

***Отчет об оценке  
№ 770/18-Н***

*по определению рыночной стоимости встроенных нежилых помещений,  
общей площадью 409,9 м<sup>2</sup>  
(кадастровый номер: 77:05:0002003:4256), расположенных на четвертом этаже адми-  
нистративного здания, по адресу: Россия, г. Москва, пр. Автозаводский 1-Й, д.4, корп.1*

*Заказчик:  
ООО «Бароль»*

*Исполнитель:  
ООО «Оценочная компания «Ангара»*

*Дата оценки:  
02 августа 2018 года*

*г. Волгоград  
2018 г.*

# ООО «Оценочная компания «Ангара»

ООО «Оценочная компания «Ангара», ИНН 3444191144; р/с 40702810501000004595 в Южном филиале ПАО «Промсвязьбанк», г. Волгоград, БИК 041806715, кор/счет 30101810100000000715, почт. адрес 400005 г. Волгоград, ул. 7-я Гвардейская, 12, офис 401.

16 августа 2018 г.

Конкурсному управляющему ООО «Бароль»  
г-ну Березину О.Г.

## *Уважаемый Олег Геннадьевич!*

В соответствии с Договором б/н от 10 июля 2018г. была проведена оценка рыночной стоимости Нежилых помещений, общей площадью 409,9 кв.м., расположенных по адресу: Российская Федерация, г. Москва, пр. Автозаводский 1-Й, д.4, корп.1. Кадастровый номер объекта: 77:05:0002003:4256. Номера на поэтажном плане: этаж 4, помещение I - комнаты с 53 по 55, 55а, 55б.

Объект оценки принадлежит на праве собственности ООО «Бароль» согласно данным Свидетельства о государственной регистрации права серия 77 АБ №511945 от 03.06.2014г. и данным Выписки из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним № 77/100/124/2016-1483 от 27.07.2016г.

Реквизиты собственника:

Общество с Ограниченной Ответственностью «Бароль» (сокращенное наименование ООО «Бароль»). ИНН 7744002941, КПП 772501001, ОГРН 1037744001130 от 22.01.2003г. Адрес: 115280, г. Москва, пр. Автозаводский 1-Й, д.4, корп.1.

Оценщик лично произвел осмотр объектов оценки 10 июля 2018 года и провел все необходимые исследования. Рыночная стоимость объекта оценки определена по состоянию на 02 августа 2018года.

Оценка проводилась с целью определения рыночной стоимости объектов оценки для целей купли - продажи. Выводы, содержащиеся в прилагаемом отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализа предоставленной Заказчиком информации об объектах, на нашем опыте и профессиональных знаниях.

Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки и проверка иных данных, предоставленных Заказчиком Оценщику - не проводилась. Указанная информация принята нами как достоверная.

Отдельные части прилагаемого отчета об оценке не могут использоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Основываясь на проведенных исследованиях и произведенных расчетах, Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость Нежилых помещений, общей площадью 409,9кв.м., расположенных по адресу: Российская Федерация, г. Москва, пр. Автозаводский 1-Й, д.4, корп.1. Кадастровый номер объекта: 77:05:0002003:4256. Номера на поэтажном плане: этаж 4, помещение I - комнаты с 53 по 55, 55а, 55б, по состоянию на 02 августа 2018г. (НДС не облагается)<sup>1</sup>, с учетом округления составляет:

**54 094 000 (Пятьдесят четыре миллиона девяносто четыре тысячи) рублей**

Обращаем внимание, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее. Развернутая характеристика объектов оценки приведена в Отчете об оценке. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, использованной нами, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

*Директор ООО «Оценочная компания «Ангара»*

*Коновалова И.Н.*

<sup>1</sup>Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения (в целях исчисления и уплаты НДС) согласно п. 2 п.п. 15 ст. 146 НК РФ.

## Оглавление

1	Общие сведения .....	4
1.1	Основные факты и выводы .....	4
1.2	Задание на оценку. ....	5
1.3	Заявление о соответствии.....	7
1.4	Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки .....	7
1.5	Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке .....	8
1.6	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения .....	9
1.7	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения. ....	10
1.8	Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки. ....	10
1.9	Применяемые стандарты оценки.....	10
1.10	Используемые понятия и терминология.....	11
2	Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки. ....	14
2.1	Количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	14
2.2	Анализ местоположения объекта оценки.....	16
3	Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость .....	18
3.1.	Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки – общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения объекта оценки.....	18
3.2.	Классификация рынка коммерческой недвижимости.....	25
4	Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки .....	37
5	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке .....	38
5.1	Выбор и описание подходов и методов оценки объекта оценки .....	38
5.2	Доходный подход.....	40
5.2.1	Экономические основы.....	40
5.2.2	Определение рыночной стоимости методом прямой капитализации.....	43
5.3	Сравнительный (рыночный) подход.....	58
5.3.1	Экономические основы.....	58
5.3.2	Расчет стоимости методом сравнительных продаж.....	59
6	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам .....	68
7	Перечень используемых данных, документов и материалов .....	70

# 1 Общие сведения

## 1.1 Основные факты и выводы

Таблица 1.

<b>Тип оцениваемого объекта</b>	Недвижимое имущество (встроенные помещения, нежилого назначения)
<b>Объект оценки</b>	Нежилые помещения, общей площадью 409,9 м <sup>2</sup> (кадастровый номер: 77:05:0002003:4256), расположенные на четвертом этаже административного здания, по адресу: Россия, г. Москва, пр. Автозаводский 1-Й, д.4, корп.1
<b>Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки, дата проведения оценки, дата обследования объекта оценки)</b>	02 августа 2018 года
<b>Право, учитываемое при оценке объекта оценки</b>	Право собственности
<b>Существующие ограничения (обременения) оценки</b>	Не зарегистрированы - согласно данным Свидетельства о государственной регистрации права серия 77 АБ №511945 от 03.06.2014г. и данным Выписки из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним № 77/100/124/2016-1483 от 27.07.2016г. Оценка выполнена без учёта каких-либо обременений оцениваемых прав (см. допущения, на которых должна основываться настоящая оценка - п. 1.2, п.п. 14).
<b>Собственник объекта оценки:</b>	Объект оценки принадлежит на праве собственности ООО «Бароль» согласно данным Свидетельства о государственной регистрации права серия 77 АБ №511945 от 03.06.2014г. и данным Выписки из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним № 77/100/124/2016-1483 от 27.07.2016г. Реквизиты собственника: Общество с Ограниченной Ответственностью «Бароль» (сокращенное наименование ООО «Бароль»). ИНН 7744002941, КПП 772501001, ОГРН 1037744001130 от 22.01.2003г. Адрес: 115280, г. Москва, пр. Автозаводский 1-Й, д.4, корп.1.
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная
<b>Назначение объекта оценки</b>	Нежилое помещение
<b>Текущее использование объекта оценки</b>	Нежилое помещение (офисного назначения)
<b>Историческая ценность объекта оценки</b>	Не имеет
<b>Кадастровый номер объекта оценки</b>	Нежилые помещения, общей площадью 409,9 м <sup>2</sup> - кадастровый номер: 77:05:0002003:4256 <sup>2</sup>
<b>Адрес объекта оценки</b>	Россия, г. Москва, пр. Автозаводский 1-Й, д.4, корп.1
<b>Балансовая стоимость объекта оценки, руб.</b>	Балансовая стоимость не предоставлена Заказчиком. Информация о балансовой стоимости не влияет на величину рыночной стоимости Объекта оценки
<b>Результат, полученный при применении затратного подхода, руб.</b>	Подход не применялся
<b>Результат, полученный при применении сравнительного подхода, руб.</b>	55 542 270 (Пятьдесят пять миллионов пятьсот сорок две тысячи двести семьдесят) рублей
<b>Результат, полученный при применении доходного подхода, руб.</b>	50 713 088 (Пятьдесят миллионов семьсот тринадцать тысяч восемьдесят восемь) рублей
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, с учетом округления, руб.</b>	54 094 000 (Пятьдесят четыре миллиона девяносто четыре тысячи) рублей
<b>Основание для проведения оценки</b>	Договор № б/н от 10 июля 2018года и задание на оценку.
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	- Результаты оценки не могут быть использованы никаким способом, кроме того, который указан в предполагаемом использовании; - Рыночная стоимость объекта оценки должна быть указана без определения возможных границ интервала, в которых может нахо-

<sup>2</sup> согласно данным Выписки из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним № 77/100/124/2016-1483 от 27.07.2016г

	<p>даться данная стоимость.</p> <p>- Итоговая рыночная величина объекта оценки может быть рекомендована для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления настоящего Отчета до даты сделки прошло не более 6 месяцев.</p>
--	--

## 1.2 Задание на оценку.

Таблица 2.

<b>Объект оценки</b>	Нежилые помещения, общей площадью 409,9 м <sup>2</sup> (кадастровый номер: 77:05:0002003:4256), расположенные на четвертом этаже административного здания, по адресу: Россия, г. Москва, пр. Автозаводский 1-Й, д.4, корп.1
<b>Состав объекта оценки</b>	Нежилые помещения - номера на поэтажном плане: этаж 4, помещения I - комнаты с 53 по 55, 55а, 55б
<b>Характеристики объекта оценки</b>	Согласно следующим документам: 1. Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АБ №511945 от 03.06.2014г. 2. Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним № 77/100/124/2016-1483 от 27.07.2016г. 3. Письмо №ИС-12230/18 от 20.07.2018г. (экспликация к поэтажному плану помещений)
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	Объект оценки принадлежит на праве собственности ООО «Бароль» согласно данным Свидетельства о государственной регистрации права серия 77 АБ №511945 от 03.06.2014г. и данным Выписки из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним № 77/100/124/2016-1483 от 27.07.2016г. Реквизиты собственника: Общество с Ограниченной Ответственностью «Бароль» (сокращенное наименование ООО «Бароль»). ИНН 7744002941, КПП 772501001, ОГРН 1037744001130 от 22.01.2003г. Адрес: 115280, г. Москва, пр. Автозаводский 1-Й, д.4, корп.1.
<b>Существующие ограничения (обременения) права</b>	Не зарегистрированы - согласно данным Свидетельства о государственной регистрации права серия 77 АБ №511945 от 03.06.2014г. и данным Выписки из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним № 77/100/124/2016-1483 от 27.07.2016г. Оценка выполнена без учёта каких-либо обременений оцениваемых прав (см. допущения, на которых должна основываться настоящая оценка - п. 1.2, п.п. 14).
<b>Право, учитываемое при оценке объекта оценки</b>	Право собственности
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки для оформления сделки купли-продажи. Результаты оценки не могут быть использованы никаким способом, кроме того, который указан в предполагаемом использовании.
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная
<b>Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки, дата проведения оценки, дата обследования объекта права)</b>	По состоянию на 02 августа 2018 года
<b>Срок проведения оценки</b>	10 июля 2018 г. – 16 августа 2018 г.
<b>Форма отчета</b>	Полная письменная
<b>Дата обследования объекта права</b>	10 июля 2018 года
<b>Дата составления отчета</b>	16 августа 2018 г.
<b>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки</b>	Не предусмотрена

### ***Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка***

1. Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие Условия подразумевают их полное и однозначное понимание Сторонами, а так же факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте настоящего Договора и Отчета об оценке, не имеют силы.

2. Настоящие Условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон.

3. Отчет об оценке, составленный Исполнителем во исполнение настоящего Договора, достоверен в полном объеме и лишь в указанных в тексте целях, в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.

4. В своих действиях Оценщик поступает как независимый исполнитель. Оценщик исходит из того, что предоставленная Заказчиком информация является точной и правдивой, и не проводит её проверку.

5. Заказчик принимает условие заранее освободить, обезопасить ООО «Оценочная компания «Ангара» и оценщиков, выполняющих работу в рамках настоящего договора (далее – оценщики), и по желанию защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из-за иска третьих сторон к ООО «Оценочная компания «Ангара» и оценщикам, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы ООО «Оценочная компания «Ангара», кроме случаев, когда окончательным судебным постановлением определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий ООО «Оценочная компания «Ангара» и оценщиков процессе выполнения обязательств по настоящему Договору.

6. От Исполнителя не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

7. Оценщик не принимает на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на рассматриваемое имущество, а так же имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

8. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под залог, если иное не оговорено специально. Оценщик исходит из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня.

9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

10. Сведения, полученные ООО «Оценочная компания «Ангара» и оценщиками, содержащиеся в Отчете, считаются достоверными и подтверждаются копиями объявлений и копиями интернет - страниц, которые прилагаются в разделе Приложения.

11. Мнение оценщиков относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, политических, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта, но не могли быть учтены нами на дату оценки.

12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого объекта и не является гарантией того, что имущество перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.

13. Итоговая рыночная величина объекта оценки может быть рекомендована для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления настоящего Отчета до даты сделки прошло не более 6 месяцев.

14. Настоящая работа, учитывая цели оценки, предполагаемое использование результатов оценки, должна проводиться без учёта ограничения (обременения) права.

15. Рыночная стоимость объекта оценки должна быть указана без определения возможных границ интервала, в которых может находиться данная стоимость.

16. Оценщику при проведении работ по оценке необходимо использовать документы от июня 2014г., июля 2016г., июля 2018г. полученные от Заказчика, с допущением, что с даты, указанной в документах, до даты оценки, каких-либо изменений характеристик Объекта оценки не произошло.

### **1.3 Заявление о соответствии**

Оценщик, подписавший данный Отчет, настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него сведениями:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны, соответствуют действительности и основываются на знаниях оценщика;

2. Содержащиеся в Отчете анализ, суждения, выводы и заключения принадлежат оценщику и действительны строго в пределах, ограниченных теми условиями и допущениями, которые являются частью настоящего Отчета.

3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуем непредвзято и без предубеждения.

4. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а так же от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

5. Образование оценщика соответствует необходимым требованиям;

6. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества;

7. Оценщик произвел обследование имущества лично;

8. Никто, кроме лиц, указанных в Отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета;

9. . Оценка была произведена, а Отчет составлен на основании методов и рекомендаций, изложенных в Федеральных стандартах оценки, утвержденных Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации №297, №298, №299 от 20.05.2015г, Приказом Министерства экономического развития №611 от 25.09.2014 г, Приказом Министерства экономического развития №327 от 01.06.2015 г. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков», утвержденные Наблюдательным советом Ассоциации «МСО», протокол № 19 от 11.07.2016 г., а также в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ.

10. Приведенные в Отчете сведения, на основании которых осуществлялся анализ, делались предположения и выводы, были получены с наибольшей степенью использования профессиональных знаний и опыта оценщика и являются, по убеждению оценщика, достоверными и не содержащими ошибок.

**Оценщик**, выполнявший настоящую работу:

Рыжков Андрей Александрович, имеющий диплом о профессиональной переподготовке по курсу «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» (серии ПП-I №233198, выдан Институтом профессиональной оценки, г. Москва 29.09.2007г.); являющийся членом Некоммерческого партнерства - Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков». Оценщик получил Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №000739-1 от 20.11.2017г. Срок действия квалификационного аттестата до 20.11.2020г. Оценщик застраховал ответственность при осуществлении оценочной деятельности в ЗАО «МАКС». Договор страхования ответственности оценщика №69/125-5859296 от 28.12.17 г. выдан Филиалом в г. Волгоград ЗАО «Московская акционерная страховая компания» (ЗАО «МАКС»). Страховая сумма 1 000 000 рублей. Срок действия полиса с 26.01.2018 г. по 25.01.2019 г.

### **1.4 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки**

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включала в себя следующие этапы:

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

2. Постановка задачи: цели и задачи оценки, идентификация объекта, вид определяемой собственности, даты проведения оценки, ограничения и допущения, выбор методологии.

3. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. На этом этапе были изучены количественные и качественные характеристики объекта оценки, собрана информация, существенная для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами,

которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

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

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

в) информация об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информация о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, детальная информация, относящаяся к объектам – аналогам, а также иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки.

Сбор данных осуществлялся путём изучения соответствующей документации, периодической и специальной печати, анализировалась информация, полученная через сеть Internet.

**4. Анализ наиболее эффективного использования:** вывод сделан на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования недвижимости для района расположения объекта.

**5. Реализация различных подходов к оценке объекта.** В расчетах использован сравнительный подход и доходный подходы, приведено обоснование отказа от использования затратного подхода. В рамках используемых подходов выбраны методики и осуществлены необходимые расчеты.

**6. Обобщение результатов:** произведен анализ предварительных результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, произведено их согласование и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.

**7. Подготовка отчета об установленной стоимости:** на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде повествовательного отчета.

### 1.5 Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке

Таблица 3.

<b>Заказчик оценки</b>	<b>Общество с Ограниченной Ответственностью «Бароль»</b> (сокращенное наименование ООО «Бароль»). ИНН 7744002941, КПП 772501001, ОГРН 1037744001130 от 22.01.2003г. Адрес: 115280, г. Москва, пр. Автозаводский 1-Й, д.4, корп.1.
<b>Оценщик</b>	<p><b>Рыжков Андрей Александрович</b> Член Некоммерческого партнерства - Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков». Регистрационный номер оценщика в реестре СРО: №1284 от 11 сентября 2015г. Диплом о профессиональной переподготовке по курсу «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» серии ПП-I №233198, выдан Институтом профессиональной оценки, г. Москва 29.09.2007г. <b>Квалификационный аттестат</b> в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №000739-1 от 20.11.2017г. Срок действия квалификационного аттестата до 20.11.2020г. Сведения о страховом полисе: Страховщик: ЗАО «МАКС». Договор страхования ответственности оценщика №69/125-5859296 от 28.12.17 г. выдан Филиалом в г. Волгоград ЗАО «Московская акционерная страховая компания» (ЗАО «МАКС»). Страховая сумма 1 000 000 рублей. Срок действия полиса с 26.01.2018 г. по 25.01.2019 г. Местонахождение: г. Волгоград, ул. 7-я Гвардейская, 12, офис 401 Почтовый адрес: 400 005, г. Волгоград, почтовое отделение №5 e-mail: angara-ocenka@yandex.ru контактный телефон: 8-961-084-06-29</p>

<p><i>Юридическое лицо, с которым оценщик заключил договор</i></p>	<p><b>Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Ангара»</b>  ОГРН 1123444000030, дата присвоения 10.01.2012 г.  <i>Реквизиты:</i> ИНН 3444191144; юридический адрес: г. Волгоград, ул. 7-я Гвардейская, 12, офис 401  Р/с 40702810501000004595 в Южном филиале ПАО «Промсвязьбанк» г. Волгоград, БИК 041806715, к/сч 30101810100000000715.  Почтовый адрес: 400 005, г. Волгоград, почтовое отделение №5  Фактическое местонахождение: 400005, г. Волгоград, ул. 7-я Гвардейская, 12, офис 401  <b>Сведения о страховом полисе:</b> Страховщик: СПАО «Ингосстрах»  Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-594-011434/17 от 27.02.2018 г.  Страховая сумма - 5 000 000 руб.  Срок действия сертификата – с 01.03.2018 г. до 28.02.2019 г.</p>
<p><i>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ</i></p>	<p>Требование о независимости выполнено</p>
<p><i>Привлекаемые к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организации и специалисты</i></p>	<p>Не привлекались</p>

### **1.6 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения**

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета:

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.

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. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

4. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.

5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

6. Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в моменты осмотра.

7. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.

8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

9. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

10. 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 неправомочных действий со стороны Оценщика или его сотрудников процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

11. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

12. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.

13. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

14. Согласно допущениям, на которых должна основываться оценка (п. 1.2. настоящего Отчета), Оценщик использовал при проведении оценки Объекта документы от июня 2014г, июля 2016г., июля 2018г., полученные от Заказчика, и допускал, что с даты, указанной в документах, до даты оценки, каких-либо изменений характеристик Объекта оценки не произошло.

15. Согласно Заданию на оценку (допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка), данная оценка и расчеты рыночной стоимости объекта оценки должны основываться на допущении о том, что оцениваемый объект не имеет никаких ограничений или обременений права.

16. Дата заключения договора на оценку – 10 июля 2018г., дата осмотра объекта оценки 10 июля 2018г., а дата оценки объектов оценки – 02 августа.2017г. Оценщик основывается на допущении о том, что с даты осмотра до даты оценки не произошло изменений в состоянии объекта.

### ***1.7 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.***

- Общий макроэкономический анализ и анализ социально-экономической ситуации в регионе (источники получения: официальные сайты Министерства экономического развития РФ, Федеральной службы государственной статистики, Территориального органа службы государственной статистики);
- Анализ сегмента рынка недвижимости, аналогичного объекту оценки (источники получения: данные исследования рынка недвижимости по материалам периодической печати, информация и статьи интернет-сайтов: [www.irr.ru](http://www.irr.ru), [www.domino-rf.ru](http://www.domino-rf.ru), <http://www.avito.ru>, <http://www.domofond.ru>, [www.nedvizhka.ru](http://www.nedvizhka.ru), <http://tvoyadres.ru/> и др.);
- Справочник оценщика недвижимости-2016 Том - 2, Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2016.;
- Сборник рыночных корректировок СРК-2016, под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, Москва, 2016.
- Собственная база Оценщика;

### ***1.8 Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.***

1. Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АБ №511945 от 03.06.2014г.
2. Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним № 77/100/124/2016-1483 от 27.07.2016г.
3. Письмо №ИС-12230/18 от 20.07.2018г. (экспликация к поэтажному плану помещений)

### ***1.9 Применяемые стандарты оценки***

Оценка проведена в соответствии с положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98г. №135-ФЗ, с использованием следующих стандартов:

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков», утвержденные Наблюдательным советом Ассоциации «МСО», протокол № 19 от 11.07.2016 г. Использование данных стандартов обусловлено тем, что Оценщик, подписавший данный Отчет, состоит в саморегулируемой организации оценщиков – Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».

Федеральные стандарты оценки:

- ФСО №1, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1));
- ФСО №2, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2));
- ФСО №3 утверждены Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3));
- ФСО №7 утвержден Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)".

В соответствии со ст.15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщик должен соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

### **1.10 Используемые понятия и терминология.**

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

Аренда - договорное соглашение, по которому права пользования и владения передаются от титульного собственника имущества (арендодателя) в обмен на обещание другого лица (арендатора) выплачивать арендную плату, как это предписано в договоре аренды.

Арендная плата – это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст.614 ГК РФ).

Арендный платеж – сумма арендной платы, уплачиваемые по договору аренды за один платежный период.

Арендная ставка – арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр)

База оценки имущества — вид стоимости, цель и методы оценки имущества, в совокупности которых реализуется содержание оценочной деятельности.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки

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

Дисконтирование – процесс приведения ожидаемых будущих денежных потоков (поступлений или платежей) к их текущей стоимости, т. е. в сопоставимый вид на дату оценки.

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

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

Затраты – при установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

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

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

Здания — вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструкторских частей стены и крышу (цокольная часть электростанций на открытом воздухе относится к зданиям). Передвижные домики (мастерские, кузницы, котельные, АТС, жилые, бытовые, административные и пр.) относятся к зданиям, установленное в них оборудование и другие основные фонды относятся соответственно к машинам оборудованию или другим классам основных фондов.

Земельный участок (ЗУ)— это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

Износ основных фондов (средств) — частичная или полная утрата основными фондами потребительских свойств и стоимости в процессе эксплуатации, под воздействием сил природы, вследствие технического прогресса и роста производительности общественного труда. Изнашиваются все виды основных фондов. Интенсивность износа зависит от вида основных фондов, особенностей их конструкции, качества изготовления, характера и условий эксплуатации, состояния обслуживания и других факторов.

Различают несколько типов износа.

- Физический износ — уменьшение стоимости имущества вследствие потери его элементами своих первоначальных свойств.
- Функциональное (техническое) устаревание — уменьшение стоимости имущества вследствие несоответствия его характеристик современным требованиям рынка.
- Экономическое (внешнее) устаревание — уменьшение стоимости имущества вследствие изменения условий окружающей среды.

По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустранимый.

Необходимо различать термины «износ» в экономической науке и «амортизация» в бухгалтерском учете.

Инвестиционная стоимость — это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

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

Капитализация — процесс пересчета годового дохода, полученного от объекта недвижимости, величину его стоимости на дату оценки.

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

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

Метод оценки — последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Недвижимое имущество (недвижимость) - земельные участки, участки недр и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению не-

возможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, леса и многолетние насаждения, предприятия как имущественные комплексы.

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством РФ установлена возможность его участия в гражданском обороте. 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.

Согласно Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), Объектом оценки могут выступать объекты недвижимости: застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе и по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству, доли в праве на объект недвижимости.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Объект капитального строительства — здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

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.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией

Право собственности — право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- право передавать имущество в залог.
- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом;

Процедура оценки имущества — совокупность, определенная последовательность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

Рыночная стоимость - «это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

Стоимость объекта оценки – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

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

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

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объекта, которые главным образом формируют цены на недвижимость.

## **2 Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.**

### **2.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки**

Объектом настоящей оценки являются встроенные нежилые помещения, назначение-нежилое помещение:

- Нежилые помещения, общей площадью 409,9 м<sup>2</sup> (кадастровый номер: 77:05:0002003:4256), расположенные на четвертом этаже административного здания, по адресу: Россия, г. Москва, пр. Автозаводский 1-Й, д.4, корп.1

Объект оценки принадлежит на праве собственности ООО «Бароль» согласно данным Свидетельства о государственной регистрации права серия 77 АБ №511945 от 03.06.2014г. и данным Выписки из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним № 77/100/124/2016-1483 от 27.07.2016г.

Реквизиты собственника:

Общество с Ограниченной Ответственностью «Бароль» (сокращенное наименование ООО «Бароль»). ИНН 7744002941, КПП 772501001, ОГРН 1037744001130 от 22.01.2003г. Адрес: 115280, г. Москва, пр. Автозаводский 1-Й, д.4, корп.1.

#### ***Оцениваемые права***

В рамках настоящего Отчета оценивается право собственности. Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «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».

Для целей настоящего Отчета об оценке право собственности на оцениваемое имущество (встроенные нежилые помещения) предполагается полностью соответствующими требованиям зако-

нодательства. Однако оценщик не осуществляет детальное описание правового состояния оцениваемого имущества и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав собственности на него.

### **Обременения оцениваемого права**

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца или арендатора имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

*В рамках настоящего Отчета оценка выполнена без учета каких-либо обременений оцениваемых прав (см. п. 1.2 настоящего Отчета).*

Описание объекта оценки приведено на основании данных визуального осмотра и документов, предоставленных заказчиком (п.1.8 настоящего Отчета).

Таблица 4.

<b>Нежилые помещения, общей площадью 409,9м<sup>2</sup>, (кадастровый номер: 77:05:0002003:4256)</b>	
Собственник объекта оценки	Общество с Ограниченной Ответственностью «Бароль»
Имущественные права на объект оценки	Объект оценки принадлежит на праве собственности ООО «Бароль» согласно данным Свидетельства о государственной регистрации права серия 77 АБ №511945 от 03.06.2014г. и данным Выписки из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним № 77/100/124/2016-1483 от 27.07.2016г. Реквизиты собственника: Общество с Ограниченной Ответственностью «Бароль» (сокращенное наименование ООО «Бароль»). ИНН 7744002941, КПП 772501001, ОГРН 1037744001130 от 22.01.2003г. Адрес: 115280, г. Москва, пр. Автозаводский 1-Й, д.4, корп.1.
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрированы - согласно данным Свидетельства о государственной регистрации права серия 77 АБ №511945 от 03.06.2014г. и данным Выписки из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним № 77/100/124/2016-1483 от 27.07.2016г. Оценка выполнена без учёта каких-либо обременений оцениваемых прав (см. допущения, на которых должна основываться настоящая оценка - п. 1.2, п.п. 14).
Назначение объекта права	Нежилое помещение
Текущее использование	Нежилое помещение (офисного назначения)
Балансовая стоимость	Балансовая стоимость не предоставлена Заказчиком. Информация о балансовой стоимости не влияет на величину рыночной стоимости Объекта оценки
Местоположение (адрес)	Россия, г. Москва, пр. Автозаводский 1-Й, д.4, корп.1
Историческая и культурная ценность	Не имеет
Кадастровый номер <sup>3</sup>	77:05:0002003:4256 <sup>4</sup>
Площадь общая по внутреннему обмеру, м <sup>2</sup>	409,9 м <sup>2</sup>
Год постройки здания, в котором находится оцениваемое помещение <sup>5</sup>	1934
Группа капитальности/нормативный срок службы, лет (здания в котором находится объект оценки)	I/150 <sup>6</sup>
Стены <sup>7</sup>	Кирпичные

<sup>3</sup> Согласно данным Выписки из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним № 77/100/124/2016-1483 от 27.07.2016г.

<sup>4</sup> согласно данным Выписки из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним № 77/100/124/2016-1483 от 27.07.2016г

<sup>5</sup> <https://rosreestr.ru/>, Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online, Кадастровый номер: 77:05:0002003:1044

<sup>6</sup> Учебное пособие "Оценка недвижимости" В.В. Иванов, Г.С. Мерзлякин

<sup>7</sup> [https://flatinfo.ru/h\\_info1.asp?hid=21203](https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=21203)

<b>Нежилые помещения, общей площадью 409,9м<sup>2</sup>, (кадастровый номер: 77:05:0002003:4256)</b>	
Полы	Кафельная плитка (согласно данным визуального осмотра)
Двери	Деревянная (входная), деревянные, филенчатые (согласно данным визуального осмотра)
Окна	Пластиковые стеклопакеты (согласно данным визуального осмотра)
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	Водопровод, канализация, отопление, электричество, вентиляция (согласно данным визуального осмотра)
Внутренняя отделка	Штукатурка, обои, окраска, кафельная плитка (согласно данным визуального осмотра)
Состояние объекта	Хорошее (отделка в среднем состоянии)
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки	Отсутствуют
Другие факторы и характеристики, существенно влияющие на стоимость объекта оценки	Отсутствуют

## 2.2 Анализ местоположения объекта оценки

Таблица 5.

<i>Нежилые помещения, общей площадью 409,9м<sup>2</sup>, (кадастровый номер: 77:05:0002003:4256), расположенные на четвертом этаже административного здания, по адресу: Россия, г. Москва, пр. Автозаводский 1-Й, д.4, корп.1</i>		
Местоположение	Объект оценки расположен в ЮАО, Даниловский район, в 400 м от станции метро "Автозаводская", вдоль пр. Автозаводский 1-Й.	
Типичное использование окружающей недвижимости	Непосредственное окружение объекта оценки – жилая застройка, административные, торговые и образовательные учреждения.	
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	Парк, магазины, школы, детские сады; объекты социально-бытового назначения и др.	
Плотность, высотность, функциональное назначение застройки окружения	Плотность застройки высокая	
Состояние окружающей среды (локальное)		
Запыленность и загазованность воздуха	Выше средней	
Близость источников загрязнения среды	Автодороги	
Уровень шума	Средний	
Интенсивность движения транспорта	Средняя	
Благоустройство территории		
Озеленение	Имеется	
Освещение территории	Имеется	
Подъездные пути	Имеются, асфальтовое покрытие	
Транспортная доступность объекта		
Вид общественного транспорта	Расстояние до ближайшей остановки, м	Временные интервалы движения, мин
метро "Автозаводская"	400	5-7
Автобус №№263, 186, т26, 9, 99, т67	250	5-20
Троллейбус №40	250	20
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Хорошая	

## Дополнительные сведения<sup>8</sup>

**Даниловский район** — район в Южном административном округе города Москвы, которому соответствует внутригородское муниципальное образование «Даниловское».

Значительная часть района занята промышленными предприятиями, крупнейшее из которых — ЗИЛ, ныне не действующий. Единственный район Москвы, располагающийся на обоих берегах Москва-реки.

### *Показатели района:*

По данным на 2010 год площадь территории района составляет 1259,6 га]. Население — 93 418 чел. (2018). Плотность населения — 7135,9 чел./км<sup>2</sup>, площадь жилого фонда — 2847,4 тыс. м<sup>2</sup> (2010 год).

### *Границы*

Границы Даниловского района и внутригородского муниципального образования Даниловское проходят по: Духовского переулка, далее по северо-восточной и северной границам территории Даниловского кладбища, осям: 1-го Рощинского проезда, улицы Шаболовки, улицы Шухова, Хавской улицы, ул. Павла Андреева, 1-го и 4-го Щипковских переулков, Дубининской улицы, Жукова проезда, Летниковской улицы, Кожевнической улицы, оси Новоспасского моста, оси русла реки Москвы, осям: Арбатецкой улицы, улицы Симоновский Вал, Велозаводской улицы, улицы Сайкина и проспекта Андропова, осям: Нагатинского спрямления реки Москвы и русла реки Москвы, осям: Автозаводского моста и развязки 3-го транспортного кольца до Духовского переулка.

Таким образом, Даниловский район граничит с районами «Замоскворечье», «Донской», «Нагатино-Садовники», «Южнопортовый», «Таганский» и «Нагатинский Затон».

### *Достопримечательности*

Стадион имени Эдуарда Стрельцова («Торпедо»)

Конструктивистский жилой комплекс в квартале на Восточной улице, построенный в конце 1920-х годов по проекту Н. Волкова и В. Бибикова. Элементы конструктивизма ярко выражены в оформлении фасадов — ленточные балконы, высокое остекление лестничных пролётов. В декоре домов был применён и малораспространённый в архитектуре конструктивизма руст

### *Православные храмы*

В районе есть четыре действующих православных храма:

Храм Рождества Пресвятой Богородицы в Старом Симонове (улица Восточная, д. 6, настоятель — протоиерей Владимир (Силовьев))

Храм Троицы Живоначальной в Кожевниках (Второй Кожевнический переулок, д. 4/6, настоятель — протоиерей Александр (Зайцев))

Храм Воскресения Словущего в Даниловской слободе (Большой Староданиловский переулок, д. 3, настоятель — протоиерей Геннадий (Бороздин))

Храм Тихвинской иконы Божией Матери бывшего Симонова монастыря (улица Восточная, д. 4, настоятель — протоиерей Андрей (Горячев)).

Храмы входят в состав Даниловского благочиния Московской городской епархии Русской православной церкви. Также на территории района расположен Свято-Данилов мужской ставропигиальный монастырь.

### *Транспорт*

Станции метро «Тульская», «Автозаводская», «Технопарк».

Остановочные пункты железной дороги Москва-Товарная-Павелецкая, ЗИЛ.

Товарные станции Москва-Товарная-Павелецкая, Кожухово.

Трамвайные маршруты А, 3, 16, 26, 35, 38, 38к, 39, 47.

Троллейбусные маршруты 8, 26, 40, 46, 67, 71.

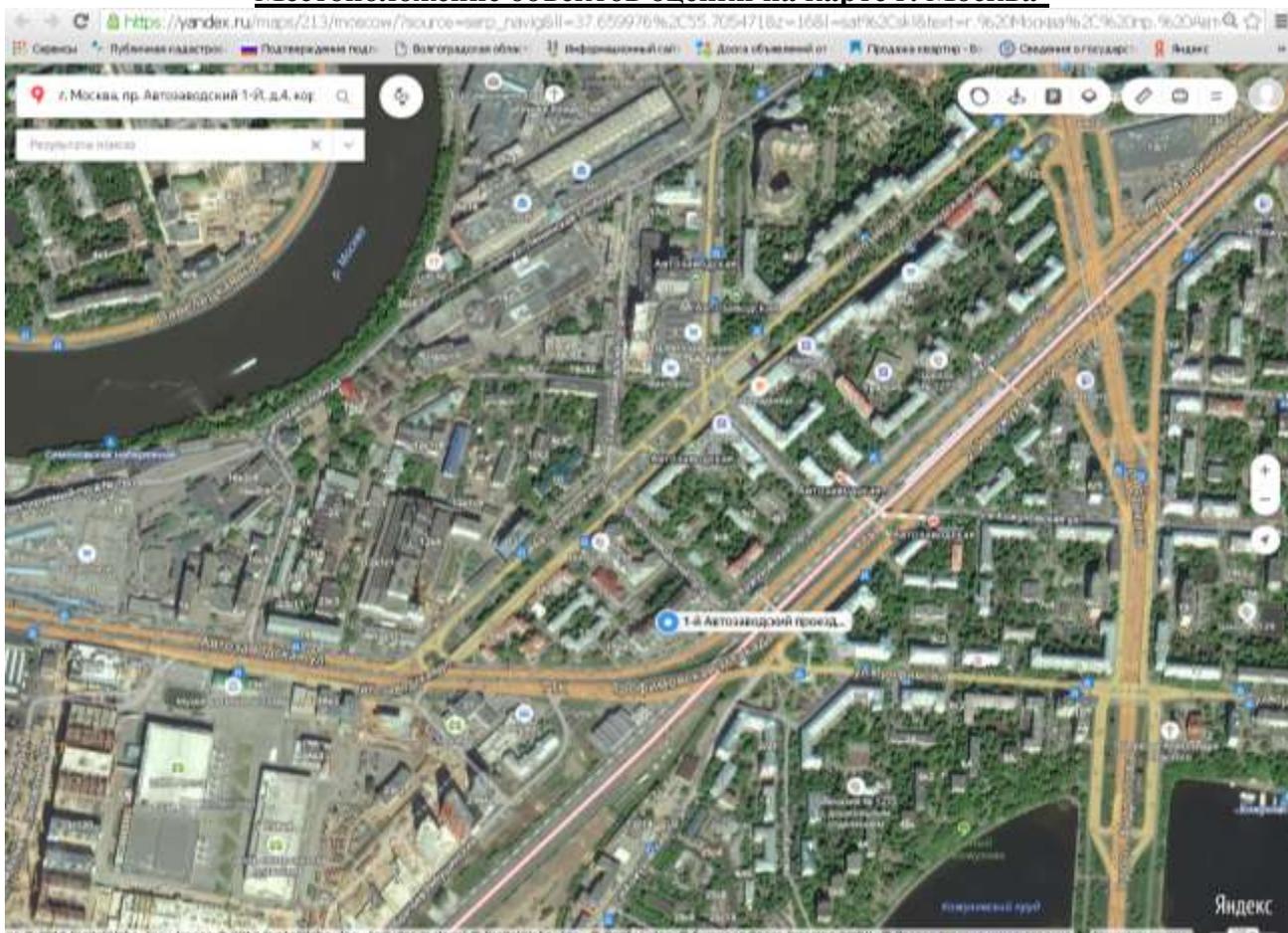
Автобусные маршруты м5, м6, т40, 8, 9, 13, 25, 41, 44, 99, 106, 121, 142, 147, 156, 158, 164, 186, 193, 216, 234, 263, 275, 291, 299, 608, 632, 633, 670, 700, 701.

### *Инфраструктура*

На территории района расположено 9 общеобразовательных школ, 18 детских садов, 2 взрослых поликлиники (№ 32; поликлиника при больнице № 4), детская поликлиника № 108.

<sup>8</sup> Сайт: <https://ru.wikipedia.org/wiki/>

## Местоположение объектов оценки на карте г. Москва<sup>9</sup>



**Рис.1**

**Вывод:** местоположение объекта оценки можно охарактеризовать как выгодное для размещения объектов офисного назначения, так как они расположены в ЮАО, Даниловский район, в 400 м от станции метро "Автозаводская", вдоль пр. Автозаводский 1-Й., в окружении жилой застройки, административных, торговых и образовательных учреждений, недалеко от основных транспортных магистралей города, с хорошей транспортной доступностью.

### **3 Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость**

#### **3.1. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки – общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения объекта оценки**

В данном разделе рассматривается информация об экономическом и социальном положении РФ и г. Москвы для того, чтобы дать представление о том, в каком окружении находится оцениваемый объект.

#### **Описание г. Москва**

**Москва** — столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 330 126 чел. (2016), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда), посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений.

Расположена на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и

<sup>9</sup><https://yandex.ru/maps/>

Волги. Как субъект федерации Москва граничит с Московской и Калужской областями.

Москва — важный туристический центр России. Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список Всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является важнейшим транспортным узлом. Город обслуживают 5 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен.

### **Географическое положение**

Москва находится в центре европейской части России, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности (на западе), Москворецко-Окской равнины (на востоке) и Мещёрской низменности (на юго-востоке). Территория города после изменения городских границ в 2012 году составляет 2550 км<sup>2</sup>. Треть (870 км<sup>2</sup>) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД), остальные 1691,5 км<sup>2</sup> — за ней.



**Рис. 2**

Москва находится в третьем часовом поясе (UTC+3). Используемое время в Москве обозначается по международному стандарту как московское время (MSK). С 26 октября 2014 года смещение относительно всемирного координированного времени UTC составляет 3 часа; а средний астрономический полдень в центре

### **Административно-территориальное деление**

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

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

Район — образуется 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 ходе реализации проекта по расширению её территории с 1 июля 2012 года.

Образование, преобразование и упразднение районов и поселений, присвоение им наименований, установление и изменение их границ осуществляются Московской городской Думой по представлению мэра Москвы, а административных округов — мэром Москвы.

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.

Москва разделена на 12 административных округов, из которых Зеленоградский, Новомосковский и Троицкий полностью расположены за пределами МКАД: Центральный, Северный, Северо-восточный, Восточный, Юго-восточный, Южный, Юго-западный, Западный, Северо-

Наивысшая точка находится на Теплостанской возвышенности и составляет 255 м, самая низкая точка — вблизи Бесединских мостов, где река Москва покидает город (высота этой точки над уровнем моря составляет 114,2 м).

Город располагается на обоих берегах реки Москвы, в её среднем течении. Помимо этой реки, на территории города протекает несколько десятков других рек (притоков Москвы), наиболее крупные из которых: Сходня, Химка, Пресня, Неглинная, Яуза и Нищенка, а также Сетунь, Котловка и Городня. Многие малые реки (Неглинная, Пресня и др.) в пределах города протекают в коллекторах. В Москве много и других водоёмов: более 400 прудов и несколько озёр и 13 водохранилищ.

западный, Зеленоградский, Новомосковский, Троицкий.

Зеленоградский административный округ является эксклавом: со всех сторон он окружён территорией Московской области, на юго-востоке граничит с городским округом Химки, во всех остальных направлениях — с Солнечногорским районом Московской области.

В свою очередь, округа Москвы (кроме Новомосковского и Троицкого) делятся на районы, всего в Москве 125 районов. Несколько районов Москвы являются эксклавами. Управление округами осуществляют окружные префектуры, районами — районные управы.

Новомосковский и Троицкий округа состоят из таких новых территориальных единиц Москвы, как поселения. В границах же этих поселений созданы такие внутригородские муниципальные образования, как поселение и городской округ. Округа на начало 2013 года находятся под управлением общей префектуры.

С 90-х годов XX столетия активно обсуждался проект объединения Москвы и Московской области, летом 2011 года появился более конкретный проект расширения территории Москвы и её децентрализации за счёт присоединения юго-западных территорий, этот проект (так называемая «Новая Москва» или «Большая Москва») был реализован летом 2012 года.

### **Экономика**

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

По данным на 2008 год, по объёму ВВП (321 млрд \$) Москва находилась на 15 месте среди крупнейших городов мира.

Оборот розничной торговли в 2007 году составил 2040,3 млрд руб. (рост по отношению к 2006 году — 105,1 %), оборот оптовой торговли, в свою очередь, составил 7843,2 млрд руб. (рост к 2006 году — 122,3 %), объём платных услуг населению — 815,85 млрд руб. (это 24 % от объёма услуг по всей России).

По данным компании «Ernst & Young» за 2011 год, Москва занимает 7-е место среди европейских городов по инвестиционной привлекательности, причём её рейтинг растёт.

В городе работают шесть операторов сотовой связи, три из которых предоставляют услуги в стандартах GSM, UMTS (3G) и LTE («МТС», «МегаФон», «Билайн»); один в стандартах UMTS и LTE («Tele2»); оставшиеся два предоставляют беспроводной интернет в стандарте LTE («Yota» и «Скай Линк»), оба эти оператора не являются независимыми и принадлежат «МегаФону» и «Tele2» соответственно. На базе сетей некоторых из вышеперечисленных операторов работают виртуальные операторы.

По данным (2011) журнала Forbes, Москва занимает 1-е место среди городов мира по числу долларовых миллиардеров (79 человек). Журнал Foreign Policy ставит Москву в 2010 году на 25 место глобальных городов, вносящих значительный вклад в развитие мировой цивилизации.

Тем не менее, по рассчитанному Росстатом в 2011 году индексу стоимости жизни Москва оказалась не самым дорогим городом России, «уступив» целому ряду сибирских и северных городов.

В 2012 году Москва заняла 1-е место в Рейтинге качества городской среды, составленном Министерством регионального развития РФ, Российским союзом инженеров, Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, а также Московским государственным университетом им. М. В. Ломоносова.

### **Основные показатели социально-экономического развития РФ январь 2018г.<sup>10</sup>**

Таблица 6.

Наименование	Январь 2018г.	В % к		Справочно	
		Январю 2017г.	Декабрю 2017г.	Январь 2017г. в % к	
				Январю 2016г.	Декабрю 2016г.
Валовой внутренний продукт, млрд. рублей	92081,9 <sup>1)</sup>	101,5 <sup>2)</sup>		99,8 <sup>3)</sup>	

<sup>10</sup>Сайт: [http://www.gks.ru/free\\_doc/doc\\_2018/info/oper-01-2018.pdf](http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/info/oper-01-2018.pdf)

Наименование	Январь 2018г.	В % к		Справочно	
		Январю 2017г.	Декабрю 2017г.	Январь 2017г. в % к	
				Январю 2016г.	Декабрю 2016г.
Индекс промышленного производства <sup>4)</sup>		102,9	79,6	102,3	76,2
Продукция сельского хозяйства, млрд. рублей	167,6	102,5	55,7	100,8	56,2
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	468,8	100,9	98,4	108,1	97,7
в том числе железнодорожного транспорта	214,9	105,6	97,9	11,2	97,6
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	2321,2	102,8	75,0	97,9	75,2
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	736,3	102,1	90,9	102,7	89,9
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	62,0 <sup>5)</sup>	122,2 <sup>6)</sup>	112,9 <sup>7)</sup>	109,8 <sup>6)</sup>	115,0 <sup>7)</sup>
в том числе: экспорт товаров	37,9	121,1	113,9	108,9	117,7
импорт товаров	24,2	123,9	111,2	111,4	110,9
Инвестиции в основной капитал, млрд. рублей	9681,7 <sup>8)</sup>	104,2 <sup>9)</sup>		99,4 <sup>10)</sup>	
Индекс потребительских цен		102,2	100,3	105,0	100,6
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>4)</sup>		105,0	100,1	112,8	103,3
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>11)</sup>		100,0 <sup>12)</sup>	50,30	101,3 <sup>12)</sup>	49,6 <sup>12)</sup>
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	38400 <sup>11)</sup>	108,5 <sup>11)</sup>	75,0 <sup>11)</sup>	106,0	74,8
реальная		106,2 <sup>11)</sup>	74,8 <sup>11)</sup>	101,0	74,4
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн. человек	3,9 <sup>13)</sup>	91,3	101,0	96,8 <sup>14)</sup>	104,5 <sup>14)</sup>
Численность официально зарегистрированных безработных, млн. человек	0,8	86,7	100,3	88,2	100,3

1) Данные за 2017г. (первая оценка). 2) 2017г. в % к 2016 году. 3) 2016г. в % к 2015 году. 4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений". 5) Данные за декабрь 2017 года. 6) Декабрь 2017г. и декабрь 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 7) Декабрь 2017г. и декабрь 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах. 8) Данные за январь-сентябрь 2017 года. 9) Январь-сентябрь 2017г. в % к январю-сентябрю 2016 года. 10) Январь-сентябрь 2016г. в % к январю-сентябрю 2015 года. 11) Оценка. 12) В целях сопоставимости данных показатель рассчитан без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс. рублей. 13) Предварительные данные. 14) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

### Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2015 – 2019 годы<sup>11</sup>

Таблица 7.

	2015 год отчет	2016 год оценка	2017 год	2018 год	2019 год
			прогноз		
Цены на нефть "Юралс" (мировые), долларов США за баррель					
базовый	51,2	41	40	40	40
"базовый+"	51,2	41	48	52	55
целевой	51,2	41	48	52	55
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю					
базовый	12,9	5,8	4,0	4,0	4,0

<sup>11</sup> Сайт: [http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/d8297656-48da-4d60-aec3-1d3d27ee908e/%D0%A1%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%B0%D1%80%D0%BD%D1%8B%D0%B5+%D1%83%D1%81%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D0%B8%D1%8F2017\\_2019.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=d8297656-48da-4d60-aec3-1d3d27ee908e](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/d8297656-48da-4d60-aec3-1d3d27ee908e/%D0%A1%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%B0%D1%80%D0%BD%D1%8B%D0%B5+%D1%83%D1%81%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D0%B8%D1%8F2017_2019.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=d8297656-48da-4d60-aec3-1d3d27ee908e)

	2015 год отчет	2016 год оценка	2017 год	2018 год	2019 год
			прогноз		
"базовый+"	12,9	5,8	4,5	4,3	4,1
целевой	12,9	5,8	4,3	3,9	3,9
Валовой внутренний продукт, %					
базовый	-3,7	-0,6	0,6	1,7	2,1
"базовый+"	-3,7	-0,6	1,1	1,8	2,4
целевой	-3,7	-0,6	1,8	3,0	4,4
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый	-8,4	-3,7	-0,5	0,9	1,6
"базовый+"	-8,4	-3,7	1,5	2,8	4,4
целевой	-8,4	-3,7	3,5	5,5	6,5
Промышленность, %					
базовый	-3,4	0,4	1,1	1,7	2,1
"базовый+"	-3,4	0,4	1,6	2,3	2,7
целевой	-3,4	0,4	2,2	3,0	3,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения, %					
базовый	-4,3	-5,6	0,2	0,5	0,8
"базовый+"	-4,3	-5,6	1,2	1,8	2,2
целевой	-4,3	-5,6	0,9	1,5	3,4
Реальная заработная плата работников организаций, %					
базовый	-9,0	0,3	0,4	2,0	1,6
"базовый+"	-9,0	0,3	1,7	3,1	2,8
целевой	-9,0	0,3	1,2	2,6	4,3
Оборот розничной торговли, %					
базовый	-10,0	-4,6	0,6	1,1	1,8
"базовый+"	-10,0	-4,6	2,0	2,7	3,5
целевой	-10,0	-4,6	1,5	2,3	5,3
Экспорт - всего, млрд. долларов США					
базовый	341,5	279,0	284	290	297
"базовый+"	341,5	279,0	315	344	370
целевой	341,5	279,0	316	347	376
Импорт - всего, млрд. долларов США					
базовый	193,0	186,7	194	200	207
"базовый+"	193,0	186,7	207	224	241
целевой	193,0	186,7	207	226	247

1 Предварительные данные.

2 По данным Банка России.

**Социально-экономическое положение в г. Москва  
в январе-июле 2018 года<sup>12</sup>**

Таблица 8.

<i>Показатели</i>	<i>Июль 2018г.</i>	<i>Июль 2018г. в % к июлю 2017г.</i>	<i>Январь- июль 2018г.</i>	<i>Январь-июль 2018г. в % к январю-июлю 2017г.</i>	<i>Справочно январь-июль 2017г. в % к январю-июлю 2016г.</i>
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>	х	94.6	х	115.7	97.6
Грузооборот автомобильного транспорта <sup>2)</sup> , млрд. т-км	0.5	85.9	3.6	104.8	101.1
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	377.7	102.3	2612.6	102.7	100.1
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	156.0	104.4	987.3	106.2	97.7
Внешнеторговый оборот, млн. долларов США <sup>#)</sup>	24381.5	121.7	145492.8	127.6	132.6
в том числе:					
экспорт товаров	15398.3	133.3	94785.7	133.4	133.6
импорт товаров	8983.2	105.9	50707.1	118.1	130.9
Индекс потребительских цен	100.2	103.1	х	103.3	105.4
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>1)</sup>	100.9	110.1	х	107.5	107.7
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника <sup>3)</sup>					
номинальная, рублей	81063.9 <sup>4)</sup>	113.6 <sup>5)</sup>	81269.4 <sup>6)</sup>	113.5 <sup>7)</sup>	106.1 <sup>8)</sup>
реальная	х	110.0 <sup>5)</sup>	х	109.9 <sup>7)</sup>	100.7 <sup>8)</sup>
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	25.5	86.7	28.2	86.1	72.4

1) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

2) Данные по автомобильному транспорту – по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек.

3) Предварительные данные по хозяйственным видам экономической деятельности.

4) По крупным, средним и малым предприятиям за июль 2018г.

5) Июнь 2018г. в % к июню 2017г.

6) Январь-июль 2018г.

7) Январь-июль 2018г. в % к январю-июню 2017г.

8) Январь-июль 2017г. в % к январю-июню 2016г.

#) Данные по внешнеторговому обороту, экспорту и импорту товаров за соответствующие периоды июня и января-июня 2018 г. и 2017 г.

**Индекс промышленного производства** в январе-июле 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 115.7%, в июле 2018 г. по сравнению с июлем 2017 г. - 94.6%, по сравнению с июнем 2018 г. – 100.8%.

**Животноводство.** На конец июля 2018г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 7.9 тыс. голов (на 3.4% меньше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров – 3.4(на 3.6 % меньше), поголовье свиней – 0.3 (на 99.5% меньше), овец и коз – 19.0 (в 2.6 раза больше), птицы – 16.4 тыс.голов (на 17.4% больше).

В июле 2018г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 0.2 тыс. тонн, молока – 2.3 тыс. тонн.

**Строительная деятельность.** Объем работ, выполненных по виду экономической деятельно-

<sup>12</sup>[http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/moscow/resources/f001550044c4f49490c7bede4cdebdf4/%D0%A1%D1%82%D0%B0%D1%82%D0%B8%D1%81%D1%82%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B5+%D0%B1%D1%8E%D0%BB%D0%BB%D0%B5%D1%82%D0%B5%D0%BD%D0%B8+%D0%B8+%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D0%B4%D1%8B+%D0%B7%D0%B0+2018+%D0%B3%D0%BE%D0%B4\\_27-08-2018.html](http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/resources/f001550044c4f49490c7bede4cdebdf4/%D0%A1%D1%82%D0%B0%D1%82%D0%B8%D1%81%D1%82%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B5+%D0%B1%D1%8E%D0%BB%D0%BB%D0%B5%D1%82%D0%B5%D0%BD%D0%B8+%D0%B8+%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D0%B4%D1%8B+%D0%B7%D0%B0+2018+%D0%B3%D0%BE%D0%B4_27-08-2018.html)

сти "Строительство" в январе-июле 2018 г. составил 410050.7 млн. рублей, или 87.5% к соответствующему периоду предыдущего года. Объем работ, выполненных по договорам строительного подряда, без учета объема работ, выполненных хозяйственным способом, составил 409941.3 млн. рублей, или 87.5%.

**Жилищное строительство.** В июле 2018 г. организациями всех форм собственности построено 7962 квартиры, в январе-июле 2018 г. - 19337 квартир.

**Оборот розничной торговли** в июле 2018 г. составил 377.7 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 102.3 % к соответствующему периоду предыдущего года.

В июле 2018 г. оборот розничной торговли на 91.0% сформировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 9.0% (в июле 2017 г. – соответственно 89.8% и 10.2%).

В январе-июле 2018 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес **пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий** составил 54.0%, **непродовольственных товаров** – 46.0% (в январе-июле 2017 г. – 54.9% и 45.1% соответственно).

**Индекс потребительских цен** в июле 2018г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100.2%, в том числе на продовольственные товары – 99.5%, непродовольственные товары – 100.1%, услуги – 101.0%.

**Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ)**, исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в июле 2018г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100.2%, с начала года – 101.8% (в июле 2017г. – 100.2%, с начала года – 101.7%).

**Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг** для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем в июле 2018г. составила 22027.74 рубля в расчете на одного человека и за месяц увеличилась на 0.5%, с начала года – на 3.0% (в июле 2017г. увеличилась на 0.8%, с начала года – на 4.5%).

В июле 2018г. цены на **продовольственные товары** снизились на 0.5%, с начала года выросли на 2.9% (в июле 2017г. снизились на 1.0%, с начала года выросли на 4.1%).

**Стоимость минимального набора продуктов питания**, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в среднем по Москве в конце июля 2018 года составила 4987.24 рубля в расчете на месяц и снизилась по сравнению с июлем 2018 года на 0.6%, с начала года увеличилась – на 9.5% (в июле 2017г. снизилась на 3.4%, с начала года увеличилась на 12.5%).

Цены на **непродовольственные товары** в июле 2018г. выросли на 0.1%, с начала года – на 2.7% (в июле 2017г. – на 0.1%, с начала года – на 2.1%).

Цены и тарифы на **услуги** в июле 2018г. выросли на 1.0%, с начала года – на 2.5% (в июле 2017г. – на 2.0%, с начала года – на 4.1%).

**Индекс цен производителей промышленных товаров** в июле 2018г. относительно июня 2018г. составил 100.9%, в том числе индекс цен на продукцию обрабатывающих производств – 100.9%, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 100.5%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений -107.3%.

**Индекс тарифов на грузовые перевозки** в среднем по всем видам транспорта в июле 2018г. по сравнению с июнем 2018г. составил 100.9%.

**Заработная плата.** Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в июне 2018г. по оценке составила 90094 рубля и по сравнению с маем 2018г. увеличилась на 11.3%, по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - на 13.8%.

**Просроченная задолженность по заработной плате (по наблюдаемым видам экономической деятельности и типов предприятий).** Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 августа 2018г. составила 186.0 млн. рублей и по сравнению с 1 августа 2017г. увеличилась в 3.4 раза, по сравнению с 1 июля 2018г. задолженность увеличилась на 24 %.

**Безработица.** В мае-июле 2018г. по итогам обследования рабочей силы 87.4 тыс. человек, или 1.2%, классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

На 1 августа 2018г. **просроченная задолженность по заработной** плате в размере 186.0 млн. рублей возникла из-за отсутствия собственных средств организаций.

**Численность рабочей силы** в мае – июле 2018г. составила, по итогам обследования рабочей силы, 7238,9 тыс. человек, в их числе 7151,5 тыс. человек, или 98.8% были заняты в экономике и 87,4 тыс. человек (1.2%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

### ***Классификация рынка коммерческой недвижимости***

На рынке г. Москва на сегодняшний день представлены следующие типы коммерческой недвижимости по сегментам:

#### **Коммерческая непроизводственная недвижимость:**

- Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости
- Высококласные офисы (Офисы классов А, В)
- Высококласная торговая недвижимость
- Недвижимость предназначенная для определенного вида бизнеса

#### **Производственно-складская недвижимость:**

- профессиональные склады
- склады-холодильники
- специализированные площадки
- оборудованные производственно-складские объекты
- холодные производственно-складские объекты
- цеха и склады монополий
- цеха и склады действующих предприятий

Анализ рынка офисной недвижимости выполнен с целью обзора ситуации, сложившейся в настоящее время в секторах рынка офисной недвижимости г. Москва в целом: открытые данные исследования рынка недвижимости по материалам периодической печати «Домино Недвижимость» за 2018г., информация и статьи интернет-сайтов: [www.irr.ru](http://www.irr.ru), [www.domino-rf.ru](http://www.domino-rf.ru), <http://www.avito.ru>, <http://www.domofond.ru>, [www.nedvizhka.ru](http://www.nedvizhka.ru), <http://tvoyadres.ru/> и др., а также собственная база Оценщика.

Также при проведении анализа рынка был использован «Справочник оценщика недвижимости-2016». Издание четвертое актуализированное и расширенное. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2016 г. Справочник составлен на основе опроса и последующего обобщения результатов этого опроса более 200 профессиональных Оценщиков из 63 городов России и содержит коллективные экспертные оценки 200 параметров и характеристик рынка недвижимости. В Справочнике представлены средние значения этих характеристик, диапазоны этих значений, статистическое распределение значений внутри интервалов. Кроме того, отдельно приведены обобщенные характеристики с привязкой к ряду городов Российской Федерации. Основное место в первом томе Справочника занимают таблицы с поправочными коэффициентами (корректировками), позволяющие корректировать цены по объектам аналогам. Также в этом томе содержатся сведения о скидках на торг для различных типов недвижимости. Эти данные отдельно представлены для активного (развитого) и неактивного (слабо развитого) рынков. Дополнительно по отношению к прошлым изданиям по каждому классу объектов приведен перечень основных факторов, влияющих на стоимость. В таблицах приведены коэффициенты, отражающие степень этого влияния на стоимость объекта недвижимости. Во втором томе Справочника приведены параметры, характеризующие ожидания участников рынков в отношении дальнейшей динамики цен по различным сегментам рынка недвижимости. Приведены также данные о доходности, связанной со строительством и эксплуатацией недвижимого имущества, валовых рентных мультипликаторах, об ожидаемой прибыли предпринимателя, которые обычно используются для определения ставки дисконтирования в рамках доходного подхода. Кроме того, в Справочнике приведены другие параметры (степень недозагрузки, и т.п.), которые могут быть полезны при прогнозе денежных потоков. Справочник подготовлен практикующими Оценщиками и предназначен для Оценщиков и аналитиков рынка недвижимости и является авторитетным источником для применения в работе практикующих оценщиков.

## Обзор рынка офисной недвижимости Москвы за II квартал 2018 года.<sup>13</sup>

Несмотря на общий негативный фон, в сравнении с предыдущими годами, 2018 год демонстрирует неплохие показатели и до конца текущего года ожидается целый ряд крупных сделок. По итогам первого полугодия инвестиции в коммерческую недвижимость России составили 480 млн евро, а по итогам года аналитики Cushman & Wakefield ожидают, что объем инвестиций составит около 4 млрд евро (прогноз объема инвестиций снижен на 11%). В рамках инерционно-затухающего сценария рынок недвижимости будет оставаться на нижней точке цикла неопределенно долгое время. В настоящее время доля просроченной задолженности по операциям с недвижимостью составляет 21,6%.

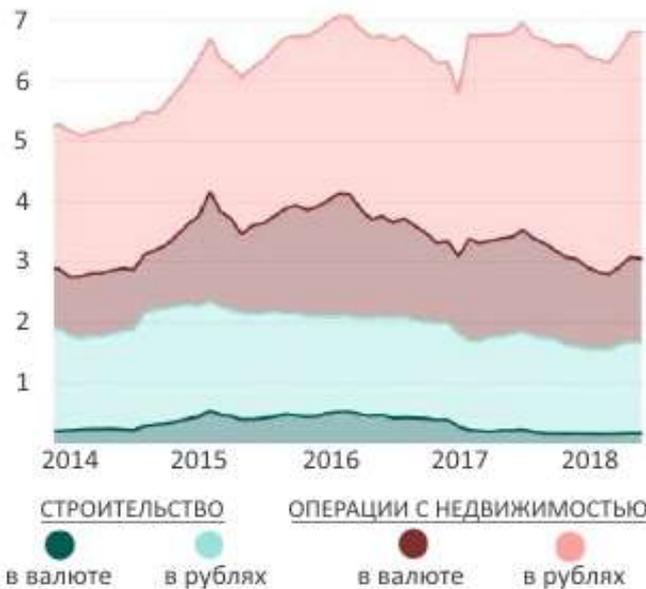


Рис. 3 Текущая кредитная задолженность (трлн руб.)

Российский инвестиционный рынок продемонстрировал медленный старт. Аналитики пересмотрели прошлый прогноз объема инвестиций в 4,5 млрд евро. С учетом того, что в первом полугодии было заключено инвестиционных сделок менее чем на 500 млн евро, а также значительного количества крупных сделок, находящихся в стадии подготовки, в Cushman & Wakefield полагают, что по итогам года объем инвестиций на рынке коммерческой недвижимости России достигнет уровня в 4 млрд евро. В ближайшие годы доля иностранных инвестиций в недвижимость России не будет превышать 20%, пока рынок снова не откроется для иностранного капитала.

Доля иностранных инвестиций в первом полугодии составила 24%. В России по-прежнему доминируют отечественные инвесторы. Такая ситуация сложилась с 2009 года, хотя именно европейские инвесторы сформировали рынок коммерческой недвижимости в 2004-2007 годах.

### Рынок офисной недвижимости

Все индикаторы офисного рынка показывают положительную динамику. Несмотря на волатильность экономики, рынок офисной недвижимости нашел баланс и в текущем году покажет небольшой рост. Все показатели в офисном сегменте улучшаются, особенно заметен рост спроса и арендных ставок в классе «А». На рынке нового строительства ввод основной доли объектов переносится на конец года. Всего в 2018 году будет построено 250 000 кв.м. В следующем, 2019 году, уровень строительной активности будет оставаться низким.

<sup>13</sup> <https://zдание.info/2393/2467/news/12382>



Рис. 4 Новое офисное строительство по классам

Несмотря на то, что объем нового строительства в первом полугодии оказался почти в 2 раза выше показателя аналогичного периода прошлого года (41 000 кв.м и 23 000 кв.м, соответственно), ожидается, что по итогам всего года объем нового строительства будет на 40% ниже показателя прошлого 2017 года. Площадь большинства новых офисных зданий не будет превышать 20 000 кв.м, за исключением одного объекта, арендуемой площадью 70 000 кв.м. В структуре предложения в 2019-2021 годах будет расти доля класса «А», в то время как в классе «В» будут появляться в основном объекты после реконструкции.

Активность арендаторов офисной недвижимости находится на уровне рекордно высокого 2017 года. Структура спроса остается неизменной – 15% составляют крупные сделки площадью от 5000 кв.м. Самыми активными индустриями в первом полугодии 2018 года по количеству сделок являются секторы «банки и финансы» (20%), «оптовая и розничная торговля» (14%), «IT и ПО» (13%), «FMCG» (10%).

Общая площадь офисов в сделках по аренде и продаже по итогам первой половины года составила 950 000 кв.м, а по итогам всего 2018 года прогнозируется 1 850 000 кв.м.

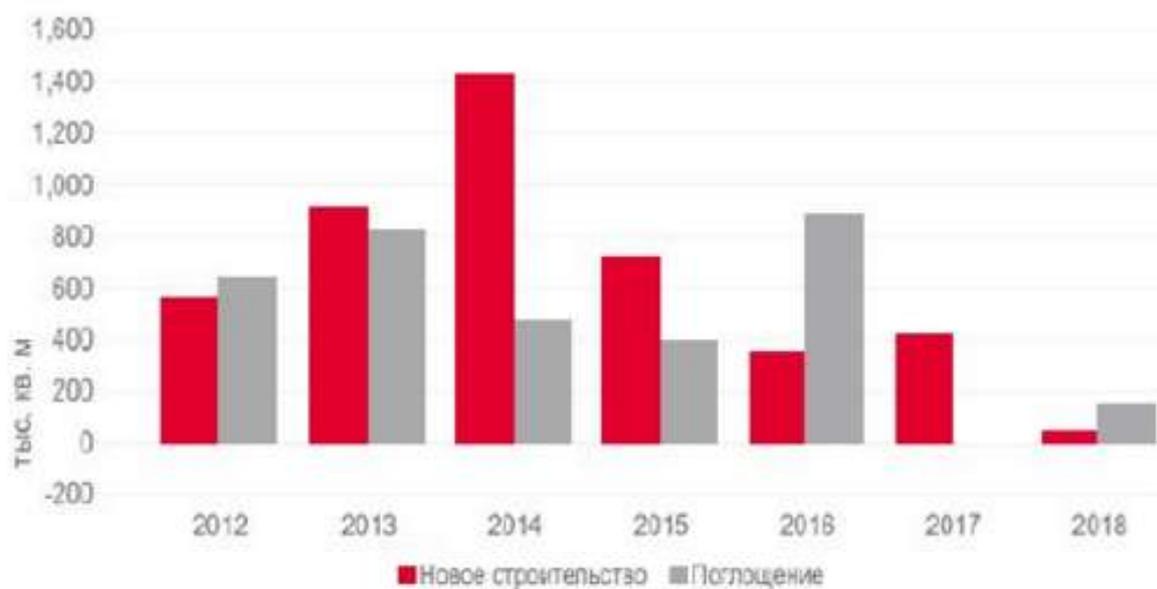
Спрос на офисные помещения в бизнес-центрах класса «А» заметно вырос. В 2011-2014 годах среднегодовой объем сделок в этом классе составлял 350 000 кв.м, а в 2015-2017 уже порядка 550 000 кв.м. Арендаторы используют открывшиеся в последние годы возможности, связанные с более лояльными условиями аренды на наиболее качественные офисные площади. Во II квартале 2018 года заметно вырос спрос на сегмент prime-офисов. Сдано много небольших вакантных блоков в самых дорогих офисных объектах Москвы. В 2019 году аналитики ожидают небольшого снижения спроса в связи с принимаемыми сейчас государственными решениями по увеличению налоговой нагрузки на бизнес и консервативными прогнозами развития экономики в целом. В 2020 году спрос на офисные площади снова выйдет на уровень 2017 года.

**Крупнейшие сделки с офисами в I половине 2018 года**

Таблица 9.

Компания	Площадь (кв. м)	Здание	Класс / Субрынок
«Аэрофлот»	18 447	БЦ «Арбат, 1»	«А» / Даунтаун
«Транснефть Технологии»	12 666	«ВЭБ Арена»	«В+» / Центральный
OZON	11 221	«Башня на Набережной»	«А» / «Москва-Сити»
X5 Retail Group	9 701	МФК «Оазис»	«А» / Центральный
Lamoda	7 061	«Жуков, 1»	«В+» / Окраины
«Школа 42»	4 890	БП «Фактория»	«В+» / Центральный

Поглощение офисов остается в положительной зоне с конца 2017 года. На фоне низкой строительной активности и высокого спроса дополнительные площади «выбираются» с рынка.



**Рис. 5**

Поглощение – это показатель, отражающий разницу между площадями, занятыми на начало и конец периода. Положительное поглощение означает, что с рынка «выбираются» дополнительные вакантные офисные площади. Отрицательное поглощение отображает обратное -освобождение дополнительных офисных площадей, которые совместно с новым строительством формируют вакансию.

Во II квартале вакансия офисных площадей в целом по рынку (в классе «А», «В+» и «В-») снизилась на 0,3 п.п. до 11,6% и по итогам года будет оставаться на этом уровне. Ввиду нового антирекорда по объектам нового строительства и высокого объема сделок с офисами, уровень вакансии продолжил снижение, начатое в середине прошлого года. На конец первого полугодия 2018 года показатель составил 11,6% (12,2% на конец 2017 года). Доля вакантных площадей в классе «А» снизилась с 17,3% в первом полугодии 2017 года до 14,0% в первом полугодии 2018 года. В то же время показатель вакантных площадей в классе «В» остается практически неизменным в течение последнего года, незначительное снижение показателя остается в пределах статистической погрешности – с 11,3% до 10,9%.

Уровень вакансии офисных площадей в центре Москвы (в границах ТТК) остается стабильным на протяжении последнего года – около 10%, в то время как средний уровень вакансии за пределами ТТК остается на уровне 15%. Уровень вакансии в Новой Москве составляет 30%.

Аналитики прогнозируют незначительное увеличение ставок аренды. Сейчас средневзвешенный долларовый эквивалент ставок аренды в классе «А» составляет \$486 за кв.м в год (29117 руб. за кв.м в год). Средневзвешенный рублевый эквивалент ставок по сделкам аренды в классе «В» – 15537 руб. за кв.м в год (\$259 за кв.м в год).

Несмотря на волатильность экономических показателей и геополитические факторы, ожидается, что средняя ставка аренды офисных помещений будет продолжать расти в ближайшие годы, в основном за счет класса «А», ввиду вымывания ликвидного качественного предложения и низких темпов нового строительства.

Доля сделок в зданиях, ставки в которых номинированы в долларах, в среднем по рынку за первое полугодие составила 10%, что превысило показатель 2017 года – 7%. В классе «А» эта доля выше и в 2017-2018 годах составляет порядка 20-25%.

Таблица 10.

Класс	Валюта договора	Объем сделок (кв.м)	Ставка
«А»	USD	89 082	\$ 602
	RUB	177 809	25 942 руб.
«В+», «В-»	USD	7 450	\$ 476
	RUB	664 491	15 338 руб.

**Анализ рынка офисной недвижимости  
Классификация объектов офисно-торгового назначения**

- **Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости**

Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости – отдельностоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D, объекты уличной торговли, кафе, фитнес-центры, салоны красоты, танцевальные кружки, детские сады и т.п. Сюда также относятся здания, реконструированные, переоборудованные из гос. учреждений, детских садов, школ и т.п., а так же встроенные помещения, переоборудованные из квартир. В данный класс, кроме того, включены магазины и предприятия услуг, расположенные на первых этажах многоэтажных жилых домов, с собственными витринами и отдельным входом, а также отдельностоящие магазины и предприятия бытовых услуг

- **Высококласные офисы (Офисы классов А, В)**

Высококласные бизнес-центры, деловые центры, оборудованные современными инженерными системами (климат контроль, развитая инфраструктура), а так же офисные помещения, расположенные в них. Обычно имеет отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты построенные после 2000г.

- **Высококласная торговая недвижимость**

Торговые центры, торговые комплексы, торгово-развлекательные комплексы и торговые помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты построенные после 2000г.

- **Недвижимость предназначенная для определенного вида бизнеса**

Объекты недвижимости, предназначенные для ведения определенного вида бизнеса. Сюда относятся гостиницы, автосалоны, кинотеатры, базы отдыха и т.д.

*Учитывая вышеописанную классификацию, объект оценки – Нежилые помещения, общей площадью 409,9м<sup>2</sup>, расположенные на четвертом этаже административного здания по адресу: Россия, г. Москва, пр. Автозаводский 1-Й, д.4, корп.1, можно отнести к сегменту рынка «Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости».*

Состояние рынка офисной недвижимости г. Москва в настоящий момент можно охарактеризовать следующим образом: предложений офисной недвижимости на рынке представлено достаточно количество, при этом к продаже предлагаются различные объекты. Различия заключается в размере, площади, функциональном назначении и потребительских качествах недвижимости.

Несмотря на существенное развитие рынков недвижимости, увеличение конкуренции и повышение информационной открытости, информацию о совершенных сделках участники рынка в подавляющем большинстве случаев не раскрывают. Все это неизбежно ведет к использованию в оценочной практике цен предложения, даже, несмотря на то, что расчеты на основании таких цен заслуживают гораздо меньшего доверия по сравнению с расчетами на основании цен сделок.

Основополагающим для определения скидки на торг является принадлежность недвижимости к той или иной категории. Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2016, том 2» авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2016 **скидки на цены предложений** представлены в таблице ниже.

Таблица 11.

Скидка на торг %	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены объектов</b>			
Офисно-торговые объекты и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	5,8%	14,7%

## Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены рынка офисной недвижимости

Согласно данным Сборника рыночных корректировок - 2016» ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)», под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича Москва 2016 г., ценообразующий параметр «Глобальное местоположение» имеет следующие расчетные показатели:

### Корректировка на местоположение для офисных площадей класса «В» в Москве

Таблица 12.

Расстояние от центра, км.	Аналоги, км.																						
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5	5,5	6	6,5	7	7,5	8	8,5	9	9,5	10	11	12	13	14
1	1,00	1,20	1,37	1,52	1,65	1,77	1,89	1,99	2,09	2,18	2,27	2,36	2,44	2,52	2,59	2,66	2,74	2,80	2,87	3,00	3,12	3,24	3,35
1,5	0,83	1,00	1,14	1,26	1,37	1,47	1,57	1,65	1,74	1,81	1,89	1,96	2,02	2,09	2,15	2,21	2,27	2,33	2,38	2,49	2,59	2,69	2,78
2	0,73	0,88	1,00	1,11	1,20	1,29	1,37	1,45	1,52	1,59	1,65	1,72	1,77	1,83	1,89	1,94	1,99	2,04	2,09	2,18	2,27	2,36	2,44
2,5	0,66	0,79	0,90	1,00	1,09	1,17	1,24	1,31	1,37	1,43	1,49	1,55	1,60	1,65	1,70	1,75	1,80	1,84	1,89	1,97	2,05	2,13	2,20
3	0,60	0,73	0,83	0,92	1,00	1,07	1,14	1,20	1,26	1,32	1,37	1,42	1,47	1,52	1,57	1,61	1,65	1,70	1,74	1,81	1,89	1,96	2,02
3,5	0,56	0,68	0,77	0,86	0,93	1,00	1,06	1,12	1,18	1,23	1,28	1,33	1,37	1,42	1,46	1,50	1,54	1,58	1,62	1,69	1,76	1,82	1,89
4	0,53	0,64	0,73	0,81	0,88	0,94	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,25	1,29	1,33	1,37	1,41	1,45	1,49	1,52	1,59	1,65	1,72	1,77
4,5	0,50	0,60	0,69	0,76	0,83	0,89	0,95	1,00	1,05	1,10	1,14	1,18	1,22	1,26	1,30	1,34	1,37	1,41	1,44	1,51	1,57	1,63	1,68
5	0,48	0,58	0,66	0,73	0,79	0,85	0,90	0,95	1,00	1,04	1,09	1,13	1,17	1,20	1,24	1,28	1,31	1,34	1,37	1,43	1,49	1,55	1,60
5,5	0,46	0,55	0,63	0,70	0,76	0,81	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,12	1,15	1,19	1,22	1,25	1,28	1,31	1,37	1,43	1,48	1,53
6	0,44	0,53	0,60	0,67	0,73	0,78	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,07	1,11	1,14	1,17	1,20	1,23	1,26	1,32	1,37	1,42	1,47
6,5	0,42	0,51	0,58	0,65	0,70	0,75	0,80	0,85	0,89	0,93	0,96	1,00	1,03	1,07	1,10	1,13	1,16	1,19	1,22	1,27	1,32	1,37	1,42
7	0,41	0,49	0,56	0,62	0,68	0,73	0,77	0,82	0,86	0,90	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09	1,12	1,15	1,18	1,23	1,28	1,33	1,37
7,5	0,40	0,48	0,55	0,60	0,66	0,71	0,75	0,79	0,83	0,87	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14	1,19	1,24	1,29	1,33
8	0,39	0,46	0,53	0,59	0,64	0,68	0,73	0,77	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08	1,11	1,16	1,20	1,25	1,29
8,5	0,38	0,45	0,52	0,57	0,62	0,67	0,71	0,75	0,78	0,82	0,85	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,13	1,17	1,21	1,26
9	0,37	0,44	0,50	0,56	0,60	0,65	0,69	0,73	0,76	0,80	0,83	0,86	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05	1,10	1,14	1,18	1,22
9,5	0,36	0,43	0,49	0,54	0,59	0,63	0,67	0,71	0,75	0,78	0,81	0,84	0,87	0,90	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,07	1,11	1,15	1,19
10	0,35	0,42	0,48	0,53	0,58	0,62	0,66	0,69	0,73	0,76	0,79	0,82	0,85	0,88	0,90	0,93	0,95	0,98	1,00	1,04	1,09	1,13	1,17
11	0,33	0,40	0,46	0,51	0,55	0,59	0,63	0,66	0,70	0,73	0,76	0,79	0,81	0,84	0,86	0,89	0,91	0,94	0,96	1,00	1,04	1,08	1,12
12	0,32	0,39	0,44	0,49	0,53	0,57	0,60	0,64	0,67	0,70	0,73	0,76	0,78	0,81	0,83	0,85	0,88	0,90	0,92	0,96	1,00	1,04	1,07
13	0,31	0,37	0,42	0,47	0,51	0,55	0,58	0,62	0,65	0,67	0,70	0,73	0,75	0,78	0,80	0,82	0,85	0,87	0,89	0,93	0,96	1,00	1,03
14	0,30	0,36	0,41	0,45	0,49	0,53	0,56	0,59	0,62	0,65	0,68	0,70	0,73	0,75	0,77	0,80	0,82	0,84	0,86	0,90	0,93	0,97	1,00

Диапазоны поправок на тип парковки (Справочник оценщика недвижимости Том II, Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2016). Цены на офисную недвижимость достигают максимальных значений, у объектов с организованной парковкой, у объектов без парковки цены снижаются.

Таблица 13.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены объекта, без парковки, к удельной цене такого же объекта со стихийной парковкой	0,91	0,88	0,94
Отношение удельной цены объекта, с организованной парковкой, к удельной цене такого же объекта со стихийной парковкой	1,11	1,06	1,17

Наличие отдельного входа также является основным ценообразующим фактором для офисной недвижимости. Цены на офисную недвижимость достигают максимальных значений при наличии отдельного входа. Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2016, том 2» авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2016. *корректирующие коэффициенты на наличие отдельного входа* представлены в таблице ниже.

Таблица 14.

Наименование коэффициента	Цена	
	Среднее	Расширенный интервал
<b>Цены объектов</b>		
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене объекта с отдельным входом	0,86	0,80 0,92

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2016, том 2» авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2016. *корректирующие коэффициенты на ограниченность доступа*

к объекту (расположение на закрытой территории производственно-складского комплекса) представлены в таблице ниже.

Таблица 15.

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены объектов</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,77	0,69	0,85

**Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба (общую площадь)** представлен в таблице ниже (согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2016, том 2» авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2016). Максимальные цены за 1 кв.м. офисных помещений - на площади до 500 кв.м, и минимальные – на площади значительно более 2000 кв.м.

Таблица 16.

<b>Общая площадь (фактор масштаба)</b>									
<b>Объект оценки</b>	<b>Объект аналог</b>								
	<b>Площадь, м<sup>2</sup></b>	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

**Корректирующие коэффициенты на этаж расположения** представлен в таблице ниже (согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2016, том 2» авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2016). Цены на офисную недвижимость достигают максимальных значений при расположении на 1 этаже здания, цены достигают минимальных значений при расположении в цоколе, подвальном, 2 этаже и выше.

Таблица 17.

<b>Объект оценки</b>	<b>Объект аналог</b>				
	<b>Этаж</b>	подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
	подвал	1,0	0,87	0,71	0,82
	цоколь	1,15	1,0	0,82	0,95
	1 этаж	1,40	1,22	1,0	1,15
2 этаж и выше	1,21	1,06	0,87	1,0	

**Корректирующие коэффициенты на физическое состояние объекта** (согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2016, том 2» авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2016) представлены в таблице ниже. Цена за 1 кв.м. офисного помещения будет максимальна для объектов в хорошем состоянии, а минимальна - для объектов, требующих проведения ремонтных работ / в неудовлетворительном состоянии).

Таблица 18.

<b>Объект оценки</b>	<b>Объект аналог</b>				
	<b>Физическое состояние</b>	Без отделки	Требует косметического ремонта	Среднее состояние	Отделка «люкс»
	Без отделки	1,0	0,93	0,79	0,65
	Требует косметического ремонта	1,08	1,0	0,86	0,70
	Среднее состояние	1,26	1,17	1,0	0,892
Отделка «люкс»	1,54	1,43	1,22	1,0	

Согласно результатам анализа рынка в таблице ниже приведены характеристики значений ценообразующих параметров, при которых стоимость 1м2 общей площади помещения достигает максимальных и минимальных значений на рынке офисной недвижимости г. Москва.

Таблица 19.

<i>Ценообразующие параметры</i>	<i>Совокупность значений ценообразующих параметров, при которых стоимость 1м2 достигает максимальных значений.</i>	<i>Совокупность значений ценообразующих параметров, при которых стоимость 1м2 достигает минимальных значений.</i>
<i>Глобальное местоположение</i>	Рынком прослеживается явная зависимость стоимости недвижимого имущества от инвестиционной привлекательности того или иного района. Максимальные цены офисной недвижимости прослеживаются в районах, приближенных к центру города Москва	Минимальные цены прослеживаются в районах, отдаленных от центра города Москва
<i>Тип парковки</i>	Объекты с организованной парковкой	Объекты без парковки
<i>Наличие отдельного входа</i>	Отдельный вход	Объекты без отдельного входа (встроенные помещения, с общим коридором и входом)
<i>Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории производственно-складского комплекса)</i>	Свободный доступ	Закрытая территория (объекты, расположенные на закрытой территории производственно-складских комплексов, огражденная территория, с доступ по индивидуальным ключам, наличие контрольно-пропускного пункта и т.д.)
<i>Площадь</i>	Оптимальная – до 100-500м <sup>2</sup>	Значительно больше оптимальной от 2000 м <sup>2</sup>
<i>Этаж, расположение в здании</i>	Первый этаж.	Подвальные помещения и помещения верхних этажей.
<i>Состояние помещений, потребность в ремонте</i>	Качественный ремонт, произведенный современными материалами	Отсутствие ремонта, помещение, требующее капитального ремонта, ремонт советских времен

#### Предложение к продаже

На дату оценки на рынке офисной недвижимости представлено достаточное число предложений к продаже офисных помещений, имеющих подобную с объектом оценки площадь состояние и этаж расположения.

Далее в таблице приведен анализ рынка, выполненный специалистами **ООО «Оценочная компания «Ангара»** с указанием цен предложений к продаже офисных помещений в ЮАО Даниловский район г. Москва.

Таблица 20.

<b>Назначение</b>	<b>Цена предложения, за 1 кв.м., руб</b>	<b>Населенный пункт</b>	<b>Источник информации</b>
Нежилое помещение свободного/офисного назначения	115 000	ЮАО Даниловский район г. Москва	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/187316691/">https://www.cian.ru/sale/commercial/187316691/</a>
Нежилое помещение свободного/офисного назначения	102 941	ЮАО Даниловский район г. Москва	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/187259133/">https://www.cian.ru/sale/commercial/187259133/</a>
Нежилое помещение свободного/офисного назначения	131 750	ЮАО Даниловский район г. Москва	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/187692984/">https://www.cian.ru/sale/commercial/187692984/</a>
Нежилое помещение свободного/офисного назначения	140 000	ЮАО Даниловский район г. Москва	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/188764933/">https://www.cian.ru/sale/commercial/188764933/</a>
Нежилое помещение свободного/офисного назначения	118 000	ЮАО Даниловский район г. Москва	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/164159819/">https://www.cian.ru/sale/commercial/164159819/</a>
Нежилое помещение свободного/офисного назначения	132 767	ЮАО Даниловский район г. Москва	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/185983303/">https://www.cian.ru/sale/commercial/185983303/</a>

Назначение	Цена предложения, за 1 кв.м., руб	Населенный пункт	Источник информации
Нежилое помещение свободного/офисного назначения	117 647	ЮАО Даниловский район г. Москва	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/187350505/">https://www.cian.ru/sale/commercial/187350505/</a>
Нежилое помещение свободного/офисного назначения	145 000	ЮАО Даниловский район г. Москва	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/187316690/">https://www.cian.ru/sale/commercial/187316690/</a>
Нежилое помещение свободного/офисного назначения	176 967	ЮАО Даниловский район г. Москва	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_230_m_1039114649">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_230_m_1039114649</a>
Нежилое помещение свободного/офисного назначения	174 345	ЮАО Даниловский район г. Москва	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/165521291/">https://www.cian.ru/sale/commercial/165521291/</a>
Нежилое помещение свободного/офисного назначения	189 504	ЮАО Даниловский район г. Москва	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/169745688/">https://www.cian.ru/sale/commercial/169745688/</a>
Нежилое помещение свободного/офисного назначения	188 800	ЮАО Даниловский район г. Москва	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/146766312/">https://www.cian.ru/sale/commercial/146766312/</a>

Источник информации: исследования рынка, проведенные ООО «Оценочная компания «Ангара»

Таким образом, цена на офисные помещения, аналогичные оцениваемому в ЮАО Даниловский район г. Москва, находится в диапазоне **от 102 000 до 190 000 рублей** за 1 кв.м. в зависимости от месторасположения, состояния и площади.

На дату оценки на рынке офисной недвижимости ЮАО Даниловский район г. Москва наблюдается некоторое замедление динамики, снижение общего количества заключенных сделок, уменьшение количества потенциальных покупателей, что объясняется общей ситуацией в экономике региона и страны в целом.

#### **Анализ рынка аренды.**

##### **Анализ рынка аренды офисных помещений**

Рынок аренды офисной недвижимости, аналогичной оцениваемой развит достаточно хорошо. На рынке представлено достаточно объектов, аналогичных объекту оценки, что позволяет сделать адекватный вывод относительно величины его арендной ставки.

Далее в таблице приведен анализ рынка, выполненный специалистами ООО «Оценочная компания «Ангара» арендных ставок офисных помещений в ЮАО Даниловский район г. Москва.

Таблица 21.

Назначение	Ставка аренды, за 1 кв.м. в год., руб.	Населенный пункт	Источник информации
Нежилое помещение свободного/офисного назначения	19 858	ЮАО Даниловский район г. Москва	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/190035129/">https://www.cian.ru/rent/commercial/190035129/</a>
Нежилое помещение свободного/офисного назначения	21 160	ЮАО Даниловский район г. Москва	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/189797788/">https://www.cian.ru/rent/commercial/189797788/</a>
Нежилое помещение свободного/офисного назначения	21 843	ЮАО Даниловский район г. Москва	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/169825220/">https://www.cian.ru/rent/commercial/169825220/</a>
Нежилое помещение свободного/офисного назначения	18 500	ЮАО Даниловский район г. Москва	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/185590139/">https://www.cian.ru/rent/commercial/185590139/</a>
Нежилое помещение свободного/офисного назначения	16 520	ЮАО Даниловский район г. Москва	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/185283808/">https://www.cian.ru/rent/commercial/185283808/</a>
Нежилое помещение свободного/офисного назначения	16 656	ЮАО Даниловский район г. Москва	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/170380299/">https://www.cian.ru/rent/commercial/170380299/</a>
Нежилое помещение свободного/офисного назначения	18 000	ЮАО Даниловский район г. Москва	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/187596669/">https://www.cian.ru/rent/commercial/187596669/</a>
Нежилое помещение свободного/офисного назначения	18 500	ЮАО Даниловский район г. Москва	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/185590139/">https://www.cian.ru/rent/commercial/185590139/</a>
Нежилое помещение свободного/офисного назначения	27 494	ЮАО Даниловский район г. Москва	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/164659895/">https://www.cian.ru/rent/commercial/164659895/</a>
Нежилое помещение свободного/офисного назначения	35 000	ЮАО Даниловский район г. Москва	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/190940370/">https://www.cian.ru/rent/commercial/190940370/</a>
Нежилое помещение свободного/офисного назначения	25 000	ЮАО Даниловский район г. Москва	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/190552816/">https://www.cian.ru/rent/commercial/190552816/</a>

Назначение	Ставка аренды, за 1 кв.м. в год., руб.	Населенный пункт	Источник информации
Нежилое помещение свободного/офисного назначения	33 040	ЮАО Даниловский район г. Москва	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/191212476/">https://www.cian.ru/rent/commercial/191212476/</a>
Нежилое помещение свободного/офисного назначения	27 000	ЮАО Даниловский район г. Москва	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/190211094/">https://www.cian.ru/rent/commercial/190211094/</a>

Источник информации: исследования рынка, проведенные ООО «Оценочная компания «Ангара»

Таким образом, ставки аренды офисной недвижимости, аналогичной оцениваемой, в ЮАО Даниловский район г. Москва, находится в диапазоне **от 16 000 до 35 000 рублей** за 1 кв.м. в зависимости от месторасположения, состояния и площади.

На дату оценки на рынке аренды офисной недвижимости ЮАО Даниловский район г. Москва наблюдается некоторое замедление динамики, значительное снижение ставок и общего количества заключенных сделок, уменьшение количества потенциальных арендаторов, что объясняется общей ситуацией в экономике города и страны в целом.

### **Анализ основных факторов, влияющих на арендную ставку офисной недвижимости**

Местоположение оказывает заметное влияние на арендные ставки офисной недвижимости. Основными определяющими параметрами являются расположение объектов от центра города (глобальное местоположение) и расположение относительно красных линий (локальное местоположение).

Согласно данным Сборника рыночных корректировок - 2016» ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)», под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича Москва 2016 г., ценообразующий параметр «Глобальное местоположение» имеет следующие расчетные показатели:

### **Корректировка на местоположение для офисных площадей класса «В» в Москве**

Таблица 22.

Расстояние от центра, км.	Анализ, км.																						
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5	5,5	6	6,5	7	7,5	8	8,5	9	9,5	10	11	12	13	14
1	1,00	1,13	1,25	1,32	1,39	1,46	1,52	1,57	1,62	1,67	1,71	1,75	1,79	1,83	1,87	1,90	1,93	1,96	2,00	2,05	2,11	2,16	2,21
1,5	0,89	1,00	1,09	1,17	1,23	1,29	1,34	1,39	1,44	1,48	1,52	1,55	1,59	1,62	1,65	1,68	1,71	1,74	1,77	1,82	1,87	1,91	1,95
2	0,81	0,92	1,00	1,07	1,13	1,18	1,23	1,28	1,32	1,35	1,39	1,42	1,46	1,49	1,52	1,54	1,57	1,60	1,62	1,67	1,71	1,75	1,79
2,5	0,76	0,86	0,94	1,00	1,06	1,11	1,15	1,19	1,23	1,27	1,30	1,33	1,36	1,39	1,42	1,44	1,47	1,49	1,52	1,56	1,60	1,64	1,68
3	0,72	0,81	0,89	0,95	1,00	1,05	1,09	1,13	1,17	1,20	1,23	1,26	1,29	1,32	1,34	1,37	1,39	1,41	1,44	1,46	1,52	1,55	1,59
3,5	0,69	0,78	0,85	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,15	1,18	1,20	1,23	1,26	1,28	1,30	1,33	1,35	1,37	1,41	1,45	1,48	1,52
4	0,66	0,75	0,81	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10	1,13	1,16	1,18	1,21	1,23	1,25	1,28	1,30	1,32	1,35	1,39	1,42	1,46
4,5	0,64	0,72	0,78	0,84	0,89	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09	1,12	1,14	1,17	1,19	1,21	1,23	1,25	1,27	1,31	1,34	1,37	1,41
5	0,62	0,70	0,76	0,81	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,13	1,15	1,17	1,19	1,21	1,23	1,27	1,30	1,33	1,36
5,5	0,60	0,68	0,74	0,79	0,83	0,87	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10	1,12	1,14	1,16	1,18	1,20	1,23	1,26	1,29	1,32
6	0,58	0,66	0,72	0,77	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00	1,02	1,05	1,07	1,09	1,11	1,13	1,15	1,17	1,20	1,23	1,26	1,29
6,5	0,57	0,64	0,70	0,75	0,79	0,83	0,86	0,90	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08	1,10	1,12	1,14	1,17	1,20	1,23	1,26
7	0,56	0,63	0,69	0,73	0,78	0,81	0,85	0,88	0,90	0,93	0,95	0,97	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08	1,10	1,11	1,15	1,18	1,20	1,23
7,5	0,55	0,62	0,67	0,72	0,76	0,80	0,83	0,86	0,89	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04	1,06	1,07	1,09	1,12	1,15	1,18	1,21
8	0,54	0,61	0,66	0,71	0,75	0,78	0,81	0,84	0,87	0,89	0,92	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04	1,05	1,07	1,10	1,13	1,16	1,18
8,5	0,53	0,59	0,65	0,69	0,73	0,77	0,80	0,83	0,85	0,88	0,90	0,92	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,08	1,11	1,14	1,16
9	0,52	0,58	0,64	0,68	0,72	0,75	0,78	0,81	0,84	0,86	0,89	0,91	0,93	0,95	0,97	0,98	1,00	1,02	1,03	1,06	1,09	1,12	1,14
9,5	0,51	0,57	0,63	0,67	0,71	0,74	0,77	0,80	0,82	0,85	0,87	0,89	0,91	0,93	0,95	0,97	0,98	1,00	1,02	1,04	1,07	1,10	1,12
10	0,50	0,57	0,62	0,66	0,70	0,73	0,76	0,79	0,81	0,84	0,86	0,88	0,90	0,92	0,94	0,95	0,97	0,98	1,00	1,03	1,06	1,08	1,11
11	0,49	0,55	0,60	0,64	0,68	0,71	0,74	0,76	0,79	0,81	0,83	0,85	0,87	0,89	0,91	0,93	0,94	0,96	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08
12	0,47	0,54	0,58	0,62	0,66	0,69	0,72	0,75	0,77	0,79	0,81	0,83	0,85	0,87	0,89	0,90	0,92	0,93	0,95	0,97	1,00	1,02	1,05
13	0,46	0,52	0,57	0,61	0,64	0,67	0,70	0,73	0,75	0,77	0,79	0,81	0,83	0,85	0,86	0,88	0,90	0,91	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02
14	0,45	0,51	0,56	0,60	0,63	0,66	0,69	0,71	0,73	0,76	0,78	0,79	0,81	0,83	0,85	0,86	0,88	0,89	0,90	0,93	0,95	0,98	1,00

**Скидка на арендные ставки.** В таблице ниже представлены значения скидок на арендные ставки, согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2016, том 2» авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2016.

Таблица 23.

Скидка на торг %	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
<b>Арендные ставки объектов</b>		
Офисно-торговые объекты и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	4,7% 12,1%

Из таблицы видно, что значение скидки на ставки аренды офисной недвижимости, аналогич-

ной оцениваемой, находится в доверительном интервале **4,7% - 12,1%**.

*Диапазоны поправок на тип парковки* (Справочник оценщика недвижимости Том II, Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2016). Арендная ставка на офисную недвижимость достигают максимальных значений, у объектов с организованной парковкой, у объектов без парковки цены снижаются.

Таблица 24.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
		Среднее	Интервал
Отношение удельной арендной ставки объекта, без парковки, к удельной арендной ставке такого же объекта со стихийной парковкой	0,91	0,88	0,94
Отношение удельной арендной ставки объекта, с организованной парковкой, к удельной арендной ставке такого же объекта со стихийной парковкой	1,11	1,06	1,17

Наличие отдельного входа также является основным ценообразующим фактором для офисной недвижимости. Арендная ставка на офисную недвижимость достигают максимальных значений при наличии отдельного входа. Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2016, том 2» авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2016. *корректирующие коэффициенты на наличие отдельного входа* представлены в таблице ниже.

Таблица 25.

Наименование коэффициента	Арендная ставка		
	Среднее	Расширенный интервал	
<i>Арендные ставки объектов</i>			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке объекта с отдельным входом	0,85	0,79	0,92

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2016, том 2» авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2016 *корректирующие коэффициенты на ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории производственно-складского комплекса)* представлены в таблице ниже.

Таблица 26.

Наименование коэффициента	Арендная ставка		
	Среднее	Расширенный интервал	
<i>Арендные ставки объектов</i>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,77	0,69	0,85

*Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба (общую площадь)* представлен в таблице ниже (согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2016, том 2» авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2016) Максимальные арендные ставки за 1 кв.м. офисных помещений - на площади до 500 кв.м, и минимальные – на площади значительно более 2000 кв.м.

Таблица 27.

<i>Общая площадь (фактор масштаба)</i>								
Площадь, м <sup>2</sup>	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21
500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14
750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00

*Корректирующие коэффициенты на этаж расположения* представлен в таблице ниже (согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2016, том 2» авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В., Нижний

Новгород, 2016). Арендная ставка на офисную недвижимость достигают максимальных значений при расположении на 1 этаже здания, цены достигают минимальных значений при расположении в цоколе, подвальном, 2 этаже и выше.

Таблица 28.

Объект оценки	Объект аналог				
	Этаж	подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
	подвал	1,0	0,88	0,72	0,83
	цоколь	1,14	1,0	0,82	0,95
	1 этаж	1,40	1,22	1,0	1,16
	2 этаж и выше	1,20	1,05	0,86	1,0

**Корректирующие коэффициенты на физическое состояние объекта** (согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2016, том 2» авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2016) представлены в таблице ниже. Арендная ставка за 1 кв.м. офисного помещения будет максимальной для объектов в хорошем состоянии, а минимальна - для объектов, требующих проведения ремонтных работ / в неудовлетворительном состоянии).

Таблица 29.

Объект оценки	Объект аналог				
	Физическое состояние	Без отделки	Требует косметического ремонта	Среднее состояние	Отделка «люкс»
	Без отделки	1,0	0,93	0,79	0,65
	Требует косметического ремонта	1,08	1,0	0,86	0,70
	Среднее состояние	1,26	1,17	1,0	0,892
	Отделка «люкс»	1,54	1,43	1,22	1,0

#### **Недозагрузка:**

Наличие избыточных площадей офисного назначения, а также неэффективная работа менеджмента, приводит к тому, что не удастся полностью сдавать в аренду объекты на 100%. Как правило, часть из них остается невостребованной на рынке.

Средний интервал недозагрузки по всем типам объектов недвижимости получен исходя из выборки востребованных объектов в рамках вышеописанных типов.

Согласно анализу рынка, произведенному в «Справочнику оценщика недвижимости-2016, том 2» авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2016), показатели потерь от неполной загрузки (сдача в аренду) и невзысканных арендных платежей имеют следующие значения:

Таблица 30.

Показатель	Среднее	Расширенный интервал	
Процент недозагрузки при сдаче в аренду офисно-торговых объектов свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	6,8%	17,9%

Из таблицы видно, что значение недозагрузки для офисно-торговых объектов недвижимости находится в расширенном интервале 6,8%-17,9%.

Согласно результатам анализа рынка в таблице ниже приведены характеристики значений **ценообразующих параметров**, при которых ставка аренды 1м<sup>2</sup> помещения достигает максимальных и минимальных значений на рынке аренды офисной недвижимости г. Москва.

Таблица 31.

Ценообразующие параметры	Совокупность значений ценообразующих параметров, при которых ставка аренды 1м <sup>2</sup> достигает максимальных значений.	Совокупность значений ценообразующих параметров, при которых ставка аренды 1м <sup>2</sup> достигает минимальных значений.
Глобальное местоположение	Рынком прослеживается явная зависимость стоимости арендных ставок недвижимого имущества	Минимальные арендные ставки прослеживаются в районах, отдаленных от центра города

<i>Ценообразующие параметры</i>	<i>Совокупность значений ценообразующих параметров, при которых ставка аренды 1м2 достигает максимальных значений.</i>	<i>Совокупность значений ценообразующих параметров, при которых ставка аренды 1м2 достигает минимальных значений.</i>
	от инвестиционной привлекательности того или иного района. Максимальные арендные ставки офисной недвижимости прослеживаются в районах, приближенных к центру города Москва	Москва
<i>Тип парковки</i>	Объекты с организованной парковкой	Объекты без парковки
<i>Наличие отдельного входа</i>	Отдельный вход	Объекты без отдельного входа (встроенные помещения, с общим коридором и входом)
<i>Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории производственно-складского комплекса)</i>	Свободный доступ	Закрытая территория (объекты, расположенные на закрытой территории производственно-складских комплексов, огражденная территория, с доступ по индивидуальным ключам, наличие контрольно-пропускного пункта и т.д.)
<i>Площадь</i>	Оптимальная – до 100-500м <sup>2</sup>	Значительно больше оптимальной от 2000 м <sup>2</sup>
<i>Этаж, расположение в здании</i>	Первый этаж.	Подвальные помещения и помещения верхних этажей.
<i>Состояние помещений, потребность в ремонте</i>	Качественный ремонт, произведенный современными материалами	Отсутствие ремонта, помещение, требующее капитального ремонта, ремонт советских времен

#### ***Основные выводы относительно рынка оцениваемой недвижимости***

Рынок офисной недвижимости, аналогичной оцениваемой (встроенное помещение) в ЮАО Даниловский район г. Москва области развит хорошо. Цены на офисную недвижимость, аналогичную оцениваемой, лежат в диапазоне **от 102 000 до 190 000 руб./м<sup>2</sup>**.

Арендные ставки на офисную недвижимость, аналогичную оцениваемой – **от 16 000 до 35 000руб./м2 в год**. Основными ценообразующими параметрами рынка офисной недвижимости являются: глобальное и локальное расположение, наличие отдельного входа, ограниченность доступа к объекту, площадь, этаж расположения, состояние помещений.

На дату оценки на рынке недвижимости в ЮАО Даниловский район г. Москва наблюдается некоторое замедление динамики, снижение общего количества заключенных сделок, уменьшение количества потенциальных покупателей и арендаторов, что объясняется общей ситуацией в экономике города и страны в целом.

#### **4 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки**

Рыночная стоимость объекта оценки должна определяться исходя из наиболее эффективного использования объекта права (встроенного нежилого помещения).

Недвижимость - это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка.

Понятие "наиболее эффективное использование", применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Таким образом, в любой текущий момент времени максимальная стоимость собственности соответствует ее наиболее эффективному использованию.

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

**Юридическая разрешенность:** рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

*Объект оценки представляет собой встроенные нежилые помещения:*

*- Нежилые помещения, назначение: нежилое помещение<sup>14</sup>.*

**Физическая осуществимость:** рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

*По конструктивно-планировочным характеристикам объект оценки является встроенными помещениями свободного назначения. Также типичным окружением объекта оценки являются здания административного, торгового и жилого назначения. Учитывая тип и конструктивные характеристики объекта оценки (наличие просторных помещений), физически осуществимым считается использование объекта оценки, как встроенное нежилое помещение свободного назначения.*

**Финансовая осуществимость:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу недвижимости.

*Учитывая спрос и предложение на рынке офисной недвижимости, физическую осуществимость и законодательную разрешенность, доходным использованием является использование объекта, как помещений свободного назначения.*

**Максимальная продуктивность:** рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

*Исходя из рассмотрения в совокупности предыдущих трех факторов, максимальную эффективность оцениваемое недвижимое имущество принесет при использовании его в качестве помещений свободного назначения.*

*Таким образом, в результате проведенного анализа всех факторов наиболее эффективным использованием, учитывая глобальное и локальное местоположение объектов оценки, типичное использование окружающей недвижимости, физическую осуществимость и законодательную разрешенность, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является использование в качестве **помещений свободного назначения**.*

## **5 Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке**

### **5.1 Выбор и описание подходов и методов оценки объекта оценки**

Определение стоимости осуществляется с учётом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

Основные принципы оценки позволяют учесть наиболее значимые из них. Принципы оценки взаимосвязаны. Адекватное применение основных принципов оценки позволяет обеспечить достоверное заключение о рыночной стоимости.

Основные принципы оценки недвижимости можно разделить на 4 категории:

1. Принцип наиболее эффективного использования.
2. Принципы, отражающие компоненты объекта: вклада, предельной продуктивности, сбалансированности.
3. Принципы, основанные на представлениях пользователя: замещения, ожидания, полез-

<sup>14</sup> Согласно данным Выписки из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним № 77/100/124/2016-1483 от 27.07.2016г.

ности.

4. Принципы, связанные с рыночной средой: внешних воздействий, изменения, спроса-предложения, соответствия, конкуренции.

При определении стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода, которые базируются на основных принципах оценки:

- **затратный подход;**
- **сравнительный (рыночный подход);**
- **доходный подход.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Использование этих подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных при применении разных подходов, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается, исходя из того, какой подход наиболее соответствует оцениваемому объекту.

В большинстве случаев оценка рыночной стоимости проводится с использованием всех трех подходов. Это позволяет определить стоимость объекта оценки тремя различными путями, каждый из которых имеет свои ограничения. Однако в ряде случаев некоторые подходы по тем или иным причинам не могут быть применены.

При выборе учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для объекта оценки, так и общего характера.

***Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов:***

Для поиска информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиком были проанализированы следующие источники информации:

- Открытые данные исследования рынка недвижимости по материалам периодической печати «Домино»

- Интернет-сайты: [www.irr.ru](http://www.irr.ru), [www.domino-rf.ru](http://www.domino-rf.ru), <http://www.avito.ru>, <http://www.domofond.ru>, [www.nedvizhka.ru](http://www.nedvizhka.ru), <http://tvoyadres.ru/> и др.

Основываясь на результатах анализа наиболее эффективного использования Оценщиком анализировался рынок офисной недвижимости (встроенные помещения), при этом серьезными факторами являлись характеристики местоположения, транспортная доступность, площадь, этаж расположения, состояние и др. Изучение вышеуказанных источников показало, что на рынке ЮАО Даниловский район г. Москва на дату проведения оценки представлено достаточное количество сравнимых объектов офисной недвижимости и недвижимости свободного назначения, в связи, с чем Оценщик *счел возможным применение методов сравнительного подхода.*

*Применение доходного подхода обусловлено тем, что рассматриваемый объект, по мнению Оценщика, может существовать как самостоятельная экономическая единица, приносящая доход. Имеется информация об уровне арендных ставок для аналогичных объектов, в связи, с чем Оценщик счел возможным применение методов доходного подхода.*

Процедура оценки по **затратному подходу** включает следующие последовательные шаги:

1. Расчет стоимости приобретения свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях её оптимального использования.
2. Расчет затрат на возведение новых идентичных либо аналогичных объектов, получение стоимости нового строительства либо точной копии объекта, либо его функционального аналога.
3. Определение величины накопленного износа объекта.
4. Уменьшение стоимости строительства нового объекта на сумму накопленного износа и получение в итоге либо стоимости воспроизводства, либо стоимости замещения с учетом накопленного износа.
5. Суммирование стоимости прав на землю и полученной стоимости улучшений дает результат расчета рыночной стоимости объекта недвижимости затратным подходом.

Таким образом, основная формула затратного метода записывается следующим образом:

$$C = (C_{\text{стр}} - И) + C_3 \quad (1)$$

где,

C - стоимость единого объекта недвижимости;

C<sub>стр</sub> - стоимость нового строительства точной копии либо функционального аналога улучшения земельного участка;

И - накопленный износ

C<sub>3</sub> - стоимость прав на земельный участок.

Следует сразу же подчеркнуть, что затраты на строительство являются лишь базисом для определения рыночной стоимости. Для оценки объектов офисной недвижимости затратный подход является наименее надежным и часто дает неадекватные результаты. Реальная рыночная стоимость может отклоняться от стоимости, рассчитанной затратным подходом, как в большую, так и в меньшую сторону.

Действительно, стоимость коммерчески эксплуатируемой недвижимости зависит в первую очередь от доходности, которая определяется способностью арендаторов платить арендную плату, т.е. определяется успешностью бизнеса арендаторов, на которую доминирующее влияние факторы, связанные с местоположением. Поэтому, для оценки объектов офисной недвижимости затратным подходом большое значение имеет оценка прав на землю.

В случае выполняемой оценки возникает проблема учета, каких бы то ни было прав на земельный участок в принципе, поскольку на дату оценки юридические права на земельный участок, относящийся к объектам оценки, не оформлены и таким образом не могут быть объектом оценки. В соответствии с текущим законодательством, владельцы встроенных нежилых помещений не наделяются правами на земельные участки.

Учитывая приведенные доводы, **Оценщик отказался от применения затратного подхода** в настоящей оценке.

## **5.2 Доходный подход.**

### **5.2.1 Экономические основы**

Согласно п. 21 ФСО 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» при применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- ✓ установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- ✓ исследовать способность объектов оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- ✓ определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- ✓ осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

В рамках доходного подхода различают метод прямой капитализации и метод дисконтирования денежных потоков. В основе этих методов лежит анализ и оценка чистого операционного дохода и коэффициента капитализации или дисконтирования. Эти методы отличаются по способам построения потоков дохода и коэффициентов их преобразования в текущую стоимость.

*Метод прямой капитализации* доходов используется, если: потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину; потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами и др.

При этом нет необходимости оценивать тенденции изменения дохода во времени, а при оценке коэффициента капитализации - учитывать отдельно его составляющие: норму отдачи на капитал и норму его возврата. Предполагается, что учет всех этих тенденций и составляющих заложен в рыночных данных. Такой западный классический вариант метода прямой капитализации, при котором коэффициент капитализации извлекается из рыночных сделок, применять в российских условиях практически невозможно, в связи с возникающими сложностями при сборе информации (чаще всего условия и цены сделок являются конфиденциальной информацией). Исходя из этого, на практике приходится использовать алгебраические методы построения коэффициента капитализации, предусматривающие отдельную оценку нормы отдачи на капитал и нормы его возврата.

Следует отметить, что метод прямой капитализации применим для оценки действующих активов, не требующих на дату проведения оценки больших по длительности капиталовложений в ремонт или реконструкцию.

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом методом прямой капитализации выполняются следующие действия:

- Подробное исследование рынка и его анализ с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- Определение величины арендной платы для оцениваемого нежилого помещения, а также величины потерь при сборе арендной платы;
- Определение величины потенциального и действительного валового дохода;
- Учет эксплуатационных расходов;
- Определение величины чистого операционного дохода;
- Расчет ставки капитализации;
- Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Формула прямой капитализации имеет вид:

$$V = \frac{NOI}{R_k} = \frac{ЧОД}{\text{Коэф.капитализации}} \quad (2),$$

Где:

V - рыночная стоимость объекта;

NOI - чистый операционный доход, ассоциированный с объектом оценки;

R<sub>к</sub>- ставка капитализации.

*Метод дисконтированных денежных потоков* – это метод, используемый для оценки объектов доходной недвижимости как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Инвестор рассматривает объект недвижимости в виде набора будущих преимуществ и оценивает его привлекательность как соотношение между денежным выражением этих преимуществ и ценой, по которой объект может быть приобретен.

Применяется для объектов, которые не могут обеспечить стабильный прогнозируемый доход в течение всего срока экономической жизни, требующих больших по длительности капиталовложений в ремонт или реконструкцию.

Метод дисконтирования будущих доходов предполагает прогнозирование размера чистого операционного дохода на определенный период в будущем и вероятной цены продажи объекта недвижимости в конце этого периода, а затем расчет и суммирование текущих стоимостей всех будущих доходов с применением функций сложных процентов и использованием специального коэффициента, отражающего риск, который сопровождает капиталовложения в данный объект недвижимости.

Метод дисконтированных денежных потоков используется, если:

- Предполагается, что будущие потоки будут существенно отличаться от текущих;
- Имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- Потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- Оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- Объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен) в эксплуатацию.

Формула дисконтирования денежного потока имеет вид:

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t} + \frac{R}{(1+i)^n} \quad (3)$$

где:

PV – текущая стоимость;

$C_t$  - денежный поток периода  $t$ ;

$i$  – ставка дисконтирования денежного потока периода;

R – стоимость реверсии.

При использовании доходного подхода основным элементом является *ставка капитализации* и *ставка дисконтирования*. Исходной информацией для определения значения ставок является рынок аналогичных объектов, оценка рисков, связанных с конкретным объектом недвижимости и рынком недвижимости в целом и т.д.

*Ставка капитализации* - это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим доходам, приносимым инвестициями, дает стоимость инвестиций. Ставка капитализации, используемая применительно к недвижимости, должна включать доход на капитал и возврат капитала. Доход на капитал - это компенсация, которая должна быть выплачена инвестору за ценность денег с учетом фактора времени, за риск и другие факторы, связанные с конкретными инвестициями. Возврат капитала означает погашение суммы первоначального вложения. Он называется возмещением капитала. Таким образом, общий коэффициент капитализации выражает зависимость между годовой величиной чистого дохода, получаемого в результате эксплуатации объекта, и его рыночной стоимостью.

Для расчета общего коэффициента капитализации, в зависимости от объема имеющейся достоверной информации и условий финансирования объектов оценки, применяются следующие методы:

- метод рыночной экстракции;
- техника инвестиционной группы;
- метод Эллвуда (модифицированный метод техники инвестиционной группы);
- расчет с применением коэффициента покрытия долга;
- метод связанных инвестиций - земли и здания;
- метод кумулятивного построения;
- модель цены капитальных вложений.

Объект оценки относится к офисной недвижимости (встроенное помещение), является действующим активом, используемым наиболее эффективным образом, может обеспечить стабильный прогнозируемый доход в течение всего срока экономической жизни и не требует на дату оценки больших по длительности капиталовложений в ремонт или реконструкцию, поэтому оценщиком для реализации доходного подхода **был выбран метод прямой капитализации.**

### 5.2.2 Определение рыночной стоимости методом прямой капитализации

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом методом прямой капитализации выполняются следующие действия:

- Подробное исследование рынка и его анализ с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- Определение величины арендной платы для оцениваемого нежилого помещения, а также величины потерь при сборе арендной платы;
- Определение величины потенциального и действительного валового дохода;
- Учет эксплуатационных расходов;
- Определение величины чистого операционного дохода;
- Расчет ставки капитализации;
- Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Формула прямой капитализации имеет вид:

$$V = \frac{NOI}{R_k} = \frac{ЧОД}{\text{Кэф.капитализации}} \quad (4),$$

где:

V - рыночная стоимость объекта;

NOI - чистый операционный доход, ассоциированный с объектом оценки;

R<sub>к</sub> - ставка капитализации.

*Составление прогноза будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период владения и на основе полученных данных определение потенциального валового дохода (ПВД).*

ПВД - представляет собой максимальный доход, который способен приносить объект оценки, при 100-% загрузке площадей без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта, установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = A_{\text{ст}} \times S \quad (5),$$

где

A<sub>ст</sub> – средняя ставка аренды объекта оценки,

S – площадь объекта оценки.

*Определение на основе анализа рынка потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы, расчет действительного валового дохода.*

Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100% площадей помещения. Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта недвижимости и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами.

Степень незанятости объекта доходной недвижимости арендаторами характеризуется коэффициентом недоиспользования, определяемым отношением величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду.

Коэффициента недоиспользования выражает долю ПВД, теряемого в результате невозможности 100%-ной сдачи в аренду всех предназначенных для этого площадей конкретного объекта недвижимости. Отсюда, возникает необходимость скорректировать ПВД на **коэффициент загрузки площадей (K<sub>з</sub>)**.

Итак, расчет действительного валового дохода (ДВД) осуществляется по следующей формуле:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times K_z. \quad (6)$$

Следует отметить, что к ДВД, рассчитанному вышеизложенным способом, необходимо добавить прочие доходы, получаемые от функционирования объекта недвижимости сверх арендных платежей, например, за пользование дополнительными услугами – прачечной, автомобильной стоянкой, то есть к прочим доходам можно отнести дополнительные средства, получение которых можно увязать с нормальным использованием объекта недвижимости.

*Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости, который основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке.*

Операционные расходы (ОР) – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта, непосредственно связанные с получением действительного валового дохода.

Операционные расходы принято делить на три группы:

- условно-постоянные;
- условно-переменные;
- расходы на замещение.

К условно-постоянным расходам относят расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Обычно в эту группу включают:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);

К условно-переменным расходам относят расходы, размер которых зависит от эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Обычно в эту группу включают следующие расходы:

- на текущие ремонтные работы;
- на управление, бухгалтерские и юридические услуги;

Расходы на замещение – расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся конструктивных элементов здания. Обычно к таким элементам относят:

- кровлю, покрытие пола, элементы внутренней и наружной отделки, оконные и дверные заполнения, скобяные изделия, а также другие конструктивные элементы с коротким сроком службы;
- санитарно-техническое оборудование и электроарматура;

Таким образом, расчетная величина операционных расходов вычитается из действительного валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом.

### 1. Расчет рыночной ставки аренды и потенциального валового дохода

На первом этапе рассчитывается потенциальный валовой доход (PGI). Этот доход определяется как максимальная сумма средств, которая может быть получена в течение предстоящего года (1-й прогнозный период расчетной модели - первый год, начиная от даты оценки). Потенциальный валовой доход рассчитывается в предположении 100%-ной занятости объекта при отсутствии потерь от неплатежей.

PGI рассчитывается для объекта оценки в соответствии с вариантом наиболее эффективного использования - сдача встроенного нежилого помещения в аренду.

В основе оценки PGI для объекта будет лежать **рыночная годовая рента**, определяемая с опорой на рыночные арендные ставки, характерные для сегмента офисной недвижимости (встроенные помещения офисного (свободного) назначения). Таким образом, для расчета PGI необходимо установить рыночные ставки аренды, характерные для административной недвижимости при наличии тех характеристик (ценообразующих факторов), которые имеют место для оцениваемого объекта.

PGI был рассчитан на основании рыночных данных о типичных арендных ставках, информация о которых была получена у различных операторов, функционирующих на рынке офисной недвижимости: риэлтеров, оценщиков, собственников. Для расчетов рыночной ставки аренды применялись оценочные процедуры, основанные на сравнительном подходе к оценке.

Необходимо заметить, что доходным подходом может быть оценен только объект коммерческой недвижимости (т.е. такой объект, владелец которого может извлекать выгоду при сдаче его в аренду). Оцениваемый объект с абсолютной вероятностью может быть сдан в аренду в качестве офисного помещения - на подобные помещения существует спрос со стороны арендаторов.

### ***Выбор объектов аналогов***

Рынок аренды офисной недвижимости, аналогичной оцениваемой, развит достаточно хорошо. На рынке представлено достаточно объектов, аналогичных объекту аренды, что позволяет сделать адекватный вывод относительно величины его арендной ставки.

В качестве объектов аналогов выбирались сопоставимые по качеству офисные помещения, по которым известны цены предложений к аренде (к сожалению, цены сделок является закрытой ин-

формацией).

Для расчетов мы получили выборку из 4-х ставок аренды по офисным помещениям и помещениям свободного назначения, с условием сдачи в аренду общей площади помещений. Основные характеристики выбранных объектов аналогов представлены далее.

При этом физические характеристики выбранных объектов различались по ряду ценообразующих характеристик, по которым сделаны необходимые корректировки.

Местоположение выбранных объектов аналогов представлено на рисунке 6<sup>15</sup>.

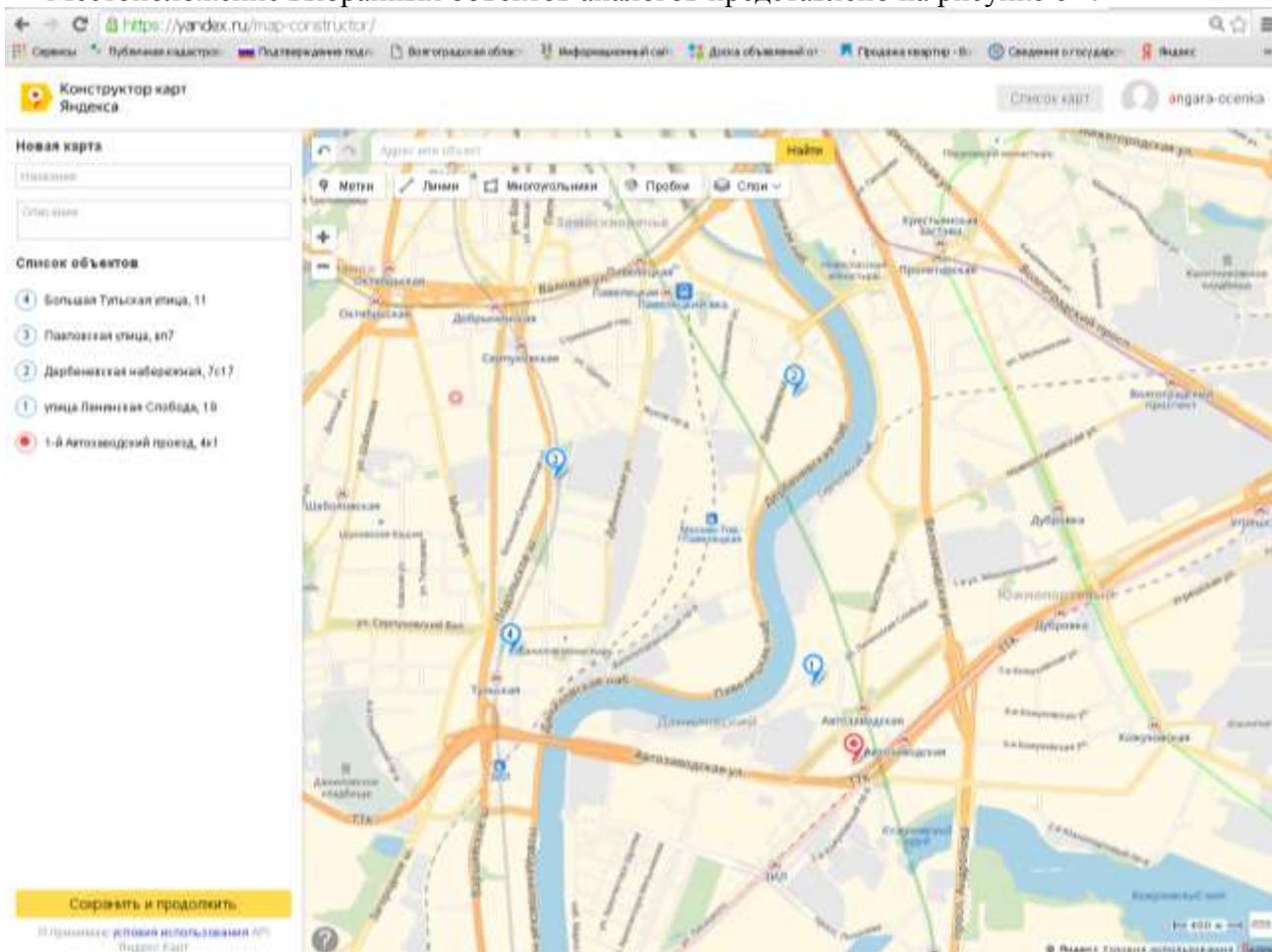


Рис. 6

**Выбор единицы сравнения.** Чтобы сравнить объекты, нам следует найти общий знаменатель. Таким общим знаменателем может быть либо физическая единица сравнения (цена за кв. м), либо экономическая единица сравнения (цена за жилую единицу). Единицы сравнения используются оценщиками и другими специалистами, работающими с недвижимостью как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Единицы сравнения – это способ быстрого доведения до инвесторов или возможных покупателей, действующих на конкретном рынке, стандартной информации (стр.294)<sup>16</sup>.

Таким образом, можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Данная единица сравнения является общей для объектов оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

На рынке аренды офисных помещений г. Москва используются цены аренды за 1м2 общей площади, за 1м2 арендной площади, за 1м2 полезной площади.

<sup>15</sup> <https://yandex.ru/map-constructor/>

<sup>16</sup> Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Пер. с англ. — М.: Дело, 1997.

Для выбранных объектов аналогов по офисным площадям, как и для объекта аренды, единицей сравнения является *1м2 общей площади помещений*.

Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

### **Выбор элементов сравнения**

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке при определении арендной ставки:

- Условия аренды;
- Площадь, включаемая в расчет арендной платы;
- Передаваемые при сделке права;
- Условия финансирования;
- Условия сделки, продажи;
- Условия финансового расчета;
- Условия рынка;
- Динамика сделок (дата сдачи в аренду);
- Местоположение (глобальное, локальное);
- Физические характеристики (этаж расположения, наличие отдельного входа, площадь, состояние помещений).

### **Порядок внесения корректировок**

На первом этапе был проведен предварительный анализ, в ходе которого были устранены различия между объектами аналогами и объектом оценки в следующих ценообразующих характеристиках на рынке аренды:

- Условия аренды (рыночные – характерные для всех объектов аналогов):

Ежемесячная оплата; Предусмотрены ограничения срока и условий продления договора; Предусмотрены условия досрочного расторжения договора; Срок действия договора аренды – 1 год. Предусмотрена обязательная регистрация договора аренды на срок более года.

В состав оцениваемой арендной платы не включаются:

- плата за эксплуатационное обслуживание;
- плата за предоставляемые коммунальные услуги;
- возмещение расходов за монтаж и пользование охранно-пожарной сигнализацией.
- возмещение расходов за клининговые услуги.

Предполагается, что коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы будут компенсироваться по отдельному договору оказания услуг; Соответствие уровня коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов рыночным условиям;

Предусмотрен пересмотр арендных ставок (периодичность – 1 год).

Арендатор по согласованию с собственником проводит косметический и текущий ремонт в помещениях;

Арендатор не вправе препятствовать доступу в помещения представителей собственника;

Арендатор обеспечивает выполнение требований по пропускному режиму, антитеррористической защищенности, технической укрепленности, гражданской обороне и технике безопасности, пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологическим нормам;

- Для объектов аналогов, площадь, включаемая в расчет арендной платы – **общая**.
- Передаваемые при сделке права аналогичные – право пользования, корректировки нет;
- Условия финансирования: при анализе учитывались типичные условия финансирования, отсутствие каких-либо скидок и льгот;
- Условия сделки, продажи: при анализе учитывались типичные (рыночные) условия сделки, т. е. отсутствие особых условий, таких как вынужденная сделка и пр. Не применялась, так как объекты аналоги, как и объект оценки, имеют одинаковые типичные (рыночные) условия сделки.
- Условия рынка (поправка на уторгование): корректировка на условия сделки определялась на основе информации о средних различиях в величинах цен предложения и цен сделок.
- Динамика сделок (дата сдачи в аренду): данная корректировка не проводилась, т.к. все

объекты аналоги представлены на дату оценки.

**Корректировка на торг:** согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2016, том 2» авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2016, скидки на торг на ставки аренды офисной недвижимости, аналогичной оцениваемой находится в интервале **4,7% - 12,1%**. Учитывая анализ рынка аренды подобной недвижимости, оценщиком было принято минимальное значение скидки на торг для данного класса недвижимости – 4,7% (см. анализ рынка объекта оценки – раздел 3 настоящего Отчета таблица 23).

**Поправка на глобальное местоположение:** Объект оценки и все объекты аналоги сопоставимы по данному фактору (Находятся в г. Москва, ЮАО, Даниловский район, на расстоянии до 2км от станций метро), поэтому корректировки не вводилось.

**Поправка на наличие/отсутствие парковки.** Объект оценки, как все Объекты аналоги имеют в наличии организованную парковку поэтому корректировка к нему не применяется.

**Корректирующие коэффициенты на наличие отдельного входа.** Объект оценки и все объекты аналоги сопоставимы по данному фактору (Общий вход), поэтому корректировки не вводилось.

**Корректирующие коэффициенты на ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории производственно-складского комплекса).** Объект оценки и все объекты аналоги сопоставимы по данному фактору (расположены в жилых кварталах, со свободным доступом), следовательно, корректировки не вводилось.

**Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба (общую площадь).** Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2016, том 2» авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2016, объект оценки по фактору масштаба относится к помещениям площадью от 250м<sup>2</sup> до 500м<sup>2</sup>.

Объект аналог №2 по фактору масштаба, так же как и объект оценки, относится к помещениям площадью от 250м<sup>2</sup> до 500м<sup>2</sup>, поэтому к нему корректировка не применялась.

Объекты аналоги №1, №4 по фактору масштаба относятся к помещениям площадью от 100м<sup>2</sup> до 250м<sup>2</sup>, поэтому к ним применялась понижающая корректировка в размере 0,92 (см. анализ рынка объекта оценки – раздел 3 настоящего Отчета таблица 27).

Объект аналог №34 по фактору масштаба относятся к помещениям площадью от 500м<sup>2</sup> до 750м<sup>2</sup>, поэтому к нему применялась повышающая корректировка в размере 1,06 (см. анализ рынка объекта оценки – раздел 3 настоящего Отчета таблица 27).

**Корректирующие коэффициенты на этаж расположения.** Объект оценки и объекты аналоги №1, №4 сопоставимы по фактору «этаж расположения» (2 этаж и выше), поэтому корректировки не проводилось.

Объекты аналоги №2, №3 расположены на первом этаже зданий, поэтому к ним применялась понижающая корректировка в размере 0,86 (см. анализ рынка объекта оценки – раздел 3 настоящего Отчета таблица 28).

**Корректирующие коэффициенты на физическое состояние, состояние отделки.**

Объекты аналоги №1, №2 не требуют проведения косметического ремонта (отделка в среднем состоянии), так же как и объект оценки, поэтому корректировки не проводилось.

Объекты аналоги №3, №4 не требуют проведения косметического ремонта (Отделка "Люкс), поэтому к ним была применена понижающая корректировка в размере 0,820 (см. анализ рынка объекта оценки – раздел 3 настоящего Отчета таблица 29).

Применение метода среднего арифметического значения для определения арендной ставки 1 кв. метра объекта оценки неправомерно, так как к объектам аналогам применялось различное число корректировок. В этом случае применяется метод определения средневзвешенного значения цены на основе сравнительного анализа выбранных корректировок. Вывод стоимости является результатом согласования полученных промежуточных результатов по всем объектам аналогам. Согласование является результатом математического взвешивания и сравнения показателей в соответствии с их характеристиками. Так как объекты имеют отличия по характеристикам, для каждой из скорректированной стоимости 1м<sup>2</sup> выбирается весовой коэффициент. Критерием выбора весового коэффициента является степень похожести объектов аналогов на объект оценки.

Взвешивание результатов расчета по каждому из объектов аналогов производится в соответствии с нижеследующим алгоритмом.

Вычисляется общее количество корректировок по всем объектам аналогам, т.е.

$$K = \sum_{i=1}^8 k_i \quad (7)$$

где  $k_i$  - число корректировок для каждого из аналогов

Вычисляются удельные значения найденных корректировок для каждого из аналогов, т.е. находятся величины:

$$m_i = \frac{k_i}{K} \quad (8)$$

Для каждого из  $m_i$  ищется обратная величина  $n_i$ , и вычисляется сумма  $\sum_{i=1}^k n_i$ , после чего вычисляется вес каждого из аналогов как отношение  $n_i$  к  $\sum_{i=1}^k n_i$

Итоговый результат вычисляется по следующей формуле статистики:

$$A_{oo} = \sum_{i=1} w_i \times A_i \quad (9),$$

где  $A_{oo}$  - искомая величина стоимости  $1\text{м}^2$  объекта оценки.

Расчет стоимости оцениваемого объекта произведен в таблице ниже.

**Расчет арендной ставки для объекта оценки - нежилых помещений,  
общей площадью 409,9 м<sup>2</sup> (кадастровый номер: 77:05:0002003:4256), расположенных на четвертом этаже административного здания,  
по адресу: Россия, г. Москва, пр. Автозаводский 1-Й, д.4, корп.1**

Таблица 32.

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты аналоги			
		1	2	3	4
<b>Местоположение</b>	<b>Россия, г.Москва, пр.Автозаводский 1-й, д.4, корп.1</b>	<b>Россия, г.Москва, ул. Ленинская Слобода, 19</b>	<b>Россия, г.Москва, Дер- бневская наб., 7С17</b>	<b>Россия, г.Москва, ул. Павловская, вл7</b>	<b>Россия, г.Москва, ул. Большая Тульская, 11</b>
<b>Описание</b>	Нежилое помещения, офисного назначения, общей площадью 409,9м <sup>2</sup> , расположенные на 4 этаже 7 этажного административного зда- ния	Нежилые помещения, офисного назначения, общей площадью 156,1м <sup>2</sup> , расположенные на 2 этаже 7 этажного нежилого здания	Нежилые помещения, офисного назначения, общей площадью 264,3м <sup>2</sup> , расположенные на 1 этаже 4 этажного нежилого здания	Нежилые помещения, офисного назначения, общей площадью 516,0м <sup>2</sup> , расположенные на 1 этаже 6 этажного нежилого здания	Нежилые помещения, офисного назначения, общей площадью 233,7м <sup>2</sup> , расположенные на 2 этаже 5 этажного нежилого здания
<b>Источник информации</b>		Сайт: <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/164659895/">https://www.cian.ru/rent/c ommercial/164659895/</a> Контактный тел.: 8-495- 223-90-00 (копия изоб- ражения интернет стра- ницы в приложении от- чета)	Сайт: <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/190211094/">https://www.cian.ru/rent/c ommercial/190211094/</a> Контактный тел.: 8-495- 104-22-86 (копия изоб- ражения интернет стра- ницы в приложении от- чета)	Сайт: <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/190940370/">https://www.cian.ru/rent/c ommercial/190940370/</a> Контактный тел.: 8-495- 132-23-54 (копия изоб- ражения интернет стра- ницы в приложении от- чета)	Сайт: <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/191212476/">https://www.cian.ru/rent/c ommercial/191212476/</a> Контактный тел.: 8-499- 674-06-42 (копия изображения ин- тернет страницы в при- ложении отчета)
<b>Площадь, сдаваемая в аренду (общая), м2</b>	409,90	<b>156,1</b>	<b>264,3</b>	<b>516,0</b>	<b>233,7</b>
Ставка аренды - рыноч- ное предложение, руб/м2		<b>2 291</b>	<b>2 250</b>	<b>2 917</b>	<b>2 753</b>
		<b>27 494</b>	<b>27 000</b>	<b>35 000</b>	<b>33 040</b>
<b>Условия аренды</b>		коммунальные услуги, эл/энергия, охрана и уборка помещений - за счет арендатора (по до- полнительному догово- ру)	коммунальные услуги, эл/энергия, охрана и уборка помещений - за счет арендатора (по до- полнительному догово- ру)	коммунальные услуги, эл/энергия, охрана и уборка помещений - за счет арендатора (по до- полнительному догово- ру)	коммунальные услуги, эл/энергия, охрана и уборка помещений - за счет арендатора (по до- полнительному догово- ру)
Корректировка (руб.)		0	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб./м2		<b>2 291</b>	<b>2 250</b>	<b>2 917</b>	<b>2 753</b>

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты аналоги			
		1	2	3	4
<b>Передаваемые права</b>	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./м2		<b>2 291</b>	<b>2 250</b>	<b>2 917</b>	<b>2 753</b>
<b>Условия финансирования</b>	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./м2		<b>2 291</b>	<b>2 250</b>	<b>2 917</b>	<b>2 753</b>
<b>Условия сделки, продажи</b>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./м2		<b>2 291</b>	<b>2 250</b>	<b>2 917</b>	<b>2 753</b>
<b>Условия финансового расчета</b>	оплата ежемесячно	оплата ежемесячно	оплата ежемесячно	оплата ежемесячно	оплата ежемесячно
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./м2		<b>2 291</b>	<b>2 250</b>	<b>2 917</b>	<b>2 753</b>
<b>Условия рынка</b>		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Поправка на уторговывание		<b>-4,7%</b>	<b>-4,7%</b>	<b>-4,7%</b>	<b>-4,7%</b>
Корректировка, руб.		<b>-108</b>	<b>-106</b>	<b>-137</b>	<b>-129</b>
Скорректированная ставка аренды, руб./м2		<b>2 183</b>	<b>2 144</b>	<b>2 780</b>	<b>2 624</b>
<b>Динамика сделок (дата сдачи в аренду)</b>	июль, 2018	июль, 2018	июль, 2018	июль, 2018	июль, 2018
Корректировка		1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная ставка аренды, руб./м2		<b>2 183</b>	<b>2 144</b>	<b>2 780</b>	<b>2 624</b>
<b>Глобальное местоположение</b>	ЮАО, Даниловский район, в 400 м от станции метро "Автозаводская"	ЮАО, Даниловский район, в 480 м от станции метро "Автозаводская"	ЮАО, Даниловский район, в 1,3км от станции метро "Серпуховская"	ЮАО, Даниловский район, в 840м от станции метро "Серпуховская"	ЮАО, Даниловский район, в 100 м от станции метро "Тульская"
Корректировка		1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка, руб.		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты аналоги			
		1	2	3	4
Корректировка, руб.		<b>2 183</b>	<b>2 144</b>	<b>2 780</b>	<b>2 624</b>
<b>Тип парковки</b>	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
Корректировка		1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка, руб.		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Скорректированная цена, руб.		<b>2 183</b>	<b>2 144</b>	<b>2 780</b>	<b>2 624</b>
<b>Наличие отдельного входа</b>	Общий вход	Общий вход	Общий вход	Общий вход	Общий вход
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, руб.		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Скорректированная ставка аренды, руб./м2		<b>2 183</b>	<b>2 144</b>	<b>2 780</b>	<b>2 624</b>
<b>Ограниченность доступа к объекту</b>	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ
Корректировка		1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка, руб.		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Скорректированная ставка аренды, руб./м2		<b>2 183</b>	<b>2 144</b>	<b>2 780</b>	<b>2 624</b>
<b>Общая площадь объекта, м2</b>	409,9	156,1	264,3	516	233,7
Корректировка		0,920	1,000	1,060	0,920
Корректировка, руб.		<b>-175</b>	<b>0</b>	<b>167</b>	<b>-210</b>
Скорректированная ставка аренды, руб./м2		<b>2 008</b>	<b>2 144</b>	<b>2 947</b>	<b>2 414</b>
<b>Расположение в здании (этажи расположения)</b>	4 этаж	2 этаж	1 этаж	1 этаж	2 этаж
Корректировка		1,000	0,860	0,860	1,000
Корректировка, руб.		<b>0</b>	<b>-300</b>	<b>-413</b>	<b>0</b>
Скорректированная ставка аренды, руб./м2		<b>2 008</b>	<b>1 844</b>	<b>2 534</b>	<b>2 414</b>
<b>Описание состояния помещений</b>	Хорошее (отделка в среднем состоянии)	Хорошее (отделка в среднем состоянии)	Хорошее (отделка в среднем состоянии)	отделка "Люкс"	отделка "Люкс"
Корректировка		1,000	1,000	0,820	0,820
Корректировка, руб.		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-456</b>	<b>-435</b>

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты аналоги			
		1	2	3	4
Скорректированная рыночная стоимость за 1 м <sup>2</sup> , руб.		2 008	1 844	2 078	1 979
Общая валовая корректировка, руб. $K = \sum  k_i $		175,00	300,00	1 036,00	645,00
Общая валовая корректировка в % от цены <i>продажи</i>		7,64%	13,33%	35,52%	23,43%
Общая сумма корректировок, $K = \sum k_i$	79,92%				
Обратная величина удельного числа корректировок каждого аналога, $Y_i = K/k_i$		10,461	5,995	2,250	3,411
Сумма обратных величин удельного числа корректировок каждого аналога	22,117				
Вес каждого аналога, $\omega_i = y_i / \sum y_i$	1,000	0,473	0,271	0,102	0,154
<b>Средневзвешенная ставка аренды за 1 м<sup>2</sup>, руб.</b>	<b>1966</b>				
<b>Арендная плата, руб. в месяц</b>	<b>805 863</b>				

Таким образом, арендная ставка для объекта оценки - нежилых помещений, общей площадью 409,9 м<sup>2</sup> (кадастровый номер: 77:05:0002003:4256), расположенных на четвертом этаже административного здания, по адресу: Россия, г. Москва, пр. Автозаводский 1-Й, д.4, корп.1, по состоянию на 02 августа 2018г. составила **1966 руб./м<sup>2</sup>**.

## 2. Расчет чистого операционного дохода для 1-го года, начиная с даты оценки

Расчет чистого операционного дохода традиционно для практики оценки недвижимости проводится в несколько этапов, на которых рассчитываются различные уровни дохода. Таких уровней три: потенциальный валовой доход (potential gross income - PGI), действительный (эффективный) валовой доход (effective gross income - EGI) и, наконец, чистый операционный доход (net operating income - NOI), который и является ключевым фактором стоимости доходной недвижимости.

1) Потенциальный валовой доход (ПВД) может быть определен следующим образом:

$$PGI = A \times S \quad (9)$$

A - рыночная ставка аренды;

S - площадь помещения.

Рыночная ставка аренды была определена в соответствии с условиями аренды, приведенными в Отчёте.

2) Эффективный валовой доход рассчитывается как разность ПВД и потерь от незанятости и при сборе арендной платы. Как показывает анализ рынка, спрос на площади, аналогичные оцениваемой в районе расположения объекта оценки является стабильным, что также подтверждается малым количеством предложений о сдаче в аренду аналогичных помещений на дату оценки из-за высокой занятости площадей. Но при этом стоит также отметить, что дефицит недвижимости не наблюдается, потребность в строительстве и организации новых объектов незначительна. Оцениваемые помещения расположены в ЮАО, Даниловский район, в 400 м от станции метро "Автозаводская", вдоль пр. Автозаводский 1-Й. Учитывая вышеописанное, и назначение объекта аренды, оценщик сделал вывод о том, что процент потерь от неполной загрузки (сдача в аренду) и невзысканных арендных платежей будет невысоким. Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2016, том 2» авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2016) величина недозагрузки для офисной недвижимости, аналогичной оцениваемой, составляет 6,8% (среднее значение интервала 12,3%-17,9%)(см. анализ рынка объекта оценки раздел 3 настоящего Отчета таблица 34).

3) Чистый операционный доход определяется как действительный валовой доход от объекта собственности за вычетом операционных расходов, необходимых для поддержания требуемого уровня доходов. Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2016, том 2» авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2016) величина процента операционных расходов от потенциального валового дохода для офисной недвижимости, аналогичной оцениваемой, составляет 17,9% (среднее значение интервала 12,5-23,4%)

Таблица 33.

Показатель	Среднее	Расширенный интервал	
Процент операционных расходов от потенциального валового дохода для офисной недвижимости	17,9%	12,5%	23,4%

### **Расчет коэффициента капитализации.**

Из теории оценки известно, что общий чистый операционный доход, генерируемый объектом недвижимости в какой-либо период  $k$ , равен сумме:

$$I = I_k^{on} + I_k^{of}, \quad (10)$$

где:  $I_k^{on}$  – доход на капитал;

$I_k^{of}$  – доход для обеспечения возврата инвестированного капитала, складывающийся из отчислений из общего дохода для возврата капитала и процентного годового приращения средств в фонде возмещения.

Стоимость недвижимости уменьшается со временем из-за износа. Поэтому собственник для компенсации износа всегда должен создавать фонд возмещения этих потерь. Технология возмещения этих потерь связана с динамикой потери стоимости актива, т.е. с динамикой его износа. Таким образом, в любой момент продажи актива (его реверсии) должен обеспечиваться возврат изношенной части актива. Соответственно, коэффициент капитализации рассчитывается как

$$R = R_{on} + R_{of} \quad (11)$$

где  $R_{on} = Y$  – норма отдачи на капитал или норма дисконта;  
 $R_{of}$  – норма возврата инвестиций.

Ставка дисконтирования рассчитана методом кумулятивного построения. Теоретически метод построения (кумулятивный метод) основывается на предпосылке о том, что норма дисконтирования является только функцией риска и может быть определена как сумма всех рисков, которые присущи каждому конкретному проекту. В общем случае метод построения формализуется в следующем виде:

*ставка дисконтирования = безрисковая ставка + премия за риск*

Для определения безрисковой ставки проанализирован рынок ценных бумаг, срок оборота которых, совпадает с длительностью периода времени на которое необходимо привлечение заемных средств. В качестве безрисковой нормы инвестирования Оценщиком принята эффективная доходность к погашению суверенных облигаций, эмитируемых Министерством финансов РФ - ОФЗ, а именно краткосрочная ставка рынка ГКО-ОФЗ<sup>17</sup> равная **6,69%**. При реализации проекта строительства объекта офисной недвижимости с самого его начала и до момента ввода в эксплуатацию возникает большое количество рисков различных видов. Основными видами рисков, которые наиболее актуальны для инвестиций в развитие недвижимости являются:

- риск инвестиций в развитие недвижимости;
- риск низкой ликвидности;
- риск проектного управления (риски управляющей компании).

Чем больше суммарный уровень всех возникающих в процессе реализации проекта рисков, тем больше инвестор должен получить в качестве компенсации прибыли.

#### ***Премия за риск вложения в развитие недвижимости***

Премия за риск вложений (гр) определена экспертным методом. Ниже указаны основные виды систематических и несистематических рисков, которые могут оказать влияние на развитие ситуации на рынке купли-продажи и аренды недвижимости. Степень вероятности риска рассматривается по десятибалльной шкале. Чем выше значение риска в таблице, тем более вероятным предполагается риск его наступления для оцениваемого объекта.

*^ К систематическим рискам относятся:*

*- Ухудшение общей экономической ситуации*

Данный риск учитывает возможный рост инфляции, несопоставимый с возможным увеличением арендной ставки, предполагаемой на прогнозный период. Падение ставки арендных платежей так же может быть вызвано снижением деловой активности в стране в целом, изменением структуры спроса на аренду и покупку недвижимости.

*- Изменение федерального или местного законодательства*

Данный вид риска связан в первую очередь с земельными отношениями, т.е. возникновением трудностей при продлении договора аренды на земельный участок, на котором расположен объект недвижимости. Также данный риск предполагает обязательные издержки собственника на предполагаемый выкуп земельного участка под объектом недвижимости. Изменения в законодательстве могут быть связаны с увеличением арендных и налоговых платежей, повышением процентной ставки кадастровой стоимости для выкупа земельного участка, а также другими аспектами, связанными с налогообложением объектов недвижимого имущества.

*- Тенденции развития экономики в регионе*

На изменение степени риска вложения финансовых капиталов в рынок недвижимости оказывают влияние тенденции развития экономики в регионе, отражающие общие тенденции экономики страны. Однако экономика в регионах развивается гораздо более медленными темпами, чем экономика страны в целом. Особенно большое влияние данный риск оказывает на принятие решений об инвестировании средств в депрессивные и дотационные регионы, к которым относится Кировская область.

*- Несистематические риски чаще всего связаны с самими объектами и поддаются корректировке:*

*- Ускоренный износ здания*

<sup>17</sup> Сайт: [http://www.cbr.ru/hd\\_base/zcyc\\_params/zcyc/?DateTo=05.02.2018](http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/zcyc/?DateTo=05.02.2018)

Данный риск учитывает все виды износа здания, в том числе физический, функциональный и внешний. При этом для недвижимости с различным функциональным назначением различно влияние каждого из видов износа. Так, на стоимость производственного здания в первую очередь влияет физический износ, т.к. у зданий данного назначения велика нагрузка на перекрытия, усиленная вибрация приводит к необходимости дополнительного обслуживания межпанельных швов ит.п. Для офисных и складских зданий особое значение приобретает функциональный износ, а именно: несоответствие характеристик здания современным рыночным стандартам и представлениям о характеристиках данного типа имущества (несовременная конструкция, дизайн, устаревшая технология и связанные с этим факторы).

- Неполучение арендных платежей

Данный риск учитывает вероятность неполучения арендных платежей арендодателем при возникновении финансовых трудностей у арендатора, в силу которых он не может полностью или частично оплатить арендные платежи, эксплуатационные и коммунальные расходы, либо при недобросовестном отношении арендатора к своим обязательствам по уплате арендных платежей в соответствии с договором аренды.

- Недостаточно эффективное управление проектом

В рамках системы профессионального управления недвижимостью происходит разграничение функций Собственника и Управляющего. За Собственником остаются функции принятия стратегических решений и функции контроля качества управления. Функции оперативного управления объектами недвижимости делегируются специализированными управляющими компаниями. При условии наличия на рынке недвижимости превышения предложения над спросом, возникает необходимость гораздо более серьезного подхода к вопросу управления объектом недвижимости.

- Наличие избыточных площадей

Данный риск связан с наличием на рынке большого количества аналогичных объектов, которые не могут быть сданы в аренду по причине превышения спроса. Также данный риск отражает и наличие избыточных площадей на самом объекте, затрудняющих одновременную 100% сдачу в аренду всех его площадей. Данные факторы не могут не сказаться на доходности объектов оценки.

- Ухудшение транспортной доступности объекта

Данный вид риска указывает, насколько обеспечен объект оценки транспортной инфраструктурой и вероятно ли наступление в будущем ситуации, когда транспортная доступность ухудшится, например, вследствие проведения ремонтных работ на дорогах, путепроводах, развертывания нового строительства и др.

- Сложности обеспечения инженерной инфраструктурой

При оценке потенциала объекта и рискованности вложения в него денежных средств необходимо рассмотреть вопрос о возможности обеспечения его всеми видами инженерных коммуникаций, в том числе водоснабжением, отоплением, электроснабжением, телефонной связью и др. Чем выше риск возможности неполучения какого-либо вида благоустройства, тем выше расценивается риск вложения в объект оценки.

- Ухудшение коммерческого потенциала области

Данный риск связан, прежде всего, с тем, что планируемое увеличение предложения на рынке недвижимости неизбежно приведет к снижению ставки аренды и стоимости 1 кв.м. Особенно актуально это при условии, если соотношение спроса и предложений на недвижимость достигло равновесия или предложение превышает спрос. Данное равновесие предполагает проектирование и строительство более качественных продуктов, более жестокую конкурентную борьбу среди девелоперов и консультантов по недвижимости, занимающихся маркетингом проектов.

Поправка за **риск вложения в недвижимость** рассчитана в следующей таблице.

Таблица 34.

№ п/п	Показатели рисков	Категория риска	Минимальный риск		Ниже среднего			Средний			Выше среднего	
			0,0	0,5	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,5	5,0
	<b>Систематический риск</b>											
<b>1</b>	<b>Ухудшение общей эконо-</b>	<b>динамичный</b>					1					

№ п/п	Показатели рисков	Категория риска	Минимальный риск		Ниже среднего			Средний			Выше среднего	
			0,0	0,5	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,5	5,0
	мической ситуации											
2	Тенденции развития экономики в регионе	динамичный					1					
3	Изменение федерального или местного законодательства	динамичный					1					
	Несистематический риск											
4	Наличие избыточных площадей	статичный						1				
5	Ускоренный износ здания	статичный						1				
6	Неполучение арендных платежей	динамичный						1				
7	Недостаточно эффективное управление	динамичный						1				
8	Ухудшение транспортной доступности объекта	динамичный				1						
9	Ухудшение коммерческого потенциала области	динамичный				1						
10	Сложности обеспечения инженерной инфраструктурой	динамичный			1							
11	Количество наблюдений		0	0	1	2	3	4	0	0	0	0
12	Взвешенный итог		0	0	1	3	6	10	0	0	0	0
13	Сумма											20
14	Количество факторов											10
15	Средневзвешенное значение											2,0

**Поправка на низкую ликвидность** представляет собой премию за риск длительной экспозиции при продаже объекта. Данную поправку можно рассчитать как эффект переноса продажи с начала периода на его конец (при шаге прогнозирования, сравнимым со средним периодом экспозиции на рынке).

$$Плик = 1 - \frac{1}{1 + Rб \cdot \frac{L}{Q}}, \% \quad (12)$$

где:

Плик – премия за низкую ликвидность;

Rб - безрисковая ставка;

L- период экспозиции (в месяцах);

Q- общее количество месяцев в году.

Срок экспозиции объектов недвижимости, схожих по характеристикам с объектом оценки, составляет 6 мес. В качестве ставки доходности принята эффективная доходность к погашению суверенных облигаций, эмитируемых Министерством финансов РФ - ОФЗ, а именно краткосрочная ставка рынка ГКО-ОФЗ<sup>18</sup> равная **6,69%**.

При экспозиции объекта на рынке в течение 6 месяцев, потеря его стоимости на конец периода составит:

$$1 - \frac{1}{1 + 0,0669 \cdot 0,5} = 3,19\%$$

Таким образом, премия за низкую ликвидность составляет 3,19 % .

Премия за **риск проектного управления** (риски управляющей компании).

<sup>18</sup> Сайт: <http://www.cbr.ru/>

Данный риск был принят на основании исследования приведенного в статье «Расчет ставки капитализации кумулятивным методом. Обоснование премии за инвестиционный менеджмент» журнал «Вопросы оценки №3 2006г. стр.24-27.»

Для того чтобы определить размер премии за инвестиционный менеджмент по объектам недвижимости, авторы данной статьи проанализировали данный сегмент рынка, выявили наиболее типичные компании, управляющие вкладываемыми в недвижимость средствами, определили размеры их вознаграждения за управление. После соответствующей обработки данных было определено наиболее вероятное значение размера премии за инвестиционный менеджмент.

Таким образом, наиболее вероятное значение премии за инвестиционный менеджмент на рынке имеет значение 1,43 %, наиболее вероятный диапазон колебаний размера премий должен располагаться в интервале от 1,01 до 1,85 %.

Для расчетов принято значение данного риска на уровне среднего значения **1,43%**.

Таким образом, норма отдачи на инвестирование составила:

Таблица 35.

Наименование	Значение
Безрисковая процентная ставка $i$ , %	6,69%
Компенсация за риск, %	2,00%
Компенсация за низкую ликвидность, %	3,19%
Расходы на инвестиционный менеджмент, %	1,43%
Норма отдачи на инвестирование, %	<b>13,31%</b>

#### *Определение нормы возврата капитала*

Объект недвижимости имеет конечный (ограниченный) срок экономической жизни (срок, в течение которого эксплуатация объекта является физически возможной и экономически выгодной). Доход, приносимый объектом недвижимости, должен возмещать потерю объектом своей стоимости к концу срока его экономической жизни. Количественно величина дохода, необходимого для такого возмещения, выражается через норму возврата капитала.

Существует три способа расчета нормы возврата капитала:

Прямолинейный возврат капитала (*метод Ринга*). Целесообразно использовать, когда ожидается, что возмещение основной суммы будет осуществляться равными частями. Годовая норма возврата капитала рассчитывается путем деления 100% стоимости актива на остающийся срок полезной жизни, т.е. эта величина, обратная сроку службы актива.

Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (*метод Хоскольда*). Используется в тех случаях, когда ставка дохода первоначальных инвестиций настолько высока, что реинвестирование по той же ставке маловероятно. Для реинвестируемых средств предполагается получение дохода по безрисковой ставке.

Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (*метод Инвуда*).

Используется, если сумма возврата капитала реинвестируется по ставке доходности инвестиции. В этом случае норма возврата, как основная часть коэффициента капитализации равна фактору фонда возмещения при той же ставке процента, что и по инвестициям.

В модели Ринга предполагается, что поток доходов будет ежегодно снижаться. Такое допущение в условиях постоянно растущих арендных ставок выглядит весьма сомнительным. Поэтому такая модель практически не применяется. Метод Хоскольда также не нашел широкого применения при оценке недвижимости, т. к. он относится к ситуации, когда полученные от аренды деньги на годы аккумулируются на депозите или в других безрисковых и соответственно мало доходных инструментах, что не характерно для стратегии эффективного собственника. Анализ показывает, что наибольшее распространение получила модель Инвуда, которая, по-видимому, в большей степени отражает реалии современного рынка.

В данной оценке используется метод Инвуда, который, по мнению Оценщика, в наибольшей степени отвечает условиям инвестирования в России<sup>19</sup>

Ставка возмещения капитала по Инвуду рассчитывается по следующей формуле:

38 Применение метода Инвуда рассмотрено в статье «Метод прямой капитализации. Обобщенная модель Инвуда», автор: Лейфер Л.А., 2008 г. ([http://www.labrate.ru/leifer/lev\\_leifer\\_article-model\\_inwood.htm](http://www.labrate.ru/leifer/lev_leifer_article-model_inwood.htm))

$$K_3(r, n) = \frac{r}{(1+r)^n - 1} \quad (13),$$

где

r - ставка дисконтирования (расчет приведен в таблице выше);

n – остаточный срок эксплуатации объекта

$$n = \text{Тэк.} - \text{Тхрон.} \quad (14),$$

где

$$n = 150 \text{ лет} - (2018 \text{ г.} - 1934 \text{ г.}) = 66 \text{ лет}$$

Расчет коэффициента капитализации объекта недвижимости произведен в таблице ниже.

Таблица 36.

Наименование	Значение
Безрисковая процентная ставка <i>i</i> , %	6,69%
Компенсация за риск, %	2,00%
Компенсация за низкую ликвидность, %	3,19%
Расходы на инвестиционный менеджмент, %	1,43%
Норма отдачи на инвестирование, %	<b>13,31%</b>
Норма возврата по Инвуду, %	0,00348809291%
Коэффициент капитализации, R, %	<b>13,31%</b>

**Расчёт стоимости методом прямой капитализации в рамках доходного подхода для объекта оценки**

Таблица 37.

№	Наименование объекта оценки	Встроенное нежилое помещение, офисного назначения
1	Площадь общая (по внутреннему обмеру), м <sup>2</sup>	<b>409,90</b>
2	Ставка аренды в мес., руб.	<b>1 966</b>
3	Срок аренды, мес.	<b>12</b>
4	Потенциальный доход в год, руб.	<b>9 670 361</b>
5	Коэффициент недозагрузки	<b>0,123</b>
6	Действительный доход в год, руб.	<b>8 480 907</b>
7	Операционные расходы в год, руб.	<b>1 730 995</b>
8	Чистый операционный доход в год, руб.	<b>6 749 912</b>
9	Коэффициент капитализации	0,1331
10	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	<b>50 713 088</b>

**Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки – нежилых помещений, общей площадью 409,9 м<sup>2</sup> (кадастровый номер: 77:05:0002003:4256), расположенных на четвертом этаже жилого дома, по адресу: Россия, г. Москва, пр. Автозаводский 1-Й, д.4, корп.1, определенная доходным подходом по состоянию на 02 августа 2018 г., составляет: 50 713 088 (Пятьдесят миллионов семьсот тринадцать тысяч восемьдесят восемь) рублей**

### 5.3 Сравнительный (рыночный) подход.

#### 5.3.1 Экономические основы

Сравнительный подход - подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки, основанный на непосредственном анализе рыночных цен сделок или предложений по объектам, сопоставимым с оцениваемым объектом - аналогом, имеющимся на сегменте рынка объекта оценки.

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, присутствующими на сегменте рынка объекта оценки, которые были проданы или выставлены на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству

и полезности объект.

Рыночный подход основан на основополагающем **принципе спроса и предложения**, в соответствии с которым цена на объект недвижимости формируется под действием сил спроса-предложения в данном месте, в данное время и на данном рынке. Таким образом, рыночный подход является подходом непосредственного моделирования факторов спроса и предложения.

В основе рыночного подхода лежит предпосылка о том, что рыночная стоимость является функцией некоторой совокупности характеристик - **ценообразующих факторов**. Именно последние определяют соотношение спроса и предложения для объектов аналогов. Эти ценообразующие факторы, которым присваиваются определенные значения, называются элементами сравнения.

Сравнительный подход может быть реализован одним из двух методов: методом моделирования рыночного ценообразования путем статистической обработки и методом сравнительного анализа сделок. Первый метод предполагает обработку большого массива данных о сделках, второй - опирается на анализ цен небольшого числа рыночных сделок с объектами аналогами, отобранным по признаку наибольшей близости к объекту оценки не только набором, но и величинами ценообразующих факторов. В этом случае объекты аналоги отбираются из числа объектов, имеющих функциональное назначение, аналогичное назначению объекта оценки и соответствующие принципу наиболее эффективного использования.

Метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим.

Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

В целях реализации сравнительного подхода оценщик проанализировал рынок офисной недвижимости (встроенных нежилых помещений), аналогичной оцениваемой в ЮАО Даниловский район г. Москва. Исследование показало, что рынок подобной недвижимости развит достаточно хорошо. Оценщиком было выбрано несколько объектов аналогов - сопоставимых по месторасположению, площади, и прочим параметрам с объектом оценки. Поэтому оценщиком был применен метод сравнения продаж.

### **5.3.2 Расчет стоимости методом сравнительных продаж.**

При применении метода прямого сравнительного анализа продаж стоимость объекта оценки определяется путем сравнения с ценами продажи или предложений аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи или ценой предложения аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимого объекта вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании метода сравнительного анализа продаж предпринимались следующие шаги:

- изучение рынка продаж и предложений на продажу для отбора объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, условий оплаты сделки, физических характеристиках, местоположении, условиях сделки и т.д.;
- определение единиц сравнения и показателей (элементов сравнения), существенно влияющих на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости;
- расчет корректировок показателей (элементов сравнения) по данным рынка;
- корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Чтобы применить подход сопоставимых продаж, было проведено исследование рынка, на котором находится оцениваемый объект, с тем, чтобы найти недавно осуществленные продажи или предложения на продажу похожих объектов недвижимости.

Основой анализа стоимости объекта данным методом является сбор информации по недавним сделкам купли-продажи аналогичных объектов и отбор полученной информации с целью повышения ее достоверности. К сожалению, специфика российского рынка недвижимости такова, что информация по уже совершенным сделкам купли-продажи недвижимости является очень скудной или, чаще всего, закрытой, либо высока вероятность ее недостоверности.

подавляющее большинство российских оценщиков ориентируются на цены предложения объектов, выставленных на продажу, цена которых рассматривается как верхний предел, т.к. отражает точку зрения лишь одной заинтересованной стороны – продавца.

На этапе сбора исходной информации Оценщиком были проанализированы предложения по продаже коммерческих объектов (встроенных нежилых помещений офисного назначения).

В результате проведенного анализа были отобраны наиболее сопоставимые аналоги с оцениваемым объектом

#### ***Выбор элементов сравнения***

- качество прав (наличие обременения договорами аренды, сервитуты, качество права на земельный участок);
- условия финансирования (наличие/отсутствие льготного кредитования, не денежных форм расчетов);
- условия продажи, состояние рынка (изменение цен во времени, отличие цен предложений от цен сделок);
- местоположение (престижность района, близость к центрам деловой активности, доступность объекта, качество окружения);
- физические характеристики (характеристики земельного участка, размеры и материалы строений, износ и потребность в ремонте);
- экономические характеристики (соответствие объекта принципу ННЭИ, возможности для экономии ресурсов и т.д.);
- характер использования;

компоненты, не связанные с недвижимостью — сервис и дополнительные элементы.

Первые три корректировки характеризуют характер сделок по сравниваемым объектам и определяют цену продажи каждого объекта аналога при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок, которые учитывают различия в основных ценообразующих характеристиках.

#### ***Выбор единицы сравнения.***

Единица сравнения - единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости.

Можно выделить два основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Данная единица сравнения является общей для объектов оценки и объектов сравнения («общий знаменатель»).

Анализируя объявления о сделках с недвижимостью, размещенные в сети Интернет, а также различных печатных изданиях, Оценщиком для дальнейших расчетов была выбрана единица сравнения – 1м2 общей площади помещений, что характерно для всех объектов аналогов.

#### ***Выбор аналогов.***

Информационное поле о фактически свершившихся сделках по объектам, аналогичных оцениваемому, является бедным и неоднородным из-за закрытости информации о реальных ценах и условиях совершаемых сделок. На российском рынке недвижимости доля теневых сделок очень велика, поэтому при применении рыночного подхода к оценке в российских условиях приходится использовать информацию по ценам предложений - офертам, т.е. для оценки анализируются не реально совершенные сделки, а запрашиваемые за объекты цены. Основными источниками информации при применении рыночного подхода являются данные информационных служб, бро-

керов по недвижимости, периодические издания по недвижимости, информация, предоставляемая в частном порядке различными участниками сделок, собственные архивы Оценщика. Такая информация, являясь некачественной в плане полноты, обширности и достоверности, очевидно, не может служить основой для формирования представительной выборки, которая должна обрабатываться при выполнении оценки и нуждается в большом количестве корректировок, что, безусловно, снижает надежность подхода.

Анализ рынка офисной недвижимости показывает, что предложение площадей свободного и офисного назначений на продажу в районе местоположения объекта достаточно. При формировании выборки для реализации сравнительного подхода Оценщиком анализировался офисный сегмент ЮАО Даниловский район г. Москва. В качестве объектов аналогов Оценщиком были выбраны функциональные аналоги, т.е. те объекты, наиболее эффективное использование (НЭИ) которых соответствует НЭИ оцениваемого объекта - использование в качестве офисных помещений. Для расчетов мы получили выборку из 4-х цен предложений по офисным помещениям и помещениям свободного назначения. Основные характеристики выбранных объектов аналогов представлены далее.

При этом физические характеристики выбранных объектов различались по ряду ценообразующих характеристик, по которым сделаны необходимые корректировки.

Местоположение выбранных объектов аналогов представлено на рисунке 7<sup>20</sup>.

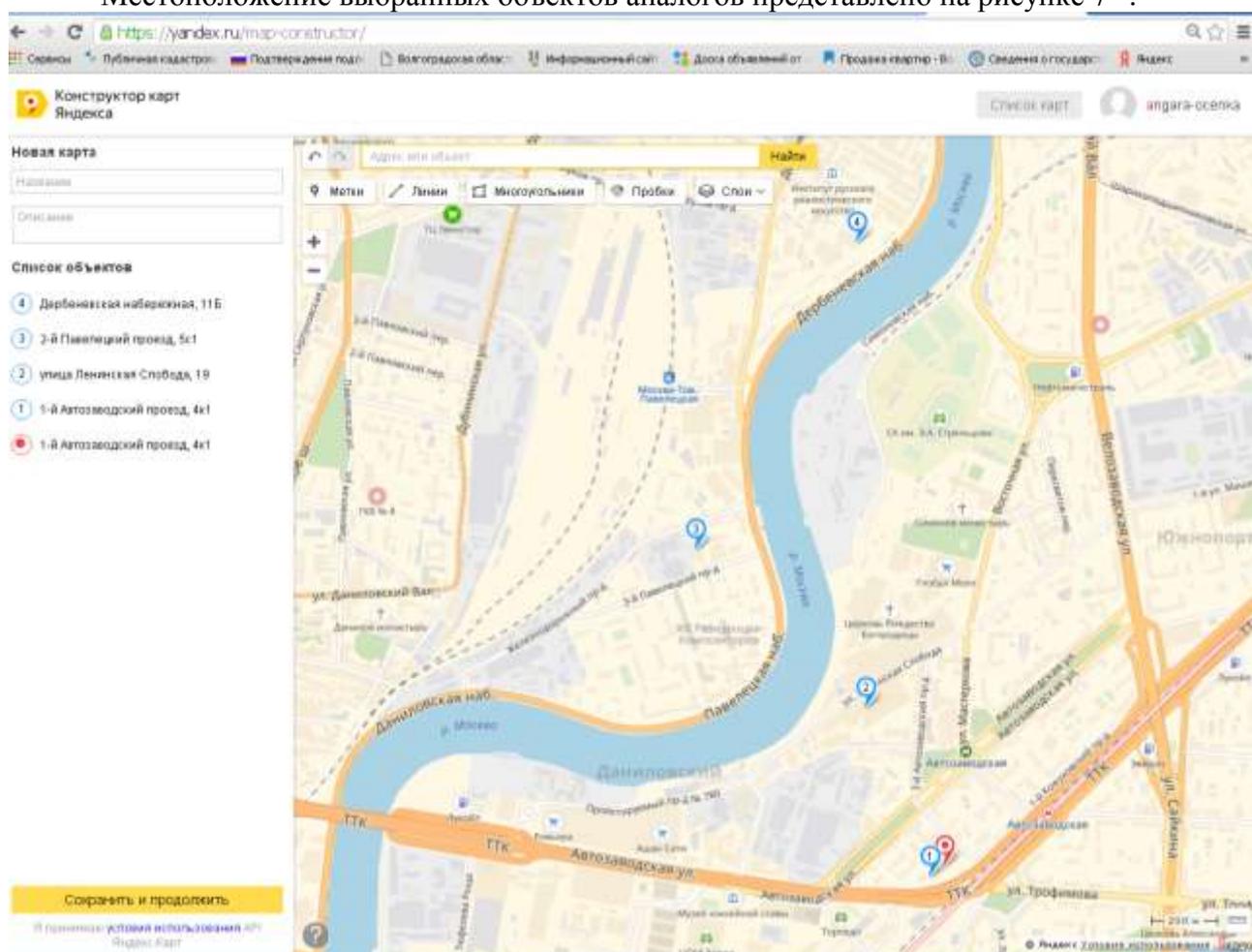


Рис. 8

***Основные факторы ценообразования для рынка офисной недвижимости (встроенных нежилых помещений)***

1. Глобальное месторасположение;
2. Тип парковки;
3. Наличие отдельного входа;
4. Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории производственно-складского комплекса);

<sup>20</sup> <https://yandex.ru/map-constructor/>

5. Площадь помещений, м<sup>2</sup> (*Вообще на рынке любой коммерческой недвижимости существует обратная, но, строго говоря, нелинейная связь между ценой и площадью, т.е. для помещений большой площади устанавливаются более низкие цены, чем для маленьких площадей. Последнее обстоятельство, с одной стороны, является следствием закона экономии на масштабе, а с другой определяется спросом, который различен для площадей различного размера.*);
6. Планировочные характеристики (*этаж, расположение в здании*);
7. Состояние помещений: (*есть/нет потребности в ремонте*).

#### ***Порядок внесения корректировок.***

Поправки вносят: а) в цену всего объекта и б) в цену соответствующих единиц сравнения. Поправки могут быть процентными, числовыми или в денежном выражении. Величина каждой поправки определяется на основании имеющихся данных.

Обычно соблюдается следующая последовательность внесения поправок:<sup>21</sup>

- вначале делают корректировку на имущественные права, на условия финансирования, на условия оплаты, на условия совершения сделки и на срок продажи;
- затем вносят поправки по другим элементам сравнения, например, местоположению, и физическим характеристикам и др.

Значительные различия в скорректированных ценах аналогов свидетельствует о неверном проведении корректировки, неправильном подборе аналогов или неучете каких-то элементов сравнения. Степень схожести может определяться по количеству корректировок. Чем меньше корректировок – тем более схож объект-аналог с оцениваемым объектом.

Основные характеристики выбранных объектов аналогов представлены далее в таблице ниже).

*На первом этапе был проведен предварительный анализ, в ходе которого были устранены различия между объектами аналогами и объектом оценки в следующих ценообразующих характеристиках:*

***Набор передаваемых при сделке прав на улучшения:*** Объект оценки, так же как и все объекты аналоги по набору передаваемых при сделке прав на улучшения принадлежат на полном праве собственности, поэтому к ним корректировка не применялась.

***Условия финансирования:*** при анализе учитывались типичные (рыночные) условия финансирования, отсутствие каких-либо скидок и льгот.

Данная корректировка не рассчитывалась, так как условия финансирования объектов аналогов и объекта оценки аналогичные: типичные (рыночные) условия финансирования, без каких-либо скидок и льгот.

***Условия сделки:*** при анализе учитывались типичные (рыночные) условия сделки (продажи), т. е. отсутствие особых условий, таких как вынужденная продажа и пр.

Данная корректировка не рассчитывалась, так как условия сделки объектов аналогов и объекта оценки аналогичные: типичные (рыночные), без особых условий, таких как вынужденная продажа и пр.

***Условия рынка*** (сделка/предложение): представленные цены на все объекты аналоги являются ценами предложения, поэтому их необходимо скорректировать на уторговывание.

***Поправка на торг:*** Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости, информацию, полученную от сотрудников риэлтерских компаний и других участников рынка, Оценщик счел необходимым внести дополнительную корректировку, так как представленные цены объектов аналогов являются ценами предложения. Она связана с тем, что реальные сделки по купле – продаже несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на так называемый «торг».

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2016, том 2» авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2016, скидки на торг на цены офисной недвижимости, аналогичной оцениваемой находится в интервале **5,8%-14,7%**. Учитывая анализ рынка подобной недвижимости, оценщиком было принято минимальное значение скидки на торг для данного класса недвижимости – 5,8% (см. анализ рынка объекта оценки – раздел 3 настоящего Отчета таблица 11).

<sup>21</sup> Источник информации: Озеров Е.С. «Экономический анализ и оценка недвижимости» СПб.:Изд-во «МКС», 2007

На следующем этапе, на основании информации об объектах аналогах и результатов расчета скорректированных цен был проведен качественный анализ объектов аналогов и выявление их отличий от объекта оценки в основных ценообразующих для рынка аналогичной недвижимости характеристиках.

**Поправка на глобальное местоположение:** Объект оценки и все объекты аналоги сопоставимы по данному фактору (Находятся в г. Москва, ЮАО, Даниловский район, на расстоянии до 2км от станций метро), поэтому корректировки не вводилось.

**Поправка на наличие/отсутствие парковки.** Объект оценки, как все Объекты аналоги имеют в наличии организованную парковку поэтому корректировка к нему не применяется.

**Корректирующие коэффициенты на наличие отдельного входа.** Объект оценки и все объекты аналоги сопоставимы по данному фактору (Общий вход), поэтому корректировки не вводилось.

**Корректирующие коэффициенты на ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории производственно-складского комплекса).** Объект оценки и все объекты аналоги сопоставимы по данному фактору (расположены в жилых кварталах, со свободным доступом), следовательно, корректировки не вводилось.

**Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба (общую площадь).** Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2016, том 2» авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2016, объект оценки по фактору масштаба относится к помещениям площадью от 250м<sup>2</sup> до 500м<sup>2</sup>.

Объект аналог №1 по фактору масштаба относится к помещениям площадью от 100 до 250м<sup>2</sup>, поэтому к нему применялась понижающая корректировка в размере 0,91(см. анализ рынка объекта оценки – раздел 3 настоящего Отчета таблица 16).

Объекты аналог №2 по фактору масштаба, так же как и объект оценки, относится к помещениям площадью от 250м<sup>2</sup> до 500м<sup>2</sup>, корректировка не применялась.

Объекты аналоги №3, №4 по фактору масштаба относится к помещениям площадью от 100 до 250м<sup>2</sup>, однако их площадь незначительно отличается от пограничного диапазона площади объекта оценки (250м<sup>2</sup> до 500м<sup>2</sup>), корректировка не применялась.

**Корректирующие коэффициенты на этаж расположения.**

Объект оценки и все объекты аналоги сопоставимы по фактору «этаж расположения» (2 этаж и выше), поэтому корректировки не проводилось.

**Корректирующие коэффициенты на физическое состояние, состояние отделки.** Объект аналог №1 не требует проведения косметического ремонта (отделка в среднем состоянии), так же как и объект оценки, поэтому корректировки не проводилось.

Объекты аналоги №2, №3, №4 не требуют проведения косметического ремонта (Отделка "Люкс), поэтому к ним была применена понижающая корректировка в размере 0,820 (см. анализ рынка объекта оценки – раздел 3 настоящего Отчета таблица 18).

Применение метода среднего арифметического значения для определения цены 1 кв. метра объекта оценки неправомерно, так как к объектам аналогам применялось различное число корректировок. В этом случае применяется метод определения средневзвешенного значения цены на основе сравнительного анализа выбранных корректировок. Вывод стоимости является результатом согласования полученных промежуточных результатов по всем объектам аналогам. Согласование является результатом математического взвешивания и сравнения показателей в соответствии с их характеристиками. Так как объекты имеют отличия по характеристикам, для каждой из скорректированной стоимости 1м<sup>2</sup> выбирается весовой коэффициент. Критерием выбора весового коэффициента является степень схожести объектов аналогов на объект оценки.

Взвешивание результатов расчета по каждому из объектов аналогов производится в соответствии с нижеследующим алгоритмом.

Вычисляется общее количество корректировок по всем объектам аналогам, т.е.

$$K = \sum_{i=1}^8 k_i \quad (15)$$

где  $k_i$  - число корректировок для каждого из аналогов

Вычисляются удельные значения найденных корректировок для каждого из аналогов, т.е.

находятся величины:

$$m_i = \frac{k_i}{K} \quad (16)$$

Для каждого из  $m_i$  ищется обратная величина  $n_i$ , и вычисляется сумма  $\sum_{i=1}^k n_i$ , после чего вычисляется вес каждого из аналогов как отношение  $n_i$  к  $\sum_{i=1}^k n_i$

Итоговый результат вычисляется по следующей формуле статистики:

$$A_{oo} = \sum_{i=1}^k w_i \times A_i \quad (17),$$

где  $A_{oo}$  - искомая величина стоимости  $1\text{м}^2$  объекта оценки.

Расчет стоимости оцениваемого объекта произведен в таблице ниже.

**Расчёт стоимости объекта оценки - нежилых помещений, общей площадью 409,9 м<sup>2</sup>  
(кадастровый номер: 77:05:0002003:4256), расположенных на четвертом этаже административного здания, по адресу: Россия, г. Москва, пр. Автозаводский 1-Й, д.4, корп.1 в рамках сравнительного подхода**

Таблица 38.

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты аналоги			
		Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
<b>Местоположение</b>	Россия, г.Москва, пр.Автозаводский 1-й, д.4, корп.1	Россия, г.Москва, пр.Автозаводский 1-й, д.4, корп.1	Россия, г.Москва, ул. Ленинская Слобода, 19	Россия, г.Москва, 2-й Павелецкий проезд, 5С1	Россия, г.Москва, Дербеневская наб., 116
<b>Описание</b>	Нежилое помещения, офисного назначения, общей площадью 409,9м <sup>2</sup> , расположенные на 4 этаже 7 этажного административного здания	Нежилые помещения, офисного назначения, общей площадью 107,8м <sup>2</sup> , расположенные на 3 этаже 7 этажного нежилого здания	Нежилые помещения, офисного назначения, общей площадью 463,0м <sup>2</sup> , расположенные на 2 этаже 7 этажного нежилого здания	Нежилые помещения, офисного назначения, общей площадью 230,0м <sup>2</sup> , расположенные на 4 этаже 8 этажного нежилого здания	Нежилые помещения, офисного назначения, общей площадью 205,8м <sup>2</sup> , расположенные на 6 этаже 7 этажного нежилого здания
<b>Источник информации</b>		Сайт: <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/187316690/">https://www.cian.ru/sale/commercial/187316690/</a> Контактный тел.: 8-910-434-08-24 (копия изображения интернет страницы в приложении отчета)	Сайт: <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/146766312/">https://www.cian.ru/sale/commercial/146766312/</a> Контактный тел.: 8-495-228-23-23 (копия изображения интернет страницы в приложении отчета)	Сайт: <a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_230_m_1039114649">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_230_m_1039114649</a> Контактный тел.: 8-916-903-08-25 (копия изображения интернет страницы в приложении отчета)	Сайт: <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/169745688/">https://www.cian.ru/sale/commercial/169745688/</a> Контактный тел.: 8-903-790-67-91 (копия изображения интернет страницы в приложении отчета)
<b>Цена продажи/предложения, руб.</b>		<b>15 631 000</b>	<b>87 414 400</b>	<b>40 702 400</b>	<b>39 000 000</b>
<b>Общая площадь объекта, м<sup>2</sup></b>	<b>409,90</b>	<b>107,80</b>	<b>463,00</b>	<b>230,00</b>	<b>205,80</b>
<b>Цена за 1м<sup>2</sup> общей площади, руб.</b>		<b>145 000</b>	<b>188 800</b>	<b>176 967</b>	<b>189 504</b>
<b>Набор передаваемых при сделке прав на улучшения</b>	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка (руб.)		0,000	0,000	0,000	0,000
Скорректированная цена, руб.		145 000	188 800	176 967	189 504
<b>Условия финансирования</b>	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Корректировка		0,000	0,000	0,000	0,000
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		145 000	188 800	176 967	189 504
<b>Условия сделки, продажи</b>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		145 000	188 800	176 967	189 504

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты аналоги			
		Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
<b>Условия рынка</b>		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторговывание		-5,8%	-5,8%	-5,8%	-5,8%
Корректировка, руб.		-8 410	-10 950	-10 264	-10 991
Скорректированная цена, руб.		136 590	177 850	166 703	178 513
<b>Время продажи</b>	июль, 2018	июль, 2018	июль, 2018	июль, 2018	июль, 2018
Корректировка		0,000	0,000	0,000	0,000
Скорректированная цена, руб.		136 590	177 850	166 703	178 513
<b>Глобальное местоположение</b>	ЮАО, Даниловский район, в 400 м от станции метро "Автозаводская"	ЮАО, Даниловский район, в 400 м от станции метро "Автозаводская"	ЮАО, Даниловский район, в 480 м от станции метро "Автозаводская"	ЮАО, Даниловский район, в 2,0км от станции метро "Тулльская"	ЮАО, Даниловский район, в 1,8км от станции метро "Павелецкая"
Корректировка		1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка, руб.		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Скорректированная цена, руб.		<b>136 590</b>	<b>177 850</b>	<b>166 703</b>	<b>178 513</b>
<b>Тип парковки</b>	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
Корректировка		1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка, руб.		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Скорректированная цена, руб.		<b>136 590</b>	<b>177 850</b>	<b>166 703</b>	<b>178 513</b>
<b>Наличие отдельного входа</b>	Общий вход	Общий вход	Общий вход	Общий вход	Общий вход
Корректировка		1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка, руб.		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Скорректированная цена, руб.		<b>136 590</b>	<b>177 850</b>	<b>166 703</b>	<b>178 513</b>
<b>Ограниченность доступа к объекту</b>	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ
Корректировка		1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка, руб.		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Скорректированная цена, руб.		<b>136 590</b>	<b>177 850</b>	<b>166 703</b>	<b>178 513</b>
<b>Общая площадь объекта, м2</b>	409,90	107,80	463,00	230,00	205,80
Корректировка		0,910	1,000	1,000	1,000
Корректировка, руб.		<b>-12 293</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Скорректированная цена, руб.		<b>124 297</b>	<b>177 850</b>	<b>166 703</b>	<b>178 513</b>

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты аналоги			
		Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Расположение в здании (этаж расположения)	4 этаж	3 этаж	2 этаж	4 этаж	6 этаж
Корректировка		1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка, руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		124 297	177 850	166 703	178 513
Описание состояния помещений	Хорошее (отделка в среднем состоянии)	Хорошее (отделка в среднем состоянии)	отделка "Люкс"	отделка "Люкс"	отделка "Люкс"
Корректировка		1,000	0,820	0,820	0,820
Корректировка, руб.		0	-32 013	-30 007	-32 132
Скорректированная рыночная стоимость за 1 м <sup>2</sup> , руб.		124 297	145 837	136 696	146 381
Общая валовая корректировка, руб. $K=\sum k_i $		12 293,00	32 013,00	30 007,00	32 132,00
Общая валовая корректировка в % от цены <i>продажи</i>		8,48%	16,96%	16,96%	16,96%
Общая сумма корректировок, $K=\sum k_i$	59,36%				
Обратная величина удельного числа корректировок каждого аналога, $Y_i=K/k_i$		7,000	3,500	3,500	3,500
Сумма обратных величин удельного числа корректировок каждого аналога	17,500				
Вес каждого аналога, $\omega_i = y_i/\sum y_i$	1,000	0,400	0,200	0,200	0,200
Средневзвешенная рыночная стоимость за 1 м <sup>2</sup> , руб.	135 502				
Рыночная стоимость права собственности объекта оценки, руб.	55 542 270				

**Итого, рыночная стоимость объекта оценки - нежилых помещений, общей площадью 409,9 м<sup>2</sup> (кадастровый номер: 77:05:0002003:4256), расположенных на четвертом этаже административного здания, по адресу: Россия, г. Москва, пр. Автозаводский 1-Й, д.4, корп.1, по состоянию на 02 августа 2018 года, полученная сравнительным подходом, составляет:**

**55 542 270 (Пятьдесят пять миллионов пятьсот сорок две тысячи двести семьдесят) рублей**

## **6 Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам**

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и тем самым выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта определяются следующими критериями:

- 1) тип, качество и обширность информации, на основе которой проводится анализ;
- 2) способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств;
- 3) способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как месторасположение, размер, физическое состояние и потенциальная доходность.

Каждый из примененных подходов имеет свои достоинства и недостатки.

### **1. Доходный подход.**

Доходный подход для оценки офисной недвижимости является одним из предпочтительных. Во-первых, рынок аренды является более прозрачным по сравнению с рынком продаж и информация об арендных ставках является более доступной. Кроме того, доходный подход позволяет определить перспективы, связанные с владением объекта оценки, а также учесть типичные рыночные мотивации потенциального покупателя объекта коммерческой недвижимости. Данному подходу присвоен вес: 0,3.

### **2. Сравнительный подход**

Основным преимуществом сравнительного подхода является возможность отразить мнение типичных продавцов и покупателей на рынке. В ценах продаж (предложений) отражается текущая рыночная ситуация на определенном сегменте рынка. При наличии достаточного числа продавцов и покупателей и количества обрабатываемой информации подход является статистически обоснованным. Данному подходу присвоен вес: 0,7.

Таким образом, исходя из вышеуказанных доводов, каждому подходу придаются соответствующие коэффициенты значимости.

***Нежилые помещения, общей площадью 409,9 м<sup>2</sup> (кадастровый номер: 77:05:0002003:4256), расположенные на четвертом этаже административного здания, по адресу: Россия, г. Москва, пр. Автозаводский 1-Й, д.4, корп.1***

Таблица 39.

<b>Подходы</b>	<b>Стоимость объекта оценки</b>	<b>веса</b>
Сравнительный	<b>55 542 270</b>	<b>0,70</b>
Доходный	<b>50 713 088</b>	<b>0,30</b>
Затратный подход	Не применялся	-
Итоговая рыночная стоимость, руб.	<b>54 093 515</b>	

*С учетом принятых весовых коэффициентов рыночная стоимость объекта оценки – нежилых помещений, общей площадью 409,9 м<sup>2</sup> (кадастровый номер: 77:05:0002003:4256), расположенных на четвертом этаже административного здания, по адресу: Россия, г. Москва, пр. Автозаводский 1-Й, д.4, корп.1 по состоянию на 02 августа 2018 года (НДС не облагается)<sup>22</sup>, с учетом округления, составляет:*

**54 094 000 (Пятьдесят четыре миллиона девяносто четыре тысячи) рублей**

Оценщик

*Директор  
ООО «Оценочная компания «Ангара»*

*И.Н. Коновалова*

---

<sup>22</sup>Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения (в целях исчисления и уплаты НДС) согласно п. 2 п.п. 15 ст. 146 НК РФ.

## 7 Перечень используемых данных, документов и материалов

1. Федеральный закон от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
2. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»;  
Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»;
5. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков», утвержденные Наблюдательным советом Ассоциации «МСО», протокол № 19 от 11.07.2016 г.;
6. Гражданский кодекс РФ.
7. Генри С. Харрисон Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ. – М., 1994
8. Грибовский С. В. Методы капитализации доходов, 1997 г.
9. Грибовский С. В. Оценка доходной недвижимости, С-П., 2000 г.
10. Григорьев В.В. Оценка объектов недвижимости. ИНФРА-М. 1997г.
11. Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов: Учебно-практич. Пособие. М.: Инфра-М, 1997.
12. Джек Фридман Дж., Николас Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. - М.: Дело Лтд,
13. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. - СПб.: Технобалт, 1995.
14. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости: Энцикл. Оценки. - СПб.: Изд-во СПб ГТУ, 1997.
15. Тарасевич Е.И. Экономика недвижимости: учебник.-СПб.: Издательство «МКС», 2007
16. Озеров. Е.С. Курс лекций «Углубленные методы оценки приносящей доход недвижимости» С-Пб,1997
17. Озеров Экономика и менеджмент недвижимости, С-П., 2007
18. Экономика и управление недвижимостью: Учебник для вузов / Под общ. ред. П.Г. Грабового. М.: Изд-во "АСВ", 1999
19. Оценка недвижиги: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2007. – 496 с.: ил.
20. Данные исследования рынка недвижимости по материалам периодической печати.
21. Информация и статьи интернет-сайтов: [www.irr.ru](http://www.irr.ru), [www.domino-rf.ru](http://www.domino-rf.ru), <http://www.avito.ru>, <http://www.domofond.ru>, [www.nedvizhka.ru](http://www.nedvizhka.ru), <http://tvoyadres.ru/> и др.
22. «Справочник оценщика недвижимости-2016, том 2. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2016.
23. Сборник рыночных корректировок СРК-2016, под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, Москва, 2016.
24. «Об оценке доли в общей долевой собственности на недвижимость» Авторы: Нечаев В.Л., доцент, к.э.н., Ракова Н.В., профессиональный оценщик, гендиректор ООО "АФЦ".

### *Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (копии):*

1. Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АБ №511945 от 03.06.2014г.
2. Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним № 77/100/124/2016-1483 от 27.07.2016г.
3. Письмо №ИС-12230/18 от 20.07.2018г. (экспликация к поэтажному плану помещений)

### **ПРИЛОЖЕНИЕ**

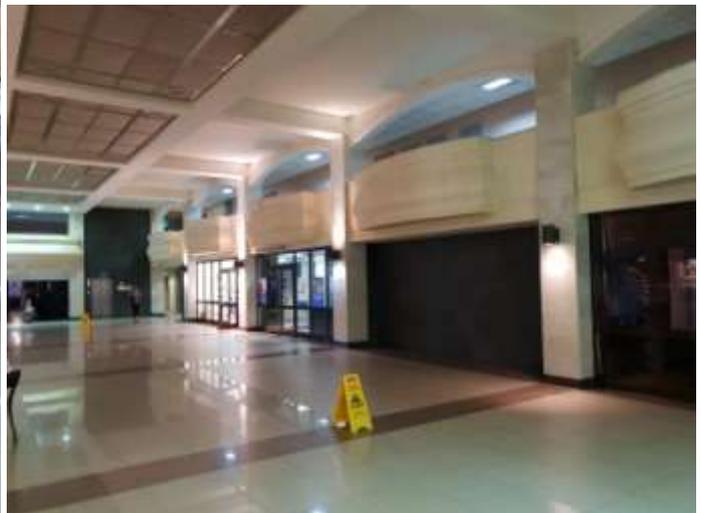
1. Фотографии объекта оценки
2. Копия Свидетельства о государственной регистрации права серия 77 АБ №511945 от 03.06.2014г.
3. Копия Выписки из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним № 77/100/124/2016-1483 от 27.07.2016г.

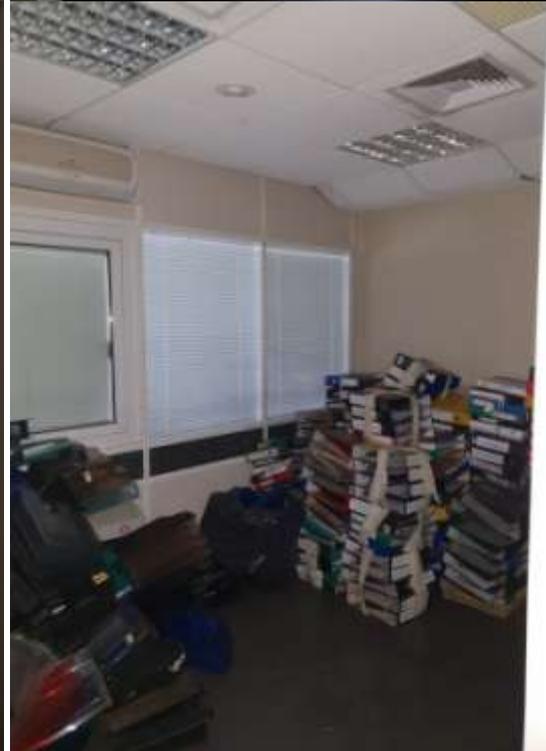
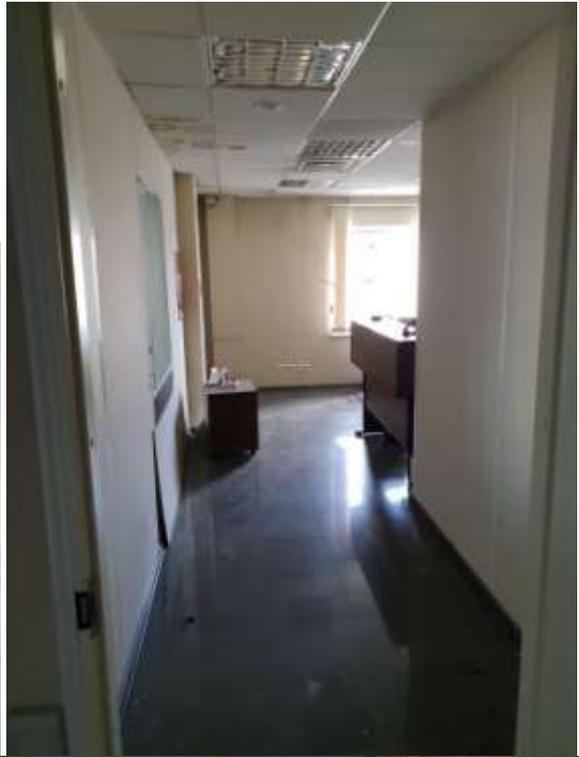
4. Копия Письма №ИС-12230/18 от 20.07.2018г. (экспликация к поэтажному плану помещений)
5. Источники информации;
6. Копия выписки из реестра саморегулируемой организации оценщиков;
7. Копия свидетельства о членстве в саморегулируемой организации оценщиков;
8. Копия Квалификационного аттестата в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»
9. Копия полиса добровольного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности;
10. Копия полиса обязательного страхования ответственности оценщика

### ***Заключения специальных экспертиз***

Специальные экспертизы в отношении объектов оценки не проводились.



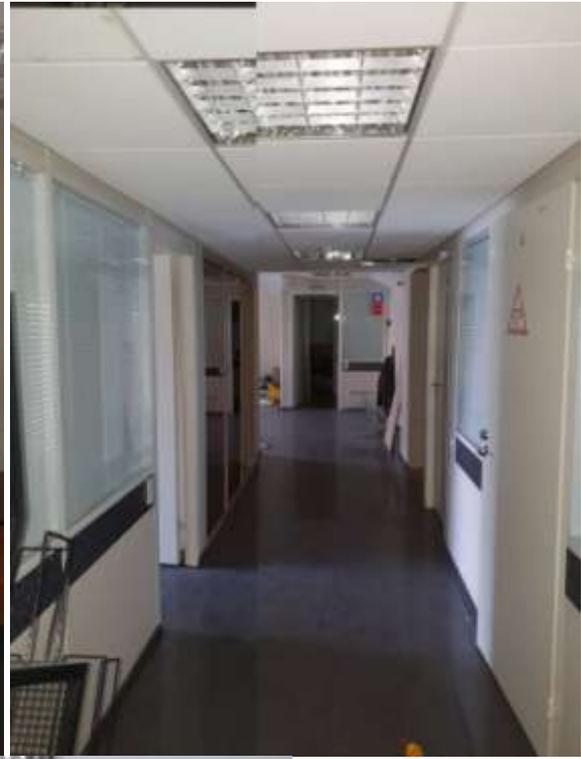












РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА  
Учреждение юстиции по государственной регистрации прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы

Дата выдачи: \* 03.08.2004 г.

Документы-основания:  
ДОГОВОР № 214-Э купли-продажи нежилого помещения от "21" апреля 2004 г. с Общества с ограниченной ответственностью "Промышленно-строительная фирма "Новая Русь"

Субъект права:  
Общество с ограниченной ответственностью "ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ "БАРТЕЛЬ"  
ИНН: 77-0402041  
Место нахождения: 125239, г. МОСКВА,  
ул. НОВОПЕТРОВСКАЯ, д.3  
Зарегистрировано: 23.01.2003 г., г. МОСКВА,  
ОГРН: 1037744001330

Вид права: собственность

Объект права:  
Помещение  
Адрес: МОСКВА, пр. АВТОЗАВОДСКИЙ 1-й, к.4, корп.1  
Площадь: 409,9 кв.м  
(первичный кадастровый кадастровый номер на обороте)  
Кадастровый (или иной) номер: 26/0145

Ограничения (обременения) права: Не зарегистрировано  
в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2007 № 187-ФЗ, вступившим в силу с 01.08.2007 года  
сведения об ограничениях права № 77-01/06-4/1/2004-619

Регистратор: ЗЕЛЕНСКИЙ Е.А.  
77 АБ 511045



Действительно до: 03.08.2004 г.



ЗЕЛЕНСКИЙ Е.А.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ  
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 27.07.2016

№ 77/100/124/2016-1483

На основании запроса от 19.07.2016 г., поступившего на рассмотрение 19.07.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:05:0002003:4256
наименование объекта:	НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ
назначение объекта:	НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ
площадь объекта:	409.9 кв.м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	этаж 4, помещение 1 - комнаты с 53 по 55, 55а, 55б
адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, пр.Автозаводский 1-й, д.4, корп.1
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Общество с ограниченной ответственностью "ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ "БАРРЕЛЬ", ИНН: 7744002941
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 77-01/06-411/2004-619 от 03.06.2004
4. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правоприязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Сеничкин Александр Юрьевич

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

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА  
(полномочия, удостоверяющего должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Демидов Е. Ю.  
(фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственной исполнительной власти в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется. Данную информацию указывают органы, обязанные запрашивать сведения из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг" ч. 1, ст. 7.



**ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ГОРОДА МОСКВЫ  
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ**

Россия, 125009, г. Москва, М. Гнездниновский пер., 9, стр. 7  
Тел.: +7(495) 629-02-80, Факс: +7(495) 629-02-80  
www.mosgorbti.ru

Конкурсному управляющему  
ООО «Бароль»  
О.Г. Березину

20 ИЮЛ 2018

№ ИР-12230/18

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

а/я 2, город Волгоград, 400074

О направлении документации

Уважаемый Олег Геннадьевич!

ГБУ МосгорБТИ рассмотрело Ваше обращение от 06.07.2018 № б/н (ВХ-13318/18 от 18.07.2018) в отношении объекта по адресу: город Москва, 1-й Автозаводский проезд, дом 4, корпус 1 и сообщает.

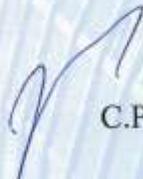
Согласно данным технического учета ГБУ МосгорБТИ на четвертом этаже нежилого здания по адресу: город Москва, 1-й Автозаводский проезд, дом 4, корпус 1 учтено помещение № I в составе которого среди прочих значатся комнаты №№ 53, 54, 55, 55а, 55б общей площадью 409,9 кв. м. Ксерокопии поэтажного плана и экспликации прилагаются.

Учитывая, что копии технических паспортов на помещения, технических планов, справок о состоянии здания не подлежат хранению в материалах инвентарного дела, направить запрашиваемые документы не представляется возможным.

Одновременно информируем, что коэффициент пересчета восстановительной стоимости на 2014 и последующие годы уполномоченным органом не утвержден, расчеты инвентаризационной стоимости объектов и выдачу соответствующих справок за указанный период ГБУ МосгорБТИ не осуществляет.

Приложение: на 2 л. в 1 экз.

Начальник Административно-проектного управления

  
С.Р. Чепелев

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации

ГБУ МосгорБТИ

Адрес: 125009, г. Москва, Малый Гнездниковский пер., д. 9, стр. 7

Телефон: 8 (495) 629-02-80

КСЕРОКОПИЯ



Номер заказа некорректный

## ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ПОМЕЩЕНИЯ

Адрес (иное описание местоположения):

город Москва, 1-й Автозаводский проезд, дом 4, корпус 1

стр. 1

## Д Л Я С Л У Ж Е Б Н О Г О П О Л Ъ З О В А Н И Я

Помещение № I Тип: Нежилое

ф.25

Распоряжение префекта о реконструктивных работах по фасаду от 12.12.2007 г. № 01-41-2799

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв. м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
4	53	офис	133,5	133,5				300	учрежд. 25.01.2008 г.
	54	офис	73,3	73,3					учрежд. 25.01.2008 г.
	55	офис	202,5	202,5					учрежд. 25.01.2008 г.
	55а	шкаф	0,4		0,4				учрежд. 25.01.2008 г.
	55б	шкаф	0,2		0,2				учрежд. 25.01.2008 г.
Итого			409,9	409,3	0,6				
Нежилые помещения всего			409,9	409,3	0,6				
в т.ч. Учрежденческие			409,9	409,3	0,6				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы 04.11.2004 г. № 5010732

Экспликация на 1 странице

19.07.2018 г.

Исполнитель

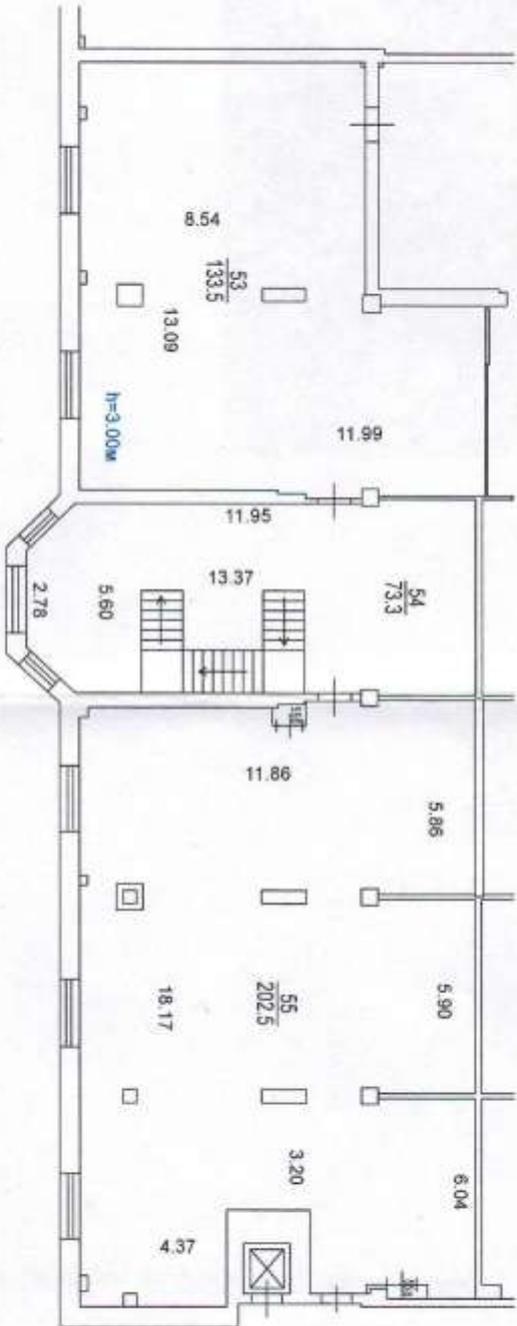
Крючкова О. С.

Государственное бюджетное учреждение города Москвы  
Московское городское бюро технической инвентаризации  
г. Москва, 125009,  
М. Гнездниковский пер., 9 стр. 7  
тел: 8-495-629-02-80

# ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: Автозаводский 1-й пд.  
инвентаризация в 1998 г. № 173  
 Дом № 4  
этаж: 4  
 корпус № 1 строение (сооружение)  
этаж: 4  
 на часть 4 этаж помещ. (квартира) 1  
 квартал № 1385 Южный АО г. Москва

**КСЕРОКОПИЯ**



Государственное бюджетное  
 Учреждение города Москвы  
 Московское городское бюро  
 технической инвентаризации  
 г. Москва, 125009  
 М. Гензделиновский пер., 9 стр. 7  
 тел.: 8-495-629-02-80

Поэтажный план составлен по состоянию на  
 " 25 " 01 2008 г.  
 Глилан снял Колочкова О.С.  
 Проверил Кречикова О.С.  
 " 19 " 07 2018 г.

эб 1:200

https://www.cian.ru/hent/commercial/164659995/

31 мар. 16:00

### Офис (В+), 156,1 м<sup>2</sup>

в многофункциональном комплексе «Омега Плаза» (на ул. Ленинский Слобода, 19)  
 Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Ленинский Слобода, 19

Автозагрузка, 0 мин. пешком | ЗИЛ, 13 мин. пешком

357 652 Р/мес.  $\rightarrow$   
 27 494 Р за м<sup>2</sup> в год

ИМО: **ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПУБЛИЦИСТИКА**  
**Омега Плаза**  
 Агентство недвижимости  
 98 объявлений

**+7 495 223-90-00**  
 Позвоните специалисту по недвижимости объявлений на ЦИАН и получите консультацию

[Позвонить по телефону](#)

3 фото

Площадь: 156.1 м<sup>2</sup> | Этаж: 2 из 7 | Планировка: Свободно | Класс: В+

Предлагается в аренду бизнес-класс на 2 этаже общей площадью 156,1 м<sup>2</sup>. Предложение от собственника. Звоните.

Узнайте больше  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Позвонить по телефону](#)

Желаю сделки

	Цена	Тип аренды	Прочие Аренды
Цена	357 652 Р/мес.	Тип аренды	Прочие Аренды
Ставка	27 494 Р за м <sup>2</sup> в год	Срок аренды	Длительный

https://www.cian.ru/hent/commercial/164659995/

31 мар. 16:00

### Офис, 156,1 м<sup>2</sup>

1 предложение в рубрике "Офис на 2-3 этаже общей площадью 156,1 м<sup>2</sup>". Предложение от собственника. Звоните.

Узнайте больше  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Позвонить по телефону](#)

Желаю сделки

	Цена	Тип аренды	Прочие Аренды
Цена	357 652 Р/мес.	Тип аренды	Прочие Аренды
Ставка	27 494 Р за м <sup>2</sup> в год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен 54 957 Р	Максимальный срок аренды	-
Обеспечительный взнос	-	Арендная ставка/м <sup>2</sup>	-
Полученные выплаты	-	Стоимость перевозки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от комиссии	-
Предоплата	1 месяц		

[Узнать условия](#) [Позвонить по телефону](#)

Планировка: Ощущения

Вид: Общедоступный

Расстояние: Офисная аренда

Дистанция: Пропускная система

Персонал: Новички

Количество мест: 438

Инфраструктура

- Алкоголь
- Супермаркет
- Центральная рецепция
- Ресторан
- Складские помещения
- Банкомат
- Салон красоты
- Кафе
- Конференц-зал
- Фитнес-центр
- Нотариальная контора
- Бассейн

357 652 Р/мес.  $\rightarrow$   
 27 494 Р за м<sup>2</sup> в год

ИМО: **ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПУБЛИЦИСТИКА**  
**Омега Плаза**  
 Агентство недвижимости  
 98 объявлений

**+7 495 223-90-00**  
 Позвоните специалисту по недвижимости объявлений на ЦИАН и получите консультацию

[Позвонить по телефону](#)

https://www.cian.ru/rent/commercial/190211094/

Москва ЮАО, р-н Деловой, Дербеневская наб., 7С17, 14 этаж

### Офис (В+), 264,32 м²

в бизнес-квартале «Новососновский» (Строение 17)

Москва ЮАО, р-н Деловой, Дербеневская наб., 7С17, 14 этаж

- Павелецкая, 4 мин. на транспорте
- Павелецкая, 5 мин. на транспорте

594 720 Р/мес. =  
27 000 Р за м² в год

ID 12476390

+7 495 104-22-86



4 фото

Площадь: 264,32 м² | Этаж: 1 из 4 | Планировка: Свободно | Класс: В+

В аренду от собственника предлагается офисное помещение 264,32 кв. м в деловом квартале в стиле лофт «Новососновский», расположенное в 12 минутах ходьбы от м. Павелецкая, Дл. Павелецкой и Пролетарской, организованной парковкой, рядом в пути - 5 мин. Павелецкие с отделкой в стиле лофт. Стены - кирпичная кладка, гипсокартон. Потолок - открытый, пол - ламинат. Высота потолка - 4,4 метра. Инфраструктура делового квартала «Новососновский» включает в себя рестораны, кафе, фитнес Dr. Lohse, супермаркет «Террастор», химчистку, салон красоты, парик, аптеку, Паркин - наземный. Коммерческие условия обсуждаются. (1053908)

Укажите больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

https://www.cian.ru/rent/commercial/190211094/

Вопросы (4) | Отзывы | На карте | Контактное лицо

делового квартала «Новососновский» включает в себя рестораны, кафе, фитнес Dr. Lohse, супермаркет «Террастор», химчистку, салон красоты, парик, аптеку, Паркин - наземный. Коммерческие условия обсуждаются. (1053908)

### Офис, 264,32 м²

594 720 Р/мес. =  
27 000 Р за м² в год

ID 12476390

+7 495 104-22-86

Укажите больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Посмотреть фото

#### Условия сделки

Цена	594 720 Р/мес.	За аренду	Прочие аренды
Срок	27 000 Р за м² в год	Срок аренды	Несколько месяцев
Налог	ИДС в аренду: 90 720 Р	Минимальный срок аренды	11 мес.
Общественный кабинет	1 189 440 Р	Арендный календарь	Нет
Коммунальные платежи	-	Срок сдачи в аренду	12 000 Р/месяц
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия агента	-
Предоплата	1 мес.		

Уточнить условия | Показать фото

Номер объявления	25
Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолка	4,4 м
Планировка	Свободная
Вид	Отделаный со двора
Мебель	Нет
Срок сдачи	12 000 Р/месяц
Перевоз	Наличие

в бизнес-квартале «Новососновский» (Строение 17)  
Москва ЮАО, р-н Деловой, Дербеневская наб., 7С17

https://www.cian.ru/rent/commercial/190940370/

Публичная кадастровая информация | Подтверждение подлинности | Волгоградский областной информационный сайт | Дस्ता объявлений | Продажа квартир - В | Сведения о государственных | Яндекс

Найдено в Москве | Ленинградская | Аренда офисов в Москве | ЮАО | Деловой центр | Центр СитиСквэр | Ленинградский район | 17.03.2024 | 1 просмотр, 0 в избранном

## Офис (А), 516 м<sup>2</sup>

в бизнес-центре «Павловский (Физик)»  
 Москва, ЮАО, р-н Делового центра, Павловская ул, вл.7, На кадастр  
 М Серпуховская, 7 мин. пешком | М Павловская, 8 мин. на транспорте

В избранном | Фото | Показать карту

AR DE RA

**1 505 000 Р/мес.** →  
 29 000 Р за м<sup>2</sup> в год

ИЖИ  
**Агентство недвижимости**  
 217 объявлений

**+7 495 132-23-54**  
 Позвоните специалисту, чтобы получить подробные сведения об объекте недвижимости

Позвонить специалисту

Площадь: 516 м<sup>2</sup> | Этаж: 1 из 6 | Планировка: Свободно | Класс: А

Предлагается долгосрочно аренда офиса площадью 516 метров расположенный на 1 этаже бизнес-центра Павловский. Интернет-провайдер: Вайфай FreeNet, Orange Бизнес Сервисы Orange Business Services, Мастертел (MasterTel). Здание находится по адресу Москва, ЮАО, улица Павловская, влад. 7 и относится к налоговой номер 25. Детальную информацию уточняйте по телефону.

Узнайте больше  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Позвонить специалисту

https://www.cian.ru/rent/commercial/190940370/

Публичная кадастровая информация | Подтверждение подлинности | Волгоградский областной информационный сайт | Дस्ता объявлений | Продажа квартир - В | Сведения о государственных | Яндекс

Фоторепортаж | Описание | На карте | Показать все фото

## Офис, 516 м<sup>2</sup>

Предлагается долгосрочно аренда офиса площадью 516 метров расположенный на 1 этаже бизнес-центра Павловский. Интернет-провайдер: Вайфай FreeNet, Orange Бизнес Сервисы Orange Business Services, Мастертел (MasterTel). Здание находится по адресу Москва, ЮАО, улица Павловская, влад. 7 и относится к налоговой номер 25. Детальную информацию уточняйте по телефону.

Узнайте больше  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Позвонить специалисту

**1 505 000 Р/мес.** →  
 29 000 Р за м<sup>2</sup> в год

ИЖИ  
**Агентство недвижимости**  
 217 объявлений

**+7 495 132-23-54**  
 Позвоните специалисту, чтобы получить подробные сведения об объекте недвижимости

Позвонить специалисту

**Условия сделки**

Цена	1 505 000 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	29 000 Р за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	ИД С 516 кв.м 229 534 Р	Планировочный срок аренды	-
Обеспечительный взнос	-	Архитектурные планы	-
Коммунальные услуги	-	Стоимость парковки	12 000 Р/месяц
Заключительные расходы	-	Помещение в аренду	-
Платформа	-		

Узнать условия | Показать карту

Вид: **Общий со стороны**

Персона: **Начальник**

Состояние: **12 000 Р/месяц**

Персона: **Начальник**

**Инфраструктура**

- Агентство
- Банкомат
- Кафе
- Минимаркет
- Отделение банка
- Склад
- Ресторан

https://www.cian.ru/rent/commercial/191212476/

Офис (А), 233,7 м<sup>2</sup>

в торговом деловом комплексе «Тулский»

Москва ЮАО р-н Даниловский Большая Тульская ул, 11 [На карте](#)

4 Тулская 1 мин пешком 4 Шаболовка 17 мин пешком 4 Серпуховская 23 мин пешком

3 фото



Площадь: 233,7 м<sup>2</sup> Этаж: 2 из 5 Помещение: Свободно Класс: А

Для организации презентации, а также для получения консультации по условиям аренды, позвоните нам. Для вас наши услуги абсолютно БЕСПЛАТНЫ, но оплачивают бизнес-центр. Договор аренды вы заключаем напрямую с собственником. Без скрытых комиссий и платежей.

Описание бизнес-центра:  
Располагаясь на расстоянии пешеходной доступности от станции подземки "Тулская" поблизости от станции ГТК - Вазисовское шоссе - Подальское шоссе БЦ "ТДК Тульский" является оптимальным местом для ведения прибыльного и вполне успешного бизнеса, поскольку такое месторасположение обеспечивает транспортную связь, как с центром столицы, так и с ее районами. Безопасность центра обеспечивается присутствием постоянной охраны и контрольно-пропускным режимом.

Характеристики:  
Центр открыт круглосуточно.  
Площадь: 233,7 м<sup>2</sup> Этаж: 2 из 5 Помещение: Свободно Класс: А

643 454 Р/мес. +

22 040 Р за м<sup>2</sup> в год

Бизнес-центр  
Активность в недвижимости  
1252 объявления

+7 499 674-06-42

Помощь в выборе, что важно для собственника  
ЭНЭС. И не только от нас по телефону

Написать объявлению

https://www.cian.ru/rent/commercial/191212476/

Офис, 233,7 м<sup>2</sup>

Характеристики:  
Центр открыт круглосуточно.  
Договор: 11 месяцев, предоплата первого и последнего месяца.  
Перевоз: 300 мест, 15000 р./мест.  
Этаж: 2.  
Провайдер: Советел, Добус, Телеком.  
Наличие обстановки: работы с НДС.  
Пропускной режим для аренды только по документу, для клиентов по документу.  
Помещение: с кондиционером.

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Позвонить по телефону

Условия сделки

Цена	643 454 Р/мес.	За аренду	-
Ставка	22 040 Р за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды:	Длительный
Налог	НДС вкл. НДС 99 154 Р	Муниципальный срок аренды:	11 мес.
Обеспечительный взнос:	-	Арендная комиссия:	-
Платежные условия:	-	Стоимость парковки:	15 000 Р/место
Эксплуатационные расходы:	-	Внесение в клин:	-
Предоплата:	-		

Узнать условия

Вид: Отдельный с участком

Доступ: Пропускная система

Вместимость мест: 300

Стоимость: 15 000 Р/место

Перевоз: Подземная

Вместимость мест: 300

643 454 Р/мес. +

22 040 Р за м<sup>2</sup> в год

Следите за изменениями цены

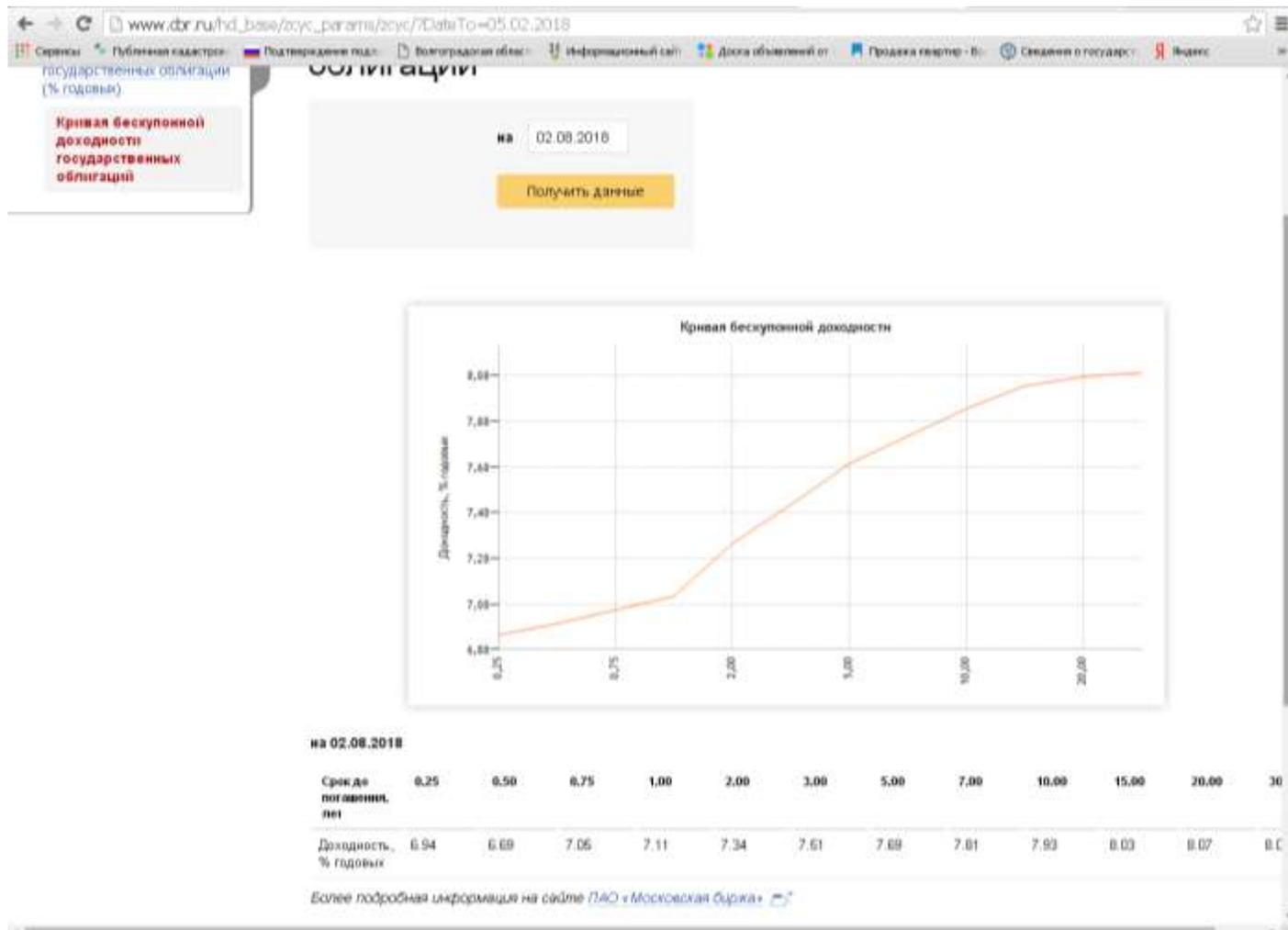
Включены НДС без комиссии

Бизнес-центр  
Активность в недвижимости  
1252 объявления

+7 499 674-06-42

Помощь в выборе, что важно для собственника  
ЭНЭС. И не только от нас по телефону

Написать объявлению



https://www.cian.ru/sale/commercial/187316690/

Сервисы Публичная кадастровая информация Подтверждение подлинности документов Волгоградская область Информационный сайт Доска объявлений от Продажа квартир - В Сведения о государственных органах Яндекс

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Недвижимость ЖК

Бизнес-центры Торгово-офисные Складские помещения

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа офиса в Москве > КМО > Деловый > Центр > Автозаводский > 1-й Автозаводский проезд

1 авг. 2018. 20 просмотров. 1 желаемый

**Офис (В+), 107,8 м<sup>2</sup>**  
в бизнес-центре на 1-м Автозаводском проезде, 4к1

Москва ЮАО, р-н Даниловский, 1-й Автозаводский проезд 4К1 на карте

Автозаводская, 3 мин. пешком

В избранное Избранное Избранное Избранное Избранное

15 631 000 Р ≈  
142 000 Р за м<sup>2</sup>

PRO

**БЕСТ** на Новослободской  
Агентство недвижимости  
142 объектов

**+7 910 434-08-24**  
Помощь, консультация, информация по объектам недвижимости  
Центр ИИ на сайте объявлений

Позвоните: <https://www.cian.ru/agent/187316690/>

Площадь: 107,8 м<sup>2</sup> Этаж: 3 из 7 Помещение: Свободно Класс: В+

Бизнес-арендный бизнес. Договор на 11 мес с пролонгацией. Освобождение возможно в течение одного месяца, однако арендаторы готовы остаться при смене собственника. Офисный блок на 3 этаже цокольного этажа. Общая площадь 107,8 кв.м. Составит из 3-х кабинетов. Отличное состояние. В окружении ВЦ "Автозаводская" (В+), построен в 2003 году. В здании: презентабельное просторное фойе с фонтаном, ресторан-бар, кофейня, салон красоты, отделение банка. Большой бесплатный наземный паркинг и подземный подземный, круглосуточная охрана, видеонаблюдение. Прекрасная транспортная доступность: ст. м. Автозаводская действительно в 3-х минутах пешком, есть связь с ТТК, на набережной до Центра не более 15 мин. на автобусе. Спешите! Прокат. Москва. Южный административный округ, 1-й

https://www.cian.ru/sale/commercial/187316690/

Публичная кадастровая запись: Подтверждение подлинности: Волгоградское отделение: Информационный сайт: Доска объявлений от: Продажа квартир - В: Сведения о государстве: Яндекс



15 631 000 Р

145 000 м²  
Следить за изменениями цены  
Включены НДС

PRO  
BEST на Новослободской  
Агентство недвижимости  
140 объявлений  
+7 910 434-08-24  
Помощь в подборе недвижимости, консультации по сделкам, ипотеке, страхованию, юридическая помощь

Площадь: 107,8 м²  
Этаж: 3 из 7  
Помещение: Свободно  
Класс: В+

Второй эрленд бизнес. Договор на 11 мес с пролонгацией. Освобождение возможно в течение одного месяца, однако арендаторы готовы остаться при смене собственника. Офисный блок на 3 этаже цокольной планировки. Общая площадь 107,8 кв.м. Состоит из 3-х кабинетов. Отличное состояние. В оформлении БЦ "Автозвездная" (В+), построены 2003 года. В здании презентабельное просторное фойе с фонтаном, ресторан-бар, кофейня, салон красоты, отделение банка. Большой бесплатный наземный паркинг и платный подземный, круглосуточная охрана, видеонаблюдение. Прекрасная транспортная доступность: ст. м. Автозвездная действительно в 3-х минутах пешком, есть съезд с ТТК, по набережной до Центра не более 15 мин. на автомобиле. Оперативный показ. Москва, Южный административный округ, 1-й Автозвездский проезд 4к1, м. Автозвездная, продается Офис, общ. пл. 107,8 кв.м, 3/7 этаж.

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Позвоните телефону

Условия сделки

Цена	15 631 000 Р
Служебная	145 000 м² кв.м
НДС	НДС включен 2 384 389 Р
Тип сделки	Свободная продажа

Узнать условия

Высота потолков: 3 м  
Вход: Общедоступный

https://www.cian.ru/sale/commercial/187316690/

Фотографии (6) Описание На карте Выставить заявку

107,8 м²

Офис, 107,8 м²

15 631 000 Р

145 000 м²  
Следить за изменениями цены  
Включены НДС

PRO  
BEST на Новослободской  
Агентство недвижимости  
140 объявлений  
+7 910 434-08-24  
Помощь в подборе недвижимости, консультации по сделкам, ипотеке, страхованию, юридическая помощь

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Позвоните телефону

Условия сделки

Цена	15 631 000 Р
Служебная	145 000 м² кв.м
НДС	НДС включен 2 384 389 Р
Тип сделки	Свободная продажа

Узнать условия

Высота потолков: 3 м  
Вход: Общедоступный

Планировка: Подземная

Период: Новичок

Количество BEST: 00

в бизнес центре на 1-м Автозвездском проезде, 4к1  
Москва, ЮАО, р-н Даниловский, 1-й Автозвездский проезд, 4к1  
Автозвездная, 3 этаж, подъезд

https://www.cian.ru/sale/commercial/146766312/

Сервисы Публичная кадастровая информация Подтверждение подлинности Волгоградская область Информационный сайт Доска объявлений от Продажа квартир - В Сведения о государственных

23 мая, 12:28 199 просмотров, 1 фотография

### Офис (В+), 463 м<sup>2</sup>

в multifunctionalном комплексе «Омега Плаза (Омега Плаза)» (на ул. Ленинская Слобода, 19)  
Москва, ЮАО, р-н Денисовский, ул. Ленинская Слобода, 19 Москва

Автомобильная, 5 мин. пешком

В избранное



87 414 400 Р -  
108 800 Р за м<sup>2</sup>

ИЖИ  
ID 32775

+7 495 228-23-23  
+7 926 115-53-13

Помогите объявлению стать популярнее  
СЭИИ. В соответствии с законодательством

Помогите объявлению

Площадь: 463 м<sup>2</sup> | Этаж: 2 из 7 | Планировка: Свободно | Класс: В+

На продажу предлагается офисное помещение площадью 463 кв.м на 2 этаже в БЦ Омега Плаза. Состояние помещения - с отделкой. На время простоя для арендатора можно выделить следующие привлекательные условия: с наличием зоны ожидания с тремя общими зонами в стиле ЛОФТ; фитнес-клуб с бассейном на 1 этаже, гостевая парковка и возможность аренды переговорных комнат и конференц-зала; комфортная зона отдыха с кальян-баром, мини-маркет, спа-салон, тургентство, парфюмерия. Быстрые услуги, котловый центр и др.; столовая с демократичными ценами и хорошим выбором итальянской кухни. 3 минуты от ст. м. Автомобильная, удобная транспортная доступность в центр и ТТК в обе стороны.

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Позвоните телефону

https://www.cian.ru/sale/commercial/146766312/

Сервисы Публичная кадастровая информация Подтверждение подлинности Волгоградская область Информационный сайт Доска объявлений от Продажа квартир - В Сведения о государственных

Фотографии (5) Описание На карте Контактный лист

### Офис, 463 м<sup>2</sup>

87 414 400 Р -  
108 800 Р за м<sup>2</sup>

ИЖИ  
ID 32775

+7 495 228-23-23  
+7 926 115-53-13

Помогите объявлению стать популярнее  
СЭИИ. В соответствии с законодательством

Помогите объявлению

Итальянской кухни, 3 минуты от ст. м. Автомобильная, удобная транспортная доступность в центр и ТТК в обе стороны.

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Позвоните телефону

**Условия сделки**

Цена	87 414 400 Р
Оплата	108 800 Р за м <sup>2</sup>
Налог	ИДС включено 13 324 400 Р
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

**Вид** Общий со улицей

**Состояние** Офисная отделка

**Доступ** Пропускная система

**Планировка** Непланируемая

**Количество мест** 438

**Инфраструктура**

<input checked="" type="checkbox"/> Минимаркет	<input checked="" type="checkbox"/> Супермаркет	<input checked="" type="checkbox"/> Столовая
<input checked="" type="checkbox"/> Банкомат	<input checked="" type="checkbox"/> Фитнес-центр	<input checked="" type="checkbox"/> Центральная рецепция
<input checked="" type="checkbox"/> Торговая зона	<input checked="" type="checkbox"/> Буфет	<input checked="" type="checkbox"/> Ресторан
<input checked="" type="checkbox"/> Кафе		

в multifunctionalном комплексе «Омега Плаза (Омега Плаза)» (на ул. Ленинская Слобода, 19)  
Москва, ЮАО, р-н Денисовский, ул. Ленинская Слобода, 19  
Автомобильная, 5 мин. пешком

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodam\_ofisnoe\_pomeshchenie\_230\_m\_1039114649

Продам офисное помещение, 230 м²  
 № 10391146, район 11 мая + 1111 - 302 (10)

40 702 400 ₽  
 Прямая продажа с Taxway

8 916 903-08-25

Написать сообщение

Анна Мельникова  
 На Avito с сентября 2017

Адрес: Москва, м. Автово/Савва, Пискаревский 2-й проезд, 5/1  
 м. Автово/Савва (1 км) м. Тульская (1,4 км) - 310 (1,6 км)

ПРОДАЖА от собственника Офис Пискаревский Свободы 0 Назначение в МФУ Москва — многофункциональный комплекс, построенный в центре Москвы. В состав комплекса входят: бизнес-центр; Торговый центр; Бизнес-апартаменты. Здание и внутреннее планировка оформлены в стиле LOFT, удобное расположение, 10 минут от Третьяк, м Пискаревский, метр-сервис для сотрудников офиса, парковка рядом с районом, удобная общественная зона — все отвечает современным требованиям бизнеса. Для комфорта предусмотрена доступная собственная инфраструктура: рестораны и кафе, студия бани, фитнес и салон красоты. Высота потолков до 4,2 м Свободная планировка. Современная благоустроенная территория в урочной овраге. Крытый открытый парк. Современная инженерные системы.

Площадь: 230 м², Услов. этаж: 6

Адрес: Москва, м. Автово/Савва, Пискаревский 2-й проезд, 5/1  
 м. Автово/Савва (1 км) м. Тульская (1,4 км) - 310 (1,6 км)

ПРОДАЖА от собственника Офис Пискаревский Свободы 0 Назначение в МФУ Москва — многофункциональный комплекс, построенный в центре Москвы. В состав комплекса входят: бизнес-центр; Торговый центр; Бизнес-апартаменты. Здание и внутреннее планировка оформлены в стиле LOFT, удобное расположение, 10 минут от Третьяк, м Пискаревский, метр-сервис для сотрудников офиса, парковка рядом с районом, удобная общественная зона — все отвечает современным требованиям бизнеса. Для комфорта предусмотрена доступная собственная инфраструктура: рестораны и кафе, студия бани, фитнес и салон красоты. Высота потолков до 4,2 м Свободная планировка. Современная благоустроенная территория в урочной овраге. Крытый открытый парк. Современная инженерные системы.

КРЕДИТ  
 ДО 1 500 000 Р

https://www.cian.ru/sale/commercial/169745693/

Офис (А), 205,8 м²  
 в бизнес-центре «Волар» (1116)

Новая ЮАО, р-н Даниловский, Дербеневская наб., 116 На карте

Павловода, 2 мин. на транспорте

39 000 000 ₽

109 000 Р за м²

Сдать в аренду/покупка/аренда

УОИ

МФУ  
 ID 12021

+7 903 790-67-91

Позвоните специалисту, чтобы узнать подробности по объекту. Или напишите нам на почту: 2010011@mail.ru

Написать сообщение

4 фото

Площадь: 205,8 м²  
 Этаж: 6 из 7  
 Планировка: Занято до июня 2018  
 Класс: А

офис расположен в БЦ "Волар". Шикарный вид на Москва-реку. Центральная приточно-вытяжная вентиляция кондиционирование. Отличный ремонт. Два подземных паркинга выхолены в стоимость. Бесплатные ежедневные шатлы от метро Павловода до БЦ. Планировка более 5-и лет в собственности физлица. Прием продажи. Архивный лоток 340 тыс. рублей в мес. Условно сделка обходится.

Узнайте больше  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Позвоните специалисту

Узнайте больше

<https://www.cian.ru/sale/commercial/169745668/>

Фотографии (4) Описание На карте Выплачено заём

**Офис, 205,8 м²**

**39 000 000 Р**

189 504 м² м²  
 Следить за изменениями цены  
 УОИ

ИФО  
 ID 12021  
**+7 903 790-67-91**  
 Показать все характеристики и описание объявления на 20 м². Игнорировать все характеристики

[Написать объявлению](#)

вентиляция кондиционирование. Отдельный ремонт. Два подвалами парковка в станицы. Бесплатные ежедневные шатлы от метро Павловская до БЦ. Помещение более 3-х лет в собственности физлица. Прочная конструкция. Арендный платеж 340 тыс. рублей в мес. Условия сделки обсуждаются.

**Узнайте больше**  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Позвонить в телефон](#)

**Условия сделки**

Цена	39 000 000 Р
Объем	189 504 м² м²
Наличие	УОИ
Тип сделки	Свободная продажа

[Узнать условия](#) [Помощь юристу](#)

Высота потолков 3,2 м  
 Планировка Открытая  
 Вид Общедоступный  
 Состояние Отличный и средний  
 Мебель Нет  
 Мощность, кВт 20  
 Доступ Пропускная система

Переделка Подземная  
 Количество мест 2

Переделка Подземная  
 Переделка Наземная

**Инфраструктура**



Федеральная регистрационная служба

**ВЫПИСКА**  
из единого государственного реестра  
саморегулируемых организаций  
оценщиков

« 11 » декабря 200 7 г.

Настоящая выписка дана по заявлению \_\_\_\_\_  
*Годенко Татьяны Викторовны*  
(Ф.И.О. Заявителя или полное наименование организации)

Саморегулируемая организация \_\_\_\_\_ *Некоммерческое*  
*партнерство «Межрегиональный союз оценщиков»*  
г. Ростов-на-Дону, ул. Московская, 41А/13, 7 этаж офис № 5  
(полное наименование организации, юридический адрес)

Включена в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков  
« 11 » декабря 200 7 г. за № 0005

Директор  
Федеральной регистрационной службы



*С.В. Васильев*  
(подпись) (инициалы, фамилия)

11 декабря 2007 г.  
(дата)



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

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

«11» сентября 2015 г.  
Дата регистрации в реестре

№ 1284  
Регистрационный номер в реестре

Оценщик:

**РЫЖКОВ**  
**Андрей Александрович**

ИНН 343516550021

является членом

Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».  
Имеет право на осуществление оценочной деятельности  
на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом  
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2018 года.

Президент Ассоциации «МСО»



Т.В. Голенко



**ДОГОВОР**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ**  
**ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**№ 433-594-011434/17**

«27» февраля 2018 г.

Россия, Волгоградская область

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

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Ангара»  
Россия, г. Волгоград, ул. 7-й Гвардейской, д. 12, оф. 401  
ИНН 3444191144
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «01» марта 2018 года по «28» февраля 2019 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5 000 000 (пять миллионов) рублей.  
4.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.  
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере 6 300 (шесть тысяч триста) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «14» марта 2018 года.  
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «01» марта 2015 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, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;  
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес и

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. Правила 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 лицам Страхователем письменной претензии, требования о возмещении убытков или иного вытекающей, так и уведомление Страхователем 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 возмещение 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 случае страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, исключаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правила страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правила страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем по письменным указаниям 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 в настоящем Договоре.

#### 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 "Оценочная Компания "Ангара"

От Страхователя:  
Директор ООО "Оценочная Компания "Ангара", ответственный за  
основания Устава,  
Ф.И.О., должность, подпись



СТРАХОВЩИК:  
СНАО «Волгоградская область»

От Страховщика:  
Заместитель директора по юридическим вопросам Л.В.  
СНАО «Волгоградская область», должность, подпись на документе  
27.12.2017 г., № 2  
Ф.И.О., должность, подпись

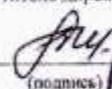
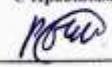
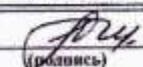


**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

г. Волгоград

«28» декабря 2017 г.

Настоящий Договор страхования заключен между Страховщиком и Страхователем на основании Правил страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 124.2, утвержденных приказом ЗАО «МАКС» от 08.09.14 №262-ОД(А) (далее – Правила страхования) (приложение №1) и Заявления на страхование (приложение №2), являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора.

<b>СТРАХОВЩИК:</b>	Закрытое акционерное общество «Московская акционерная страховая компания» (ЗАО «МАКС») Лицензия Банка России СЧ № 1427 www.mako.ru e-mail: info@mako.ru 115184, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д.50, тел. (495) 730-11-01, (495) 276-00-10		
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<b>Рыжков Андрей Александрович</b>  Адрес: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Мира, д.14 кв. 51  Паспорт: серия и номер:1803 №525331 Паспорт: серия и номер:1803 №525331		
<b>ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:</b>	обязанность Страховщика за обусловленную настоящим Договором плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в настоящем Договоре события (страхового случая) возместить заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям), причиненный вследствие этого события ущерб (выплатить страховое возмещение) в пределах определенной настоящим Договором страховой суммы.		
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и(или) третьим лицам.		
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	с учетом всех положений и исключений, предусмотренных Правилами страхования, установленной вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя (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.		
<b>СТРАХОВАЯ СУММА (агрегатная):</b>	1 000 000 (один миллион) рублей.		
<b>ФРАНШИЗА (безусловная):</b>	Не установлена		
<b>СРОК СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «26» января 2018 г. по «25» января 2019 г. Страхование, обусловленное настоящим Договором (обязательства Страховщика по выплате страхового возмещения), распространяется на страховые случаи, произошедшие не ранее дня, следующего за днем уплаты страховой премии.		
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	2 000 (две тысячи) рублей. уплачивается: одновременно, в срок до «25 января 2018 г.		
<p>Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору, разрешаются путем переговоров. При недостижении соглашения спор передается на рассмотрение Арбитражного суда города Москвы с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Досудебный претензионный порядок урегулирования споров состоит в направлении письменной претензии Стороне, нарушившей свои обязанности по настоящему Договору. Письменный ответ на претензию должен быть отправлен Стороне, заявившей претензию, не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения претензии.</p> <p>При исполнении настоящего Договора страхования Страховщик и Страхователь руководствуются Правилами страхования, положениями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации.</p> <p>Настоящий Договор составлен в двух оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.</p>			
<b>СТРАХОВЩИК:</b> Заместитель директора филиала ЗАО «МАКС» в г. Волгограде   (подпись)   <b>Е.В. Андреева</b> «28» декабря 2017 г.	<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> С Правилами страхования ознакомлен и согласен.   (А.А. Рыжков) (подпись)  «28» декабря 2017 г.		
Полис выдал:	<b>Е.В. Андреева</b>	38636	 (подпись)