются экстремальными (минимальными или максимальными в своем диапазоне), то для целей оценки целесообразно использование среднего значения процента операционных расходов. Однако в соответствии с рекомендациями *Справочника* часто на стоимость объекта оценки влияют дополнительные факторы (не описываемые элементами сравнения). Если влияние этих факторов отсутствует, то рекомендуется использовать среднее значение. Если влияние этих факторов заметно, то рекомендуется смещать оценку в ту или иную сторону расширенного диапазона. При выборе величины операционных расходов следует учитывать следующие факторы:

- Тип объекта (у встроенных помещений затраты, как правило, меньше);
- Материал изготовления и специфика объекта (влияют на затраты по страхованию);
- Средняя заработная плата специалистов, занимающихся управлением недвижимостью, в данном регионе;
- Место расположения объекта (охраняемая территория или нет), условия обеспечения охраны объекта;
- Организация уборки помещений, наличие договоров с клиринговыми компаниями;
- Требования к уборке территорий;
- Масштаб объекта.

Учитывая, что объект оценки является типичным в своем сегменте, то для целей оценки используется среднее значение по «*Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости*» *Справочника оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода/ под ред. Л. А. Лейфера, Нижний Новгород: ЗАО «ПЦФКО», 2017*.

**IV. Расчет величины прочих (дополнительных) доходов.** В некоторых случаях объект недвижимости генерируется поток доходов, несвязанный с арендой помещений. К таковым доходам можно отнести: доходы от организации платных стоянок, доходы от рекламы на стенах объекта недвижимости и т.д. Внешний осмотр не выявил дополнительных возможностей по извлечению доходов. Таким образом, величина прочих доходов принята на нулевом уровне.

**V. Расчет чистого операционного дохода.** Величина чистого операционного дохода рассчитывается:

$$ЧОД = ДВД - ОР + ПР \quad (20)$$

Таблица 30. Расчет чистого операционного дохода

Объект оценки	1
Рыночно обоснованная величина арендной платы, руб. (в месяц)	256 276
Потенциальный валовой доход, рублей (в год)	3 075 312
Потери (недозагрузка) (в том числе потери от недозагрузки и от недополучения арендных платежей), %	11,1
Операционные расходы, %	17,8
Прочие доход, рублей	-
Чистый операционный доход, рублей	2 186 547

**2 этап. Расчет ставки капитализации.** Сам процесс капитализации подразумевает процесс пересчета потока доходов в единую сумму капитализированной стоимости. Ставка капитализации включает в себя норму доходности на вложенный капитал и норму возврата капитала.

При этом коэффициент капитализации состоит из двух элементов:

- Ставка дохода на инвестиции (ставка дисконтирования).
- Норма возврата инвестиций (норма возмещения капитала).

$$R = r + y \quad (21)$$

Где:  $R$  – ставка капитализации;  $r$  – ставка дисконтирования;  $y$  – норма возмещения капитала.

Согласно данным *Справочника оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода/ под ред. Л. А. Лейфера, Нижний Новгород: ЗАО «ПЦФКО», 2017* «под текущей доходностью (текущей отдачей) понимается отношение рыночной величины чистого ожидаемого дохода от сдачи в аренду к его рыночной стоимости». Наиболее надежным способом оценки ставки капитализации является рыночная экстракция. Однако в случае настоящей оценки рыночная экстракция подразумевает использование данных на ретроспективную дату, что представляет собой объективную проблему. В этой связи при расчете ставки капитализации корректнее ориентироваться на текущую доходность *правочника оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода/ под ред. Л. А. Лейфера, Нижний Новгород: ЗАО «ПЦФКО», 2017*.

Диапазон значений ставки капитализации проанализирован в разделе «10.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ».

Согласно данным *Справочника оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода/ под ред. Л. А. Лейфера, Нижний Новгород: ЗАО «ПЦФКО», 2017* в случаях, когда объект оценки позиционируется как типичный в своем сегменте рынка (то есть значения его основных ценообразующих факторов не являются экстремальными (минимальными или максимальными в своем диапазоне), то для целей оценки целесообразно использование среднего значения ставки капитализации. Однако в соответствии с рекомендациями *Справочника* часто на стоимость объекта оценки влияют дополнительные факторы (не описываемые элементами сравнения). Если влияние этих факторов отсутствует, то рекомендуется использовать среднее значение. Если влияние этих факторов заметно, то рекомендуется смещать оценку в ту или иную сторону расширенного диапазона. При выборе ставки капитализации следует учитывать следующие факторы:

- Наличие (отсутствие) необеспеченного спроса на аренду подобных площадей в данной местности;
- Состояние бизнеса в данном районе, ожидаемые потребности в коммерческой недвижимости такого типа и уровня;
- Уровень ожидаемых затрат на приведение объекта до состояния, в котором он может быть сдан в аренду;
- Уровень рисков, связанных с эксплуатацией объекта недвижимости.

Учитывая, что объект оценки является типичным в своем сегменте, то для целей оценки используется среднее значение по «*Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости*» *Справочника оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода/ под ред. Л. А. Лейфера, Нижний Новгород: ЗАО «ПЦФКО», 2017*.

**3 этап. Расчет рыночной стоимости доходным подходом.** Сам алгоритм пересчета чистого операционного дохода в рыночную стоимость выглядит следующим образом.

$$C_{дох} = ЧОД/R \quad (22)$$

где,  $C_{дох}$  – рыночная стоимость, полученная с использованием метода прямой капитализации;  $ЧОД$  – чистый операционный доход;  $R$  – ставка капитализации.

Таблица 31. Расчет рыночной стоимости доходным подходом

Объект оценки	I
Чистый операционный доход, рублей	2 186 547
Ставка капитализации, %	11,40
Рыночная стоимость, руб.	19 180 237

### III. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

#### 13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ

**Описание процедуры согласования.** Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них применительно к объекту оценки и тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Оценка рыночной стоимости осуществляется разными подходами. Результаты, полученные с использованием разных подходов, отличаются в зависимости от достоверности, объема и качества информации, примененной для каждого метода.

Для выбора конечной величины стоимости может быть использован метод анализа иерархий, разработанный на основе процедуры принятия решения американским математиком Т. Саати<sup>55</sup>.

Метод анализа иерархий представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки и основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии. Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

1. верхний уровень - цель (например, определение рыночной стоимости);
2. промежуточный уровень - критерии согласования;
3. нижний уровень - набор альтернатив (например, результаты, полученные различными методами оценки).

Для целей настоящей оценки используются следующие критерии согласования:

- А. возможность отразить действительные намерения типичного арендатора и/или арендодателя потенциального покупателя или продавца;
- Б. тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ;
- В. Способность учитывать доходность объекта;
- Г. Способность учитывать конструктивные особенности.

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

1. Выявляются приоритеты в критериях, путем их попарного сравнения. Для этого строится обратная симметричная матрица. Элементом матрицы  $a(1, j)$  является интенсивность проявления элемента иерархии 1 относительно элемента иерархии  $j$ , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

- 1 - равная важность;
- 3 - умеренное превосходство одного над другим;
- 5 - существенное превосходство;
- 7 - значительное превосходство;
- 9 - очень сильное превосходство;
- 2, 4, 6, 8 - промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора 1 с другим  $j$  получено  $a(1, j) = Б$ , то при сравнении второго фактора с первым получаем  $a(j, 1) = 1/Б$ .

2. Далее для каждого критерия определяется вес по каждой формуле:

$$W_j' = \left( \prod_{i=1}^n a_{ij} \right)^{1/n} \quad (23)$$

где  $a_{ij}$  - важность критерия (индекса)

3. Полученные веса нормируются:

$$\bar{W}_j' = W_j' / \sum_{j=1}^m W_j' \quad (24)$$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев. При выборе весовых коэффициентов принимались во внимание следующие

<sup>55</sup>Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. – М.: Радио и Связь, 1993.

соображения с учетом возможной мотивации потенциальных инвестора и продавца:

*Затратный подход* использует информацию о существующих на данный момент времени затратах на приобретение права собственности на имущество и строительство аналогичного объекта. *Сравнительный подход* есть определение стоимости объекта оценки на основе информации о сделках с их аналогами на внесистемном рынке. *Доходный подход* учитывает перспективы развития рынка недвижимости и отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки.

4. Проводится реализация описанной процедуры выявления приоритетов для каждой альтернативы по каждому критерию. Таким образом, определяются значения весов каждой альтернативы.

5. Производится расчет итоговых весов каждой альтернативы, которые равны сумме произведений весов ценообразующих факторов и соответствующих им весов альтернатив по каждому фактору.

6. Производится расчет стоимости объекта оценки, которая равна сумме произведений значений альтернатив и соответствующих им весов.

**Описание процедуры согласования.** Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них применительно к объекту оценки и тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Оценка рыночной стоимости осуществляется разными подходами. Результаты, полученные с использованием разных подходов, отличаются в зависимости от достоверности, объема и качества информации, примененной для каждого метода.

Для выбора конечной величины стоимости может быть использован метод анализа иерархий, разработанный на основе процедуры принятия решения американским математиком Т. Саати<sup>56</sup>.

Метод анализа иерархий представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки и основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии. Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

4. верхний уровень - цель (например, определение рыночной стоимости);
5. промежуточный уровень - критерии согласования;
6. нижний уровень - набор альтернатив (например, результаты, полученные различными методами оценки).

Для целей настоящей оценки используются следующие критерии согласования:

- Д. возможность отразить действительные намерения типичного арендатора и/или арендодателя потенциального покупателя или продавца;
- Е. тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ;
- Ж. Способность учитывать доходность объекта;
- З. Способность учитывать конструктивные особенности.

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

1. Выявляются приоритеты в критериях, путем их попарного сравнения. Для этого строится обратно симметричная матрица. Элементом матрицы  $a(1, j)$  является интенсивность проявления элемента иерархии 1 относительно элемента иерархии  $j$ , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

- 1 - равная важность;
- 3 - умеренное превосходство одного над другим;
- 5 - существенное превосходство;
- 7 - значительное превосходство;
- 9 - очень сильное превосходство;
- 2, 4, 6, 8 - промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора 1 с другим  $j$  получено  $a(1, j) = B$ , то при сравнении второго фактора с первым получаем  $a(j, 1) = 1/B$ .

<sup>56</sup>Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. – М.: Радио и Связь, 1993.

2. Далее для каждого критерия определяется вес по каждой формуле:

$$W_j' = \left( \prod_{i=1}^n a_{ij} \right)^{1/n} \quad (27)$$

где  $a_{ij}$  - важность критерия (индекса)

3. Полученные веса нормируются:

$$\bar{W}_j' = W_j' / \sum_{j=1}^m W_j' \quad (28)$$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев. При выборе весовых коэффициентов принимались во внимание следующие соображения с учетом возможной мотивации потенциальных инвестора и продавца:

*Затратный подход* использует информацию о существующих на данный момент времени затратах на приобретение права собственности на имущество и строительство аналогичного объекта. *Сравнительный подход* есть определение стоимости объекта оценки на основе информации о сделках с их аналогами на внесистемном рынке. *Доходный подход* учитывает перспективы развития рынка недвижимости и отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки.

4. Проводится реализация описанной процедуры выявления приоритетов для каждой альтернативы по каждому критерию. Таким образом, определяются значения весов каждой альтернативы.

5. Производится расчет итоговых весов каждой альтернативы, которые равны сумме произведений весов ценообразующих факторов и соответствующих им весов альтернатив по каждому фактору.

6. Производится расчет стоимости объекта оценки, которая равна сумме произведений значений альтернатив и соответствующих им весов.

**Обоснование выбора использованных весов.** Результаты расчета приведены в следующих таблицах.

Таблица 32. А. Возможность отразить действительные намерения типичного покупателя/продавца

Подходы к оценке	Доходный	Сравнительный	Вес подхода по критерию А	
Доходный	1,000	0,200	0,447	0,167
Сравнительный	5,000	1,000	2,236	0,833
СУММА			2,683	1,000

**Краткое пояснение:** Поскольку сравнительный подход оперирует ценами аналогичных предложений, то сравнительный подход имеет существенное превосходство над доходным. Последний описывает намерения продавца/покупателя лишь косвенно, через механизм потенциальной сдачи в аренду.

Таблица 33. Б. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ

Подходы к оценке	Доходный	Сравнительный	Вес подхода по критерию Б	
Доходный	1,000	1,000	1,000	0,500
Сравнительный	1,000	1,000	1,000	0,500
СУММА			2,000	1,000

**Краткое пояснение:** При расчете стоимости недвижимого имущества как и сравнительным, так и доходным подходом используются рыночные данные, поэтому по типу, качеству и обширности данных мы считаем что по данному критерию оба подхода равны.

Таблица 34. В. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания

Подходы к оценке	Доходный	Сравнительный	Вес подхода по критерию В	
Доходный	1	1	1,000	0,500
Сравнительный	1	1	1,000	0,500
СУММА			2,000	1,000

**Краткое пояснение:** По данному критерию оба подхода равны. Сравнительный подход напрямую описывает складывающуюся рыночную конъюнктуру и оперирует цифрами, сложившимися на рынке. Доходный подход учитывает конъюнктуру посредством расчета рыночно обоснованной арендной платы, а также оценки типовых условий сдачи в аренду недвижимости.

Таблица 35. Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость

Подходы к оценке	Доходный	Сравнительный	Вес подхода по критерию Г	
Доходный	1	1	1.000	0.500
Сравнительный	1	1	1.000	0.500
СУММА			2.000	1.000

**Краткое пояснение:** По данному критерию оба подхода равны. Учет специфических особенностей объекта оценки и сравнительном, и доходном осуществляется через механизм корректировок, в который в значительной степени сходен.

По полученным результатам рассчитываем итоговое значение весов каждого метода.

Таблица 36. Определение весов критериев оценки

	А. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца	Б. Тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ	В. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания	Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость	Промежуточное значение, $W_j$	Вес критерия, $W^*j$
А	1	1	1	1	1.000	0.250
Б	1	1	1	1	1.000	0.250
В	1	1	1	1	1.000	0.250
Г	1	1	1	1	1.000	0.250
Сумма					4.000	1.000

**Краткое пояснение:** Для целей настоящей оценки признаем равенство весомости всех перечисленных критериев.

Таблица 37. Расчет итоговых весов

Подходы к оценке	А	Б	В	Г	Итоговый вес подхода
Доходный	0.042	0.125	0.125	0.125	0.42
Сравнительный	0.208	0.125	0.125	0.125	0.58
СУММА					1.00

Таблица 38. Определение наиболее вероятной рыночной стоимости единого объекта оценки

№п/п	Объект оценки	Доходный подход		Сравнительный подход		Затратный подход		Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, руб.
		Вес	Стоимость, рублей	Вес	Стоимость, рублей	Вес	Стоимость, рублей	
1	Нежилое помещение, назначение: Нежилое помещение, площадь: 200,2 м.кв. Количество этажей: 1. Кадастр. № 77:09:0003021:10278. Адрес (местоположение): Москва, туп. Чуксин, д.4	0,42	19 180 237	0,58	17 959 502	-	обоснованный отказ	18 472 211

Полученная величина включает стоимость единого объекта недвижимости (то есть объекта капитального строительства и прав на земельный участок).

В соответствии с п. 25. ФСО №1 «в случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Доверительный интервал ( $PC_{\text{подх}}$ ) оценок для подхода может быть рассчитан на основе показателей средней (предельной) ошибки выборки, а также среднеквадратичного отклонения (коэффициента вариации). В рамках настоящей оценки расчет произведен на основе коэффициента вариации:

$$PC_{\text{расч}} * (1 - V) < PC_{\text{подх}} < PC_{\text{расч}} * (1 + V) \quad (29)$$

где:  $PC_{расч}$  итоговое значение рыночной стоимости, полученное с использованием данного подхода; рыночная стоимости;  $PC_{подх}$  – рыночная стоимость, полученная в рамках каждого из использованных подходов  $V$  – коэффициент вариации. Коэффициент вариации рассчитан на основании следующих материалов:

- Каминский А. В., Ильин М.О., Лебединский В.И. и др. Экспертиза отчетов об оценке: Учебник – М.: Книжная линия, 2014. – 168 с.
- Ильин М.О., Лебединский В.И. «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» // URL. – НП СРО «Экспертный совет». - [http://srosovnet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoj-stoimosti\\_statya.pdf](http://srosovnet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoj-stoimosti_statya.pdf)

Согласно данным источникам диапазон, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки оценивается с помощью следующего рисунка.

		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	± 30	± 20	± 15
	средняя (региональные центры)	± 25	± 15	± 10
	высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	± 20	± 10	± 5

Рис. 37 Диапазон, в котором может лежать рыночная стоимость объекта оценки, % (учет двух из трех критериев)

Выбор диапазона осуществляется на основе анализа уровня развитости рынка и оборачиваемости объектов.

Таблица 39. Оценка существенности расхождения результатов, полученных различными подходами, и возможные границы интервала, в которых может находиться стоимость

№п/п	Объект оценки	Доходный подход		Сравнительный подход	Сравнительный подход		Доходный подход	Критерии отнесения к диапазону рыночной стоимости		
		От, руб.	До, руб.	значение, руб	От, руб.	До, руб.	значение, руб	Развитость рынка	Оборачиваемость объектов	Значение, %
1	Нежилое помещение, назначение: Нежилое помещение, площадь: 200,2 м.кв. Количество этажей: 1. Кадастр. № 77:09:0003021:10278. Адрес (местоположение): Москва, туп. Чуксин, д.4	17 262 213	21 098 261	17 959 502	16 163 552	19 755 452	19 180 237	высокая	средняя	10

Поскольку результаты оценок, полученные при применении одного подхода, находятся внутри границ указанного оценщиком диапазона стоимости другого подхода (в случае использования одного подхода внутри одного и того же подхода), то можно сделать вывод о несущественном отличии подходов к оценке стоимости.

**Отчет подготовил(и):**

**Оценщик (эксперт по оценке имущества)**

**Елисеева Ирина Викторовна**





## 14. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ И НЕЗАВИСИМОСТИ

Настоящим уведомляю о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. "Об оценочной деятельности в РФ" № 135-ФЗ, а также статьи 16 Федерального закона от 29 июля 1998 г. "Об оценочной деятельности в РФ" № 135-ФЗ. Это означает, что оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Настоящим уведомляем, что:

- в отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора;
- оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.
- не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Оценщик не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

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

Кроме того, подписавший данный Отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Настоящий отчет об оценке подготовлен в соответствии со нормативными документами и стандартами оценки, указанными в разделе 7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.
4. Итоговая величина рыночной стоимости признаётся достоверной только на дату оценки.
5. Итоговая величина рыночной стоимости является наиболее вероятной и рекомендуемой для целей совершения сделки. Вместе с тем это не является гарантией того, что объект оценки будет отчужден по указанной стоимости, за исключением случаев обязательной оценки (ст. 8 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации").

## ПРИЛОЖЕНИЯ

### Приложение А. Документы, предоставленные заказчиком и устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки Акт внешнего осмотра

**ООО «Новатор»**

**Юридический адрес:**

г. Тамбов, ул. Студенческая, 16а

ОГРН 1066829052366 от 22.09.2006г

ИНН/КПП 6829023946/682901001

Тел. 8(910)-750-83-68


*Акт внешнего осмотра от 30.05.2019 г.*

<b>Объект оценки</b>	Нежилое помещение, назначение: Нежилое помещение, площадь: 214,7 м.кв. Количество этажей: Этаж №47. Кадастр. № 77:01:000000:2279. Адрес (местоположение): Москва, наб Пресненская, д 6, строен 2, пом. 4733		
Наименование показателя			
<b>Характеристика местоположения объекта оценки</b>	Описание или характеристика показателя		
Местоположение (адрес)	Москва, туп. Чуксин, д. 4		
Позиционирование на карте	Москва, САО		
Ближайшая станция метро	Дмитровская		
Удаленность от метро	до метро транспортом (более 15 минут пешком)		
Преобладающая окружающая застройка	Общественно-деловая и жилая застройки		
Транспортная доступность	Внутриквартальное расположение		
Наличие парковки	Стихийная парковка		
Плотность застройки	Высокая		
Наличие отдельного входа	Есть		
<b>Общая характеристика объекта капитального строительства</b>	Описание или характеристика показателя		
Кадастровый номер	77:09:0003021:10278		
Тип здания	Встроенное помещение		
Количество этажей в объекте оценки (исключая технические)	1		
Количество этажей в здании, где объект оценки расположен (исключая технические)	5		
Общая площадь, кв.м., в том числе	200,2		
площадь подвала, м.кв.	0,0		
площадь цокольного этажа, м.кв.	0,0		
площадь 1 этажа, м.кв.	200,2		
сумма площадей 2 и выше этажей, м.кв.	0,0		
Год постройки	н/д		
Год последнего капитального ремонта/реконструкции	н/д		
Процент (степень готовности), %	100		
Преимущественный строительный материал	Кирпич/бетон (капитальный)		
Инженерное обеспечение здания, в том числе:	Наличие/Отсутствие	Фактическое наличие элемента, %	
Водопровод и канализация	Есть	100	
Отопление	Есть	100	
Электроснабжение	Есть	100	
Общее состояние здания (субъективная оценка оценщика на дату составления отчета)	В удовлетворительном состоянии		
Тип отделки	В отделке, требующей косметического ремонта		
Фактический характер использования	торгово-офисная		
Наличие производственно-складских площадей (кв.м.)	0,00		
Наличие вспомогательных площадей (кв.м.)	0,00		
Соотношение функциональных площадей объекта оценки (офисно-торговая/производственно-складская/вспомогательная), доли	1,000	0,000	0,000

Сегмент/подсегмент рынка	рынок коммерческой недвижимости/торгово-офисная недвижимость
Сведения, указываемые в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, в том числе:	
Реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер)	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Волна-ММ» Сокращенное наименование: ООО «Волна ММ» ОГРН: 1127747012007 Дата государственной регистрации: 03.10.2012г.
Балансовая стоимость, руб.	Данные не представлены
Прочие характеристики	не выявлено

Примечание. Зафиксированные в Акте внешнего осмотра количественные и качественные характеристики действительны на дату оценки. При проведении настоящей оценки Оценщик руководствуется п. 7 ФСО №7, согласно которому «в отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Качественные и количественные характеристики устанавливаются на основании внешнего осмотра Оценщиком совместно с Заказчиком и считаются в таком случае достоверными на дату оценки, если нет документально подтвержденных иных данных.

От оценщика

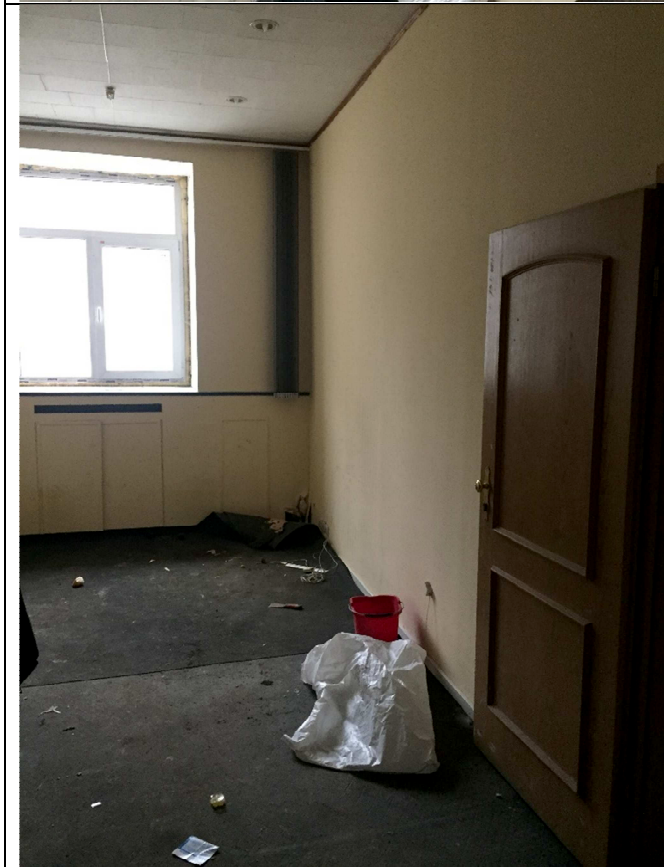
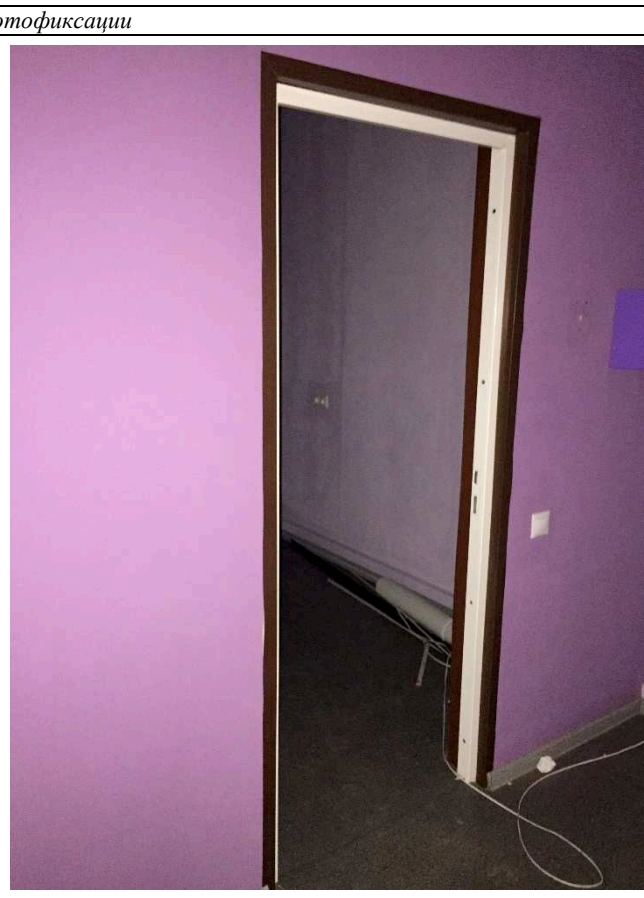
 \_\_\_\_\_

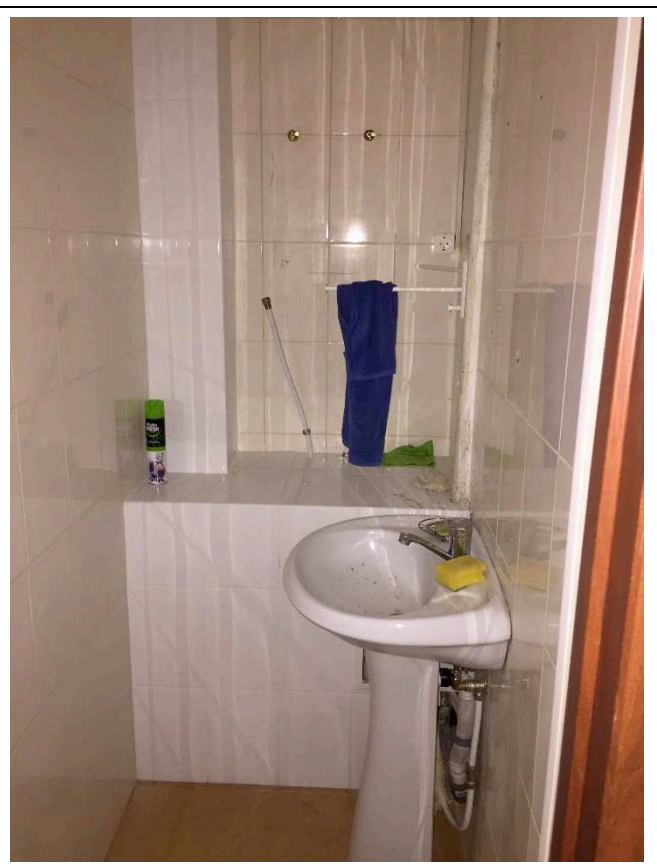
От заказчика

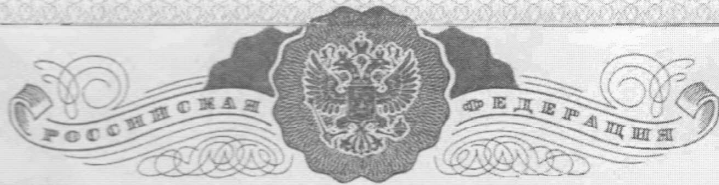
\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Приложение к Акту внешнего осмотра

Материалы фотофиксации







ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи:

06.03.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимости (нежилого помещения) от  
17.12.2014 №59-1398

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ВОЛНА-ММ",  
ИНН: 7713755310, ОГРН: 1127747012007

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:09:0003021:10278

Объект права: нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 200,2 кв. м, этаж 1,  
номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II - комнаты с 1 по 5, 8, с 10 по 13, 13а, 13б,  
13в, 13г, с 14 по 17, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, туп.Чуксин, д.4

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06"  
марта 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/009-77/009/053/2015-9-1/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Коновалов Р. А.

77-77/009-77/009/053/2015-9-1/2

77-АС 176231



**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица  
на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ**

Дата 29.10.2018№ 00-00-4001/5019/2018-91109

На основании запроса от 17.10.2018, поступившего на  
рассмотрение 18.10.2018, сообщаем, что правообладателю

Общество с ограниченной ответственностью "Волна-ММ", ИНН: 7713755310, ОГРН:  
1127747012007; адрес места нахождения: г.Москва, г.Москва, туп Чуксин, д 4 , за период с  
01.01.2015 по 17.10.2018 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:09:0003021:10278
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	г.Москва, туп.Чуксин, д.4
		Площадь:	200, 2 кв. м
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	06.03.2015
		номер государственной регистрации:	77-77/009-77/009/053/2015-941/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости (нежилого помещения) от 17.12.2014 №59-1398
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	1.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, туп.Чуксин, д.4, кад.№ 77:09:0003021:10278, нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 200, 2 кв. м, этаж 1
		номер государственной регистрации:	77:09:0003021:10278-77/015/2017-1
	1.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, туп.Чуксин, д.4, кад.№ 77:09:0003021:10278, нежилое помещение,

		назначение: нежилое, общая площадь 200, 2 кв. м, этаж 1
	номер государственной регистрации:	77:09:0003021:10278-77/012/2018-2
1.3.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, туп.Чуксин, д.4, кад.№ 77:09:0003021:10278, нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 200, 2 кв. м, этаж 1
	номер государственной регистрации:	77:09:0003021:10278-77/012/2018-3
1.3.4.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, туп.Чуксин, д.4, кад.№ 77:09:0003021:10278, нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 200, 2 кв. м, этаж 1
	номер государственной регистрации:	77:09:0003021:10278-77/017/2018-4
1.3.5.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77-77/009-77/009/053/2015-945/1
2.	Получатель выписки:	Игнатов Дмитрий Анатольевич

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории субъектов(а) Российской Федерации, указанных(ого) Вами в запросе (территориальный орган, осуществляющий функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственному кадастровому учету недвижимого имущества на подведомственной территории – Москва Республика Адыгея Республика Башкортостан Республика Бурятия Республика Алтай Республика Дагестан Республика Ингушетия Кабардино-Балкарская Республика Республика Калмыкия Карачаево-Черкесская Республика Республика Карелия Республика Коми Республика Марий Эл Республика Мордовия Республика Саха (Якутия) Республика Северная Осетия Республика Татарстан Республика Тыва Удмуртская Республика Республика Хакасия Чеченская Республика Чувашская Республика Алтайский край Краснодарский край Красноярский край, Таймырский АО и Эвенкийский АО Приморский край Ставропольский край Хабаровский край Амурская область Архангельская область и Ненецкий АО Астраханская область Белгородская область Брянская область Владимирская область Волгоградская область Вологодская область Воронежская область Ивановская область Иркутская область и Усть-Ордынский Бурятский АО Калининградская область Калужская область Камчатский край и Корякский АО Кемеровская область Кировская область Костромская область Курганская область Курская область Ленинградская область Липецкая область Магаданская область и Чукотский АО Московская область Мурманская область Нижегородская область Новгородская область Новосибирская область Омская область Оренбургская область Орловская область Пензенская область Пермский край Псковская область Ростовская область Рязанская область Самарская область Саратовская



областьСахалинская    областьСвердловская    областьСмоленская    областьТамбовская  
областьТверская    областьТомская    областьТульская    областьТюменская    областьУльяновская  
областьЧелябинская    областьЗабайкальский край и Агинский Бурятский АОЯрославская  
областьСанкт-ПетербургЕврейская    А.обл.Ханты-Мансийский    АОЯмало-Ненецкий  
АОРеспублика КрымСевастополь).

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.  
Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Ведущий инженер

(полное наименование должности)

(подпись, М.П.)

Стрыкова Наталья Николаевна

(инициалы, фамилия)



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17  
http://www.msk.arbitr.ru

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ**

об оставлении искового заявления без рассмотрения  
Дело № А40-236231/18-60-1880

г. Москва  
17 мая 2019г.

Резолютивная часть определения изготовлена 01 апреля 2019г.

Определение в полном объеме изготовлено 17 мая 2019г.

Арбитражный суд города Москвы в составе судьи Буниной О.П., единолично, при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Зайцевой Н.С., рассматривает в судебном заседании дело по иску Департамента городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423; ИНН 7705031674; 125009, Москва, Газетный пер., д.1/12, дата регистрации: 15.11.1991г.) к ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВОЛНА-ММ" (ОГРН 1127747012007, ИНН 7713755310, 127206, г. Москва, Чускин тупик, д.4; дата регистрации: 03.10.2012г.) об обязанности освободить нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, туп. Чускин, д. 4 в судебном заседании приняли участие:

от иста - Шахназарян Е.К. – соотрудник, по доверенности от 30.11.2018г. №33-Д-1051/18

**УСТАНОВИЛ:**

Департамент городского имущества города Москвы обратился в суд с иском к ООО «Волна-ММ» об обязанности освободить нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, Чускин тупик, д.4, на основании договора купли-продажи от 17.12.2014г. №59-1398, в соответствии со ст.ст.11.02, 1104 ГК РФ.

Ответчик, извещенный судом в соответствии со ст.ст.121, 122 АПК РФ надлежащим образом, в судебное заседание не явился.

Ответчик подал в суд ходатайство об оставлении искового заявления без рассмотрения.

Рассмотрев ходатайство ответчика, заслушав пояснения представителя иста, исследовав письменные материалы дела, суд пришел к следующему выводу.

В соответствии с п.4 ч.1 ст.148 АПК РФ арбитражный суд оставляет искное заявление без рассмотрения, если после его принятия к производству установит, что заявлено требование, которое в соответствии с федеральным законом должно быть рассмотрено в деле о банкротстве.

Между истцом - Департаментом городского имущества города Москвы и ответчиком - ООО «Волна-ММ» заключен договор купли-продажи от 17.12.2014 №59-1398, предметом которого является нежилое помещение площадью 200,2кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Чускин тупик, д.4.

В соответствии с п.1.1 договора продавец - Департамент обязуется передать, а покупатель - ООО «Волна-ММ» обязуется принять и оплатить стоимость имущества, расположенного по адресу: г. Москва, Чускин тупик, д. 4.

В соответствии с п.3.1 Договора цена объекта составляет 20.341.000руб.

В Единый государственный реестр недвижимости внесена запись о переходе права собственности на объект к ООО «Волна-ММ» (запись от 06.03.2015 №77-77/009-77/009/053/2015-941/2) с обременением в виде залога в силу закона.

Уведомлением от 13.11.2017г. №ДГИ-И-56921/17, поскольку, покупатель неоднократно нарушался условия по оплате объекта, по состоянию на 26.10.2017г., с

учетом решения Арбитражного суда города Москвы от 31.08.2016г. по делу №А40-123431/16-10-1058, имеется задолженность по основному долгу, процентам и пени, Департаментом предложено погасить задолженность или подписать и представить в Департамент соглашения о расторжении договора, приложенное к указанному уведомлению. Также, в уведомлении указано на то, что в случае невыполнения указанных требований, договор считается расторгнутым по истечении 30ти дней с момента направления уведомления с обязанностью ООО «Волна-ММ» освободить занимаемый объект не позднее 14ти дней с момента прекращения договора и передать по акту Департамента.

Полная договор купли-продажи недвижимости от 17.12.2014г. №59-1398 прекращенным с 14.12.2017г., в связи с несоблюдением ответчиком помещени, Департамента городского имущества города Москвы в арбитражный суд с настоящим иском.

Решением Арбитражного суда г. Москвы от 05.10.2018г. по делу №А40-101773/18-30-104Б в отношении Общества с ограниченной ответственностью «Волна-ММ» (ИНН 7713755310; ОГРН 1127747012007) открыто конкурсное производство по упрощенной процедуре ликвидации должника, конкурсным управляющим утвержден Игнатов Дмитрий Анатольевич.

Согласно пункту 1 статьи 131 Закона о несостоятельности (банкротстве) все имущество должника, имеющееся на дату открытия конкурсного производства и выявленное в ходе конкурсного производства, составляет конкурсную массу.

В силу пункта 1 статьи 126 Закона о несостоятельности (банкротстве) с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства совершение сделок, связанных с отчуждением имущества должника или влекущих за собой передачу его имущества третьим лицам в пользование, допускается исключительно в порядке, установленном главой 7 данного Закона, за исключением требований о признании права собственности, о взыскании морального вреда, об истребовании имущества из чужого незаконного владения, о признании недействительными ничтожных сделок и о применении последствий их недействительности.

Конституционно-правовой смысл особого режима имущественных требований к должнику, не допускающего удовлетворения этих требований в индивидуальном порядке, заключается в том, как указал Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 12.03.2001 №4-П, чтобы обеспечивать определенность объема имущества должника в течение всей процедуры банкротства, создавая необходимые условия как для принятия мер к преодолению его неплатежеспособности, так и для возможно более полного удовлетворения требований всех кредиторов, что, по существу, направлено на предоставление им равных правовых возможностей при реализации экономических интересов, в том числе, когда имущества должника недостаточно для соразмерного его распределения между кредиторами, при столкновении законных интересов кредиторов в процессе конкурсного производства требуется задача пропорционального распределения среди кредиторов конкурсной массы.

Иное в нарушение требований статей 8 (часть 2), 19 (часть 1), 35 (часть 1 - 3), 46 (часть 1) и 118 (часть 2) Конституции Российской Федерации означало бы поименно установленных федеральным законом частноправовых способов разрешения спора об имущественных правах публично-правовыми способами, ставящими отдельных конкурсных кредиторов в привилегированное положение.

Соответственно, нежилое помещение площадью 200,2кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Чускин тупик, д.4, являющееся предметом договора купли-продажи от 17.12.2014г. №59-1398, обремененного залоговым обязательством (запись в ЕГРН №77-77/009-77/009/053/2015-945/1), также входит в состав конкурсной массы и на него распространяется специальный порядок отчуждения, установленный Законом о банкротстве.

Возврат спорного имущества залоговому кредитору, без учета правил статьи 126 Закона о несостоятельности (банкротстве) приведет к нарушению прав других кредиторов Общества с ограниченной ответственностью «Волна-ММ», так как позволит вывести указанное имущество из конкурсной массы ответчика.

На основании изложенного, искное заявление подлежит оставлению без рассмотрения на основании п.4 ст.148 АПК РФ.

Учитывая изложенное, руководствуясь ст.ст.41, 148, 149, 176, 184, 185, 188 АПК РФ, суд

**ОПРЕДЕЛИЛ:**

Исковое заявление Департамента городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423; ИНН 7705031674; 125009, Москва, Газетный пер., д.1/12, дата регистрации: 15.11.1991г.) оставить без рассмотрения.

Определение подлежит немедленному исполнению. Арбитражный апелляционный суд в течение месяца.

Судья

О.П. Бунина

Исковое заявление Департамента городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423; ИНН 7705031674; 125009, Москва, Газетный пер., д.1/12, дата регистрации: 15.11.1991г.) оставить без рассмотрения. Определение подлежит немедленному исполнению. Арбитражный апелляционный суд в течение месяца. Судья О.П. Бунина

Электронная подпись действительна.  
Данные ЭП: Удостоверенный центр ФГУ ИАЦ Судебного департамента  
Дата: 26.03.2019 18:52:06  
Коду выдачи Бунина Оксана Петровна



90001638\_20184377



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17  
http://www.msk.arbitr.ru  
тел. 600-97-40

Именем Российской Федерации  
**РЕШЕНИЕ**

Дело № А40-101773/18-30-104Б

г. Москва  
05 октября 2018 г.

Резолютивная часть решения объявлена 05 октября 2018 г.  
Полный текст решения изготовлен 05 октября 2018 г.

Арбитражный суд города Москвы в составе: судьи Лариной Г.М., при ведении протокола судебного заседания секретарем Прудниковой Ю.И., рассмотрев в открытом судебном заседании заявление Запорожского Алексея Станиславовича о признании несостоятельным (банкротом) Общества с ограниченной ответственностью "Волна-ММ" (ОГРН 1127747012007, ИНН 7713755310) по упрощенной процедуре ликвидируемого должника, и в заседании приняли участие: от должника – Миленин Е.К. (дов. от 07.05.18)

Установил: Определение Арбитражного суда г. Москвы от 14.05.2018 г. было принято к производству заявление Запорожского Алексея Станиславовича о признании несостоятельным (банкротом) Общества с ограниченной ответственностью "Волна-ММ" (ОГРН 1127747012007, ИНН 7713755310), возбуждено производство по настоящему делу.

В настоящем судебном заседании подлежала рассмотрению обоснованность заявления Запорожского Алексея Станиславовича о признании несостоятельным (банкротом) Общества с ограниченной ответственностью "Волна-ММ" (ОГРН 1127747012007, ИНН 7713755310) по упрощенной процедуре ликвидируемого должника.

В судебное заседание заявитель, не явился, извещен надлежащим образом в порядке ст. 123 АПК РФ. Дело рассматривается в соответствии со ст. 156 АПК РФ.

Представитель должника оспаривал позицию, поддержал поданное в суд заявление.

Как усматривается из материалов дела, у Общества с ограниченной ответственностью "Волна-ММ" (ОГРН 1127747012007, ИНН 7713755310) перед Запорожским Алексеем Станиславовичем имеется кредиторская задолженность в размере 320 000 руб.- основной долг, 3 200 руб.- государственная пошлина, подтвержденная вступившим в законную силу судебным приказом мирового судьи судебного участка № 4 Ленинского района г. Тамбова

Суд, исследовав представленные доказательства, приходит к выводу о признании должника несостоятельным (банкротом) и об открытии в отношении него конкурсного производства, поскольку должник имеет просроченную свыше трех месяцев кредиторскую задолженность, превышающую 300 000 руб., что соответствует признакам банкротства, установленным пунктом 2 статьи 3 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве).

При этом суд приходит к выводу о применении упрощенной процедуры,

применяемой в деле о банкротстве к ликвидируемому должнику по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 1 статьи 224 Закона о банкротстве в случае, если стоимость имущества должника – юридического лица, в отношении которого принято решение о ликвидации, недостаточна для удовлетворения требований кредиторов, такое юридическое лицо ликвидируется в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом.

Согласно представленной в материалы дела выписке из ЕГРЮЛ, Общество с ограниченной ответственностью "Волна-ММ" (ОГРН 1127747012007, ИНН 7713755310) находится в стадии ликвидации от 27.04.2018 г. Ликвидатором назначен Бессонов Сергей Валентинович.

При таких обстоятельствах арбитражный суд приходит к выводу о том, что у Общества с ограниченной ответственностью "Волна-ММ" (ОГРН 1127747012007, ИНН 7713755310) имеются признаки банкротства, предусмотренные ст.224 ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)», поскольку размер задолженности должника перед кредиторами превышает размер его активов.

В соответствии с заявлением кредитора и ст.45 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» из Ассоциации "Межрегиональная саморегулируемая организация арбитражных управляющих "Содействие" представлена информация о соответствии кандидатуры Игнатова Дмитрия Анатольевича требованиям ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», в связи с чем, суд признает необходимым утвердить Игнатова Дмитрия Анатольевича, конкурсным управляющим должника.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст.20, 32, 45, 124, 224-225 ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)», ст.ст. 16, 64, 65, 67, 68, 71, 75,167-170, 176, 223 АПК РФ, арбитражный суд

**РЕШИЛ:**

Признать несостоятельным (банкротом) Общество с ограниченной ответственностью "Волна-ММ" (ОГРН 1127747012007, ИНН 7713755310).

Открыть в отношении Общества с ограниченной ответственностью "Волна-ММ" (ОГРН 1127747012007, ИНН 7713755310) конкурсное производство по упрощенной процедуре ликвидируемого должника сроком на шесть месяцев.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью "Волна-ММ" (ОГРН 1127747012007, ИНН 7713755310) в пользу Запорожского Алексея Станиславовича судебные расходы по уплате государственной пошлины в сумме 300 руб.

Признать обоснованным требование Запорожского Алексея Станиславовича и включить в третью очередь реестра требований кредиторов должника в размере 320 000 руб.- основной долг, 3 200 руб.- государственная пошлина, с учетом п.3 ст. 137 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Прекратить полномочия руководителя и ликвидатора Общества с ограниченной ответственностью "Волна-ММ" (ОГРН 1127747012007, ИНН 7713755310), иных органов управления должника, за исключением полномочий, указанных в п. 2 ст. 126 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Снять ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения по распоряжению имуществом должника.

Утвердить конкурсным управляющим должника Общество с ограниченной ответственностью "Волна-ММ" (ОГРН 1127747012007, ИНН 7713755310) арбитражного управляющего Игнатова Дмитрия Анатольевича (ИНН 682010692601, является членом Ассоциации "Межрегиональная саморегулируемая организация арбитражных управляющих "Содействие", рег. номер 14811, адрес для направления корреспонденции: 392526, Тамбовская обл., Тамбовский район, п. Строитель, мкр Северный, д. 8, кв. 10).

Обязать органы управления Общества с ограниченной ответственностью "Волна-ММ" в трехдневный срок передать бухгалтерскую и иную документацию,

ПРИЗНАЮЩИЙ ПОДПИСЬ И ПЕЧАТЬ  
www.msk-arbitr.ru

3

печати и штампы, материальные и иные ценности конкурсному управляющему должнику.

Судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего Общества с ограниченной ответственностью "Волна-ММ" о результатах проведения конкурсного производства - назначить на 22.03.2019 года в 13 часов 30 минут в помещении Арбитражного суда г. Москвы по адресу: 115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17, зал № 9063, 9 этаж.

Конкурсному управляющему представить в суд отчет о результатах проведения конкурсного производства с приложениями документов, предусмотренных п. 2 ст. 147 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Решение может быть обжаловано в месячный срок, а в части утверждения конкурсного управляющего должника - в десятидневный срок в Десятый арбитражный апелляционный суд.

Судья Г.М. Ларина

Электронная подпись действительна.  
Данные ЭП: Удостоверенный центр ФБСУ ИАИ Судебного департамента  
Дата 22.06.2018 12:32:03  
Кому выдана Ларина Татьяна Михайловна

## Приложение Б. Предложения о продаже

Объем данных, собранный для реализации метода сравнительных продаж (сравнительный подход)  
[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_152\\_m\\_1139491689](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_152_m_1139491689)

Объявления Магазины Бизнес Помощь



[Вход и регистрация](#)

[Подать объявление](#)

[Авто](#) [Недвижимость](#) [Работа](#) [Услуги](#) [ещё...](#)

Коммерческая недви...

Поиск по объявлениям

Москва

Станция метро

Найти

[Все объявления в Москве](#) / [Недвижимость](#) / [Коммерческая недвижимость](#) / [Купить](#) / [Помещение свободного назначения](#) [Назад](#) [Следующее](#) →

## Помещение свободного назначения, 152 м<sup>2</sup>

10 500 000 ₽

[Добавить в избранное](#)

[Добавить заметку](#)

Размещено 15 мая в 14:44



8 926 822-66-57

[Написать сообщение](#)

[Никита](#)

Агентство

На Авито с февраля 2011

Завершено 242 объявления

13 объявлений пользователя

Контактное лицо

Никита

№ 1139491689, [585 \(+12\)](#)

Площадь: 152 м<sup>2</sup>

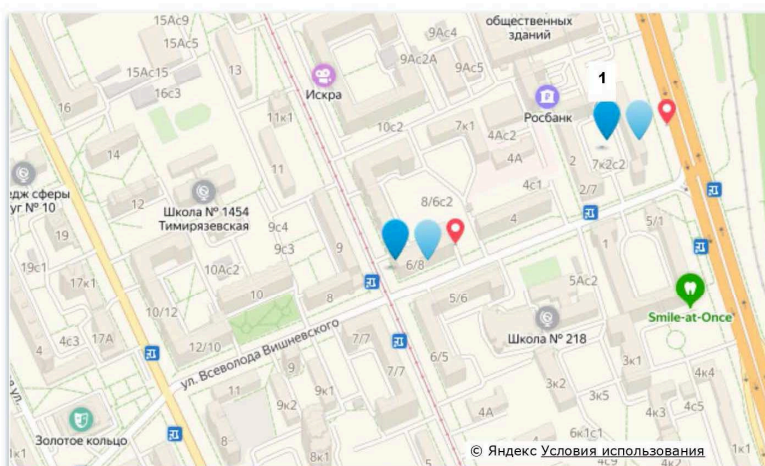
Адрес: Москва, улица Костякова, 8/6

[Тимирязевская \(800 м\)](#)

[Дмитровская \(800 м\)](#)

[Фонвизинская \(1.5 км\)](#)

[Скрыть карту](#)



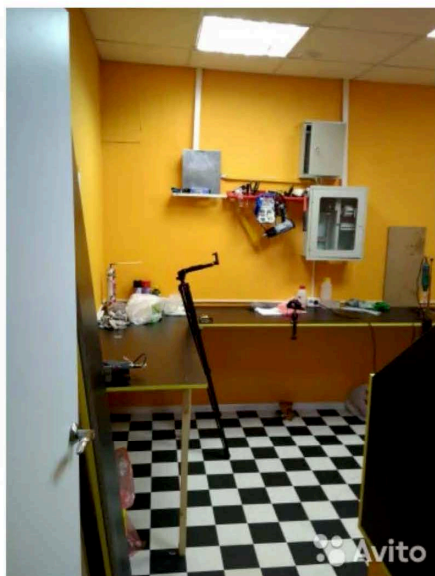
Помещение в собственности. Отдельный вход. Помещение располагается на первом и цокольном этажах. Первый этаж 52 кв.м., цокольный этаж 100 кв.м. Раньше на первом этаже был салон красоты, на цокольном этаже была сауна. Все коммуникации - центральное отопление, свет, вода, канализация. До метро Тимирязевская 7 минут пешком, до метро Дмитровская 10 минут пешком.

[Пожаловаться](#)

# Помещение свободного назначения, 123 м<sup>2</sup>

23 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 15 мая в 12:34



8 968 564-50-01

Написать сообщение

Надежда  
Частное лицо  
На Авито с апреля 2017

4 объявления пользователя

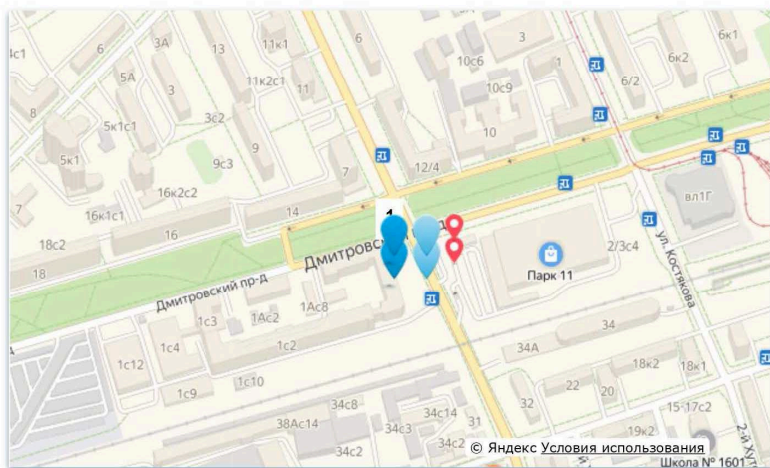
№ 1227767871, 881 (+6)

Площадь: 123 м<sup>2</sup>

Адрес: Москва, Дмитровский проезд

Дмитровская (600 м) Тимирязевская (1.3 км) Фонвизинская (2 км)

Скрыть карту



Без комиссии! Собственник!

Уникальное предложение!

Площадь: 123 кв. м.

Метро Дмитровская- 2 минуты пешком!

Стоимость: 23 000 000 руб. (ЦЕНА ДЕЙСТВИТЕЛЬНА ДО КОНЦА МЕСЯЦА)

Округ Северный. Нежилое помещение.

1-й этаж в жилом доме, 1-я линия домов, два отдельных входа со двора. Зальная планировка



# Помещение свободного назначения, 735 м<sup>2</sup>

119 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 6 мая в 18:38



8 926 143-21-79

Написать сообщение

Агентство  
На Авито с марта 2011  
Завершено 20 объявлений

10 объявлений пользователя

Контактное лицо  
Елена

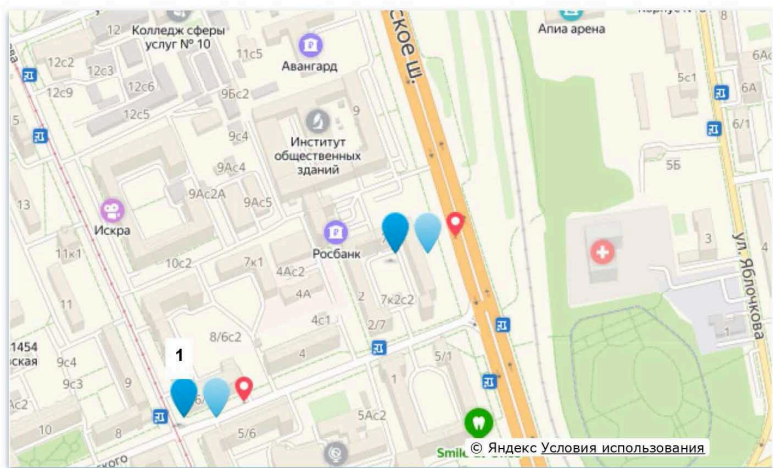
№ 1247306636, 580 (+6)

Площадь: 735 м<sup>2</sup>

Адрес: Москва, Дмитровское шоссе, 7к2

Тимирязевская (600 м) Дмитровская (800 м) Фонвизинская (1.2 км)

Скрыть карту



Первая Линия. Продаются нежилые помещения 540 кв м расположенные на первом этаже и помещение 195 кв м,(цокольный этаж),отдельный вход, 7 эт жилого дома.от метро Тимирязевская 7 минут пешком, ,арендаторы госстрах,стоматология,кофейня,салон красоты,пункт доставки . Оперативный показ.

Пожаловаться

**Данные, собранные в результате интервью продавцов**

Элементы сравнения	1	2	3
<b>Рыночная стоимость объектов (цена предложения), руб.</b>	<b>23 000 000</b>	<b>10 500 000</b>	<b>119 000 000</b>
<b>Количество единиц сравнения, кв.м.</b>	<b>123,0</b>	<b>152,0</b>	<b>735,0</b>
<b>Дата интервьюирования</b>	<b>05.19</b>	<b>05.19</b>	<b>05.19</b>
Ссылка	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_123_m_1227767871">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_123_m_1227767871</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_152_m_1139491689">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_152_m_1139491689</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_735_m_1247306636">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_735_m_1247306636</a>
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	собственность, ограничения прав не зарегистрировано	собственность, ограничения прав не зарегистрировано	собственность, ограничения прав не зарегистрировано
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	обычные	обычные	обычные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные
Условия рынка			
1. Возможность торга	да	да	да
2 Дата сделки (дата проведения оценки), том числе:	05.19	05.19	05.19
год	2019	2019	2019
Вид использования и (или) зонирование (фактическое использование/подсегмент рынка)	Фактическое использование - торгово-офисная/подсегмент рынка - торгово-офисная недвижимость	Фактическое использование - торгово-офисная/подсегмент рынка - торгово-офисная недвижимость	Фактическое использование - торгово-офисная/подсегмент рынка - торгово-офисная недвижимость
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Расходы, производимые непосредственно после покупки	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Экономические характеристики (операционные расходы)	Стандартные для данного сегмента рынка	Стандартные для данного сегмента рынка	Стандартные для данного сегмента рынка
Местоположение (часть города, адрес)	Москва, Дмитровский проезд	Москва, улица Костякова, 8/6	Москва, Дмитровское шоссе, 7к2
Позиционирование на карте	Москва, САО	Москва, САО	Москва, САО
Ближайшая станция метро	Дмитровская	Дмитровская	Тимирязевская
Удаленность от метро	от 5 до 10 минут пешком (включительно)	от 5 до 10 минут пешком (включительно)	от 5 до 10 минут пешком (включительно)
Физические характеристики			
1. Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
2. Состояние объектов капитального строительства	В удовлетворительном состоянии	В удовлетворительном состоянии	В удовлетворительном состоянии
3. Тип парковки	Организованная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
4. Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть
5. Масштаб объекта (площадь, согласно принятой единице сравнения) ,в том числе	123,0	152,0	735,0
площадь подвала, м.кв.	0,0	0,0	0,0
площадь цокольного этажа, м.кв.	0,0	100,0	195,0
площадь 1 этажа, м.кв.	123,0	52,0	540,0
сумма площадей 2 и выше этажей, м.кв.	0,0	0,0	0,0
6. Отделка строения	В отделке, в среднем состоянии	В отделке, требующей косметического ремонта	В отделке, в среднем состоянии
7. Преимущественный строительный материал	Кирпич/бетон (капитальный)	Кирпич/бетон (капитальный)	Кирпич/бетон (капитальный)
8. Транспортная доступность	Внутриквартальное расположение	Внутриквартальное расположение	Красная линия
9. Инженерное оборудование			
9.1. Водопровод и канализация	Есть	Есть	Есть
9.2. Отопление	Есть	Есть	Есть
9.3. Электроснабжение	Есть	Есть	Есть
10. Этаж расположения	1	1, цоколь	1, цоколь

**Неуказанные в объявлениях характеристики собраны в результате интервьюирования продавцов.**

## Помещение

35 000 ₽ в месяц

залог 35 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

Размещено 13 мая в 13:53



8 903 792-72-71

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Информ

Агентство

На Авито с апреля 2011

Завершено 34 объявления

13 объявлений пользователя

Контактное лицо

Иван

№ 1342677421, 5017 (+10)

Площадь: 23 м²

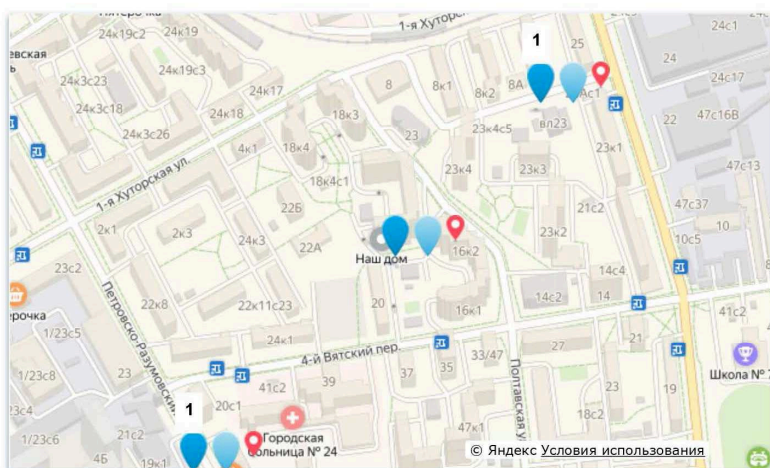
Адрес: Москва, 4-й Вятский переулок, 18к2

Дмитровская (1 км)

Петровский парк (1.3 км)

Савеловская (1.4 км)

Скрыть карту



Сдаётся помещение 1-й этаж многоэтажного жилого дома, свободного назначения 24 м2, типовой ремонт, чистое, ухоженное, первый этаж, в центре жилой застройки, все коммуникации, отдельный вход, виден с первой линии. Рассматриваем на длительную перспективу. Никаких комиссий собственник. Отлично подойдёт под офис, пункт выдачи Товаров интернет магазин.

Пожаловаться



# Помещение свободного назначения, 55.6 м<sup>2</sup>

200 000 Р в месяц

320 000 Р в месяц  
залог 200 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено сегодня в 09:34



8 985 264-66-26

Написать сообщение

Собственник

Агентство  
На Авито с ноября 2012  
Завершено 387 объявлений

8 объявлений пользователя

Контактное лицо  
Алла

№ 1639876269, 854 (+42)

Площадь: 55.6 м<sup>2</sup>

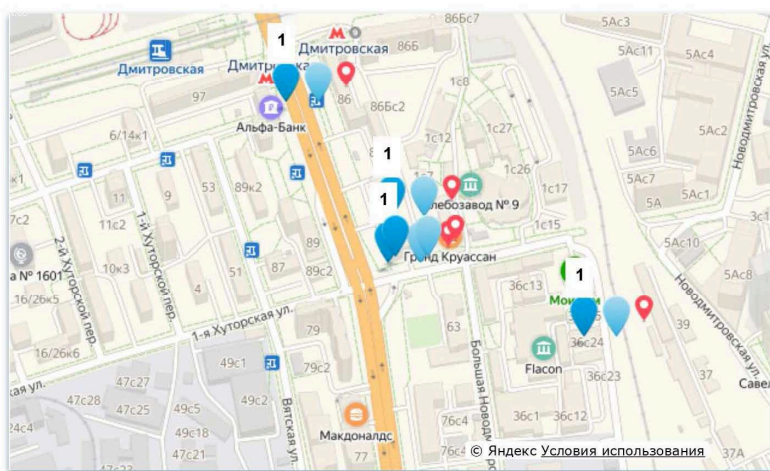
Адрес: Москва, Бутырская улица, 84

Дмитровская (200 м)

Савеловская (1.5 км)

Бутырская (1.5 км)

Скрыть карту



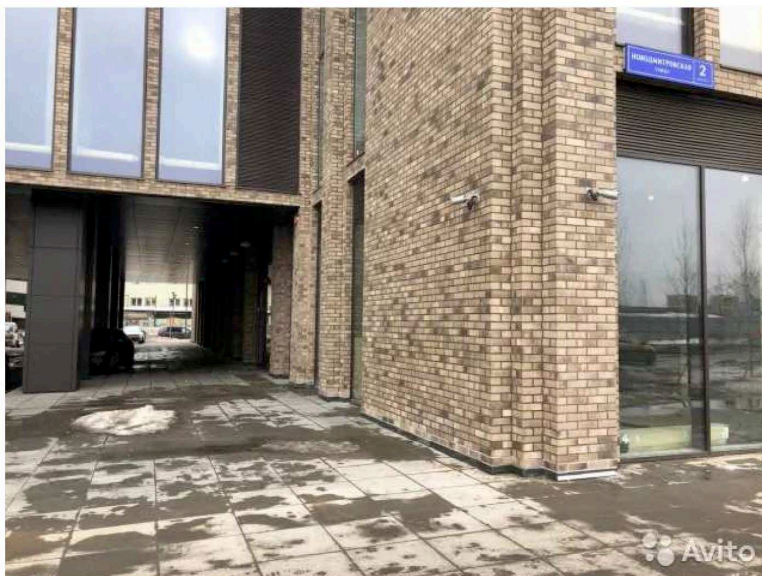
Сдается помещение на 1 этаже S= 55,6 кв м в 5-этажном жилом доме. Дом расположен на пересечении улиц Бутырская и Новодмитровская в 2 мин / пеш (200 метров) от станции метро Дмитровская. Интенсивный пешеходный трафик. Большие витринные окна. Типовой ремонт. Даем каникулы. Платим агентское вознаграждение. Возможное назначение: банк, парикмахерская, салон красоты, ателье одежды, кондитерская, бытовые услуги, медицинский центр, аптека, ломбард, сра салон, магазин, займы, косметология, массажный салон, нотариальная контора, салон связи, суши, тату салон, ювелирный

# Помещение свободного назначения, 170 м<sup>2</sup>

420 000 Р в месяц

залог 420 000 Р, без комиссии

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено вчера в 15:53



8 985 920-75-13

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Наталья

Арендодатель

На Авито с июля 2014

Завершено 53 объявления

23 объявления пользователя

№ 1445044315. 1015 (+15)

Площадь: 170 м<sup>2</sup>

Адрес: Москва, Новодмитровская улица, 2к6

Дмитровская (800 м)

Савеловская (1.2 км)

Бутырская (1.3 км)

Скрыть карту



Сдается помещение свободного назначения в современном, модном, перспективном МФК Савеловский Сити. Очень хорошая локация ( витринные окна на Новодмитровскую улицу) Огромный пешеходный и автомобильный трафик. ЖК полностью сдан и введен в эксплуатацию,долгосрочный договор аренды. Содействие в решении текущих вопросов связанных с ремонтом и эксплуатацией данного помещения с управляющей компанией, застройщиком и инженерной группой. Оперативный показ. Быстрый выход на договор.

**Данные, собранные в результате интервью продавцов**

Элементы сравнения	1	2	3
<b>Арендная плата, руб. в мес.</b>	<b>200 000</b>	<b>420 000</b>	<b>35 000</b>
<b>Количество единиц сравнения, кв.м.</b>	<b>55,60</b>	<b>170,00</b>	<b>23,00</b>
<b>Дата интервьюирования</b>	<b>05.19</b>	<b>05.19</b>	<b>05.19</b>
Ссылка	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_55.6_m_1639876269">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_55.6_m_1639876269</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_170_m_1445044315">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_170_m_1445044315</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_1342677421">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_1342677421</a>
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	аренда, ограничения прав не зарегистрировано	аренда, ограничения прав не зарегистрировано	аренда, ограничения прав не зарегистрировано
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	обычные	обычные	обычные
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия рынка			
1. Возможность торга	да	да	да
2 Дата сделки (дата проведения оценки), том числе:	05.19	05.19	05.19
год	2019	2019	2019
Вид использования и (или) зонирование (фактическое использование/подсегмент рынка)	Фактическое использование - торгово-офисная/подсегмент рынка - торгово-офисная недвижимость	Фактическое использование - торгово-офисная/подсегмент рынка - торгово-офисная недвижимость	Фактическое использование - торгово-офисная/подсегмент рынка - торгово-офисная недвижимость
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Расходы, производимые непосредственно после покупки	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Экономические характеристики (операционные расходы)	Стандартные для данного сегмента рынка	Стандартные для данного сегмента рынка	Стандартные для данного сегмента рынка
Местоположение (часть города, адрес)	г.Москва, Бутырская улица, 84	Москва, Новодмитровская улица, 2к6	Москва, 4-й Вятский переулок, 18к2
Позиционирование на карте	Москва, CAO	Москва, CAO	Москва, CAO
Ближайшая станция метро	Дмитровская	Дмитровская	Дмитровская
Удаленность от метро	до 5 минут пешком (включительно)	от 5 до 10 минут пешком (включительно)	от 10 до 15 минут пешком (включительно)
Физические характеристики			
1. Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
2. Состояние объектов капитального строительства	В удовлетворительном состоянии	В хорошем состоянии	В удовлетворительном состоянии
3. Тип парковки	Стихийная парковка	Организованная парковка	Стихийная парковка
4. Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть
5. Масштаб объекта (площадь, согласно принятой единице сравнения) ,в том числе	55,6	170,0	23,0
площадь подвала, м.кв.	0,0	0,0	0,0
площадь цокольного этажа, м.кв.	0,0	0,0	0,0
площадь 1 этажа, м.кв.	55,6	170,0	23,0
сумма площадей 2 и выше этажей, м.кв.	0,0	0,0	0,0
6. Отделка строения	В отделке, в среднем состоянии	Без отделки	В отделке, в среднем состоянии
7. Преимущественный строительный материал	Кирпич/бетон (капитальный)	Кирпич/бетон (капитальный)	Кирпич/бетон (капитальный)
8. Транспортная доступность	Красная линия	Красная линия	Красная линия
9. Инженерное оборудование			
9.1. Водопровод и канализация	Есть	Есть	Есть
9.2. Отопление	Есть	Есть	Есть
9.3. Электроснабжение	Есть	Есть	Есть
10. Этаж расположения	1	1	1
* Примечание 1	Арендная плата не включает оплату коммунальных платежей (оплата по счетчику отдельно); Арендная плата включает уплачиваемые	Арендная плата не включает оплату коммунальных платежей (оплата по счетчику отдельно); Арендная плата включает уплачиваемые собственником	Арендная плата не включает оплату коммунальных платежей (оплата по счетчику отдельно); Арендная плата включает уплачиваемые

	собственником недвижимости налоги (в том числе НДС)	недвижимости налоги (в том числе НДС)	собственником недвижимости налоги (в том числе НДС)
--	--	--	--

Неуказанные в объявлениях характеристики собраны в результате интервьюирования продавцов.

Приложение В. Сведения об оценщиках  
Сведения об оценщике – Елисеевой И.В.



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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

«25» февраля 2015г.

Дата выдачи свидетельства

№617

Номер свидетельства

## Специалист-оценщик

**ЕЛИСЕЕВА ИРИНА ВИКТОРОВНА**

Тамбовская область, Инжавинский район, р.п. Инжавино  
Паспорт 68 00 №120632 выдан Инжавинским РОВД Тамбовской области 25.12.2000г.

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

Президент НП СРО «СВОД»



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

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 015-073-003549/19**

Настоящий Полис страхования ответственности оценщика (далее - Полис) удостоверяет факт заключения договора страхования между ООО «Абсолют Страхование» (далее - Страховщик) и Страхователем на основании заявления на страхование и в соответствии с Правилами страхования гражданкой ответственности оценщиков, в редакции от 03.11.2016г., далее по тексту - Правила страхования.

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ (ОЦЕНЩИК):</b>	<b>Елисеева Ирина Викторовна</b>
<b>АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:</b>	<b>Тамбовская область, Инжавинский район, р.п. Инжавино, ул. Братская, д. 8, кв. 3</b>
<b>СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ):</b>	<b>300 000,00 (Триста тысяч) рублей</b>
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ПОЛИСА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):</b>	<b>С 01.06.2019 по 31.05.2020г.</b>
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- оценка машин и оборудования;</li> <li>- оценка автотранспортных средств;</li> <li>- оценка недвижимости физических лиц;</li> <li>- оценка недвижимости юридических лиц (кроме оценки предприятий, как имущественных комплексов, а также незастроенных земельных участков);</li> <li>- оценка предприятий;</li> <li>- оценка земельных участков и природных ресурсов;</li> <li>- оценка ценных бумаг;</li> <li>- оценка нематериальных активов, в том числе интеллектуальной собственности;</li> <li>- оценка инвестиционных проектов;</li> <li>- оценка интеллектуальной собственности;</li> <li>- оценка товаров потребительского назначения (продовольственные товары, одежда, аудио и видеотехника и т.п.);</li> <li>- оценка товаров производственного назначения (сырьё, материалы);</li> <li>- оценка ювелирных изделий, драгоценных материалов и драгоценных камней;</li> <li>- оценка предметов искусства и антиквариата;</li> <li>- оценка работ, услуг;</li> <li>- оценка права собственности и иных вещных прав на имущество или отдельные вещи из состава имущества;</li> <li>- оценка прав требования, обязательств (долгов).</li> </ul>
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	<p>Страховым случаем по настоящему Полису является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба, за исключением событий указанных в разделе 5 Правил страхования.</p> <p>Случай признается страховым, если:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. действия (бездействие) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия настоящего Полиса. Под действиями (бездействием) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним;</li> <li>2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия настоящего Полиса и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда);</li> <li>3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности.</li> </ol> <p>330 (Триста тридцать) рублей.</p> <p>Страховая премия оплачивается четырьмя взносами в соответствии со следующим графиком</p> <p>1-й платеж в размере 82,50 рублей – до 31.05.2019 г. 2-й платеж в размере 82,50 рублей – до 31.08.2019г. 3-й платеж в размере 82,50 рублей – до 30.11.2019 г. 4-ый платеж в размере 82,50 рублей – до 28.02.2020 г.</p> <p>В случае неоплаты страховой премии в срок, установленный настоящим разделом Полиса или оплаты не в полном объеме, Полис считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.</p> <p>В соответствии с разделом 10 Правил страхования.</p>
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:</b>	
<b>ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН:</b>	
<b>ВЫПЛАТА СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ:</b>	В соответствии с разделом 11 Правил страхования.
<b>ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Во всем остальном, что не урегулировано настоящим Полисом, стороны руководствуются Правилами страхования.
<b>ДАТА ВЫДАЧИ ПОЛИСА:</b>	01.06.2019г.

Страховщик:  
ООО «Абсолют Страхование»  
Лицензия ЦБ РФ (Банка России) СИ № 2496 от 19.07.2017г.  
ИНН 7728178835 КПП 772501001  
Филиал ООО «Абсолют Страхование» в г. Екатеринбург  
620014, г. Екатеринбург, ул. Радищева, 4  
ИНН 7728178835 КПП: 77401001  
р/с 4070181040000008085 в Филиале №7701 Банка ВТБ (ПАО)  
к/с 30101810345250000745 БИК 044525745



/Шатрова Н.О./ (подпись)


М.П.

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 015-073-002346/18**

Настоящий Полис страхования ответственности оценщика (далее - Полис) удостоверяет факт заключения договора страхования между ООО «Абсолют Страхование» (далее – Страховщик) и Страхователем на основании заявления на страхование и в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков, в редакции от 03.11.2016г., далее по тексту – Правила страхования.

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ (ОЦЕНЩИК):</b>	<b>Елисеева Ирина Викторовна</b>
<b>АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:</b>	<b>Тамбовская область, Инжавинский район, р.п. Инжавино, ул. Братская, д. 8, кв. 3</b>
<b>СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ):</b>	<b>300 000,00 (Триста тысяч) рублей</b>
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ПОЛИСА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):</b>	<b>С 01.06.2018 по 31.05.2019г.</b>
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- оценка машин и оборудования;</li> <li>- оценка автотранспортных средств;</li> <li>- оценка недвижимости физических лиц;</li> <li>- оценка недвижимости юридических лиц (кроме оценки предприятий, как имущественных комплексов, а также незастроенных земельных участков);</li> <li>- оценка предприятий;</li> <li>- оценка земельных участков и природных ресурсов;</li> <li>- оценка ценных бумаг;</li> <li>- оценка нематериальных активов, в том числе интеллектуальной собственности;</li> <li>- оценка инвестиционных проектов;</li> <li>- оценка интеллектуальной собственности;</li> <li>- оценка товаров потребительского назначения (продовольственные товары, одежда, аудио и видеотехника и т.п.);</li> <li>- оценка товаров производственного назначения (сырьё, материалы);</li> <li>- оценка ювелирных изделий, драгоценных материалов и драгоценных камней;</li> <li>- оценка предметов искусства и антиквариата;</li> <li>- оценка работ, услуг;</li> <li>- оценка права собственности и иных вещных прав на имущество или отдельные вещи из состава имущества;</li> <li>- оценка прав требования, обязательств (долгов).</li> </ul>
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	<p>Страховым случаем по настоящему Полису является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба, за исключением событий указанных в разделе 5 Правил страхования.</p> <p>Случай признается страховым, если:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. действия (бездействием) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия настоящего Полиса. Под действиями (бездействием) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним;</li> <li>2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия настоящего Полиса и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда);</li> <li>3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности.</li> </ol>
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:</b>	<p>330 (Триста тридцать) рублей.</p> <p>Страховая премия оплачивается четырьмя взносами в соответствии со следующим графиком</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1-й платеж в размере 82,50 рублей – до 31.05.2018 г.</li> <li>2-й платеж в размере 82,50 рублей – до 31.08.2018 г.</li> <li>3-й платеж в размере 82,50 рублей – до 30.11.2018 г.</li> <li>4-ый платеж в размере 82,50 рублей – до 28.02.2019 г.</li> </ol> <p>В случае неоплаты страховой премии в срок, установленный настоящим разделом Полиса или оплаты не в полном объеме, Полис считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.</p>
<b>ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН:</b>	В соответствии с разделом 10 Правил страхования.
<b>ВЫПЛАТА СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ:</b>	В соответствии с разделом 11 Правил страхования.
<b>ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Во всем остальном, что не урегулировано настоящим Полисом, стороны руководствуются Правилами страхования.
<b>ДАТА ВЫДАЧИ ПОЛИСА:</b>	01.06.2018г.

Страховщик:  
ООО «Абсолют Страхование»  
Лицензия ЦБ РФ (Банка России) СИ № 2496 от 19.07.2017г.  
ИНН 7728178835 КПП 772501001  
Филиал ООО «Абсолют Страхование» в г. Екатеринбург  
620014, г. Екатеринбург, ул. Радищева, 4  
ИНН: 7728178835 КПП: 771401001  
р/с 40701810400000008085 в Филиале №7701 Банка ВТБ (ПАО)  
к/с 30101810345250000745 БИК 044525745

 /Шатрова Н.О./ (подпись)

  
Филиал в г. Екатеринбург

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 010279-1

« 12 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

**Елиссевой Ирине Викторовне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 12 » апреля 20 18 г. № 59

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 12 » апреля 20 21 г.



**ДОГОВОР**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ**  
**ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**№ 433-527-087245/18**

«12» декабря 2018 года

г. Тамбов

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

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **ООО «Новатор»**  
Россия, 392000, г. Тамбов, ул. Студенческая, 16а, корп. 1, офис 301  
ИНН 6829025946
- 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 «25» декабря 2018 года по «24» декабря 2019 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику и наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленно 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 **5 000,00 (пять миллионов) рублей**  
4.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов и 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 **6300,00 (шесть тысяч триста) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии выставленным счетом в срок по «25» декабря 2018 года.  
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дат 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 «25 декабря 2014 года».
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 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, с нарушением 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 с 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

Страхователь

Страховщик

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 защиту 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. Иные третьи 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 «Новатор»

От Страхователя: \_\_\_\_\_  
(Мамонтов О.А., директор, действует на основании Устава)



**СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»

филиал  
в Тамбовской  
области  
«Ингосстрах»  
филиала СПАО «Ингосстрах» в Тамбовской области,  
доверенность № 6510880-527/18 от 07.12.2018 г.)



Страхователь \_\_\_\_\_

Страховщик \_\_\_\_\_

Полис дополнительного страхования ответственности ООО «Новатор»