



ОТЧЕТ 11013/18

об оценке стоимости объекта недвижимости – здания, кадастровый номер 77:06:0008005:5190, учетный номер 02803730, расположенного по адресу: г. Москва, улица Введенского, дом 13К.

Дата оценки: 06 марта 2018 года.

Дата составления отчета: 14 марта 2018г.

Заказчик: ООО «РАДОНЕЖ АС»

Исполнитель: ООО «АДВУС-НЕВА»



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с договором № 11013/18 от 06.03.2018г. специалистами ООО «АДВУС-НЕВА» была произведена оценка рыночной стоимости здания, кадастровый номер: 77:06:0008005:5190, учетный номер 02803730, расположенного по адресу: г. Москва, улица Введенского, дом 13К.

Оценка проведена в соответствии с:

- Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29.07.98г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с соответствующими изменениями и дополнениями, действующими на дату оценки);
- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г., № 297;
- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г., № 298;
- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г., № 299;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденных Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 25.09.2014г. №611.
- Стандартами и правилами оценки саморегулируемой организации оценщиков – Некоммерческое партнерство «Деловой Союз Оценщиков»

Никакие части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

На основании полученной информации мы пришли к следующему заключению:

Рыночная стоимость здания, кадастровый номер: 77:06:0008005:5190, учетный номер 02803730, расположенного по адресу: г. Москва, улица Введенского, дом 13К, по состоянию на 06.03.2018г., составляет:

161 400 000 (сто шестьдесят один миллион четыреста тысяч) рублей без учета НДС.

Это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет его.

Данные об объектах оценки, методику и порядок расчета Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

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

С уважением,
Генеральный директор
ООО «АДВУС-НЕВА»

_____ Фаттахов М.Д.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	5
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:	6
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	6
1.4. Основные данные об отчете	6
1.5. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор.....	6
1.6. Сведения об оценщике.....	7
1.7. Сведения о Заказчике оценки	7
1.8. Данные о Собственнике объекта оценки.....	7
1.9. Стандарты, использованные при оценке	7
1.10. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости ..	8
1.11. Допущения и ограничительные условия	8
1.12. Задание на оценку	9
2. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ (ФСО 1 П. 9, ФСО 3 П. 8В)	11
2.1. Основные допущения и ограничительные условия.....	11
2.2. Особые допущения и ограничительные условия.	11
2.3. Ограничения и пределы применения полученного результата	12
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ (ФСО 3 п. 8б).....	13
4. ВВЕДЕНИЕ	14
4.1. Определение рыночной стоимости (135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» ст. 3, и ФСО 2 п. 6).....	14
4.2. Определение применяемых в работе терминов	14
4.3. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки ...	16
4.4. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	16
4.5. Анализ информации необходимой для проведения оценки (ФСО 1 П. 23б)	18
4.6. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки (ФСО 3 п. 8д)	18
5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	19
5.1. Имущественные и оцениваемые права	19
5.2. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях	19
5.3. Описание местоположения объекта оценки	36
5.4. Позиционирование объекта оценки	45
6. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ	47
6.1. Общая часть	47
6.2. Основные тенденции социально-экономического развития РФ по итогам января 2018г.	47

6.3.	О социально-экономическом положении в г. Москва в январе-декабре 2017г.	50
6.4.	Обзор рынка торговой недвижимости Москвы в январе 2018г.	52
6.5.	Ценообразующие факторы	64
6.6.	Обзор рынка земельных участков Москвы	64
6.7.	Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость	72
7.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	73
8.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (ФСО 1 ПП. 11-20, ФСО 7 ПП. 22-24, Ч. VIII).....	77
8.1.	Выбор подходов к определению стоимости объекта оценки	77
9.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	83
9.1.	Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом.....	83
9.2.	Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом	89
9.3.	Согласование результатов.....	112
10.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	114
11.	ПРИЛОЖЕНИЯ.....	115
11.1.	Документы оценщика	115
11.2.	Документы Заказчика.....	122
11.3.	Иная информация.....	152

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	Объект недвижимости – здание, кадастровый номер: 77:06:0008005:5190, учетный номер 02803730, расположенное по адресу: г. Москва, улица Введенского, дом 13К.
Состав объекта оценки, наименование и краткие характеристики	Здание, кадастровый номер: 77:06:0008005:5190, учетный номер 02803730, расположенное по адресу: г. Москва, улица Введенского, дом 13К, общей площадью 929,8 кв. м, этажностью – 3 этажа, в т.ч. подвал.
Балансовая стоимость объекта оценки	Балансовая стоимость объекта оценки не представлена. По мнению оценщика, данная информация не влияет на результат оценки.
Инвентаризационная стоимость по состоянию на 21.08.2014г.	297 700 руб.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики (ФСО 7 п. 8)	<p>Характеристики объекта оценки приведены в соответствии с копиями следующих документов:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Выписка из ЕГРП №00-00-4001/5116/2016-0240 от 28.10.2016г; • Справка БТИ о состоянии здания от 14.07.2015г; • Выписка из технического паспорта на здание от 21.08.2014г; • поэтажный план здания; • Экспликация к поэтажному плану от 21.08.2014г; • Кадастровая выписка о земельном участке №77/501/10-42329 от 27.04.2010г; • Кадастровая выписка здания №77/501/16-421917 от 13.04.2016г; • Письмо Департамента городского имущества города Москвы №ДШИ-1-300572/15-1 от 24.08.2015 г. • Разрешение на строительство №RU77137000-007370 от 18.10.2012г; • Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АС №043483 от 29.12.2014г.; • Письмо Департамента городского имущества города Москвы №33-4-11831/16-(0)-1 от 19.10.2016г.; • Уведомление Департамента городского имущества города Москвы №33-6-62502/17-(0)-0 от 30.03.2017 об изменении кадастровой стоимости и арендной платы по договору аренды от 17.03.2009 №М-06-030640 на земельный участок по адресу: ул. Введенского, вл. 13А.
Имущественные права на объект оценки	Объект оценки принадлежит Обществу с ограниченной ответственностью «РАДОНЕЖ АС» (ООО «РАДОНЕЖ АС»), ИНН / КПП: 7729090358 / 772901001; ОГРН: 1027700098590, дата присвоения: 05.08.2002г., адрес (местонахождения): 119607, г. Москва, улица Раменки, дом 17 корп.1
Вид права	Собственность.
Ограничения (обременения) права	На основании представленных документов существует следующие ограничения (обременения) права: № 77-77/006-77/006/003/2015-453/1 от 17.08.2015 (Ипотека); № 77-77-12/076/2014-687 от 29.12.2014 (Залог в силу закона); № 77-77/006-77/006/005/2015-379/1 от 09.12.2015 (Ипотека); № 77-77/006-77/006/005/2015-806/2 от 23.12.2015 (Аренда).
Текущее использование объекта оценки	На дату оценки используется по прямому назначению в качестве торгового здания.

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование	Кадастровый номер	Стоимость сравнительным подходом, руб. без НДС	Стоимость затратным подходом, руб. без НДС	Стоимость доходным подходом, руб. без НДС
Здание	77:06:0008005:51 90	161 408 722	Не применялся	109 123 701 (поверочный, как нижняя граница рыночной стоимости)

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, округленно, рублей без НДС.	161 400 000
--	--------------------

1.4. Основные данные об отчете

Основание для проведения оценки	Договор № 11013/18 от 06.03.2018 г.
Порядковый номер отчета	Отчет № 11013/18.
Дата (проведения) оценки	06.03.2018г.
Дата осмотра	Согласно заданию на оценку, оценка выполнена без осмотра, по представленным заказчиком фотографиям.
Период проведения работы	С 06 марта по 14 марта 2018 г.
Дата составления отчета	14 марта 2018 г.
Вид оцениваемой стоимости	Рыночная, без учета НДС.
Цель и назначение оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для обоснования начальной цены продажи с торгов в рамках конкурсного производства.
Предполагаемое использование результатов оценки	Отчет предназначен для обоснования цены продажи объекта оценки с торгов в рамках конкурсного производства.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результат оценки может быть использован только в указанных выше целях. На основании ст. 12 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.98г. «Об оценочной деятельности РФ» использование результатов оценки рекомендуется для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета (т.е. до 14.09.2018г.).
Оцениваемые права	Право собственности

1.5. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организация	Общество с ограниченной ответственностью «АДВУС-НЕВА» (ООО «АДВУС-НЕВА»)
Почтовый адрес	191023, г. Санкт-Петербург, ул. Садовая, д.28-30, корп. 4, пом. 11Н
Фактический адрес	Санкт-Петербург, ул. Радищева, д. 12
Тел./факс:	8-921-994-95-43
ОГРН	1037843076424. Дата присвоения: 11 февраля 2003г.
ИНН/КПП	7825470497/784001001
Страховой полис	Полис страхования профессиональной ответственности оценщиков №0603 132471 серия ПООЦ от 14 июня 2017 г. Страховщик: ОАО «Национальная страховая компания ТАТАРСТАН». Период страхования с 06 августа 2017 г. по 05 августа 2018 г. Страховая сумма – 5 000 000 рублей.
Сведения о независимости	Настоящим ООО «АДВУС-НЕВА» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст.16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «АДВУС-НЕВА» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценке и (или) не является аффилированным лицом Заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в

	настоящем отчете об оценке.
--	-----------------------------

1.6. Сведения об оценщике

ФИО оценщика	Кириенко Мария Игоревна
Контактная информация	+7 (921) 421-70-43, m.kirienko@advus-neva.ru
Местонахождение оценщика	г. Санкт-Петербург, ул. Радищева, д.12.
Членство СРОО	Некоммерческое партнерство «Деловой союз оценщиков», Свидетельство о членстве НП «ДСО», регистрационный № 0954, зарегистрирован 08 августа 2016г.
Стаж оценочной деятельности	С 2014г.
Сведения о профессиональном образовании оценщика	Диплом серия 14 № 009104 выданный 30 июня 2016г. ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский Государственный Экономический Университет», Институт дополнительного профессионального образования «Высшая экономическая школа» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
Данные о страховании	Страховой полис № 1800SB4000295, выдан СОАО «ВСК» 09.02.2018г., период страхования с 10 февраля 2018г. по 09 февраля 2019г. Лимит ответственности страховщика – 300 000 рублей. Страховой полис № 0603132473 серия ПООЦ, выдан ОАО «Национальная страховая компания «ТАТАРСТАН» 27.07.2017г., период страхования с 29 июля 2017 г. по 28 июля 2018 г. Лимит ответственности страховщика – 300 000 рублей.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки (ФСО 3 п. 8д)	Непосредственно к проведению оценки и подготовке отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались.
Сведения о независимости оценщика	Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" соблюдены.

1.7. Сведения о Заказчике оценки

Наименование организации (полное и краткое)	Объект оценки принадлежит Обществу с ограниченной ответственностью «РАДОНЕЖ АС» (ООО «РАДОНЕЖ АС»)
Адрес юридический	119607, г. Москва, улица Раменки, дом 17 корп.1
ОГРН	1027700098590, дата присвоения: 05.08.2002г.
ИНН/КПП	7729090358 / 772901001

1.8. Данные о Собственнике объекта оценки

Наименование организации (полное и краткое)	Объект оценки принадлежит Обществу с ограниченной ответственностью «РАДОНЕЖ АС» (ООО «РАДОНЕЖ АС»)
Адрес юридический	119607, г. Москва, улица Раменки, дом 17 корп.1
ОГРН	1027700098590, дата присвоения: 05.08.2002г.
ИНН/КПП	7729090358 / 772901001

1.9. Стандарты, использованные при оценке

Стандарты, в соответствии с которыми подготовлен Отчет	<ul style="list-style-type: none"> ● Федеральный Стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО№1)», утвержденных Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015г. №297. ● Федеральный Стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО№2)», утвержденных Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015г. №298. ● Федеральный Стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО№3)», утвержденных Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015г. №299. ● Федеральный Стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО№7)», утвержденных Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 25.09.2014г. №611. ● Стандарты и правила оценки саморегулируемой организации оценщиков –
--	---

	Некоммерческое партнерство «Деловой Союз Оценщиков».
Обоснование используемых при проведении оценки стандартов	В соответствии со ст. 15 Федерального Закона №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик обязан «соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является».

1.10. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	<ul style="list-style-type: none"> • Результаты расчета применяются исключительно для обоснования начальной цены продажи с торгов в рамках конкурсного производства. • Эффективный срок оценки шесть месяцев исчисляя с даты составления отчета (т.е. до 14.09.2018г.).
---	---

1.11. Допущения и ограничительные условия

Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	<ul style="list-style-type: none"> • Оценка проводится в предположении, что документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта, действительны на дату проведения оценки. • Информация об объекте оценки, предоставленная Заказчиком, является достоверной. • Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность сведений из документов, предоставленных Заказчиком. • Оценщик не несет ответственности за исчерпывающее юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности, включая сервитуты. • Оценщик не несет ответственности за оценку скрытых дефектов состояния объекта, которые требуют проведения специальных исследований. • Оценщик не проводит технической экспертизы конструктивных элементов оцениваемого имущества. Все выводы о его состоянии сделаны на основании фотографий, предоставленных документов и сведений, полученных в результате интервью с представителями Заказчика. За наличие скрытых дефектов, способных существенно повлиять на стоимость объекта, Оценщик ответственности не несет. Комплексное заключение о техническом состоянии объектов может быть сделано только после проведения технической экспертизы, которая выполняется специализированными организациями, деятельность которых лицензируется, и не входит в обязанности Оценщика при проведении работ по оценке. • К объекту оценки относится земельный участок, кадастровый номер 77:06:0008005:1000, площадью: 900 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, улица Введенского, вл. 13А, земли населенных пунктов, разрешенное использование: для проектирования, строительства и дальнейшей эксплуатации магазина «шаговой доступности». • В соответствии с Заданием на оценку, оценка проводится без осмотра по предоставленным документам и фотографиям. • При определении стоимости объекта оценки, существующие ограничения (обременения) права не учитываются. • Рыночная стоимость определяется в рублях без учета НДС.
Обстоятельства, препятствующие проведению оценки	Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.

1.12. Задание на оценку

В соответствии со ст. 9 Федерального Закона №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, неотъемлемой частью которого согласно п. 21 ФСО №1 является Задание на оценку.

Приложение №1
к договору №11013/18
от 05 марта 2018г.

В соответствии со ст. 9 Федерального Закона №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, неотъемлемой частью которого согласно п. 21 ФСО №1 является Задание на оценку.

1. Объект оценки ФСО 1 п. 21а:

Объекты недвижимости, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Введенского, вл. 13А.

2. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) ФСО 7 п. 8:

Объекты недвижимости в составе:

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для проектирования, строительства и дальнейшей эксплуатации магазина «шаговой доступности», кадастровый номер: 77:06:0008005:1000, общей площадью 900 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Введенского, вл. 13А;

Нежилое здание, кадастровый номер: 77:06:0008005:5190, общей площадью 929,8 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Введенского, вл. 13А.

3. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики ФСО 7 п. 8

Характеристики объекта оценки приведены в соответствии с:

- Кадастровая выписка о земельном участке от 27.04.2010г. №77/501/10-42329;
- Кадастровая выписка на здание от 13.04.2016г. № 77/501/16-421917;
- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшиеся у него объекты недвижимого имущества от 28.10.2016г. 3 00-00-4001/5116/2016-0240;
- Письмо от 24.08.2015г. №ДПШ-1-300572/15-1;
- Свидетельство о государственной регистрации права от 29.12.2014г. на бланке серии 77-АС 043483 на нежилое здание кадастровый номер: 77:06:0008005:5190;
- Справка БТИ о состоянии здания от 14.07.2015г.;
- Выписка из технического паспорта на здание (строение) от 27.03.2015г.;
- поэтажный план здания от 09.09.2014г.;
- Экспликация к поэтажному плану дома 09.09.2014г.;
- Разрешение на строительство №РУ77137000-007370 от 18.10.2012г.

4. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки ФСО 1 п. 21б

Собственником объекта оценки является ООО «РАДОНЕЖ АС»

Оцениваемые права: право собственности.

5. Права на объект оценки, учитываемый при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки ФСО 7 п. 8

Оцениваемые права – право собственности.

Существующие ограничения (обременения) оцениваемых прав объекта оценки при определении рыночной стоимости не учитывать.

6. Цель и задача оценки ФСО 1 п. 21в

Определение рыночной стоимости.

7. Предполагаемое использование результатов оценки ФСО 1 п. 21г

Результат оценки предназначен для обоснования начальной цены продажи с торгов в рамках конкурсного производства.




8. Вид стоимости ФСО 1 п. 21д

Рыночная.

9. Дата оценки ФСО 1 п.21:

Датой оценки 06.03.2018 года.

10. Срок проведения оценки:

Срок проведения оценки составляет 10 (десять) рабочих дней с момента предоставления всей необходимой информации.

11. Используемые стандарты оценки:

- Федеральный Стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденных Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015г. №297.
- Федеральный Стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденных Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015г. №298.
- Федеральный Стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденных Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015г. №299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г., № 611.
- Свод Стандартов и Правил РОО 2015 утвержденных решением Совета РОО от 23.12.2015 протокол №07-Р.

12. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

- Оценка проводится в предположении, что документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта, действительны на дату проведения оценки.
- Информация об объекте оценки, предоставленная Заказчиком, является достоверной.
- Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность сведений из документов, предоставленных Заказчиком.
- Оценщик не несет ответственности за исчерпывающее юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности, включая сервитуты.
- Оценщик не несет ответственности за оценку скрытых дефектов состояния объекта, которые требуют проведения специальных исследований.
- Оценщик не проводит технической экспертизы конструктивных элементов оцениваемого имущества. Все выводы о его состоянии сделаны на основании визуального осмотра, предоставленных документов и сведений, полученных в результате интервью с представителями Заказчика. За наличие скрытых дефектов, способных существенно повлиять на стоимость объектов, Оценщик ответственности не несет. Комплексное заключение о техническом состоянии объектов может быть сделано только после проведения технической экспертизы, которая выполняется специализированными организациями, деятельность которых лицензируется, и не входит в обязанности Оценщика при проведении работ по оценке.
- Определение рыночной стоимости объекта оценки выполнить без осмотра по представленным документам и фотографиям.
- При определении рыночной стоимости объекта оценки, существующие ограничения (обременения) права объекта оценки не учитывать.

13. Прочие условия:

- Результат оценки представить в рублях без учета НДС.

Конкурсный управляющий
ООО «АДВУС-НЕВА АС»



Калинин М.Г.

Генеральный директор
ООО «АДВУС-НЕВА»



Фатимов М.Д.

2. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ (ФСО 1 П. 9, ФСО 3 П. 8В)

2.1. Основные допущения и ограничительные условия

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

1. Настоящий Отчет составлен в краткой повествовательной форме. В Отчете приведены лишь основные результаты аналитической работы Оценщика. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отдельных положений и выводов Отчета вне полного текста Отчета является некорректным.
2. Оценщик не несет ответственность за юридическое описание оцениваемых прав.
3. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту недвижимости. Все рисунки в Отчете включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить наиболее полное представление об Объекте оценки.
4. Оценщик предполагает отсутствие в Объекте каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку и на состояние собственности. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов и за необходимость выявления их. В частности, это касается наличия вредных веществ в почве, состава и состояния грунтов, конструкций и строительных материалов, предполагаемых к использованию.
5. Все данные о физических характеристиках Объекта (размеры, площадь) получены из представленных документов. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
6. Предполагается, что физические характеристики Объекта и его использование соответствуют федеральным и местным законам и нормативам.
7. Оценщик вправе использовать в оценке Объекта любые методики расчета, не противоречащие принципам рыночной оценки, Российским и Международным стандартам оценки.
8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено целью оценки. Разглашение содержания настоящего Отчета возможно только после предварительного письменного согласования.
9. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
10. Мнение Оценщика относительно величины рыночной стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на величину рыночной стоимости Объекта оценки.
11. Представленные в Отчете анализ и расчеты основаны на предположении, что курс рыночных реформ в России и г. Москве не претерпит резких изменений.
12. Настоящий Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика о величине рыночной стоимости оцениваемого Объекта. Оценщик не может гарантировать, что Объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном Отчете.

2.2. Особые допущения и ограничительные условия.

- В соответствии с Заданием на оценку, датой оценки является 06 марта 2018 года. Осмотр объекта оценки не проводился, оценка выполнена по представленным фотографиям и документам.
- К объекту оценки относится земельный участок, кадастровый номер 77:06:0008005:1000, площадью 900 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, улица Введенского, вл. 13А, земли населенных пунктов, разрешенное использование: для проектирования, строительства и дальнейшей эксплуатации магазина «шаговой доступности».

-
- При определении стоимости объекта оценки, существующие ограничения (обременения) права не учитывать.
 - Итоговый результат представлен в виде рыночной стоимости объекта, в рублях без учета НДС.
 - Все расчеты стоимости оцениваемого объекта произведены с использованием расчетных таблиц Excel. Данное обстоятельство приводит к накоплению результатов округлений расчетов в конечной стоимости оцениваемого объекта, и представленные результаты расчета могут незначительно отличаться от приведенных вычислений в тексте Отчета. Представленные в настоящем Отчете расчеты более точны (по сравнению с расчетами калькулятором либо вручную) поскольку исполнены более точным математическим инструментом. Итоговые результаты представлены с округлением.

2.3. Ограничения и пределы применения полученного результата

1. Отчет не может быть использован в иных целях, кроме тех, что указаны в Задании на оценку.
2. Настоящий отчет достоверен лишь в рамках указанных в нем основных предположений, ограничивающих условий и допущений.
3. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
4. Никакие части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого документа, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ (ФСО 3 п. 8б)

Настоящий Отчет выполнен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», с применением Федеральных стандартов оценки (в действующей на дату составления отчета редакции):

- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г., № 297;
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г., № 298;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г., № 299;
- Федерального Стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО№7)», утвержденных Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 25.09.2014г. №611. Настоящий федеральный стандарт разработан с учетом международных стандартов оценки и федеральных стандартов оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО№2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» и определяет требования к проведению оценки недвижимого имущества.

В соответствии со статьей 20 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности. Последние разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить федеральным стандартам оценки.

Кириенко М.И. является членом Некоммерческого партнерства «Деловой Союз Оценщиков», поэтому при проведении оценки использованы Стандарты и правила оценки саморегулируемой организации оценщиков – Некоммерческое партнерство «Деловой Союз Оценщиков».

Обязательность применения вышеуказанных стандартов при осуществлении оценочной деятельности установлена законом.

4. ВВЕДЕНИЕ

4.1. *Определение рыночной стоимости (135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» ст. 3, и ФСО 2 п. 6)*

В соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под рыночной стоимостью объекта оценки понимается «наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме»¹.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.²

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.

4.2. *Определение применяемых в работе терминов*

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки ((п. 8 Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015г., №297)

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (п. 6

¹ Федеральный закон от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

² Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО N 2)от 20.05.2015г.

Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015г., №297).

Субъекты оценочной деятельности – физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (оценщики).

Стандарты оценки – нормативно (в т.ч. законодательно) закрепленные требования к выполнению работ оценщиком, имеющие для него обязательный характер.

Отчет об оценке – документ, содержащий сведения доказательного 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 (п.3 Федерального стандарта оценки №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015г., №299).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п.15 Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015г., №297).

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами - аналогами (п.12 Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015г., №297).

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 (п.18 Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015г., №297).

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п.3 Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015г., №297).

Право собственности предполагает передачу собственнику права владения, пользования и распоряжения объектом права собственности. (ГК РФ, статья 209)

Право аренды предполагает передачу принадлежащего собственнику имущества за плату во временное владение и (или) пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества, являются его собственностью. (ГК РФ, ст. 606).

Аренда (имущественный найм) - временное владение и пользование или временное пользование Арендатором имуществом Арендодателя.

Арендная плата - плата за временное пользование или владение и пользование имуществом по договору аренды.

Срок аренды – период времени, на который заключается договор аренды.

Объект аренды – объект недвижимости (земельный участок), за который определяется арендная плата

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Здания – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Здания и сооружения, улучшения – вся недвижимость, кроме земли. Включает здания, их внутреннее оборудование, заборы, ограждения, систему канализации и т.д.

Земельный участок – часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы, которой описаны и удостоверены в установленном порядке, уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

4.3. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

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

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

В процессе проведения настоящей оценки Оценщиком были использованы данные, полученные от Заказчика (перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки):

- Выписка из ЕГРП №00-00-4001/5116/2016-0240 от 28.10.2016г;
- Справка БТИ о состоянии здания от 14.07.2015г;
- Выписка из технического паспорта на здание от 21.08.2014г;
- поэтажный план здания;
- Экспликация к поэтажному плану от 21.08.2014г;
- Кадастровая выписка о земельном участке №77/501/10-42329 от 27.04.2010г;
- Кадастровая выписка здания №77/501/16-421917 от 13.04.2016г;
- Письмо Департамента городского имущества города Москвы №ДШ-1-300572/15-1 от 24.08.2015 г.
- Разрешение на строительство №RU77137000-007370 от 18.10.2012г;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АС №043483 от 29.12.2014г.
- Письмо Департамента городского имущества города Москвы №33-4-11831/16-(0)-1 от 19.10.2016г.;
- Уведомление Департамента городского имущества города Москвы №33-6-

62502/17-(0)-0 от 30.03.2017 об изменении кадастровой стоимости и арендной платы по договору аренды от 17.03.2009 №М-06-030640 на земельный участок по адресу: ул. Введенского, вл. 13А.

Копии всех вышеперечисленных документов находятся в архиве Исполнителя, а также приведены в Приложении № 11 к данному отчету.

Иные источники информации.

Данные	Источник информации
Обзор социально-экономического развития Российской Федерации	http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/info/oper-01-2018.pdf .
Обзор социально-экономического развития г. Москвы	http://moscow.gks.ru
Анализ рынка торговой недвижимости г. Москвы	http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2017_3q.pdf https://zдание.info/2393/2466/news/11685 http://rrg.ru/analytic/review/sale-january-2018 http://rrg.ru/analytic/review/rent-january-2018 http://www.naibecar.com/research/
Обзор рынка земельных участков Москвы	http://www.arendator.ru/articles/151244-v_iiikv2016_obem_sdelok_ofisnedvizhimosti_v_msk_sostavil_201000kvm/ http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Office_Q3_rus.pdf?3884f626-7712-446a-8faa-3723cec81411 http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2016/q3/office_moscow_q3_2016_rus_.pdf?la=ru-RU http://naukovedenie.ru/PDF/131EVN515.pdf http://www.cre.ru/rus/analytics/3/1/41607/ https://statrielt.ru https://regionalrealty.ru/library/zemelnye-uchastki-moskvy

Законодательные и нормативные акты:

1. Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135–ФЗ;
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г., № 297;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г., № 298;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г., № 299;
5. Федеральный Стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО№7)», утвержденных Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 25.09.2014г. №611;

Методическая литература:

1. Тарасевич Е. Методы оценки недвижимости - СПб, 1994г.;
2. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости.- СПб: Питер, 2001г.;
3. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости. - М., Изд-во Маросейка, 2009г.;
4. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, Д. Фридман, Н. Ордуэй, М.: Дело, 1997г.;
5. Ардзинов В., Александров В. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости. СПб.: Питер, 2013г.;
6. И.И. Елисева. Эконометрика. Учебник. – М.: Финансы и статистика, 2002г.;
7. Озерова Е.С. «Экономический анализ и оценка недвижимости», СПб: МСК, 2007г.

Описание местоположения объекта оценки:

1. <http://maps.yandex.ru>;

Иное:

1. Якушин Е. «Эксплуатация недвижимости», Изд-во УК «Система», 2007г.
А также другие источники информации, указанные в данном отчете.

4.5. Анализ информации необходимой для проведения оценки (ФСО 1 П. 23б)

Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки (см. выше), в полном объеме. Остальная информация была получена из сети Интернет, в процессе интервью с представителями Заказчика и во время общения по телефонам, указанным в объявлениях по объектам аналогам.

Поскольку полученные в процессе сбора информации данные являются достаточно однородными, полагаем, что собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности. Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Полагаем, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. В процессе подготовки настоящего отчета, оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью в процессе сбора рыночных данных. По мнению оценщика, документы, представленные Заказчиком, достоверны. Данных, которые бы противоречили сообщенной Заказчиком информации, не имеется.

Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной, если не будут представлены новые факты, которые поставят под сомнение достоверность информации.

4.6. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки (ФСО 3 п. 8д)

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались.

5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является нежилое здание, кадастровый номер: 77:06:0008005:5190, учетный номер 02803730, расположенное по адресу: г. Москва, улица Введенского, дом 13К.

5.1. Имущественные и оцениваемые права

Собственником Объекта оценки выступает ООО «РАДОНЕЖ АС»

Наименование организации (полное и краткое)	Объект оценки принадлежит Обществу с ограниченной ответственностью «РАДОНЕЖ АС» (ООО «РАДОНЕЖ АС»)
Адрес юридический	119607, г. Москва, улица Раменки, дом 17 корп.1
ОГРН	1027700098590, дата присвоения: 05.08.2002г.
ИНН/КПП	7729090358 / 772901001

Объект оценки принадлежит на праве собственности.

Под правом собственности в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

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.

Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

В соответствии с Задаaniem на оценку, целью оценки является определение рыночной стоимости объекта, при этом оценивается право собственности.

Предполагается, что результаты оценки будут использованы для определения цены продажи с торгов в рамках конкурсного производства.

На основании представленных документов существует следующие ограничения (обременения) права:

- № 77-77/006-77/006/003/2015-453/1 от 17.08.2015 (Ипотека);
- № 77-77-12/076/2014-687 от 29.12.2014 (Залог в силу закона);
- № 77-77/006-77/006/005/2015-379/1 от 09.12.2015 (Ипотека);
- № 77-77/006-77/006/005/2015-806/2 от 23.12.2015 (Аренда).

В соответствии с Задаанием на оценку, ограничения (обременения) права не учитываются при определении стоимости объекта.

Сведения о балансовой стоимости объекта оценки не представлены, по мнению оценщика, отсутствие данной информации не влияет на результат оценки.

5.2. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

Количественные и качественные характеристики объекта оценки были установлены на основании документов (перечисленных ниже) и по данным фотографий, предоставленных Заказчиком.

- Выписка из ЕГРП №00-00-4001/5116/2016-0240 от 28.10.2016г;

- Справка БТИ о состоянии здания от 14.07.2015г;
- Выписка из технического паспорта на здание от 21.08.2014г;
- поэтажный план здания;
- Экспликация к поэтажному плану от 21.08.2014г;
- Кадастровая выписка о земельном участке №77/501/10-42329 от 27.04.2010г;
- Кадастровая выписка здания №77/501/16-421917 от 13.04.2016г;
- Письмо Департамента городского имущества города Москвы №ДШ-1-300572/15-1 от 24.08.2015 г.;
- Разрешение на строительство №RU77137000-007370 от 18.10.2012г;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АС №043483 от 29.12.2014г.;
- Письмо Департамента городского имущества города Москвы №33-4-11831/16-(0)-1 от 19.10.2016г.;
- Уведомление Департамента городского имущества города Москвы №33-6-62502/17-(0)-0 от 30.03.2017 об изменении кадастровой стоимости и арендной платы по договору аренды от 17.03.2009 №М-06-030640 на земельный участок по адресу: ул. Введенского, вл. 13А.

Объект оценки представляет собой нежилое здание, площадью 929,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, улица Введенского, дом 13К.

<i>Описание здания</i>		
Характеристика	Описание / значение	Примечание
Район	Коньково	http://ulicy.mwmoskva.ru/vvedenskogo/dom-13k/
Округ	Юго-Западный (ЮЗАО)	
Общая характеристика	Нежилое здание	по данным визуального осмотра
Назначение	Торговое	Экспликация от 21.08.2014г. и данным фотографий
Учетный номер объекта	02803730	Справка БТИ о состоянии здания от 14.07.2015г
Кадастровый номер здания	77:06:0008005:5190	https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/
Кадастровая стоимость, руб.	138 232 519,88	
Завершение строительства	2014	
Ввод в эксплуатацию	2014	
Функциональное назначение	Торговое	Выписка из технического паспорта на здание от 21.08.2014г
Этажность	2, подвал	
Памятник архитектуры	Нет	
Материал стен	Железобетон	
Общая площадь здания, кв. м	929,8	
Площадь застройки, кв. м	341	
Нежилая площадь в т.ч. жилая площадь в нежилых помещениях, кв. м	929,8	
Инвентаризационная стоимость, руб.	297 700	
Распределение площадей по этажам и назначение в соответствии с представленными документами	Подвал – 294,2 кв. м; 1 этаж – 304,6 кв. м; 2 этаж – 301,9 кв. м; Кровля – 29,1 кв.м	Экспликация к поэтажному плану от 21.08.2014г.
Степень технического обустройства	Водопровод, канализация, горячая вода, отопление центральное, электричество	Справка БТИ о состоянии здания от 14.07.2015г
Высота потолков, м	Высота подвала – 3,94 м; Высота 1 этажа – 3,91 м; Высота 2 этажа – 4,41 м	

	Высота кровли – 3,0 м.	
Объем здания, куб. м	3 768,81 куб. м	Расчетное значение
Состояние здания	Хорошее.	По данным фотографий
Система доступа	Свободная	
Возможность подъезда к зданию	Со стороны улицы Введенского.	https://2gis.ru/moscow/
Расположение здания в квартале	Внутри квартала (2-я линия) в зоне жилой застройки	
Станция метрополитена	Беляево – 1,4 км.	
Возможность подъезда личным транспортом	Есть, со стороны улицы Введенского подъезд к зданию свободный.	
Остановки общественного транспорта	Остановки общественного транспорта находятся на расстоянии примерно 300 м от здания по улице Введенского: Остановка «Генерала Антонова» здесь останавливаются: Автобусы: 235, 258, 273, 404, 642, 642К.	https://2gis.ru/moscow/
Текущее использование	Используется по прямому назначению в качестве торгового здания.	По данным фотографий и информации Заказчика.
Группа капитальности	Первая.	

Сведения об износах и устареваниях.

Износ и устаревания определяется, как снижение стоимости объекта недвижимости вследствие воздействия различных факторов. Накопленный износ определяется как величина, равная разности между рыночной стоимостью нового объекта и его рыночной стоимостью на дату оценки.

Накопленный износ в зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости объекта, разделяется на три составляющие: физический износ, функциональное и внешнее (экономическое) устаревания.

Физический износ - это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, коррозии или дефектов конструктивных элементов, а также механических повреждений элементов.

Функциональное устаревание - является потерей стоимости вследствие недостатков проектирования и несоответствия объекта современным требованиям рынка, а также морального устаревания использованных материалов и конструкций.

Устаревание внешнего воздействия - определяется, как изменение стоимости объекта недвижимости вследствие изменения ситуации на рынке, изменения финансовых и законодательных условий, то есть факторов, непосредственно с оцениваемым объектом не связанных.

Физический износ и функциональное устаревание могут быть устранимыми и неустранимыми. Износ (устаревание) считается устранимым, если затраты на его ликвидацию меньше вклада в рыночную стоимость объекта.

Внешнее (экономическое устаревание), как правило, является неустранимым.

Накопленный износ объекта может определяться в целом, либо рассчитываться как совокупность отдельных его составляющих. При оценке накопленного износа часто используются методы, основанные на оценке возраста объекта (метод экономического возраста и модифицированный метод экономического возраста) и метод сравнения продаж.

Расчет физического износа

Физический износ здания определен на основании статьи Корсаков Р.О. (2015), Величина физического износа объектов капитального строительства, Группа Компаний «Аверс», 28.10.2015, <http://www.avg.ru/docs/2015-10-28-model-fizicheskogo-iznosa-oks-2015.pdf>.

Таблица 2 Характеристики моделей физического износа по классам конструктивных систем «КО-ИНВЕСТ» (КС-1 – КС-13)

Класс конструктивной системы	Вид уравнения	R ²	a	b	c	d
КС-1	$y^{(0,5)}=a+bx+cx^2+dx^3$	0,991	0,188843693159839	0,0166220405142664	-0,000183970176296834	6,80205428287843E-07
КС-1А	для КС-1					
КС-2	для КС-1					
КС-3	$y^{(0,5)}=a+bx+cx^2+dx^3$	0,980	0,157272821049337	0,0208479613213491	-0,00036883784461826	2,70825047808234E-06
КС-4	$y^{(0,5)}=a+bx+cx^2+dx^3$	0,931	0,276456197994047	0,0168990352014891	-0,00020791142885074	9,04764755046942E-07
КС-5	для КС-4					
КС-6	$y^{(0,5)}=a+bx+cx^2+dx^3$	0,950	0,243075149901537	0,0145161630738037	-0,00013023408132168	4,06340013682136E-07
КС-6А	для КС-6					
КС-7	$y^{(0,5)}=a+bx+cx^2+dx^3$	0,992	0,28616942124039	0,0182197904514548	-0,000242661529006032	1,09567184197103E-06
КС-8	для КС-3					
КС-9	для КС-3					
КС-10	для КС-4					
КС-11	$y^{(0,5)}=a+bx+cx^2+dx^3$	0,745	0,209704076599361	0,025073898878081	-0,000464053959345551	0,0000033064415844512
КС-12	$y^{(0,5)}=a+bx+cx^2$	0,833	0,34691384088066	0,00882619242841356	-0,0000305640800240743	
КС-13	$\ln(y)=a+bx+cx^2+dx^3$	0,923	-1,36576673929649	0,0295380811886011	-0,000328404211720729	1,28073852915973E-06

Класс конструктивной системы	Основной материал
КС-1	Ограждающие конструкции - кирпич; несущие - железобетон, сталь
КС-1А	Ограждающие конструкции - мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки; несущие - железобетон, сталь
КС-2	Ограждающие конструкции - кирпич; несущие - древесина
КС-3	Ограждающие конструкции - железобетон; несущие - железобетон в бескаркасных системах
КС-4	Ограждающие конструкции - железобетон; несущие - железобетон в каркасных системах
КС-5	Ограждающие конструкции - железобетон; несущие - сталь
КС-6	Ограждающие конструкции - тонкий металлический лист и эффективные теплоизоляционные материалы; несущие - железобетон, сталь
КС-6А	Ограждающие конструкции - стекло; несущие - железобетон или стальной каркас
КС-7	Ограждающие конструкции - древесина; несущие - древесина и другие конструктивные материалы
КС-8	С преимущественным применением нерудных и бетона
КС-9	С преимущественным применением монолитного железобетона
КС-10	С преимущественным применением сборного железобетона
КС-11	С преимущественным применением конструкционной стали
КС-12	С преимущественным применением стальных труб
КС-13	С преимущественным применением древесины
КС-14	С преимущественным применением кабелей и проводов
КС-15	Благоустройство прилегающей территории (озеленение)

Объект оценки относится к КС-4.

Расчет физического износа:

Расчётная формула определения физического износа				
Физический Износ = (a + b x Возраст (лет) + c x Возраст (лет) ² +d x Возраст (лет) ³) ²				
Возраст, лет	a	b	c	d
3,3	0,276456197994	0,016899035201	-0,000207911429	0,000000904765
Слагаемые в скобках	0,276456197994	0,055766816165	-0,002264155460	0,000032514531
Сумма слагаемых в скобках	0,329991373229779			
Квадрат суммы слагаемых - износ, отн.ед.	0,11			
Износ, %	11%			
Источник информации: Корсаков Р.О. (2015), Величина физического износа объектов капитального строительства, Группа Компаний «Аверс», 28.10.2015, http://www.avg.ru/docs/2015-10-28-model-fizicheskogo-iznosa-oks-2015.pdf				

На дату оценки физический износ составит: 11%

Расчет функционального устаревания

Функциональное устаревание – потеря стоимости из-за несоответствия объемно-планировочного решения, строительных конструкций и инженерного оборудования здания или сооружения, качества произведенных строительно-монтажных работ современным рыночным стандартам, нормам и правилам, предъявляемым к данному типу зданий и сооружений.

С точки зрения текущих рыночных стандартов, функциональное устаревание вызывается:

- недостатками, требующими добавления элементов;
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- «сверх улучшениями».

Оцениваемый объект обладает признаками функционального устаревания, например, связанного с годом постройки, материалами и применяемыми технологиями строительства долгоживущих элементов. Возможное функциональное устаревание было учтено при расчете затрат на создание объекта оценки путем подбора объектов-аналогов, максимально приближенного к объекту оценки. Остальными видами возможного функционального устаревания Оценщик посчитал возможным, пренебречь ввиду их малого влияния на результат оценки.

Поэтому функциональное устаревание принимается равным нулю.

Расчет внешнего (экономического) устаревания

Экономическое устаревание недвижимости проявляется в потере стоимости, вызванной крупными отраслевыми, региональными, общенациональными или мировыми технологическими, социально-экономическими и политическими изменениями (например, падение спроса или предложения на определенный вид продукции, прекращение поставок сырья, закрытие градообразующих предприятий, крупные экологические загрязнения территории, изменениями в законодательстве и др.).

Факторы, приводящие к возникновению внешнего устаревания, достаточно разнообразны, например, изменение положения по отношению к основным транспортным, коммунальным, коммерческим и другим сооружениям; изменения рыночных условий, макроэкономической ситуации, финансовых и законодательных условий и т.д. Причины внешнего износа лежат вне объектов и к их физическим конструкциям или оснащению отношения не имеют.

Как правило, факторы, вызывающие внешнее устаревание, неустранимы на дату проведения оценки (владелец объекта не может улучшить экологическую обстановку или остановить упадок микрорайона, экономический спад на данной территории, которые приводят к падению спроса на данном секторе рынка недвижимости). Однако внешнее устаревание может быть и временным, так как факторы его вызывающие с течением времени могут изменяться в лучшую или худшую сторону.

Прямых свидетельств наличия внешнего устаревания у объекта оценки в распоряжении Оценщика нет, поэтому в расчетах величина внешнего устаревания принята равной нулю.

Совокупный износ или обесценивание – суммарные потери стоимости (S), рассчитываемые по формуле: $S = 1 - (1 - F) \times (1 - V) \times (1 - E)$, где:

«F», «V», «E» – выраженная в долях степень соответствующего частного обесценивания – физического, функционального и экономического.

Далее приведены результаты расчетов затратным подходом.

Определение совокупного износа

Совокупный износ объектов составляет:

Наименование объекта оценки	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Экономический износ, %	Совокупный износ, %
Здание	11,0%	0%	0%	11,0%

Экспликация помещений

Помещение N I Тип: Торговые

Последнее обследование 21.08.2014

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
п	1	зал торговый	214,5	214,5				торгов.	394
	2	пом.техническое	13,5		13,5			торгов.	
	3	нежилое	21,9		21,9			торгов.	
	4	клетка лестнич	18,3		18,3			торгов.	
	5	тамбур	2,4		2,4			торгов.	
	6	тамбур	1,9		1,9			торгов.	
	7	санузел	1,6		1,6			торгов.	
	8	клетка лестнич	18,5		18,5			торгов.	
	9	лифт	1,6		1,6			торгов.	
Итого по помещению			294,2	214,5	79,7				
---Нежилые помещения всего			294,2	214,5	79,7				
в т.ч. Торговые			294,2	214,5	79,7				

Итого по этажу п			294,2	214,5	79,7				
---Нежилые помещения всего			294,2	214,5	79,7				
в т.ч. Торговые			294,2	214,5	79,7				

Помещение N II Тип: Торговые

Последнее обследование 21.08.2014

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
1	1	зал торговый	183,3	183,3				торгов.	491
	2	санузел	4,1		4,1			торгов.	
	3	разгрузочная	5,0		5,0			торгов.	
	4	клетка лестнич	34,8		34,8			торгов.	
	5	тамбур	2,3		2,3			торгов.	
	6	клетка лестнич	11,9		11,9			торгов.	
	7	тамбур	13,0		13,0			торгов.	
Итого по помещению			254,4	183,3	71,1				
---Нежилые помещения всего			254,4	183,3	71,1				
в т.ч. Торговые			254,4	183,3	71,1				

Помещение N III Тип: Торговые

Последнее обследование 21.08.2014

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
1	1	тамбур	3,3		3,3			торгов.	491
	2	клетка лестнич	34,7		34,7			торгов.	
	3	лифт	1,4		1,4			торгов.	
Итого по помещению			39,4		39,4				
---Нежилые помещения всего			39,4		39,4				
в т.ч. Торговые			39,4		39,4				

Помещение N IV Тип: Торговые
Последнее обследование 21.08.2014

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та	
			всего	в т.ч.		в т.ч.				
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
1	1	электроцитовая	8,5		8,5				торгов.	491
Итого по помещению			8,5		8,5					
---Нежилые помещения всего			8,5		8,5					
в т.ч. Торговые			8,5		8,5					

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та	
			всего	в т.ч.		в т.ч.				
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
1	1	тамбур	2,3		2,3				торгов.	491
Итого по помещению			2,3		2,3					
---Нежилые помещения всего			2,3		2,3					
в т.ч. Торговые			2,3		2,3					

Итого по этажу 1			304,6	183,3	121,3					
---Нежилые помещения всего			304,6	183,3	121,3					
в т.ч. Торговые			304,6	183,3	121,3					

Помещение N VI Тип: Торговые
Последнее обследование 21.08.2014

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та	
			всего	в т.ч.		в т.ч.				
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
2	1	зал торговый	261,6	261,6					торгов.	441
	2	санузел	1,7		1,7				торгов.	
	3	клетка лестнич	19,5		19,5				торгов.	
	4	клетка лестнич	19,1		19,1				торгов.	
Итого по помещению			301,9	261,6	40,3					
---Нежилые помещения всего			301,9	261,6	40,3					
в т.ч. Торговые			301,9	261,6	40,3					

Итого по этажу 2			301,9	261,6	40,3					
---Нежилые помещения всего			301,9	261,6	40,3					
в т.ч. Торговые			301,9	261,6	40,3					

Помещение N VII Тип: Торговые
Последнее обследование 21.08.2014

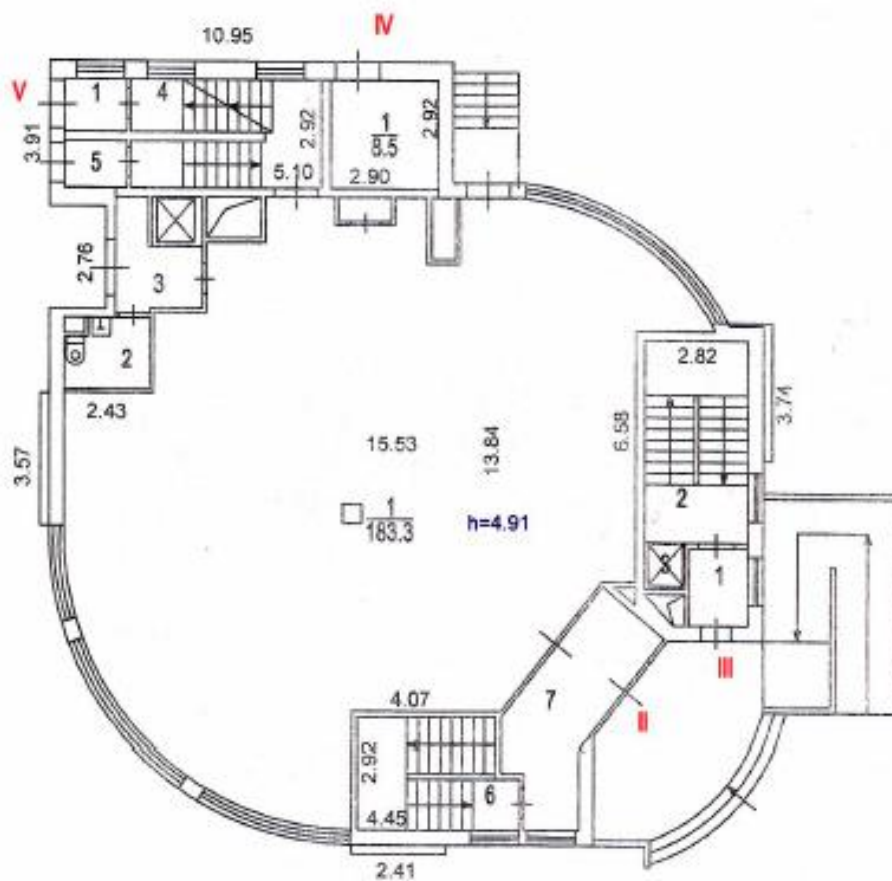
ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
кр	1	клетка лестнич	5,0			5,0	торгов.		300
	2	отдел.машинное	24,1			24,1	торгов.		
Итого по помещению			29,1			29,1			
---Нежилые помещения всего			29,1			29,1			
в т.ч. Торговые			29,1			29,1			
Итого по этажу кр			29,1			29,1			
---Нежилые помещения всего			29,1			29,1			
в т.ч. Торговые			29,1			29,1			
Итого по зданию			929,8	659,4	270,4				
---Нежилые помещения всего			929,8	659,4	270,4				
в т.ч. Торговые			929,8	659,4	270,4				

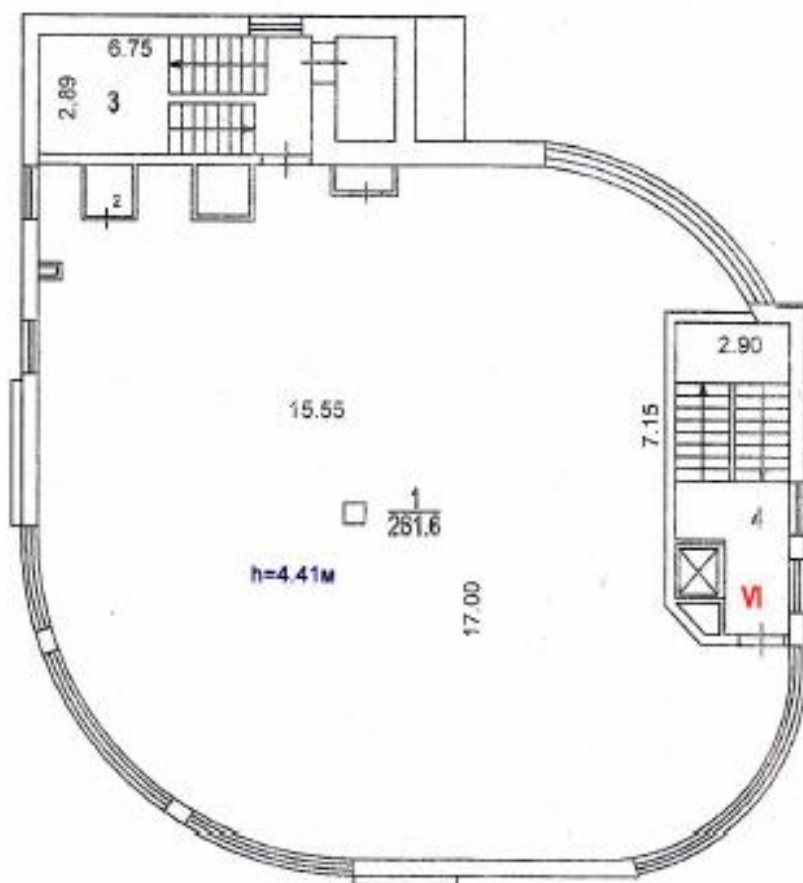
План здания
Подвал



1 этаж



2 этаж



Кровля

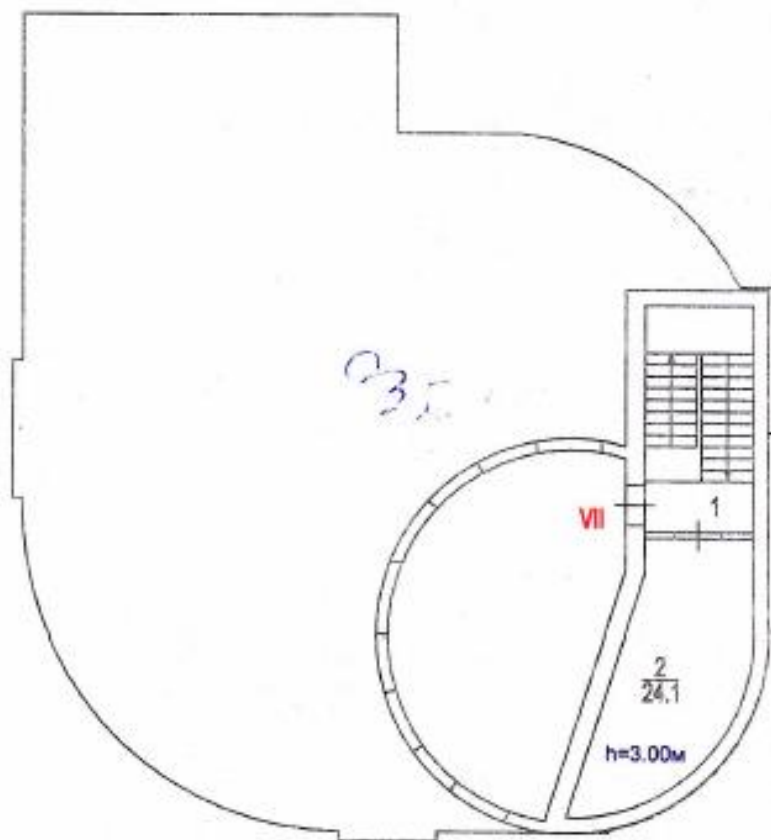
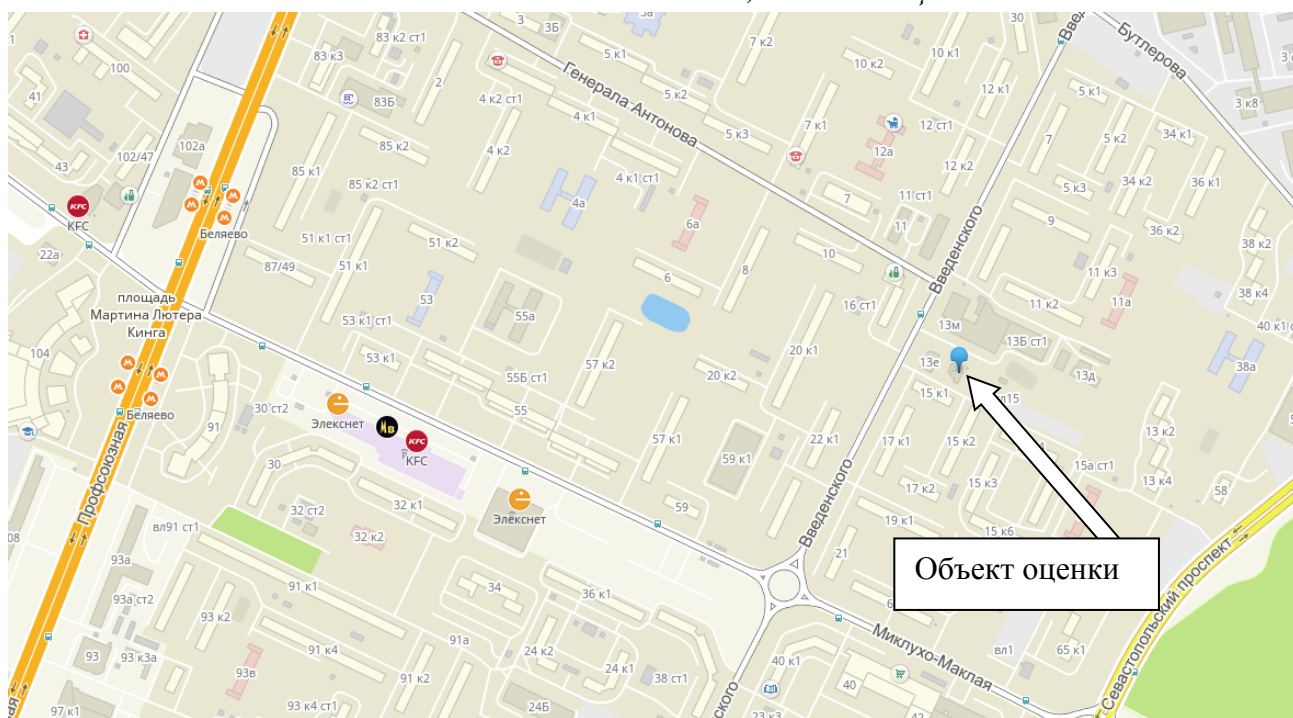
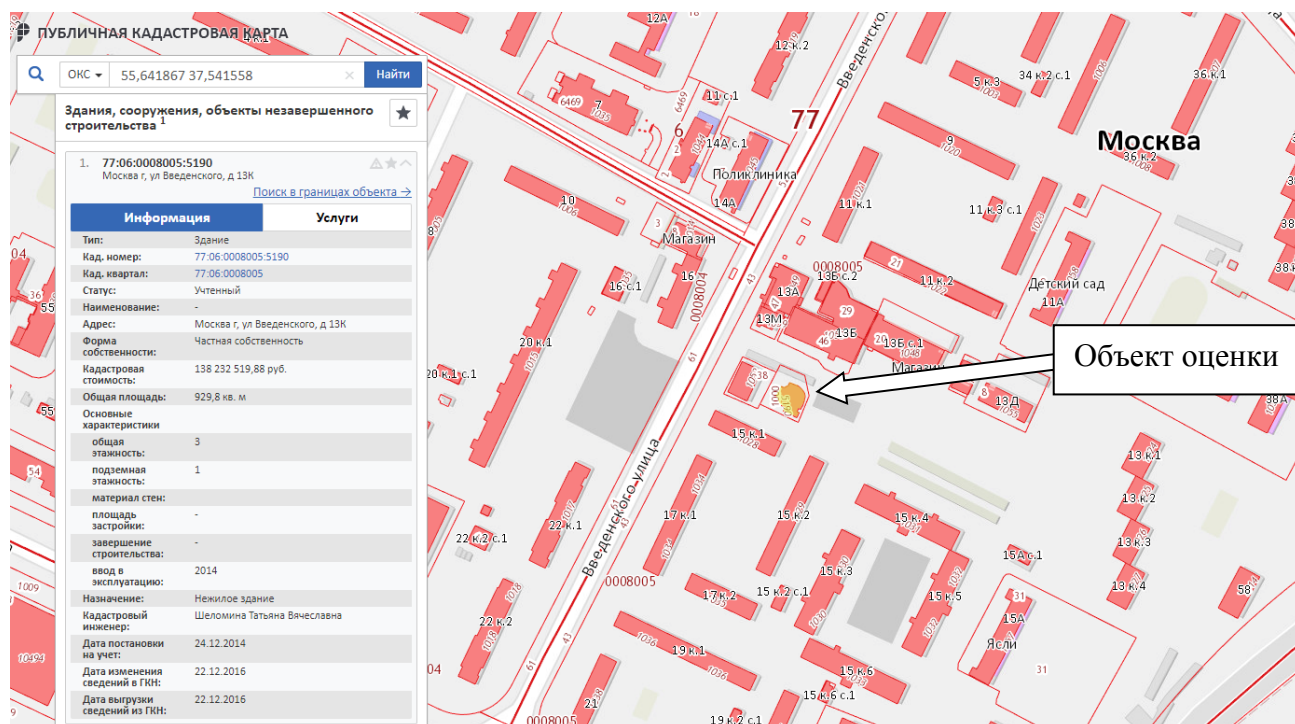


Схема местоположения здания, Объекта оценки





Источник информации: <https://2gis.ru/moscow/>



<http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4179254.4553980376&y=7487344.0159442425&z=17&text=55%2C641867%2037%2C541558&type=5&app=search&opened=1>

Тип:	Здание
Кад. номер:	77:06:0008005:5190
Кад. квартал:	77:06:0008005
Статус:	Учтенный
Наименование:	-
Адрес:	Москва г, ул Введенского, д 13К
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	138 232 519,88 руб.
Общая площадь:	929,8 кв. м
Основные характеристики	
общая этажность:	3
подземная этажность:	1
материал стен:	
площадь застройки:	-
завершение строительства:	-
ввод в эксплуатацию:	2014
Назначение:	Нежилое здание
Кадастровый инженер:	Шеломина Татьяна Вячеславна
Дата постановки на учет:	24.12.2014
Дата изменения сведений в ГКН:	22.12.2016
Дата выгрузки сведений из ГКН:	22.12.2016

<http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4179171.0486701694&y=7487416.429052432&z=19&text=55%2C641745%2037%2C541658&type=5&app=search&opened=1>

Краткая характеристика земельного участка, в границах которого расположено здание по адресу: г. Москва, улица Введенского, дом 13К.

Документы на земельный участок, относящийся к зданию, отсутствуют, вся информация получена из открытых источников информации.

Характеристика	Описание / значение	Примечание
Адрес	г. Москва, улица Введенского, владение 13А.	
Тип объекта	Земельный участок	
Кадастровый номер	77:06:0008005:1000	
Кадастровый квартал	77:06:0008005	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Форма собственности	Собственность публично-правовых образований	http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4179109.506257923&y=7487433.863579489&z=20&text=55%2C641745%2037%2C541658&type=1&app=search&opened=1
Кадастровая стоимость, руб.	36 892 566,00	
Уточненная площадь, кв. м	900	
Разрешенное использование	Для размещения объектов торговли	
Разрешенное использование по документу	для проектирования, строительства и дальнейшей эксплуатации магазина "шаговой доступности"	
Текущее использование земельного участка	Под размещение здания торгового назначения	

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 55,641745 37,541658

Земельные участки 1

1. 77:06:0008005:1000
г. Москва, улица Введенского, вл. 13А
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	77:06.0008005:1000
Кад. квартал:	77:06.0008005
Статус:	Учтенный
Адрес:	г. Москва, улица Введенского, вл. 13А
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	36 892 566,00 руб.
Уточненная площадь:	900 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения объектов торговли
по документу:	для проектирования, строительства и дальнейшей эксплуатации магазина "шаговой доступности"
Кадастровый инженер:	-
Дата постановки на учет:	26.03.2008
Дата изменения сведений в ГКН:	24.10.2017
Дата выгрузки сведений из ГКН:	24.10.2017

Земельный участок, на котором расположено здание

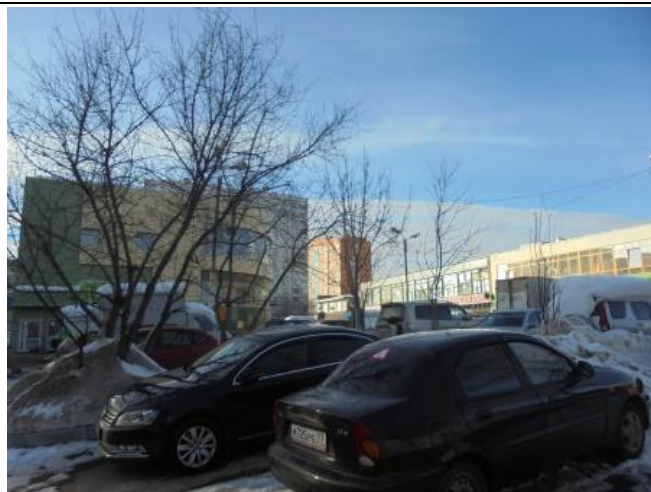
Москва 15 к.1

<http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4179102.9374508066&y=7487419.083763478&z=20&text=55%2C641745%2037%2C541658&type=1&app=search&opened=1>

Фото объекта оценки

Окружение объекта оценки

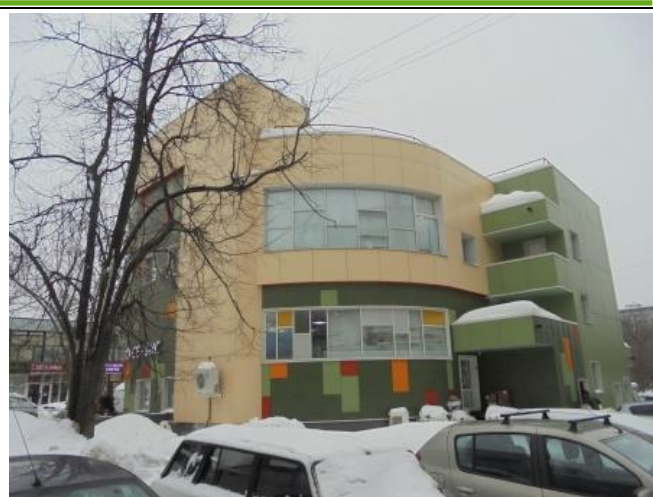
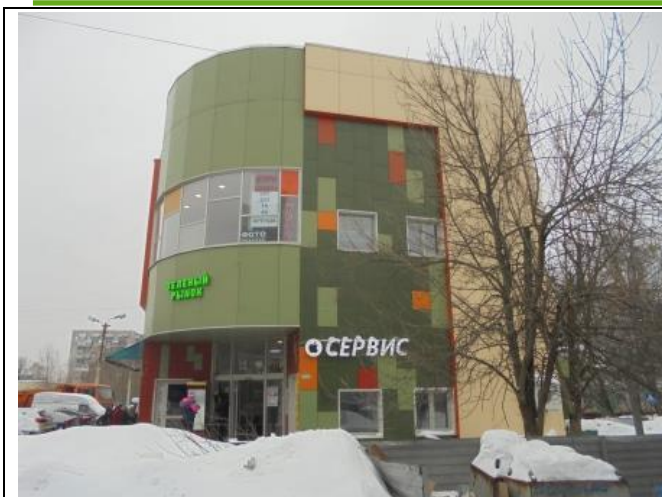




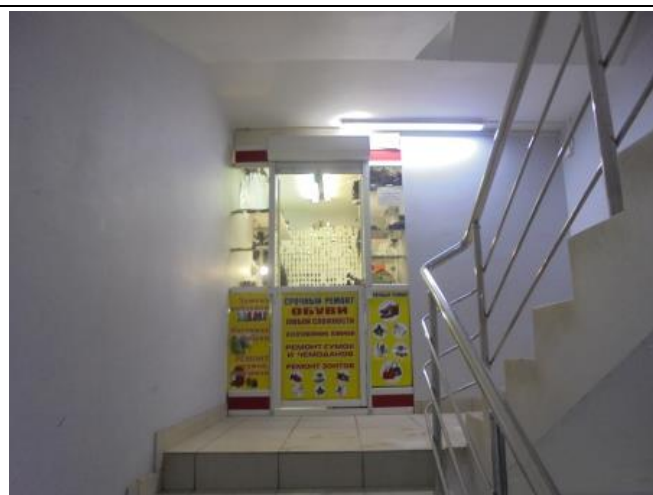
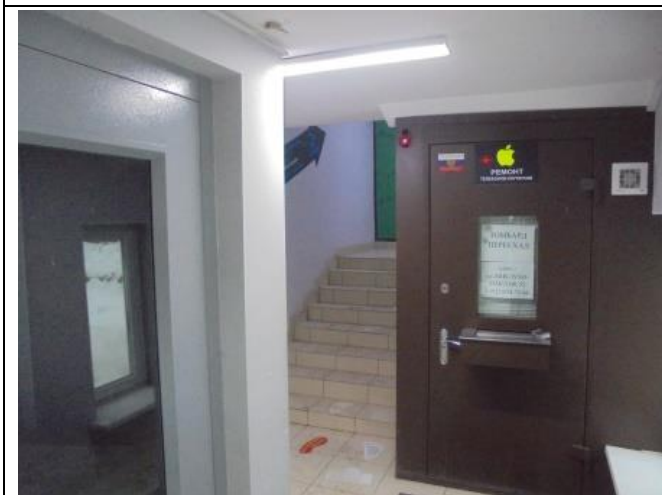


Внешний вид объекта оценки





Состояние внутренней отделки





По данным фотографий было установлено, что в соответствии с градацией состояния внутренней отделки помещения³, состояние помещений здания принято как хорошее, парковка стихийная (достаточная).

Состояние здания – хорошее.

Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

³ Для объектов, которые в текущем состоянии могут использоваться по функциональному состоянию, применяется следующая классификация технического состояния объектов:

А. "Евростандарт" - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и (или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.

Б. Отличное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.

В. Нормальное (хорошее) - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

Г. Удовлетворительное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).

На открытом рынке достаточно много представлено объектов с состоянием, которое можно классифицировать как "неудовлетворительное", поэтому введено понятие "неудовлетворительное состояние".

Д. Неудовлетворительное - помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

Описание объекта оценки, а также элементов, входящих в его состав, приведено ранее в этом разделе настоящего отчета. Никакие иные количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, не имеют специфики, влияющей на результаты оценки объекта оценки.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

В результате анализа не было выявлено других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость, за исключением тех, что содержатся в описании объекта оценки.

Информация о текущем использовании объекта оценки

На дату осмотра Объект оценки используется по своему назначению в качестве торгового здания.

5.3. Описание местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен на территории района Коньково Юго-Западного округа (ЮЗАО) г. Москвы.

Основные характеристики локального местоположения оцениваемого Объекта представлены в следующей таблице.

Характеристика	Описание / значение	Примечание
Описание локального местоположения		
Район	Коньково	
Округ	Юго-Западный (ЮЗАО)	
Квартал местоположения объекта ограничен:	Квартал, в котором располагается объект, ограничен улицами Введенского, Миклухо-Маклая, Бутлерова и Севастопольским проспектом.	Схема местоположения здания размещения Объекта оценки.
Расположение в квартале	Внутри квартала, вторая линия	Схема местоположения здания размещения Объекта оценки.
Характеристика застройки квартала	жилая / деловая	По результатам осмотра
Объекты окружения	Средняя общеобразовательная школа №49 с дошкольным отделением, Почтовое отделение №117342, Частный детский сад	https://2gis.ru/moscow/
Доступность автомобильным транспортом		
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Севастопольский проспект	https://2gis.ru/moscow/
Возможность подъезда к зданию	Со стороны улицы Введенского	
Уровень интенсивности пешеходных и автомобильных потоков		
Уровень пешеходных потоков непосредственно возле объекта оценки.	Низкий	
Уровень транспортных потоков непосредственно возле объекта оценки.	Низкий	
Характер и состав пешеходных потоков	Транзитный, жители микрорайона, работники близлежащих фирм и т.п.	
Доступность общественным транспортом		
Станция метрополитена	Беляево – 1,4 км.	https://2gis.ru/moscow/
Возможность подъезда личным транспортом	Есть, со стороны улицы Введенского	

Характеристика	Описание / значение	Примечание
Остановки общественного транспорта	Остановки общественного транспорта находятся на расстоянии примерно 300 м от здания по улице Введенского: Остановка «Генерала Антонова» здесь останавливаются: Автобусы: 235, 258, 273, 404, 642, 642К.	
Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ		
Возможность подъезда крупногабаритного грузового транспорта	Возможен подъезд среднегабаритного грузового транспорта	
Условия погрузо-разгрузочных работ	Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки.	
Условия парковки	Стихийная (достаточная)	
Развитость инженерной инфраструктуры		
В квартале дислокации оцениваемого объекта имеются сети городского водопровода, канализации, электроснабжения, теплоснабжения, газоснабжения и слаботочных систем. Таким образом, микрорайон в целом инженерно обеспечен.		
Экологические характеристики территории		
Документов, характеризующих экологическое состояние территории расположения объекта оценки, Оценщику предоставлено не было. Выводы по экологическому состоянию окружающей среды вблизи территории объекта оценки были сделаны по показателям, характерным для всего ЮЗАО. Таким образом, общую экологическую обстановку в микрорайоне расположения объекта оценки можно охарактеризовать как «удовлетворительную».		

Все эти факторы были учтены Оценщиком при определении варианта наиболее эффективного использования Объекта оценки, а также при проведении корректировок в процессе расчета рыночной стоимости.

Краткая информация о городе 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.

Историческая столица Великого княжества Московского, Русского царства, Российской империи (в 1728—1730 годах), Советской России и СССР. Город-герой. В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда), 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 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 1935г. 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 2012г. составляет 2550 км². Треть (870 км²) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД), остальные 1691,5 км² — за ней.

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

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 (левые притоки), а также Сетунь, Котловка и Городня (правые притоки). 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. Москва находится в третьем часовом поясе (UTC+3).

Экология

На экологическую ситуацию Москвы влияет преобладание западных и северо-западных ветров в городе. Качество городских водных ресурсов лучше на северо-западе города, выше по течению Москвы-реки. Важным фактором улучшения экосистемы города является сохранение и развитие скверов, парков и деревьев внутри дворов, пострадавших в последние годы от точечной застройки.

Экологический мониторинг в Москве осуществляют 39 автоматических стационарных станций, контролирующих содержание в воздухе 22 загрязняющих веществ и его общий уровень загрязнения.

Высокий уровень загрязнения атмосферного воздуха отмечается вблизи крупных автомагистралей и промышленных зон; особенно в центре, в восточной и юго-восточной частях города. Наивысший уровень загрязнения воздуха в Москве наблюдается в районах Капотня, Косино-Ухтомский и Марьино — из-за расположенного в черте города Московского нефтеперерабатывающего завода, Люберецкой и Курьяновской станций аэрации. К наиболее экологически чистым районам Москвы относятся Крылатское, Куркино, Митино, Строгино и Ясенево.

Среди источников загрязнения Москвы на первом месте стоят выхлопные газы автотранспорта. Воздух загрязняют также теплоэлектростанции, фабрики и заводы, испарения раскалённого асфальта.

По версии консалтинговой компании Mercer, Москва признаётся одной из самых загрязнённых столиц Европы (так, в рейтинге за 2007 год Москва заняла 14-е место по уровню загрязнённости среди столиц мира)

Административно-территориальное деление

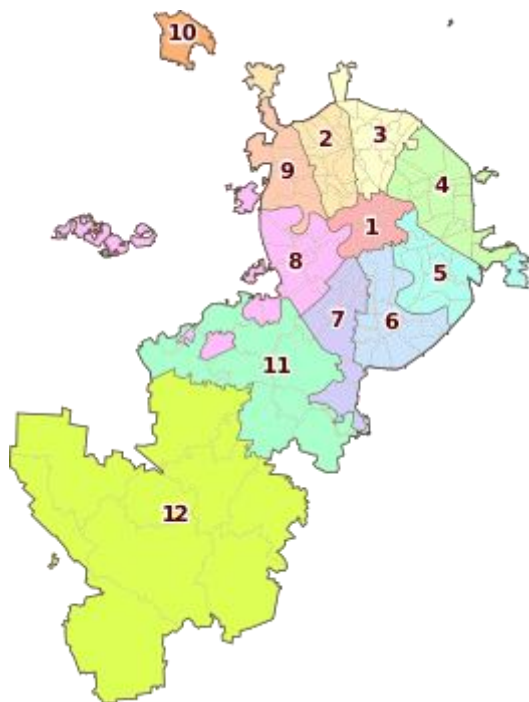
Территориальными единицами Москвы являются районы, поселения и административные округа, имеющие наименования и границы, закреплённые правовыми актами города.

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 2012г.

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.



Административные округа Москвы:

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

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

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 2013г. находятся под управлением общей префектуры.

Численность населения Москвы по данным Росстата составляет 12 330 126 чел. (2016). Плотность населения — 4910,44 чел./км² (2016).

Транспорт

Москва — крупнейший транспортный узел страны. Город находится в самом центре паутины железных дорог и федеральных автомагистралей. Объём пассажирских перевозок в Московском транспортном узле по оценке на 2013 год составляет 11,5 млрд. человек. Внутри города развиты многие виды общественного транспорта, с 1935г. работает метрополитен; общественным транспортом осуществляется 76 % пассажирских перевозок.

Железнодорожный транспорт

Железнодорожная сеть в Москве представлена десятью основными направлениями с девятью вокзалами⁴, Московской окружной железной дорогой, несколькими соединительными ветвями и рядом ответвлений, в основном однопутных, относительно небольшой длины, основная часть из которых полностью находится в черте города.

Все железные дороги Москвы относятся к Московской железной дороге, кроме Ленинградского направления, относящегося к Октябрьской железной дороге, которая тоже входит в Московский железнодорожный узел, имеет при этом ССВ с некоторыми направлениями Московской железной дороги. При этом цены и правила оплаты проезда в пригородных электропоездах одинаковы на всех направлениях без исключения, согласно правилам Московской железной дороги.

⁴ с 8 вокзалов Белорусского, Казанского, Курского, Киевского, Ленинградского, Павелецкого, Рижского и Ярославского — осуществляется как пригородное, так и дальнее сообщение; один вокзал — Савеловский — обслуживает только пригородные перевозки

Общая протяжённость железных дорог в пределах города — 394,7 км. Пригородные поезда, связывающие вокзалы Москвы с населёнными пунктами Московской и близлежащих областей, играют существенную роль и во внутригородских перевозках. Крупным проектом по развитию пассажирского железнодорожного сообщения в Москве является организация пассажирского движения на Малом кольце Московской железной дороги.

Аэропорты

На территории Москвы находятся международные аэропорты Внуково и Остафьево. Также жители и гости города пользуются услугами других международных аэропортов, расположенных на территории Московской области: Домодедово, Чкаловский, Шереметьево.

Добраться до аэропортов можно не только на автотранспорте, но и воспользовавшись экспрессами, отправляющимися с железнодорожных вокзалов: Киевского — до аэропорта Внуково, Белорусского — до аэропорта Шереметьево и Павелецкого — до аэропорта Домодедово.

Автомобильный транспорт

Москва является центром сети федеральных автомагистралей различных направлений, которые соединяют столицу с административными центрами субъектов Российской Федерации и городами сопредельных государств. В самой Москве имеется развитая транспортная инфраструктура, содержащая в частности три транспортных кольца: Садовое, Третье транспортное и Московская кольцевая автомобильная дорога, планируется строительство Центральной кольцевой автомобильной дороги (ЦКАД) в Подмосковье для разгрузки города от транзитного транспортного потока.

Начиная, с 1990-х годов Москва столкнулась с острой транспортной проблемой. В Москве продолжается бурный рост автомобильного парка: если в 2000г. в городе насчитывалось 2,6 млн. автомобилей, то 2012г. — уже 4,5 млн. (свыше 380 автомобилей на 1000 жителей); ожидаемый показатель среднегодовой рост до 2020г. — 4 %. Увеличился также объём грузовых перевозок автомобильным транспортом в городе; в год через Москву перевозится около 10 млрд. т грузов, из них около 4 млрд. т приходится на транзитные грузоперевозки. Значительный рост автопарка привёл к возникновению большого количества дорожных заторов. Были приняты некоторые меры по сокращению числа пробок, такие как запрет, на въезд в город большегрузных машин, строительство новых развязок и т. п. Автомобильные пробки влекут за собой огромные убытки. Росту пробок способствовали градостроительные ошибки.

Правительство города предприняло ряд попыток разрешить проблему пробок путём дорожного строительства. Так, была реконструирована кольцевая автодорога, построено Третье транспортное кольцо, в 2008г. началось строительство Четвёртого кольца, но транспортная проблема остаётся неразрешённой.

Также остаётся нерешённой проблема недостаточного количества парковок.

Наземный городской транспорт

В Москве действует разветвлённая сеть уличного общественного транспорта: маршрутов автобусов, троллейбусов, трамваев, маршрутных такси, которые перевозят около 12 миллионов пассажиров ежедневно. Некоторые маршруты работают круглосуточно.

С 2010-х началось частичное восстановление трамвайных линий.

Общественный транспорт часто вынужден стоять в общих пробках, но на крупных магистралях создаются выделенные полосы. Происходит также обновление подвижных составов троллейбусов и автобусов — они становятся низкопольными для того, чтобы в них удобнее было проезжать инвалидам и людям с колясками. С 2014г. в наземном общественном транспорте разрешён провоз велосипедов.

Московский метрополитен

С 15 мая 1935г. в Москве работает метрополитен, являющийся основным средством передвижения в пределах столицы. В среднем московское метро перевозит 6,533 млн. пассажиров в день (по данным за 2015 год). Это пятая по годовому пассажиропотоку система метро в мире и первая в Европе. Общая протяжённость линий Московского метрополитена — 338,9 км, большая часть пути и станций находится под землёй. По протяжённости линий Московский метрополитен занимает шестое место в мире.

Всего в московском метро 203 станции и 12 линий, включая линию лёгкого метро. Многие станции метро являются памятниками архитектуры. Начиная с 2000-х годов, линии метрополитена начали выходить за пределы МКАД.

С 2004г. работает монорельсовая дорога (обозначается порядковым номером 13), эксплуатация которой ведётся силами ГУП «Московский метрополитен».

С присоединением к Москве новых территорий в 2011г. реализуются планы по развитию метрополитена в Новой Москве: проектируется ветка «Улица Новаторов» — «Столбово».

10 сентября 2016г. открылось пассажирское движение по Московскому центральному кольцу (МЦК), которое ранее использовалось для грузовых перевозок в составе МКЖД. Линия является железнодорожным кольцом, состоящим из 31 станции, и обозначается как полноценная 14 линия метрополитена. Характер движения на Московском центральном кольце представляет собой городскую электричку, частично интегрированную с Московским метрополитеном (пересадки и система оплаты проезда).

В декабре 2016г. планируется открытие первой части Третьего пересадочного контура (ТПК) — второй подземной кольцевой Московского метрополитена. Согласно программе развития Московского метрополитена к 2020г. планируется ввести около 40 новых станций в разных частях города.

Речной транспорт

Северный речной вокзал. Благодаря системе каналов, построенных в СССР, Москва с советских времён была известна как «порт пяти морей» — Балтийского, Белого, Каспийского, Азовского и Чёрного (что, однако, некорректно, так как, используя исключительно внутренние водные пути, из Москвы можно попасть только в четыре моря из перечисленных — в Чёрное море кратчайший судоходный путь из Москвы пролегает через Азовское море). От Северного и Южного речных вокзалов ходят круизные теплоходы, соединяющие Москву с Санкт-Петербургом, Астраханью, Ростовом-на-Дону и другими городами России. Также осуществляются перевозки по Химкинскому водохранилищу, пригородным линиям. В период навигации на Москве-реке работают несколько маршрутов речного трамвая.

Грузовые причалы имеются в Северном, Западном и Южном речных портах. Грузовые речные перевозки по Москве-реке в основном обеспечивают доставку различных насыпных грузов строительного характера; в Южном порту имеется крупный контейнерный терминал.

Велосипедный транспорт

По статистике, в Москве более 3,5 миллионов велосипедов. Однако первая велодорожка появилась в столице только в 2011г. К 2013г. протяжённость вело трасс достигла 100 километров, включая в себя многокилометровые маршруты, такие как от улицы Барклай через парк «Фили» до станции метро «Крылатское» (8 км) и от парка «Музеон» до Парка Победы (16 км). Летом работают городские вело прокатные станции, спонсируемые «Банком Москвы», а также частные прокатные службы.

Здравоохранение

В Москве насчитывается 1 857 больничных и амбулаторно-поликлинических учреждений. Из них в городе функционируют свыше 250 клиник и больниц скорой помощи. Также в городе насчитывается 64 стоматологических поликлиники, 19 родильных домов, около 20 домов ребёнка. В Москве действует сеть из 1700 амбулаторно-поликлинических учреждений, в том числе 256 детских.

По официальным данным, средняя продолжительность жизни в 2015г. составляла 76,8 лет. Ожидается, что в 2016г. показатель вырастет до 77,4 лет, в 2018г. составит 78 лет.

Источник информации:

<https://ru.wikipedia.org/wiki/Москва>

Краткая информация о Юго-Западном административном округе (ЮЗАО) г. Москвы

Юго-Западный административный округ города Москвы является одним из двенадцати столичных округов. Его территория разделена на 12 районов Москвы. Площадь ЮЗАО составляет 111,36 кв. км, что занимает примерно десятую часть на карте Москвы. Количество населения равняется 1 427 284 человек.

ЮЗАО г. Москвы располагается на юго-западной части столицы. На севере он берет начало от Москвы-реки и тянется на юг далеко за МКАД. На западе ЮЗАО ограничен

проспектом Вернадского, а на востоке его граница идет через территорию Битцевского лесопарка, Симферопольский бульвар и 4-й Загородный проспект. На территории ЮЗАО сосредоточены промышленные предприятия разных форм собственности, которые имеют не только общегородское, но и общегосударственное значение. Это, например, НПО автоматики и приборостроения, который изготавливает продукцию для государственных космических и оборонных проектов, кондитерско-булочный комбинат «Черемушки». Всего в округе функционирует более 18 тыс. предприятий малого и среднего бизнеса. ЮЗАО богат на различные культурные объекты. Здесь располагаются и Большой Московский государственный цирк, и Государственный Дарвиновский музей и др. Помимо этого, на территории округа находятся более 100 памятников культуры и декоративного искусства.

Административное деление Юго-Западного округа:

Академический	Гагаринский	Зюзино
Коньково	Котловка	Ломоносовский
Обручевский	Северное Бутово	Теплый Стан
Черемушки	Южное Бутово	Ясенево

Основная линия метро в округе — Калужско-Рижская, идущая вдоль трассы Профсоюзной улицы. В районах Южное и Северное Бутово проходит Бутовская линия метро: станция «Битцевский парк», станция «Улица Старокачаловская», станция «Улица Скобелевская», станция «Бульвар Адмирала Ушакова», станция «Улица Горчакова» и станция «Бунинская аллея». Также в округе находятся несколько станций Серпуховско-Тимирязевской линии — это станции «Нахимовский проспект», «Севастопольская» и станция «Бульвар Дмитрия Донского». Пересадочная со станцией «Севастопольская» является станция «Каховская» одноимённой линии. Станции «Воробьёвы горы», «Университет» и Тропарёво Сокольнической линии расположены на границе Юго-Западного и Западного округов.

Название района ^[18]	Соответствующее муниципальное образование ^[19]	Площадь, ^[20] га	Население (на 14.10.2010 г.) ^[21] , тыс. чел.	Плотность населения (на 14.10.2010 г.), чел. / км ²	Площадь жилого фонда (на 01.01.2010 г.) ^[22] , тыс. м ²	Жилплощадь на человека (на 01.01.2010 г.), м ² /чел.
Академический	Академическое	583,44	108,776	18643,9	2467,04	22,7
Гагаринский	Гагаринское	549,91	78,553	14284,7	2095,3	26,7
Зюзино	Зюзино	545,04	121,668	22322,8	2132,3	17,5
Коньково	Коньково	717,91	152,058	21180,6	3098,8	20,4
Котловка	Котловка	394,41	64,863	16445,6	1104,06	17,0
Ломоносовский	Ломоносовское	333,75	84,906	25440,0	2881,5	33,9
Обручевский	Обручевское	610,94	80,419	13163,2	1741,99	21,7
Северное Бутово	Северное Бутово	913,38	87,638	9594,9	1751	20,0
Теплый Стан	Теплый Стан	750	125,923	16789,7	2406,4	19,1
Черемушки	Черемушки	551,86	101,847	18455,2	1656,71	16,3
Южное Бутово	Южное Бутово	2553,74	178,989	7008,9	4195	23,4
Ясенево	Ясенево	2536,65	180,652	7121,7	2969,3	16,4

Источник информации:

https://ru.wikipedia.org/wiki/Юго-Западный_административный_округ

<https://www.moscowmap.ru/okruga/yuzao.html>

Район Коньково ЮЗАО г. Москвы

В соответствии с Законом города Москвы Закон г. Москвы от 11.04.2012 г. № 10 «О внесении изменений в Закон города Москвы от 5 июля 1995 года N 13-47 «О территориальном делении города Москвы» граница района Коньково проходит: по оси ул. Профсоюзной, ул. Островитянова, ул. Академика Опарина, ул. Миклухо-Маклая, ул. Академика Волгина (включая домовладения № 2 (к.1 и к.2) по ул. Академика Волгина), ул. Обручева, западным границам территории парка «Битцевский лес» до ул. Профсоюзной.

На западе район Коньково граничит с районом Обручевский, на юге – с Теплым Станом и Ясенево, на востоке – с природным парком «Битцевский лес», на севере с Обручевским и Черемушки.

На плотно застроенной территории, составляющей 717,91 га, проживает свыше 155 тыс. человек, из них:

- трудоспособного населения - 97 847 человек
- детей в возрасте 0 - 18 лет - 8 542 человека
- пенсионеров и инвалидов - 41 883 человек.

Среди всех двенадцати районов Юго-Западного административного округа города Москвы Коньково первенствует по плотности населения, отличается высоким уровнем образования населения, поэтому традиционно считается местом жительства интеллигенции. 16 проектных и Научно-исследовательских институтов обеспечивают высокий научный потенциал.

На территории Коньково расположено более 40 учреждений образования, в том числе:

- 2 высших учебных заведения: Московский университет МВД России и Российская академия интеллектуальной собственности;
- 1 Государственная гимназия;
- 15 общеобразовательных школ, среди которых особо можно выделить школу «Вдохновение» с углубленным изучением предметов художественно-эстетического цикла и школу с этнокультурным корейским компонентом;
- Центр образования №170 им.А.П.Чехова;
- ГБОУ Центр дополнительного образования «Эврика»;
- ГБОУ Центр внешкольной работы «АРГУС»;
- Вечерняя сменная школа №115;
- Центр диагностики и консультирования «Коньково»;
- 25 дошкольных учреждений.

Во всех выше перечисленных учреждениях преподает опытный, высококвалифицированный кадровый состав, что позволяет вырастить достойное подрастающее поколение.

Организацию досуговой, социально-воспитательной, физкультурно-оздоровительной работ с населением по месту жительства ведут 2 государственных бюджетных учреждения – Спортивно-досуговой центр «Гладиатор» и Центр по работе с семьей и молодежью «Коньково», а также 1 Автономная некоммерческая организация дополнительного образования «Хореографическая школа «Гармония».

Для организации спортивной и физкультурно-оздоровительной работы с населением используются следующие сооружения: 2 бассейна (ведомственные), каток «Хрустальный», спортивный комплекс клуба «Старт», 20 школьных спортивных площадок, 30 дворовых спортплощадок.

На территории расположено более 500 различных организаций, предприятий и учреждений.

Население района Коньково пользуется услугами 3-х взрослых и 2-х детских поликлиник, женской консультации №13, стоматологической поликлиники № 48.

Кроме того, на территории находится Российский научный центр рентгенорадиологии, Диагностический клинический центр № 1, Дом ребенка № 9, Детский бронхолегочный санаторий № 15.

Живописный и разнообразный рельеф местности, наличие незначительного количества промышленных предприятий, благоприятные направления господствующих ветров, наличие больших массивов зеленых насаждений, хорошие геологические и гидрогеологические условия определили санитарные и экономические предпосылки для создания на территории ВМО Коньково большого жилого комплекса.

Коньково имеет интересную историю. Она, к сожалению, еще слабо изучена специалистами. До сих пор нет работы, в которой было бы описано историческое прошлое этого, во многом необычного района и его современная жизнь.

Район Коньково находится в центральной части Теплостанской возвышенности, на двух холмах. Один из них находится в районе станции метро «Коньково», а другой — 500 м севернее станции метро «Беляево». Эти места по своей высоте достигают максимального значения на Теплостанской возвышенности, которое составляет 255 м над уровнем моря и находится рядом со станцией метро «Тёплый Стан» у перекрестка Профсоюзной улицы и Новоясеневского проспекта (обозначено большим валуном). По линии Профсоюзной улицы проходит водораздел. Поэтому для района Коньково характерно, что существующие овраги, движение водных потоков после дождя или таяния снега идет как правило в восточном или западном направлении от линии водораздела. Сравнительно древний возраст рельефа, его относительная высота и мягкость пород обусловили сильную расчленённость массива Теплостанской возвышенности эрозийной сетью с относительными высотами 35—60 м. Верховья долин и оврагов местами совсем близко походят к водораздельным высотам, линии их склонов пересекаются, и местность приобретает эрозийно-увалистый рельеф. Здесь эрозией уже уничтожены все следы моренного рельефа. Особенно активно этот процесс проходил в середине 60-х годов XX-го столетия при подготовке площадок под строительство микрорайонов Конькова.

Источники информации:

<http://konkovo.mos.ru/about-the-area/a-brief-description-of-the-area/>


[https://ru.wikipedia.org/wiki/Коньково_\(район_Москвы\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Коньково_(район_Москвы))

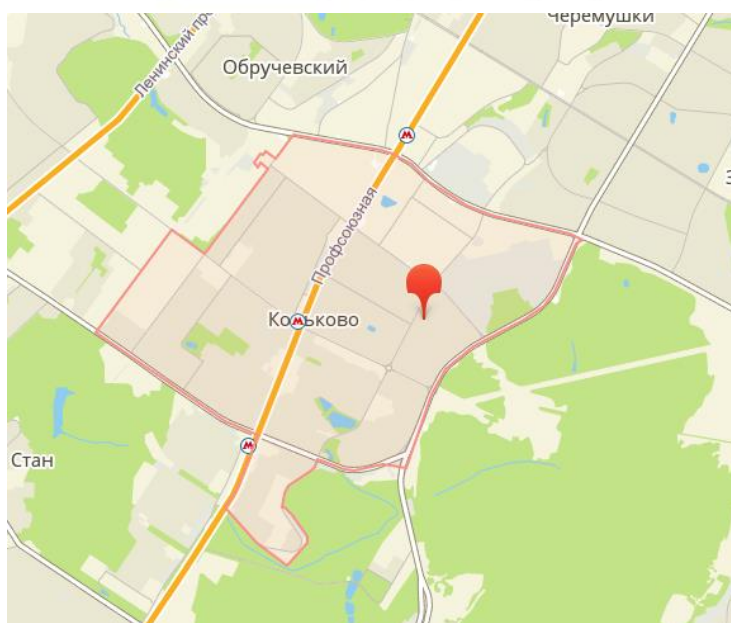
Функциональное зонирование территории

Далее приведены краткие выводы анализа градостроительной ситуации относительно земельного участка, входящего в состав объекта оценки⁵.

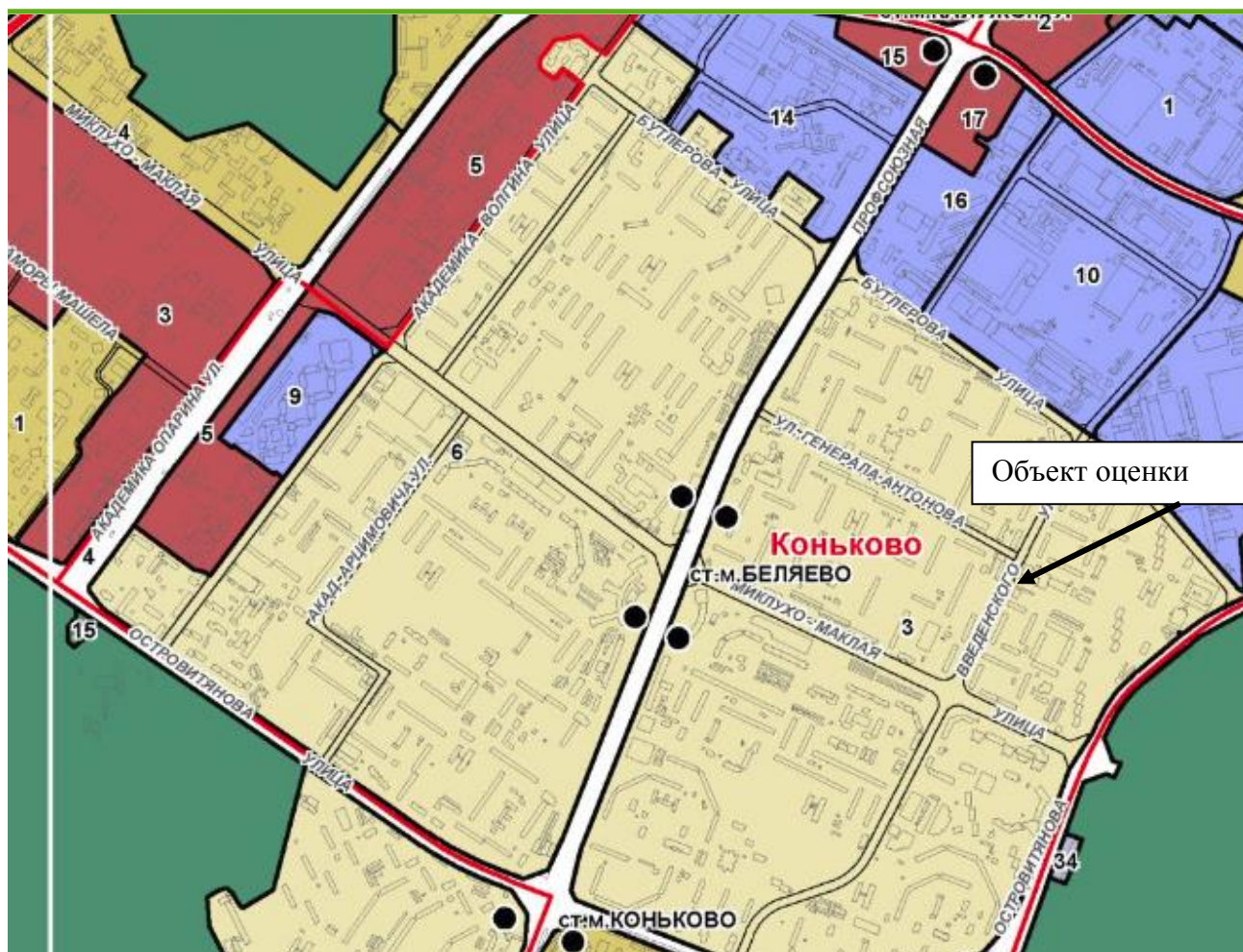
На схеме ниже представлено функциональное зонирование территории местоположения оцениваемого объекта в соответствии с Генеральным планом Москвы, утвержденным Законом города Москвы от 05.05.2010 №17 «О генеральном плане города Москвы».

Согласно Генеральному плану Москвы зона, в которой расположен объект оценки, по функциональному назначению территории относится к функциональной зоне жилых районов и микрорайонов многоквартирной жилой застройки.

 - зоны жилых районов и микрорайонов многоквартирной жилой застройки



⁵ Карты, схемы территориального планирования города Москвы - http://gpinfo.mka.mos.ru/kniga_2/



Выводы по разделу:

- Объект оценки представляет собой отдельно стоящее здание, расположенное в районе Коньково Юго-Западного административного округа г. Москвы;
- В соответствии с Генеральным планом Москвы, утвержденным Законом города Москвы от 05.05.2010 №17 «О генеральном плане города Москвы», квартал местоположения Объекта оценки относится к функциональной зоне жилых районов и микрорайонов многоквартирной жилой застройки;
- Назначение здания – торговое;
- На дату оценки Объект оценки используется по своему назначению в качестве торгового;
- Состояние внутренней отделки Объекта оценки можно определить как «хорошее»;
- Земельный участок относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли;
- в окружении Объекта оценки преобладает жилая и деловая застройка;
- интенсивность пешеходных потоков вблизи Объекта оценки можно определить как низкую, интенсивность транспортных потоков - средняя;
- транспортная доступность хорошая;
- парковку у Объекта оценки можно оценить как стихийную (достаточную);
- объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ;
- общая экологическая обстановка в микрорайонах расположения объекта оценки можно охарактеризовать как «удовлетворительную».

5.4. Позиционирование объекта оценки

Позиционирование объекта оценки – определение, по ряду существенных признаков, того сегмента рынка, к которому может принадлежать объект оценки и, тем самым,

соответствовать этому сегменту по условиям продажи (в том числе передаваемым правам), основному функциональному назначению, физическим размерам, потенциалу местоположения и другим ценообразующим характеристикам, по уровню цен на аналогичные объекты.

При определении сектора рынка, к которому относятся объекты оценки, следует учесть следующие факты:

- Объект оценки представляет собой отдельно стоящее здание, расположенное в районе Коньково Юго-Западного административного округа г. Москвы;
- В соответствии с Генеральным планом Москвы, утвержденным Законом города Москвы от 05.05.2010 №17 «О генеральном плане города Москвы», квартал местоположения Объекта оценки относится к функциональной зоне жилых районов и микрорайонов многоквартирной жилой застройки;
- Назначение здания – торговое;
- На дату оценки Объект оценки используется по своему назначению в качестве торгового;
- Состояние внутренней отделки Объекта оценки можно определить как «хорошее»;
- Земельный участок относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли;
- в окружении Объекта оценки преобладает жилая и деловая застройка;
- интенсивность пешеходных потоков вблизи Объекта оценки можно определить как низкую, интенсивность транспортных потоков - средняя;
- транспортная доступность хорошая;
- парковку у Объекта оценки можно оценить как стихийную (достаточную);
- объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ;
- общая экологическая обстановка в микрорайона расположения объекта оценки можно охарактеризовать как «удовлетворительную».

Вывод: учитывая ближайшее окружение объекта оценки, перспективы развития микрорайона, состояние и тип отделки, уровень инженерной оснащенности, объект оценки можно отнести к коммерческой недвижимости торгового назначения.

На основании имеющейся информации оцениваемый объект можно отнести к торговым зданиям.

Окончательный вывод может быть сделан на стадии определения варианта наиболее эффективного использования объекта.

6. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ

6.1. Общая часть

Анализ экономической ситуации при проведении оценочных работ необходим для определения состояния экономики и тенденций изменения ее состояния.

Все методы оценки заключаются в обработке полученной информации о сделках и объекте оценки, при этом, чем достовернее информация, тем достовернее полученный результат.

Наиболее достоверной считается информация, полученная:

- из законодательства и нормативных документов органов государственной власти и управления;
- из официальных документов государственных органов (Центробанк РФ, Минфин РФ, Госкомстат РФ, Комитеты государственной статистики субъектов РФ, иные комитеты и ведомства, Администрации субъектов РФ);
- из аналитических обзоров и иных опубликованных материалов ведущих информационных агентств (агентство АК&М, «Росбизнесконсалтинг» и т.д.);
- из опубликованных документов, содержащих сведения о совершенных сделках или публичных предложениях о совершении таких сделок (биржевые бюллетени, каталоги и т.д.).

Для определения уровня достоверности используемой информации, выявления ценообразующих факторов, определения тенденций на рынках и состояния рынков оценщик проводит анализ экономической ситуации в целом, по региону расположения объекта оценки и по рынкам, на которых обращается (может обращаться) объект оценки.

Проведение аналитических исследований осуществлялось по следующим направлениям:

- анализ экономической ситуации в России с целью установления макроэкономических факторов, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;
- анализ экономической ситуации на территории субъекта местонахождения объекта оценки с целью определения специфических региональных факторов влияющих на стоимость объекта оценки;
- анализ ситуации в сегменте рынка, к которому относятся объекты оценки, с целью выбора используемых в дальнейшем подходов к оценке, дающих наибольшую достоверность результата;
- анализ объекта оценки с целью определения основных ценообразующих факторов и выбора методов оценки.

6.2. Основные тенденции социально-экономического развития РФ по итогам января 2018г.

Основные экономические и социальные показатели:

	Январь 2018г.	В % к		Справочно январь 2017г. в % к	
		январю 2017г.	декабрю 2017г.	январю 2016г.	декабрю 2016г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	92081,9 ¹⁾	101,5 ²⁾		99,8 ³⁾	
Индекс промышленного производства ⁴⁾		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	111,2	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 ⁵⁾	122,2 ⁶⁾	112,9 ⁷⁾	109,8 ⁸⁾	115,0 ⁹⁾
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 ³⁾	104,2 ⁹⁾		99,4 ¹⁰⁾	
Индекс потребительских цен		102,2	100,3	105,0	100,6
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		105,0	100,1	112,8	103,3
Реальные располагаемые денежные доходы ¹¹⁾		100,0 ¹²⁾	50,3	101,3 ¹²⁾	49,6 ¹²⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	38400 ¹¹⁾	108,5 ¹¹⁾	75,0 ¹¹⁾	106,0	74,8
реальная		106,2 ¹¹⁾	74,8 ¹¹⁾	101,0	74,4
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), человек	3,9 ¹³⁾	91,3	101,0	96,8 ¹⁴⁾	104,5 ¹⁴⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), 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.

Индекс промышленного производства в январе 2018г. по сравнению с январем 2017г. составил 102,9%, по сравнению с декабрем 2017г. -79,6%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в январе 2018г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 167,6 млрд. рублей.

Оборот розничной торговли в январе 2018г. составил 2321,2 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 102,8% к январю предыдущего года.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в 2017 г. составил (в фактически действовавших ценах) 590,9 млрд. долларов США

(34467,4 млрд. рублей), в том числе экспорт - 353,1 млрд. долларов (20597,2 млрд. рублей), импорт - 237,8 млрд. долларов (13870,2 млрд. рублей).

Сальдо торгового баланса в 2017г. сложилось положительное, 115,3 млрд. долларов (в 2016 г. - положительное, 90,3 млрд. долларов).

Внешнеторговый оборот, по данным ФТС России в 2017 г. составил 584,0 млрд. долларов США. Экспорт составил 357,1 млрд. долларов, в том числе в страны дальнего зарубежья - 309,3 млрд. долларов, в государства-участники СНГ - 47,8 млрд. долларов. Импорт составил 227,0 млрд. долларов, в том числе из стран дальнего зарубежья - 202,5 млрд. долларов, из государств - участников СНГ - 24,5 млрд. долларов.

В январе 2018 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары - 100,5%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 100,1%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в январе 2018г. составил 100,2% (в январе 2017 г. - 100,4%).

В январе 2018г. цены на продовольственные товары увеличились на 0,5% (в январе 2017г. - на 0,9%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце января 2018г. составила 14849,1 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,4%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по России в конце января 2018г. составила 3787,8 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 1,2%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в январе 2018г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 100,1%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в январе 2018г., по предварительным данным, составил 94,4%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в январе 2018г., по оценке, составила 38400 рублей и по сравнению с январем 2017г. выросла на 8,5%.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в январе 2018г. составила 75,8 млн. человек, или 52% от общей численности населения страны.

Безработица. В январе 2018г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,9 млн. человек в возрасте 15 лет и старше, или 5,2% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

По предварительной оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 января 2018г. составила 146,9 млн. человек. За январь-декабрь 2017г. число жителей России возросло на 77,4 тыс. человек, или на 0,05% (за аналогичный период предыдущего года также наблюдалось увеличение численности населения на 259,7 тыс. человек, или на 0,18%).

Миграционный прирост полностью компенсировал численные потери населения и превысил их на 57,6%.

Выводы:

В январе 2018 года в РФ темпы роста экономики показывают небольшой стабильный рост. Рост показателей наблюдался во многих отраслях. В ближайшей перспективе ожидается сохранение тенденций увеличения темпов роста в ряде отраслей. В более далекой перспективе ситуация будет зависеть от общемировых тенденций развития экономики и от геополитической ситуации. В настоящий момент существуют различные сценарии развития событий с преобладанием оптимистичных вариантов.

6.3. О социально-экономическом положении в г. Москва в январе-декабре 2017г.

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Декабрь 2017г.	Декабрь 2017г. г.% к декабрю 2016г.	Январь- декабрь 2017г.	Январь-декабрь 2017г. г.% к январю-декабрю 2016г.	Справочно январь-декабрь 2016г. г.% к январю-декабрю 2015г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	95.9	х	100.9	96.5
Грузооборот автомобильного транспорта ²⁾ , млрд. т-км	0.6	100.3	8.2	105.4	105.3
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	486.3	101.1	4521.9	101.2	92.8
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	140.9	100.5	1598.5	97.7	107.7
Внешнеторговый оборот, млн.долларов США ⁴⁾	23843.5	128.4	223193.2	129.0	88.8
в том числе:					
экспорт товаров	14210.8	126.0	135008.8	129.0	82.2
импорт товаров	9632.7	132.2	88184.4	128.9	101.3
Индекс потребительских цен	100.4	103.8	х	104.8	107.8
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾	99.4	107.5	х	108.2	106.5
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ¹⁾					
номинальная, рублей	70991.0 ⁴⁾	110.1 ⁵⁾	70451.5 ⁶⁾	107.4 ⁷⁾	108.2 ⁸⁾
реальная	х	106.0 ⁵⁾	х	102.4 ⁷⁾	100.2 ⁸⁾
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс.человек	30.1	81.5	30.5	73.0	117.9

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 ноябрь 2017г.

5) Ноябрь 2017 г. г.% к ноябрю 2016 г.

6) Январь-ноябрь 2017 г.

7) Январь-ноябрь 2017 г. г.% к январю-ноябрю 2016 г.

8) Январь-ноябрь 2016 г. г.% к январю-ноябрю 2015 г.

⁴⁾ Данные по внешнеторговому обороту, экспорту и импорту товаров за соответствующие периоды ноября и января-ноября 2017 г. и 2016 г.

Индекс промышленного производства в январе-декабре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100.9%, в декабре 2017 г. по сравнению с декабрем 2016 г. – 95.9%, по сравнению с ноябрем 2017 г. – 110.4%.

Животноводство. На конец декабря 2017г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 8.0 тыс. голов (на 5.0% меньше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров – 3.3 (на 9.3% меньше), поголовье свиней – 0.3 (на 99.5% меньше), овец и коз – 20.9 (на 5.5% меньше), птицы – 15.8 тыс. голов (на 19.9% больше).

В январе-декабре 2017г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 16.6 тыс. тонн, молока – 29.2 тыс. тонн.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство" в декабре 2017 г. составил 118.7 млрд. рублей, или 101.5 % к соответствующему периоду предыдущего года; в январе-декабре 2017 г. – 912.8 млрд. рублей, или 100.8%. Объем работ, выполненных по договорам строительного подряда, без учета объема работ, выполненных хозяйственным способом составил 911,1 млрд. рублей, или 100.7%.

Оборот розничной торговли в декабре 2017 г. составил 486.3 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 101.1 % к соответствующему периоду предыдущего года.

Индекс потребительских цен в декабре 2017г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100.4%, в том числе на продовольственные товары – 100.5%, непродовольственные товары – 100.3%, услуги – 100.4%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в декабре 2017г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100.2%, с начала года – 103.2% (в декабре 2016г. – 100.4%, с начала года – 106.7%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем в декабре 2017г. составила 21437.81 рубля в расчете на одного человека и за месяц увеличилась на 0.2%, с начала года – на 3.0% (в декабре 2016г. – на 0.3%, с начала года – на 8.2%). В декабре 2017г. цены на продовольственные товары выросли на 0.5%, с начала года – на 2.3% (в декабре 2016г. – на 0.5%, с начала года – на 4.8%).

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в среднем по Москве в конце декабря 2017 года составила 4583.07 рубля в расчете на месяц и увеличилась по сравнению с ноябрем 2017 года на 0.7%, с начала года – на 2.9% (в декабре 2016г. – на 0.8%, с начала года – на 5.0%).

Цены на непродовольственные товары в декабре 2017г. выросли на 0.3%, с начала года – на 3.6% (в декабре 2016г. – на 0.4%, с начала года – на 6.9%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в декабре 2017г. относительно ноября 2017г. составил 99.4 %, в том числе индекс цен на продукцию обрабатывающих производств – 99.3%, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 100.0%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений -100.0%.

Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в ноябре 2017г. по оценке составила 70991 рубль и по сравнению с октябрём 2017г. увеличилась на 1.6%, по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла на 10.1%.

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 января 2018г. составила 43.3 млн. рублей и по сравнению с 1 января 2017г. увеличилась в 3.2 раза, по сравнению с 1 декабря 2017г. задолженность уменьшилась на 55 %.

Дебиторская задолженность на 1 ноября 2017 года составила 14472,1 млрд. рублей, из неё просроченная – 743,1 млрд. рублей или 5,1% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 ноября 2016 года –5,3%, на 1 октября 2017года –5,2%).

Численность рабочей силы в сентябре–ноябре 2017г. составила, по итогам обследования рабочей силы, 7268,5,3 тыс. человек, в их числе 7177,2 тыс. человек, или 98.7% были заняты в экономике и 91,3 тыс. человек (1.3%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Безработица. В сентябре – ноябре 2017г. по итогам обследования рабочей силы 91.3 тыс. человек, или 1.3%, классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Основные выводы:

Оценка численности постоянного населения на 1 декабря 2017 года составила 12484,5 тыс. человек и увеличилась за январь-ноябрь 2017 на 103,8 тыс. человек. Численность родившихся в январе -ноябре 2017 года составила 123 154 человек. Миграционный прирост в январе-ноябре 2017 года –89 547человек.

Источник информации:

<http://moscow.gks.ru>

6.4. Обзор рынка торговой недвижимости Москвы в январе 2018г.

За последние 10 лет активного развития столичного рынка торговых центров прирост новых площадей по итогам 2017 года стал одним из самых низких, составив 247 000 кв.м, что сопоставимо с посткризисным 2011 годом. При этом почти половина нового предложения была сформирована всего одним торговым центром – «VegasКунцево», а ещё 23% пришлось на полноценный запуск ТРЦ «Бутово Молл», ввод в эксплуатацию которого состоялся ещё в IV квартале 2016 года.

Продажа

В январе на продажу предлагался 1264 объекта общей площадью 1 557 тыс. кв. м и общей стоимостью 261 млрд. руб., что ниже показателя декабря на 5% по количеству и на 10% по общей площади.

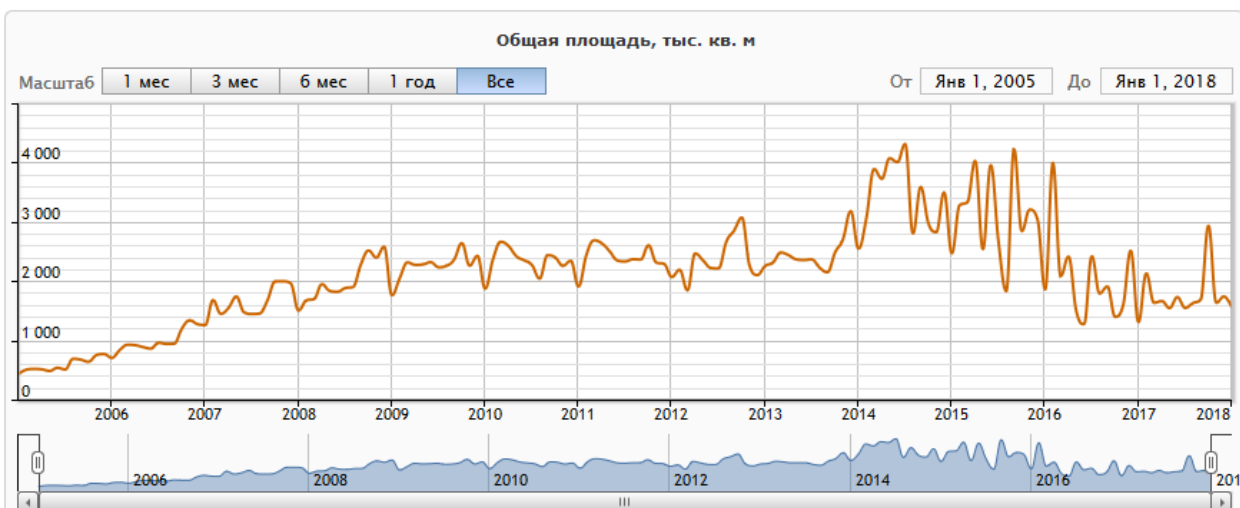
Средневзвешенная цена за месяц в рублях не изменилась и составила 168 003 руб./кв. м. Курс доллара в январе снизился на 4%, поэтому в долларовом эквиваленте цена также снизилась на 4% и составила 2 973 \$/кв. м. За год цены в рублях выросли на 1%, а в долларах – снизились на 4%.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 41%. Далее идут производственно-складские помещения (23%), помещения торговые (18%) и свободного назначения (18%).

Некоторое снижение объема предложения в январе объясняется малым количеством рабочих дней и традиционным снижением деловой активности в начале года. С этим же может быть связана и относительная ценовая стабильность в этот период.

Рынок в целом

Все сегменты	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	1 264	261 649	1 557	1,23	168 003
К декабрю 2017	▼ -5%	▼ -11%	▼ -10%	▼ -6%	-0%
К январю 2017	▲ +22%	▲ +20%	▲ +19%	▼ -2%	▲ +1%





Объем предложения торговых помещений на продажу в январе 2018 г. по количеству вырос на 1%, а по общей площади – снизился на 9%. Всего на рынке экспонировалось 359 объектов общей площадью 292 тыс.кв.м. и общей стоимостью 61,4 млрд. руб.

Внутри Садового Кольца экспонировалось 35 объектов общей площадью 18 тыс.кв.м. За месяц объем предложения по количеству сократился на 8%, а по общей площади – на 9%. Цена за месяц снизилась на 1% и составила 616 417 руб./кв.м.

За пределами центра объем предложения по количеству вырос на 2% и по общей площади сократился на 8%, составив 324 объекта общей площадью 274 тыс.кв.м. Цена на объекты за пределами центра за месяц снизилась на 5% и составила 184 093 руб./кв. м. Снижение цены было связано с выходом на рынок в январе дешевого объекта на Сколковском ш. (56 498 кв.м, 102 659 руб./кв.м).

Если по помещениям в центре цены практически не изменились, то за пределами центра снижение более заметно. На протяжении 12 последних месяцев ситуация противоположна: снижение цен по объектам в пределах Садового Кольца больше. В целом о каких либо явных тенденциях при такой разнонаправленной динамике судить сложно.

Торговые помещения внутри Садового Кольца

Торговые внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	35	10 973	18	0,51	616 417
К декабрю 2017	▼ -8%	▼ -10%	▼ -10%	▼ -2%	▼ -1%
К январю 2017	▲ +94%	▲ +84%	▲ +157%	▲ +24%	▼ -25%

Торговые помещения вне Садового Кольца

Торговые вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	324	50 406	274	0,85	184 093
К декабрю 2017	▲ +2%	▼ -13%	▼ -8%	▼ -10%	▼ -5%
К январю 2017	▲ +45%	▲ +78%	▲ +109%	▲ +44%	▼ -15%



Street-retail

В январе 2018 года экспонировалось 111 объектов общей площадью 31 тыс. кв. м и общей стоимостью 11,57 млрд. руб. По сравнению с декабрем их количество снизилось на 3%, а общая площадь - на 7%.

Объем предложения объектов street-retail в центре по количеству уменьшился на 11%, а по общей площади – на 23% и составил 16 объектов общей площадью 5 тыс.кв.м. Средневзвешенная цена по объектам в пределах Садового Кольца выросла на 10% и составила 803 935 руб./кв.м. Рост цены был связан с уходом в декабре крупного дешевого объекта на ул. Новокузнецкая (1 800 кв.м, 414 103 руб./кв.м).

Объем предложения помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца составил 95 объектов общей площадью 26 тыс. кв. м, снизившись по сравнению с декабрем на 1% по количеству и на 3% по общей площади. Средневзвешенная цена по таким помещениям сократилась на 3% и составила 291 908 руб./кв.м. Снижение цены было, в частности, связано с выходом двух дешевых объектов - на Варшавском ш. (382кв.м, 130 890 руб./кв.м), на Павелецкой пл. (770 кв.м, 180 500 руб./кв.м).

Street-retail внутри Садового Кольца

Street-retail внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	16	3 882	4,83	0,3	803 935
К декабрю 2017	▼ -11%	▼ -15%	▼ -22.97%	▼ -14%	▲ +10%
К январю 2017	▲ +129%	▲ +55%	▲ +96.34%	▼ -14%	▼ -21%

Street-retail вне Садового Кольца

Street-retail вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	95	7 683	26,32	0,28	291 908
К декабрю 2017	▼ -1%	▼ -7%	▼ -3.48%	0%	▼ -3%
К январю 2017	▲ +56%	▲ +67%	▲ +47.7%	▼ -3%	▲ +13%

Аренда

В январе 2018 г. в аренду предлагалось 2 763 объекта коммерческой недвижимости общей площадью 1 279 тыс. кв. м. Объем предложения за месяц по количеству снизился на 8%, а по общей площади - на 13%.

Средняя арендная ставка за месяц выросла на 1% и составила 18 482 руб./кв. м/год. Курс доллара в декабре снизился на 4%, поэтому в долларовом эквиваленте ставка уменьшилась на 3% и составила 327\$/кв.м/год. За год, с января 2017 года рублевые ставки выросли на 1%, а долларовые снизились на 4%.

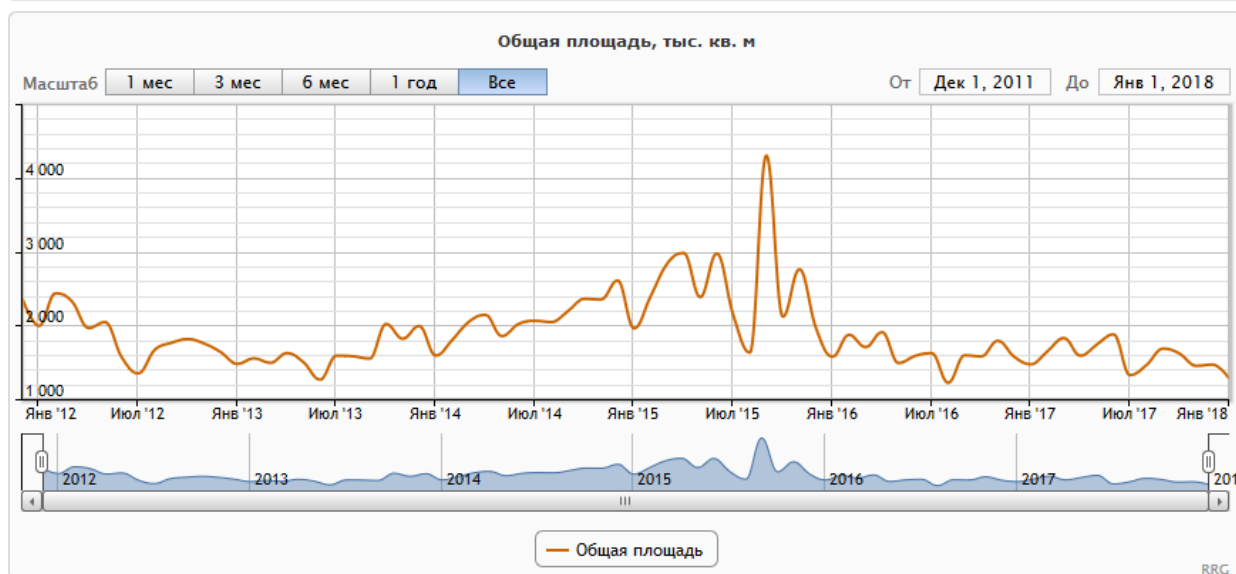
Снижение объема предложения в январе на рынке аренды, как и на рынке продажи, вызвано небольшим количеством рабочих дней. Уменьшение деловой активности в начале года

сказалось также и на том, что средняя арендная ставка и в целом по рынку и по отдельным сегментам изменилась незначительно.

Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 50%. Далее идут производственно-складские (34%) и торговые помещения (16%).

Рынок в целом

Все сегменты	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	2 763	19 820	1 279	0,46	18 482
К декабрю 2017	▼ -8%	▼ -12%	▼ -13%	▼ -6%	▲ +1%
К январю 2017	▲ +9%	▼ -7%	▼ -13%	▼ -21%	▲ +1%



Офисные помещения внутри Садового Кольца

Офисы внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	285	2 582	104,395	0,366	25 011
К апрелю 2017	▲ +1%	▼ -2%	▼ -2%	▼ -3%	0%
К маю 2016	▲ +27%	▲ +2%	▼ -3%	▼ -23%	▲ +4%

Офисные помещения вне Садового Кольца

Офисы вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	1 623	12 226	709,782	0,437	15 709
К апрелю 2017	▲ +6%	0%	▼ -1%	▼ -7%	▼ -1%
К маю 2016	▲ +14%	▲ +14%	▲ +4%	▼ -9%	0%



В январе 2018 г. на рынке экспонировалось 622 объекта общей площадью 205 тыс. кв. м. По сравнению с предыдущим месяцем количество и общая площадь экспонируемых торговых объектов снизились на 7%.

Из указанных объектов в центре экспонировалось 39 объектов общей площадью 9 тыс. кв. м, что ниже показателя декабря на 9% по количеству и на 12% по общей площади. Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц выросла на 6% и составила 66 300 руб./кв. м/год. При этом рост ставок в основном наблюдался по объектам, которые на рынке экспонируются уже не первый месяц.

Количество и общая площадь торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра, в январе 2018 г. снизились на 7%. Объем предложения составил 583 объекта общей площадью 196 тыс. кв. м. Средняя ставка за месяц осталась на уровне декабря и составила 28 569 руб./кв.м/год.

Судя по росту арендной ставки по объектам в центре как за последний месяц, так и за 12 месяцев, спрос на такие помещения может расти.

Торговые помещения внутри Садового Кольца

Торговые внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	39	469	8,945	0,229	66 300
К декабрю 2017	▼ -9%	▼ -18%	▼ -12%	▼ -3%	▲ +6%
К январю 2017	▼ -35%	▼ -38%	▼ -27%	▲ +13%	▲ +12%

Торговые помещения вне Садового Кольца

Торговые вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	583	5 133	195,84	0,336	28 569
К декабрю 2017	▼ -7%	▼ -9%	▼ -7%	-0%	0%
К январю 2017	▲ +19%	▲ +29%	▲ +10%	▼ -8%	▲ +1%



Спрос

В 4 квартале 2017 г. продолжилось снижение вакансии, наблюдавшееся с начала года.

По итогам 4 квартала 2017 г. средний уровень вакансии в торговых центрах Москвы составил 9,6%, снизившись относительно предыдущего квартала на 0,7 п.п. (или 6,8%).

В целом за 2017 г. снижение вакансии составило 2,9 п.п. (или 23,2%).

Крупнейшие сделки квартала были совершены в строящемся ТК «Саларис», где были закрыты сразу 4 сделки с лотами более 2 тыс.кв.м. Кроме того, продолжают заполняться новые ТК VEGAS Кунцево и Видное Парк.

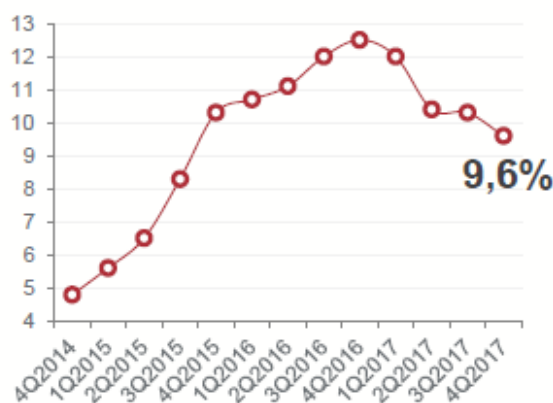
Из крупных открытий (площадь от 1 тыс.кв.м) в торговых центрах Москвы:

- Магазин детских товаров «Бегемот» в ТК «Вэйпарк» (2 тыс.кв.м);
- Продуктовый супермаркет «Да!» в ТК «Алфавит» (1,25 тыс.кв.м);
- MediaMarkt в ТК VEGAS Кунцево (1,2 тыс.кв.м).

В числе международных брендов, вышедших на российский рынок в 4 квартале 2017г.: испанский косметический бренд ZINA («Мина») (ТК «Метрополис»); итальянская марка люксового постельного белья Frette (ГУМ); ювелирный бренд De Beers (ТК «Времена года»).

В 4 квартале 2017 г. объявил о своём уходе с рынка польский бренд детских товаров Smuk, освобождающиеся супермаркеты планирует выкупить российская сеть детских товаров «Бегемот».

Динамика уровня вакансии, %



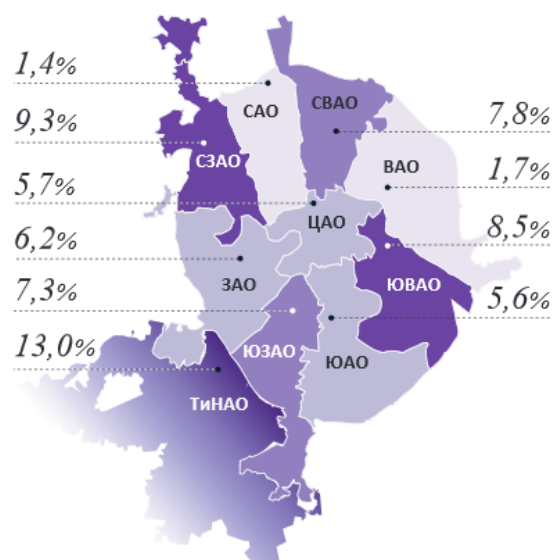
О планах по выходу на российский рынок в 2018 г. объявили: американский бренд аксессуаров Coach, чешский оператор товаров для животных Placek Pet Products (PPP), польская марка одежды для девочек Wojcik. Кроме того, планируют вернуться немецкий fashion-ритейлер Orsay и французская марка парфюмерии и косметики Sephora.

В 4 квартале 2017 г. продолжилась тенденция появления новых форматов в ТК, связанных с едой (например, фермерский рынок на площади 900 кв.м в ТРК «Золотой Вавилон»). Кроме того, совместный проект «Кант» и «Декатлон» продолжил развитие тренда коллаборации торговых сетей.

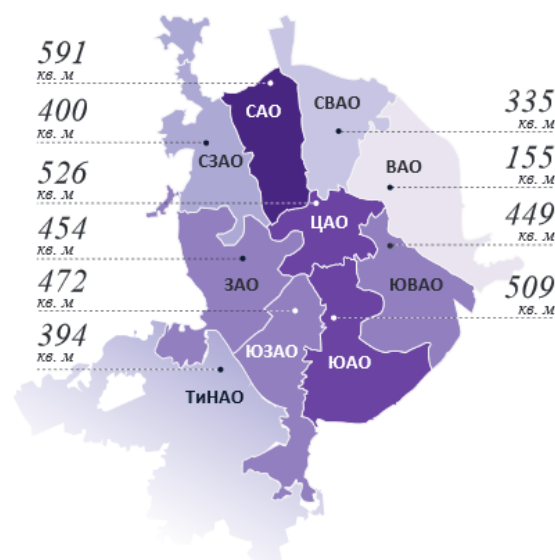
Примеры крупных сделок по аренде в 4 кв. 2017 г.

Арендатор	Арендованная площадь (кв.м)	ТЦ	Статус объекта	Округ
Панда Парк	4 262	Саларис	строящийся	НАО
магазины LPP (5 магазинов)	4 160	Саларис	строящийся	НАО
Синема Парк	4 000	Саларис	строящийся	НАО
Raketa.fit	2 125	Саларис	строящийся	НАО
Яркий	1 900	Речной	действующий	СЗАО
UNIQLO	1 100	VEGAS Кунцево	действующий	ЗАО
Familia	1 078	Видное Парк	действующий	МО

Доля вакантных площадей по округам Москвы



Насыщенность торговыми площадями по округам Москвы на тысячу жителей



Предложение



Объем ввода качественных торговых площадей в 4 квартале 2017 г. составил 29,0 тыс.кв.м (GLA) или 110,4 тыс.кв.м (GBA). Это в 4,5 раза ниже показателей предыдущего квартала и сопоставимого периода 2016 г.

Всего в 4 квартале были введены 2 торговых комплекса, в т.ч. Видное Парк, в котором на конец декабря функционировал только гипермаркет «Лента». Открытие другого якорного арендатора – «Леруа Мерлен», а также торговой галереи планируется в 1 квартале 2018 г. Среди якорных арендаторов также «Детский мир» и «Эльдорадо».

Кроме того, в 4 квартале были открыты гипермаркеты Globus (МО, Котельники), Лента (всего 5, включая объект в составе Видное Парк), Leroy Merlin (ТИНАО).

За 2017 г. было введено 261,0 тыс.кв.м (GLA) или 575,5 (GBA) в 13 объектах. По объемам ввода это в половину меньше, чем по итогам 2016 г. За год введен только один крупный торговый комплекс (более 100 тыс. GLA), площадь остальных торговых центров составила 2,2 – 25,0 тыс.кв.м. Наиболее популярным форматом стали районные и микрорайонные торговые центры.

Значительная часть проектов, анонсированных в 4 квартале 2017 г., расположена в Московской области. Также, IKEA планирует построить еще три «Меги» на западе, востоке и северо-востоке Москвы, параметры проектов еще не определены.

Объекты, введенные в 4 кв. 2017 г.

Название	Местоположение	GBA, тыс.кв.м	GLA, тыс.кв.м
Видное Парк	МО	105,0	24,5
Ферганский	ЮОАО	5,4	4,5

Планы по развитию сегмента, анонсированные в 4 кв.2017 г.

Наименование	Округ	Местоположение	Площадь, тыс.кв.м	Сроки	Девелопер
ТК в составе Ривьера Парк	МО	г. Балашиха, территория Реутовской нефтебазы	до 230 тыс.кв.м (GVA)	2024	Ривьера Парк
ТК на месте ТК "Синдика"	МО	65 км МКАД Одинцовского района Московской области	100 тыс.кв.м (GVA)	н/д	Синдика
ТРК	МО	пересечение Ярославского и Красноармейского ш.	43 тыс.кв.м (GVA)	2020	Торговая галерея
Галерея 9-18 в составе МФК "Видное 9-18" (возобновлен)	МО	г. Видное ул. Ленинского Комсомола 64	27,5 тыс.кв.м (GVA)	2018	Региондевелопмент
ТРК "Пять Планет"	МО	г. Мытищи	22,4 тыс.кв.м (GVA)	2018	Перспектива

Коммерческие условия

Арендные ставки на конец 4 кв. 2017 г.

тип	диапазон	среднее
галерея	8,5 – 133,0 тыс.руб.кв.м/год	40,4 (+1,3%) тыс.руб.кв.м/год
якорь	3,0 – 23,0 тыс.руб.кв.м/год	13,5 (-1,5%) тыс.руб.кв.м/год

В 4 квартале 2017 г. средняя запрашиваемая арендная ставка изменилась незначительно, в пределах 1,5%, как по якорным арендаторам, так и по операторам торговой галереи.

Индикатор средней арендной ставки для операторов торговой галереи увеличился на 1,3%, составив 40,4 тыс.руб./кв.м/год.

Для якорных арендаторов арендная ставка снизилась на 1,5% (к предыдущему периоду) и на конец 4 квартала 2017 г. составила 13,5 тыс.руб./кв.м/год.

В обеих категориях арендаторов отмечается увеличение длины ценового предложения за счет роста верхней границы диапазона.

Движение рынка за 2016-2017 гг.

период	факт/динамика	общий объем, тыс. кв.м	новое предложение, тыс. кв.м	новое предложение, шт.	вакантные площади, %	средняя арендная ставка, тыс.руб./кв.м/год		
						якорь	галерея	
2016	1Q	факт	5889	49	2	10,7	7-20	9,5-150
		динамика	0,1%	-99%	-80%	+3,6%	-3%	-2%
	2Q	факт	6005	116	3	11,1	14,0	40,5
		динамика	2,0%	3090%	200%	+4,0%	-0,2%	-2,3%
	3Q	факт	6288	283	6	12,0	13,2	38,3
		динамика	4,7%	144%	100%	+7,9%	-5,6%	-5,5%
	4Q	факт	6414	126	4	12,5	12,9	38,9
		динамика	2,0%	-56%	-33%	+4,2%	-2,4%	1,5%
2017	1Q	факт	6425	11,3	1	12,0	12,9	37,3
		динамика	0,2%	-91%	-75%	-4,0%	0%	-4,1%
	2Q	факт	6514	89,3	8	10,4	13,6	39,2
		динамика	1,4%	692%	700%	-13,3%	5,4%	5,1%
	3Q	факт	6646	131,5	2	10,3	13,7	39,9
		динамика	2,0%	47,3%	-75%	-1,0%	0,7%	1,8%
	4Q	Факт	6675	29,0	2	9,6	13,5	40,4
		динамика	0,4%	-78%	0%	-6,8%	-1,5%	1,3%

Ставки капитализации.

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка. Средняя ставка капитализации для торговых центров Москвы составляет 10.5%, без изменений за год.⁶

Согласно данным сайта СтатРиелт⁷, ставки капитализации для торгового сегмента находятся в диапазоне от 9 до 13%.

⁶ http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2016_3q.pdf

⁷ <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1315-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2018-goda>

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2018 года

Определяются на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал

	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отличном или оч хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,09	0,11	0,13
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,11	0,13
Складские помещения и здания	0,11	0,14	0,17
Производственные помещения и здания	0,11	0,16	0,20

Примечание:

Среднерыночный срок экспозиции объекта оценки определен по данным информационного портала недвижимости НКО Ассоциации развития рынка недвижимости "СтатРиелт" (<https://statrielt.ru/index.php>), база статистики по состоянию на 01.01.2018г. и составляет 6 мес.: («Типичные для рынка сроки продажи коммерческой недвижимости на 01.01.2018г.⁸»).

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2018 года

расчет Statrielt на основе актуальных рыночных данных

№	Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение, мес
Объекты производственного назначения				
1	Производственные здания и помещения	5	17	10
2	Складские здания и помещения отапливаемые	4	9	6
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	11	7
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	4	11	7
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	4	7	5
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	3	8	5
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	5	12	8
8	Нефтебазы	14	28	20
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельхозох. животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	6	15	10
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	5	12	8
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	7	16	11
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	8	23	15
Объекты общественного назначения				
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	9	6
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	5	9	7
15	Лабораторные здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	13	9
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	4	9	6
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	4	7	5
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	4	9	6
19	Придорожные гостиницы, мотели	3	7	5
20	Базы отдыха, санатории	4	15	9
21	Автосалоны (капитальные здания)	4	11	7
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	3	8	5
Вспомогательные здания				
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и др. объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения

Скидка на торг цен предложений по продаже объектов недвижимости — к ценам сделок

На основании информации, опубликованной на сайте <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1326-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2018-goda>, среднее

⁸ По данным сайта <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1331-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2018-goda> (платная подписка)

значение скидки на торг недвижимостью на 01.01.2018г. составляет для торговых объектов при переходе цен предложений по продаже объектов недвижимости — к ценам сделок составляет 5%.

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2018 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений**

Кoeffициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта [Statrielt](http://Statrielt.ru)

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,96	0,95
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,94	0,91
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта <i>с/х</i> продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,86	0,93	0,90
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,80	0,92	0,87
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,82	0,94	0,89
Б. При аренде объектов				
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,92	0,97	0,95
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,86	0,97	0,92

* - нижняя граница – для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки
 ** - верхняя граница – для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки

По данным таб. 169 тома II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Справочника оценщика недвижимости-2017 издание под редакцией Лейфера Л.А. при продаже торговых объектов составляет 10,0%.

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
 Таблица 169

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

Корректировка на снижение ставок арендной платы в процессе торгов для торговой недвижимости: переход от предлагаемых ставок по аренде объектов недвижимости — к действующим (по модулю в процентах от цен) по данным:

- таб. 169 тома II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Справочника оценщика недвижимости-2017 издание под редакцией Лейфера Л.А. значение скидок при аренде офисных объектов составляет 8,4%.
- <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/1326-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-01-2018-goda> значение скидок при аренде офисных объектов составляет 4%.

Таким образом, скидка на торг составляет:

Источник информации	Продажа	Аренда
	Значение скидки	Значение скидки

таб. 169 тома II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Справочника оценщика недвижимости-2017 издание под редакцией Лейфера Л.А.	10,0%	8,4%
https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/1326-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-01-2018-goda	5,0%	4,0%
Среднее значение	7,5%	6,2%

Основные выводы:

- За последние 10 лет активного развития столичного рынка торговых центров прирост новых площадей по итогам 2017 года стал одним из самых низких, составив 247 000 кв.м, что сопоставимо с посткризисным 2011 годом.
- Средняя арендная ставка за месяц выросла на 1% и составила 18 482 руб./кв. м/год. Курс доллара в декабре снизился на 4%, поэтому в долларовом эквиваленте ставка уменьшилась на 3% и составила 327\$/кв.м/год без учета НДС, коммунальных и эксплуатационных платежей.
- Снижение цен в условиях снижения объема предложения свидетельствует о том, что рынок по-прежнему находится в стадии стагнации.
- В январе 2018г. экспонировалось 1264 объекта общей площадью 1 557 тыс. кв. м и общей стоимостью 261 млрд. руб., что ниже показателя декабря на 5% по количеству и на 10% по общей площади.
- Средневзвешенная цена за месяц в рублях не изменилась и составила 168 003 руб./кв.м. без учета НДС.
- Внутри Садового Кольца экспонировалось 35 объектов общей площадью 18 тыс.кв.м. За месяц объем предложения по количеству сократился на 8%, а по общей площади – на 9%. Цена за месяц снизилась на 1% и составила 616 417 руб./кв.м.
- За пределами центра объем предложения по количеству вырос на 2% и по общей площади сократился на 8%, составив 324 объекта общей площадью 274 тыс.кв.м. Цена на объекты за пределами центра за месяц снизилась на 5% и составила 184 093 руб./кв. м. Снижение цены было связано с выходом на рынок в январе дешевого объекта на Сколковском ш. (56 498 кв.м, 102 659 руб./кв.м).
- В январе 2018 г. в аренду предлагалось 2 763 объекта коммерческой недвижимости общей площадью 1 279 тыс. кв. м. Объем предложения за месяц по количеству снизился на 8%, а по общей площади - на 13%.
- Средняя арендная ставка за месяц выросла на 1% и составила 18 482 руб./кв. м/год.
- Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 50%. Далее идут производственно-складские (34%) и торговые помещения (16%).
- В январе 2018 г. на рынке экспонировалось 622 объекта общей площадью 205 тыс. кв. м.
- Объекты в центре экспонировалось 39 объектов общей площадью 9 тыс. кв. м, что ниже показателя декабря на 9% по количеству и на 12% по общей площади. Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц выросла на 6% и составила 66 300 руб./кв. м/год.
- Количество и общая площадь торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра, в январе 2018 г. снизились на 7%. Объем предложения составил 583 объекта общей площадью 196 тыс. кв. м. Средняя ставка за месяц осталась на уровне декабря и составила 28 569 руб./кв.м/год.
- По данным таб. 25 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» издание под редакцией Лейфера Л.А. процент расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода составляет в среднем для офисных помещений 17,8 %.

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 25

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

- По данным таб. 5 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» издание под редакцией Лейфера Л.А. процент недозагрузки при сдаче в аренду торговой недвижимости составляет 11,1%.

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 5

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

- Среднерыночный срок экспозиции объекта оценки определен по данным информационного портала недвижимости НКО Ассоциации развития рынка недвижимости "СтатРиелт" (<https://statrielt.ru/index.php>), база статистики по состоянию на 01.01.2018г. и составляет 6 мес.

6.5. Ценообразующие факторы

Основными ценообразующими факторами для объектов торгового назначения являются:

- престижность местоположения объекта (приближенность к историческим и центральным частям города, престижность адреса, близость памятников архитектуры и центров деловой активности, благоустроенность и однородность социальной среды ближайшего окружения);
- транспортная доступность;
- условия парковки;
- состояние здания;
- состояние внутренних помещений, здания;
- элементы благоустройства и коммуникаций (наличие водоснабжения, отопления, канализации, электроэнергии, телефонных линий, интернета, радио и т.д.);
- система доступа к зданию (свободная/ограниченная).

6.6. Обзор рынка земельных участков Москвы

С конца прошлого века Москва столкнулась с дефицитом свободных земельных участков. При этом перенос значительного числа промышленных предприятий и государственных учреждений за пределы МКАД, по мнению экспертов, не сможет в достаточной степени компенсировать недостаток свободных земельных участков в городе.

В условиях такого дефицита собственники земельных участков крайне ответственно подходят к вопросу о наилучшем и наиболее эффективном использовании участков — строить ли на нем торговый центр, бизнес-центр, жилое или административное здание, автостоянку и т.п.

В целом земельный рынок г. Москвы (и России в целом) характеризуется особой правовой средой. Если здания и сооружения в основной массе находятся в собственности, то земельные участки могут находиться в частной собственности при условии, что они не отнесены к землям, изъятым из оборота и ограниченными в обороте. Земли, не изъятые из оборота и не ограниченные в обороте, в настоящее время преимущественно предоставлены в аренду, и лишь небольшая их часть находится в бессрочном пользовании и в собственности.

Основной особенностью рынка земельных участков в г. Москва является то, что земельные права преимущественно оформляются в виде права аренды, а не собственности.

Правом собственности на землю в г. Москва преимущественно обладает город, в лице правительства столицы, а коммерческое освоение московской земли происходит путем предоставления участков в аренду юридическим лицам и заинтересованным инвесторам. Даже, несмотря на развитие данного вопроса, между городской властью и частными структурами в пользу последних (в последние годы был принят ряд нормативно-правовых актов, регулирующих условия и порядок передачи земельных участков в г. Москве в частную собственность), аренда остается основной формой землепользования.

Таким образом, рынок купли-продажи земельных участков в Москве по количеству сделок значительно отстает от рынка аренды, однако, редкие случаи приобретения земли все-таки встречаются. Точных данных о том, сколько именно земли было продано в собственность в последние годы, нет.

Москва – город с большой финансовой привлекательностью и ограниченными земельными ресурсами, поэтому спрос на земельные участки в Москве на протяжении последних лет существенно превышал предложение. Однако в связи с мировым экономическим кризисом профессиональные участники рынка отмечают снижение спроса и, следовательно, количества сделок на рынке.

В 2015г. изменений на рынке земельных участков Москвы и Подмосковья не было. Динамика отмечена только для отдельных сегментов. Несмотря на кризис, инвесторы продолжают рассматривать этот сегмент рынка как выгодное капиталовложение.

Вопрос покупки свободных земельных участков в Москве остается важным, несмотря на кризис. Активность по приобретению земель остается за региональными застройщиками, например, из Екатеринбурга, Тюмени, Ижевска и т.д. Их в первую очередь привлекает конечная прибыль, поскольку в Москве она выше, чем в регионах. Проблему нехватки свободных земель решил и законопроект о расширении территории, подписанный еще в 2011г. Основой закона было присоединение в Москве более 150 га земель. Эксперты уверены, что еще в течение нескольких лет проблемы нехватки земель в Москве не будет.

Единственная проблема присоединения новых земель связана с экологией. Дело в том, что 39% земли относятся к категории лесного фонда. Новые неосвоенные территории планируется выделить под государственную застройку и жилищное строительство. Планируется, что освоенная территория предоставит жилье и рабочие места более чем для 2 млн. жителей, так что проблемы экологии отодвигаются на второй план.

Объем инвестиций в земельные участки в 3квартале 2016г. составил \$231,2 млн. (14 945,4 млн. руб.) или 107% по отношению ко 2 кварталу 2016г. Данный объем в основном сформирован крупными сделками по приобретению земельных участков под жилье.

Среди самых интересных сделок - покупка ИКЕА земельного участка 12 га на Каширском шоссе для строительства гипермаркета.

Несмотря на затянувшийся кризис и неустойчивую экономическую ситуацию в стране на рынке земли и инвестиций Московского региона в течение I полугодия 2016г. наблюдалась высокая активность среди ведущих игроков рынка жилой недвижимости. В течение рассматриваемого периода было заключено 10 знаковых инвестиционных сделок по купле-продаже земельных участков, расположенных в границах старой Москвы. Суммарная площадь

проданных участков составляет чуть более 33 га. При этом общая площадь проектов, планируемых к реализации, составляет порядка 1,2 млн. кв. м.

Наибольшее количество сделок (7 из 10) было заключено по земельным участкам, расположенным в наиболее престижных с точки зрения локации административных округах таких, как ЦАО, САО и ЗАО. Примечательным является то, что перспективные площадки предполагают реализацию проектов во всех сегментах – от элитного до комфорт-класса, что свидетельствует о том, что рынок недвижимости в целом не стоит на месте. Однако по суммарному объему площадей следует, что наибольшее количество квадратных метров будет сконцентрировано в комфорт-классе (порядка 50%). Что касается формата будущей застройки, то в наибольшем количестве перспективных проектов к реализации будут предлагаться квартиры. Тенденция освоения масштабных промышленных территорий остается в тренде. Так, реализация проекта «Сити Парк», расположенного на Мантулинской улице, предполагает освоение территории бывшего Краснопресненского сахарорафинадного завода, проект на улице Черняховского – это бывший «Завод железобетонных изделий №23», а проект на Хорошевском шоссе – бывший «Хладокомбинат №7».

Также стоит отметить усиление тенденции выхода на рынок «старой» Москвы игроков, которые в прошлом были ориентированы исключительно на подмосковные проекты. К их числу относится и Sezar Group, которая приобрела проект апарт-комплекса на Нижней Масловке. В течение I полугодия 2016г. наибольшее количество сделок по реализации своих земельных активов провела компания «Ведис Групп», реализовав 3 свои площадки. Компания ПИК усилила свои позиции в сегменте массового жилья, продав площадку под строительство премиального проекта и купив под реализацию проекта комфорт-класса.

Рынок земли под коммерческую застройку

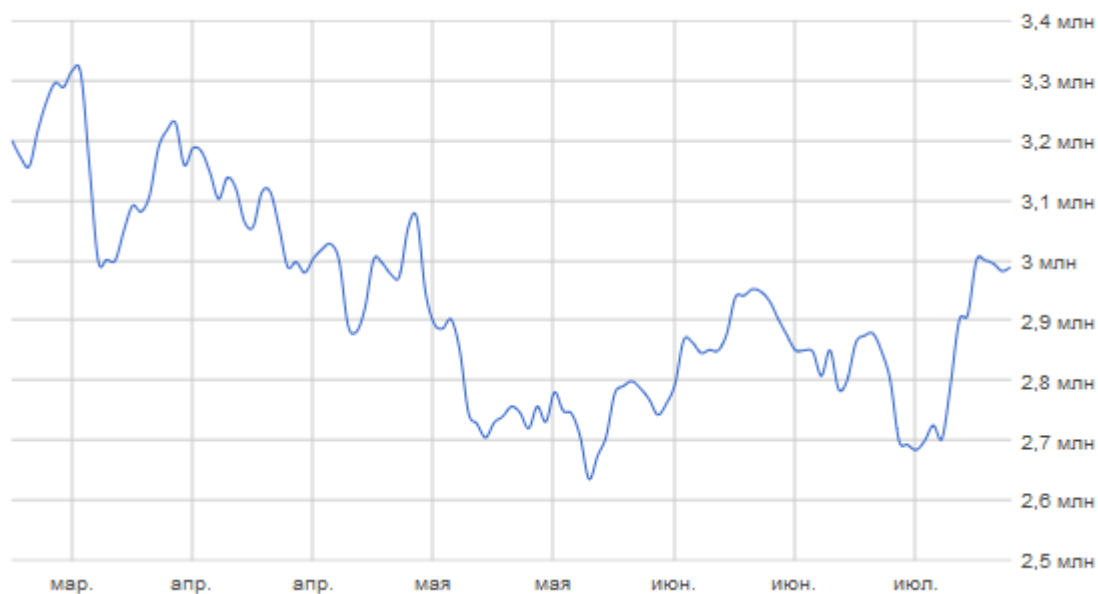
Спрос

Еще в 2014г. на этот сегмент рынка отличался спросом, который сохраняется и по сей день. Показатель спроса на земли сельскохозяйственного назначения с осени 2014г. остаются высокими. Территориально география спроса не изменилась. Инвесторы ориентируются на земли южного и северного Подмосковья. Также 29% показателя спроса установилось на территории Минского, Можайского, Новорижского шоссе. Но с каждым годом свободных площадей здесь становится меньше. Востребованными остаются земли на восточной и юго-восточной части столицы. Это связано с плохой транспортной развязкой. Но для тех инвесторов, которые покупают землю для строительства АЗС, отсутствие транспортной развязки не важно.

Средние цены с группировкой по категориям по состоянию на конец выбранного периода. Также считается изменение в процентах по отношению к ценам на начало периода.

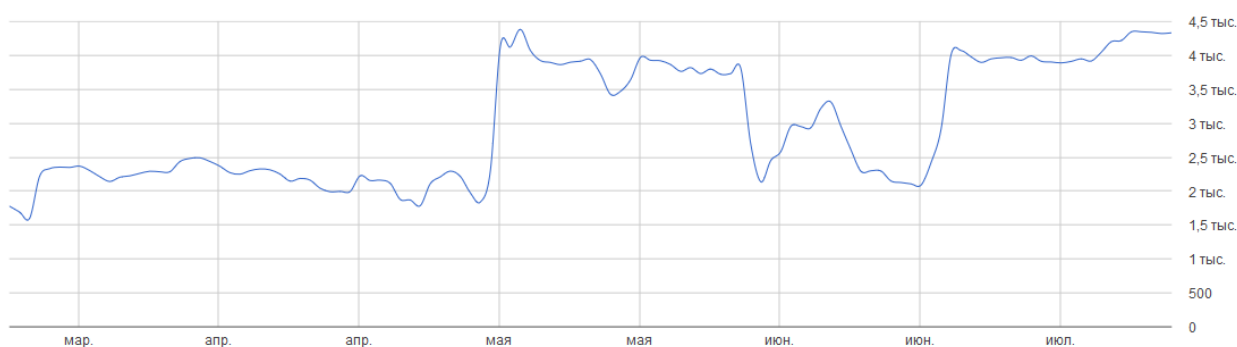
Участки под ИЖС	2 989 629 руб	-6.57%
-----------------	---------------	--------

Динамика цен на продажу земельных участков



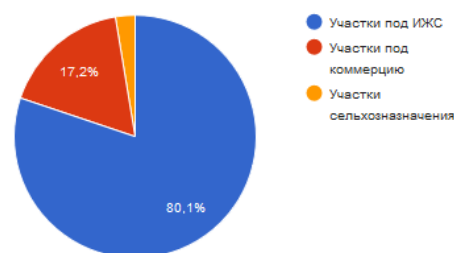
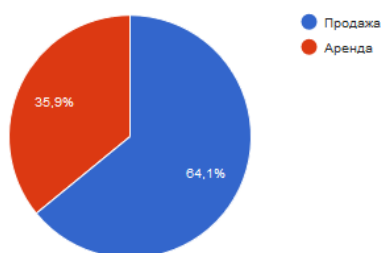
Средняя стоимость квадратного метра

Средняя стоимость квадратного метра считается как медиана распределения цены, деленная на медиану распределения жилой площади, с группировкой по категориям.



Количество объявлений

Распределение активных в данный момент объявлений по типу сделки и категории недвижимости.



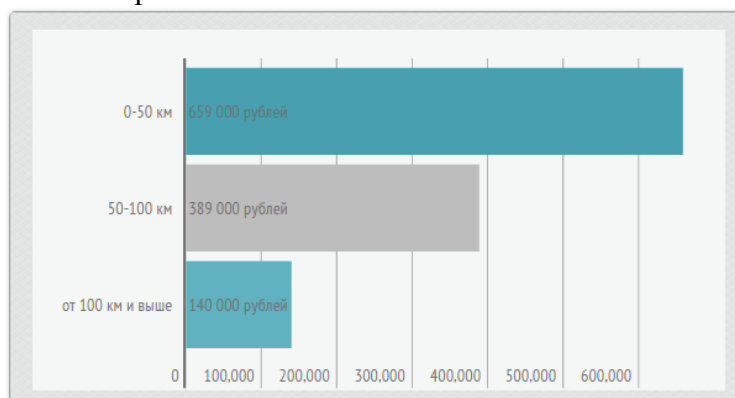
Цены по районам в Москве

Восточный	800 000 000 руб	
Западный	50 000 000 руб	
Северный	300 000 руб	250 000 руб
Северо-Восточный	195 000 000 руб	170 000 руб
Северо-Западный	60 000 000 руб	
Центральное	7 705 000 руб	
Юго-Восточный	114 500 000 руб	750 000 руб
Юго-Западный	280 000 000 руб	
Южный	32 100 000 руб	1 400 000 руб

Предложение

59% свободных участков предлагается на линии прохождения основных трасс. В эти же районы и распространяется спрос. Еще недавно половина предложений отдавалась участкам, удаленным максимум на 15 км от МКАД. Но сегодня их не осталось, поэтому предложения ориентируются на участки, удаленные максимум на 30 км от МКАД. Предложение напрямую зависит от спроса. Поскольку люди ориентируются на приобретение земли с оформленными документами, например, проведенным межеванием и проложенными коммуникациями, то и предложения соответствуют этим критериям. Но по сравнению с землями сельскохозяйственного назначения, коммерческая земля продается менее активно, даже с соблюдением законодательных норм по оформлению документов. Для наглядности рассмотрим таблицу объема предложений свободных земель по географическому положению в Московской области.

Наиболее перспективными районами для строительства коммерческих объектов можно считать северное и южное направление.



Стоимость земель под коммерцию в зависимости от удаления от МКАД

Спросом все также будут пользоваться участки, представленные по наиболее выгодной стоимости, либо те, которые представляют пользу для инвестирования. Пока эту нишу все также занимают земли, которые при покупке имеют статус сельскохозяйственного назначения. В перспективе большинство инвесторов переводят сельхоз земли в категории, которые стоят в разы дороже, например, в коммерческие или промышленные.

Если говорить про земельные участки Москвы, то самыми актуальными всегда считались земли с возможностью постройки жилых многоквартирных домов. В отношении МО ситуация выглядит так же. Если участок позволяет застройку жилого квартала – это идеальный вариант для инвестирования.

Главные особенности рынка земельных участков в г. Москва заключаются, в информационной закрытости и низком уровне развития конкурентного земельного рынка города, которые усугубляются особенностями правового характера, поскольку земельные отношения в Москве жестко регламентируются федеральным и московским законодательством.

Распределение участков, выставленных на продажу в Москве по местоположению

Наименование	Значение
В пределах ТТК	0,10
Между ТТК и МКАД	0,58
За МКАД	0,32

Источник: Аналитическое издание RWAY

Диапазон стоимости продажи (прав собственности и долгосрочной аренды) участков в Москве в зависимости от местоположения

Наименование	Мин., долл. США/сотка	Макс., долл. США/сотка	Сред., долл. США/сотка
В пределах ТТК	3 000,0	4 380 556,0	1 112 371,0
Между ТТК и МКАД	357,0	378 480,0	77 543,0
За МКАД	382,0	177 323,0	50 501,0

Источник: Аналитическое издание RWAY

В пределах ТТК только 17% предложений на продажу прав собственности, остальные предлагают к продаже права долгосрочной аренды. Между ТТК и МКАД таких предложений уже 29%, а на московских землях за МКАД — 74%. Таким образом, видно, что московские

власти не спешат расставаться с наиболее дорогими землями, к которым относятся участки, тяготеющие к центру, в то время как менее дорогостоящих земли активно выкупаются в собственность.

Если посмотреть на функциональное назначение выставленных на продажу участков, то здесь ситуация выглядит так:

Распределение долей продаж участков разного функционального назначения в общем количестве предложений

Местоположение	Бизнес-центры, деловые центры, торговые центры	Промышленное назначение	Логистика, автосервис, автомойка	Жилищное строительство, гостиницы	Объекты образования	Паркинги	Дачное, садоводческие
В пределах ТТК	83,3%	16,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Между ТТК и МКАД	44,1%	20,6%	23,5%	5,9%	2,9%	2,9%	0,0%
За МКАД	15,8%	10,5%	5,3%	52,6%	0,0%	0,0%	15,8%

Источник: Аналитическое издание RWAY

Основное количество предложений в границах ТТК — это участки под различные деловые, торговые и бизнес-центры.

При этом еще одной и, скорее всего, наиболее существенной спецификой земельных отношений в Москве является то, что свободный оборот участков внутри ТТК отсутствует, все участки продаются с инвестиционными проектами, предусматривающими различную долю города Москвы (или РФ, если участок в федеральной собственности).

Застройка центра осуществляется в строгом соответствии с зонированием территории Москвы. Участки промышленного назначения — это небольшие по размерам площади, носящие вспомогательное назначение по отношению к планируемой застройке для размещения ресторана, гостиницы, социального объекта и пр.

По мере удаления от центра Москвы снижается доля участков под деловые, торговые и бизнес - центры — между ТТК и МКАД их доля вдвое меньше, чем в границах ТТК. Зато растет доля участков под промышленную застройку, и появляются участки под логистические, автосервисные цели и размещение автомоек, доля которых существенна более 20% в общем объеме предложений. Здесь участки под промышленные цели имеют достаточную площадь для размещения на них небольших производств. Дело в том, что, несмотря на более дорогую стоимость земельных участков под коммерческое использование и Программу вывода промышленных предприятий за МКАД, совсем прекращать промышленное производство в черте МКАД ни московское, ни федеральное правительство не собирается. Это связано как с наполнением бюджета, так и с проблемой занятости населения.

Между ТТК и МКАД имеется небольшое количество предложений на продажу участков под жилищное строительство, паркинги, объекты образования, но их доля не существенна.

Участки под деловые, торговые и бизнес-центры также имеются, но их доля существенно снизилась по сравнению с другими районами, что вполне понятно, так как основная масса таких участков тяготеет к МКАД, которая постепенно превращается в главную торговую улицу города.

Из таблицы далее можно увидеть, что наиболее дорогими являются участки под жилую застройку и гостиницы. Затем идут участки под коммерческую застройку — торговую, офисную, развлекательную, многофункциональные комплексы. Участки под паркингами и объектами образования не включены в анализ ввиду статистической недостаточности выборки, по ним приведены только средние значения для получения приблизительного индикатора рыночных цен

Диапазоны стоимостей продаж участков разного функционального назначения, расположенных между ТТК и МКАД

Показатель	Мин., долл. США/сотка	Макс., долл. США/сотка	Сред., долл. США/сотка
Бизнес-центры, деловые центры, торговые центры	31 543,0	378 480,0	107 269,0
Промышленное назначение	6 644,0	89 936,0	38 564,0
Логистика, автосервис, автомойка	10 714,0	102 389,0	10 224,0
Жилищное строительство, гостиницы	83 333,0	300 000,0	191 667,0
Объекты образования	-	-	16 280,0
Паркинги	-	-	50 725,0

Источник: Аналитическое издание R/WAY

Участки под застройку логистическими объектами, автомойками и автосервисами предлагаются по ценам примерно втрое меньшим, чем участки под бизнес-центры, деловые центры, торговые центры. Несколько ниже оцениваются участки под промышленную застройку, но в целом цены за такие участки лишь немногим уступают ценам на участки под логистику, автосервис, автомойки.

По оценкам специалистов рынка недвижимости г. Москвы, стоимость земельных участков в центральной части г. Москвы, выставленных на продажу в состоянии «как есть», лежит в диапазоне от 150 до 400 тыс. долл. за сотку.

Важную роль при формировании стоимости земельных участков в г. Москва играют факторы, которые определяют стоимость городских земель и ее дифференциацию в пределах территории города. К ним относят:

- разрешенное использование земель в соответствии с градостроительным зонированием, их фактическое использование;
- местоположение по отношению к центру города, другим центрам обслуживания и отдыха населения, местам приложения труда;
- уровень благоустройства территории, обеспеченность территории транспортной инфраструктурой и социальной инфраструктурой;
- экологические условия, культурно-историческая и ландшафтная ценность территории;
- уровень инженерной освоенности территории;
- инженерно-геологические условия;
- другие факторы.

Цены предложений земельных участков под общественно-деловую и промышленную застройку, расположенные в ЗАО и других административных округах г. Москвы (СЗАО, ЮАО), находятся в диапазоне от 8 800 до 27 000 руб./кв.м

По данным специалистов рынка недвижимости г. Москвы, при продаже земельных участков коммерческого назначения на 01.01.2018г. скидка на «торг» составляет 3-13%.⁹ Согласно данным сайта «Оценщики и Эксперты», ставка капитализации для земельных участков в 4 квартале 2016г. составляет в среднем 12,08%.¹⁰

⁹ <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1344-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2018-goda>

¹⁰ <https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/125-stavka-kapitalizacii-dlya-zemelnyh-uchastkov-v-procentah>

Оценщики и эксперты

Профессиональная сеть

вы сможете [быстро найти](#) необходимого специалиста и [обратиться к нему](#).

[регистрация](#)

[Оценщики и эксперты](#) [Группы](#) [События](#) [Банк отчетов](#) [Банк материалов](#) [Заказы](#)
[Справочник оценщика](#) [Вопросы специалистам](#) [Темы](#) [Оценочные компании](#) [Ещё](#) ▾

Ставка капитализации для земельных участков (в процентах)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Среднее геометрическое [%]	Мода*: [%]	Модальный интервал** [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	12.29	11.91	11.18	12 — 12.5	210
2 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
1 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
4 квартал 2016 года	12.08	11.85	11.39	10 — 10.5, 12 — 12.5	15

Основные ценообразующие факторы

- **общая площадь земельного участка:** существует обратно пропорциональная зависимость между показателями и удельной стоимости объекта недвижимости и его общей площадью. Наиболее востребованными являются участки площадью до 5 000 кв.м. Влияние данного фактора может достигать 50%;
- **наличие на участке строений:** наличие функционально устаревших зданий и сооружений, понижает его стоимость земельного участка, поскольку расходы по сносу берет на себя новый собственник. Напротив, наличие строений, использование которых возможно в дальнейшем по назначению — повышает. Влияние данного фактора определяется параметрами строений, расположенных на участке;
- **передаваемые права:** стоимость земли существенно различается в зависимости от того, какое право приобретает покупатель в результате сделки: собственность или право аренды (долгосрочной или краткосрочной), право аренды, как правило, стоит дешевле на 5-30% права собственности;
- **назначение:** является основным фактором, определяющим потенциал использования, и, соответственно, стоимость участка; в зависимости от назначения стоимость может отличаться в разы;
- **местоположение:** подразумевает под собой совокупность таких аспектов, как, расстояние от крупных транспортных магистралей (ЧТК, ТТК, МКАД), характер застройки, расположение на красной линии или в глубине квартальной застройки и др.; в зависимости от местоположения стоимость может отличаться в разы;
- **инженерная обеспеченность:** подключение различных видов коммуникаций (водоснабжение, теплоснабжение и электроосвещение) требует от потенциального собственника значительных капиталовложений, соответственно, цены предложений земельных участков, оснащенных всеми необходимыми инженерными коммуникациями, выше цен предложений неоснащенных земельных участков, влияние до 35%;
- **наличие проектной документации и разрешения на строительство:** отсутствие готового пакета документов требует от потенциального собственника значительных капиталовложений, влияние до 40%.

Основные выводы:

- При продаже земельных участков коммерческого назначения скидка на «торг» составляет 3-13%

-
- Цены предложений земельных участков под общественно-деловую и промышленную застройку, расположенные в других административных округах г. Москвы, находятся в диапазоне от 2 000 до 4 500 руб./кв.м
 - Земли, не изъятые из оборота и не ограниченные в обороте, в настоящее время преимущественно предоставлены в аренду, и лишь небольшая их часть находится в бессрочном пользовании и в собственности.
 - Наибольшим спросом ориентируются на участки, удавленные максимум на 30 км от МКАД.
 - Цены предложений земельных участков, оснащенных всеми необходимыми инженерными коммуникациями, выше цен предложений неоснащенных земельных участков.
 - Наиболее востребованными являются участки площадью до 5 000 кв.м.
 - Наиболее дорогими являются участки под жилую застройку и гостиницы. Затем идут участки под коммерческую застройку — торговую, офисную, развлекательную, многофункциональные комплексы.
 - Главные особенности рынка земельных участков в г. Москва заключаются, в информационной закрытости и низком уровне развития конкурентного земельного рынка города, которые усугубляются особенностями правового характера, поскольку земельные отношения в Москве жестко регламентируются федеральным и московским законодательством.
 - Ставка капитализации для земельных участков в 4 квартале 2016г. составляет в среднем 12,08%

6.7. Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость

В результате анализа не было выявлено других внешних факторов (не упомянутых и не учтенных в настоящем отчете), не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.

7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Правильный выбор Оценщиком варианта наиболее эффективного использования объекта недвижимости является одним из важнейших факторов, влияющих на оценку рыночной стоимости объекта недвижимости.

Понятие «наиболее эффективного использования» (НЭИ), применяемое в настоящем Отчете, подразумевает такое использование, которое *из всех рациональных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.*

Анализ НЭИ выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- **физическая осуществимость:** рассмотрение физически возможных для объекта способов использования;
- **юридическая допустимость:** рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, нормам градостроительства, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству и т.д.;
- **финансовая оправданность:** рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта;
- **максимальная эффективность:** рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную чистую текущую стоимость.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа рынка. Выбор Оценщиком варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости является одним из важнейших факторов, влияющих на величину рыночной стоимости этого объекта недвижимости.

Анализ НЭИ земельного участка как условно свободного

Рассматривается земельный участок, кадастровый номер 77:06:0008005:1000, площадью: 900 кв., м, расположенный по адресу: г. Москва, улица Введенского, вл. 13А, земли населенных пунктов, разрешенное использование: для проектирования, строительства и дальнейшей эксплуатации магазина «шаговой доступности», относящийся к объекту оценки.

Юридическая допустимость

При рассмотрении вариантов возможного использования условно свободного земельного участка, в первую очередь, следует учитывать целевое назначение, текущее использование, существующие ограничения и обременения, распоряжения о зонообразовании, положения об исторических зонах, экологическое законодательство и т.п.

В соответствии с заданием на оценку, целью оценки является определение рыночной стоимости права собственности.

На рассматриваемом земельном участке могут быть построены различные по назначению объекты, новое строительство должно вестись с учетом характера окружающей застройки и ее плотности (Градостроительный Кодекс РФ, СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (Постановление от 10.04.2003 № 38); СанПиН 2.2.1/2.1.1.984-00 и пр.).

В соответствии с Генеральным планом Москвы, утвержденным Законом города Москвы от 05.05.2010 №17 «О генеральном плане города Москвы», зона, в которой расположен объект оценки, по функциональному назначению территории относится к функциональной зоне жилых микрорайонов и жилых групп многоквартирной жилой застройки.

Правила землепользования и застройки в Москве не утверждены, также Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) на оцениваемый земельный участок отсутствует¹¹.

Объект оценки расположен в жилой зоне. В соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Свод правил Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* в данной зоне могут быть размещены жилые дома разных типов (многоквартирные многоэтажные, средней и малой этажности; блокированные; усадебные с приквартирными и приусадебными участками); отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения с учетом требований раздела 10 настоящих норм; гаражи и автостоянки для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам; культовые объекты.

Допускается размещать отдельные объекты общественно-делового и коммунального назначения с площадью участка, как правило, не более 0,5 га, а также мини-производства, не оказывающие вредного воздействия на окружающую среду (включая шум, вибрацию, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия), за пределами установленных границ участков этих объектов. Размер санитарно-защитных зон для объектов, не являющихся источником загрязнения окружающей среды, должен быть не менее 25 м.

Земельный участок, относящийся к объекту оценки, относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование: для проектирования, строительства и дальнейшей эксплуатации магазина «шаговой доступности».

Таким образом, юридически допустимыми вариантами застройки земельного участка признаются варианты застройки земельного участка в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка, не противоречащим действующему законодательству, то есть для размещения торгового здания.

Физическая осуществимость

Рассматриваемый фактор диктуется физическими характеристикам самого земельного участка (местоположение, размер участка, форма, инженерно-геологические параметры грунтов и т.д.). Под физической осуществимостью предполагается такое возможное использование, которое соответствует размеру, форме и ландшафту земельного участка. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций или возможность их прокладки. Предполагается, что конфигурация будущей застройки не затрагивает существующие инженерные коммуникации.

Объект оценки представляют собой земельный участок общей площадью 900 кв. м, по ландшафту представляет собой территорию без уклонов и перепадов высот.

Документов, характеризующих гидрогеологическое и инженерно-геологическое состояние грунтов, оценщику предоставлено не было. Предполагается, что состояние грунтов не накладывает ограничения на все виды строительства (подземное и надземное) и несущие свойства грунтов не ограничивает высотные параметры застройки.

Таким образом, освоение земельного участка возможно в параметрах согласно действующего законодательства.

Финансовая осуществимость и максимальная эффективность

На данном этапе анализируются физически возможные и законодательно разрешенные варианты использования земельного участка с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные расходы, финансовые издержки и возврат вложенного капитала. Все способы использования, которые будут отвечать поставленному условию, давать положительный доход с достаточной отдачей на собственный капитал, рассматриваются как финансово осуществимые.

Указанный ранее вариант использования оцениваемого земельного участка для размещения торгового здания, является финансово осуществимым, так как подобные объекты строятся, функционируют на рынке и способны приносить доход собственникам.

¹¹ По данным: <http://www.mka.mos.ru/specialists/territory-planning/gpzu.php>

Поскольку рассматривается единственный вариант использования земельного участка, то он признается экономически оправданным и максимально эффективным.

Вывод: наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка как условно свободного является строительство объекта торгового назначения.

Анализ НЭИ земельного участка с имеющимися улучшениями

Процедура анализа в данном случае предполагает последовательное рассмотрение возможных способов использования оцениваемого объекта в рамках четырех указанных выше критериев.

При этом стоит отметить, что несоответствие возможного способа использования оцениваемого объекта одному из критериев исключает дальнейшее его последовательное рассмотрение в рамках остальных критериев.

Как правило, при определении рыночной арендной ставки рассматривают 3 основных вида недвижимости, сложившихся на рынке коммерческих объектов в зависимости от функционального использования – торговая недвижимость (торговля, общественное питание, сфера услуг и развлечений), офисная недвижимость и производственно-складская. Далее, Оценщик будет рассматривать возможность реализации данных функций по отношению к объекту оценки с учетом описанных выше основных критериев анализа. При анализе максимальной эффективности Оценщик проанализирует специфичность оцениваемого объекта и выделит сектор рынка, к которому он принадлежит в соответствии с принципом максимальной эффективности.

Допустимость с точки зрения законодательства

Здание в составе Объекта оценки относится к объектам нежилого фонда в соответствии с Законом на оценку и данными представленной технической документации, поэтому Оценщиком принято решение не рассматривать в качестве варианта использования объекта под жилую функцию, как не соответствующие критерию законодательной допустимости.

Оцениваемый объект расположен на территории жилой зоны, в связи с чем, производственно-складское использование исключается из дальнейшего рассмотрения.

Вывод: таким образом, использование оцениваемого здания в качестве жилого и производственно-складского юридически не допустимо.

Финансовая осуществимость

С учетом существующего спроса на аренду коммерческих помещений торгового и офисного назначений, расположенных в границах Москвы, нет оснований ставить под сомнение возможность сдачи объекта в аренду по ставке, обеспечивающей компенсацию затрат на содержание объекта. В условиях, когда арендатор несет все эксплуатационные расходы по недвижимости, а арендодатель только получает вознаграждение за пользование объектом, не может быть убыточным вариант сдачи в аренду по ставке, компенсирующей лишь затраты по управлению объектом, и являющейся близкой к нулевой. Следовательно, указанные выше физически осуществимые и юридически допустимые варианты использования объекта для собственника можно считать финансово оправданными при условии чистой аренды.

Вывод: физически осуществимый и юридически допустимый вариант сдачи оцениваемого объекта в аренду - под торговую и офисную функции, на условиях «чистой аренды» являются финансово оправданными.

Максимальная продуктивность

При анализе критерия максимальной эффективности, прежде всего, следует учитывать потенциал местоположения оцениваемого объекта. Местоположение объекта считается основным фактором, определяющим величину арендной платы за пользование им. На потенциал местоположения влияет, в первую очередь, характеристика окружающего типа землепользования.

Оцениваемый объект планируется к продаже в текущем состоянии без проведения какого-либо капитального ремонта. Соответственно, варианты сноса и реконструкции существующих улучшений не рассматриваются, единственным возможным вариантом может быть использование в текущем состоянии, которое может быть при любом варианте торгового использования, учитывая состояние объекта, местоположение, условия доступа.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение и технические характеристики Объекта, а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально продуктивным будет торговое использование в качестве здания магазина.

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (ФСО 1 ПП. 11-20, ФСО 7 ПП. 22-24, Ч. VIII)

В практике оценки используются три подхода:

Согласно п. 15 ФСО 1 Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Согласно п. 23 ФСО 7 «Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов».

Согласно п. 12 ФСО 1 «Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами».

Согласно п. 22 ФСО 7 «Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений».

Согласно п. 18 ФСО 1 «Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания».

Согласно п. 24 ФСО 7 «Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений».

Согласно п. 24 ФСО 1 «Оценщик вправе самостоятельно определить необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».

Согласование результатов

Согласно п. 25 ФСО 1 «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки, объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Согласно п. 28 ФСО 7 «В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости».

В соответствии с установленными требованиями к проведению оценки, «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки»¹².

8.1. Выбор подходов к определению стоимости объекта оценки

Затратный подход

Согласно ФСО №1: П.18. 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.

¹² «Федеральные стандарты оценки» от 20.05.2015г.

П.19. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

П.20. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей».

Анализ характеристик исследуемого объекта показал, что объект оценки представляет собой земельный участок с улучшением (отдельно стоящее здание). Произвести расчет стоимости воссоздания здания с достаточной степенью достоверности невозможно, поскольку у Оценщика отсутствует достаточное количество информации для проведения расчетов в рамках затратного подхода.

На основании вышеизложенного, Оценщик считает необходимым отказаться от реализации затратного подхода в рамках настоящего Отчета.

Доходный подход

Согласно ФСО №1: П.15. Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

П.16. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

П.17. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода».

Оценщик обнаружил информацию о величине ставок аренды объектов, имеющих количественные и качественные характеристики, аналогичные характеристикам объекта оценки. Также была обнаружена информация о расходах, связанных со сдачей объекта оценки в аренду.

Таким образом, имеется вся информация, необходимая для применения доходного подхода, в связи, с чем он был использован при определении стоимости объекта оценки.

Принципы и правила проведения оценки доходным подходом, методы доходного подхода

При прямой капитализации осуществляется оценка чистого операционного дохода типового года использования актива при условии, что он находится в стадии генерации типичных доходов, и оценка ставки капитализации для преобразования дохода в текущую стоимость, а в методе капитализации по норме отдачи на капитал – прогноз чистого операционного дохода в процессе использования актива, включая чистый доход от реверсии в конце прогнозного периода, оценку нормы отдачи на капитал и определение суммы текущих стоимостей этих доходов¹³.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал, в свою очередь, имеет две модификации:

- метод анализа дисконтированных денежных потоков (АДДП-метод);
- метод капитализации по расчетным моделям (КРМ-метод).

Оценка недвижимости методом прямой капитализации выполняется с использованием следующей формулы:

$$V = \frac{NOI}{R},$$

где NOI – наиболее типичный среднегодовой чистый операционный доход объекта оценки;

R – ставка капитализации.

¹³ Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. Курс лекций. – Санкт-Петербург, 1997. – 172 с.

Метод прямой капитализации используется в том случае, если оцениваемый объект на дату проведения оценки является:

- 1) действующим,
- 2) его использование соответствует наиболее эффективному использованию.

Метод прямой капитализации применяется в тех случаях, когда имеется достаточное количество данных для оценки дохода. Доход является стабильным или, по крайней мере, ожидается, что текущие денежные доходы приблизительно будут равны будущим или темпы их роста умеренны. Это касается, например, объектов с четко определенной арендной платой (чистая аренда) на многие годы вперед, как в случае данной оценки, когда предполагается, что арендатор несет все эксплуатационные расходы по объекту недвижимости, а арендодатель только получает вознаграждение за пользование помещениями. Таким образом, величина чистого операционного дохода эквивалентна величине годовой аренды за оцениваемый объект недвижимости, расчет которой осуществляется с использованием метода «статистического анализа». Ставка капитализации рассчитывается методом рыночной выжимки (экстракции) на основе анализа отношений чистого операционного дохода и стоимости объектов, сопоставимых с оцениваемым по своим характеристикам.

Несомненным достоинством метода прямой капитализации является то, что, при всей своей математической простоте, он на основе прямых рыночных данных (NOI_t и R) учитывает косвенным образом все требования инвесторов к объекту инвестиций: уровень дохода (NOI) и желаемую отдачу (R). При наличии требуемой информации метод является наиболее надежным из доходных методов.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал — метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал, в свою очередь, может иметь с формальной (математической) точки зрения две разновидности: *метод анализа дисконтированных денежных потоков (АДДП-метод)* и *метод капитализации по расчетным моделям (КРМ-метод)*.

Метод анализа дисконтированных денежных потоков (АДДП-метод) позволяет учесть любую динамику изменения доходов и расходов, а капитализация по расчетным моделям используется для потока доходов, тенденция изменения которого является предсказуемой и может быть описана некоторой математической моделью.

Таким образом, можно дать следующие определения методов анализа дисконтированных денежных потоков и капитализации по расчетным моделям.

Метод анализа дисконтированных денежных потоков — метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

Метод капитализации по расчетным моделям — метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости наиболее типичный доход первого года преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

Оценка недвижимости методом анализа дисконтированных денежных потоков выполняется с использованием формулы:

$$V = \sum_{q=1}^k \frac{NOI_q}{(1+Y)^q} + \frac{V_p}{(1+Y)^k},$$

где Y - ставка дисконтирования, V_p - стоимость реверсии.

Этот метод является наиболее универсальным и может быть использован для оценки свободных земельных участков, объектов незавершенного строительства, объектов реконструкции, т.е. объектов оценки, прогноз доходов которых предполагает значительную динамику их изменения.

Несмотря на свою универсальность с математической точки зрения, метод анализа дисконтированных денежных потоков является относительно сложным методом, так как требует тщательного обоснования сценария развития объекта в будущем.

Оценка недвижимости методом капитализации по расчетным моделям выполняется с использованием формулы:

$$V = \frac{NOI_1 \times K_c}{y - \delta V_k \times SFF(i_p, k)},$$

где NOI₁ – доход первого года,

K_c – коэффициент коррекции,

y – норма отдачи (ставка дисконтирования),

$$\delta V_k = \frac{V_k - V_0}{V_0} - \text{изменение стоимости актива,}$$

k – период владения активом,

i_p – ставка рекапитализации.

Если АДДП-метод используется для произвольных потоков расходов и доходов, то капитализация по расчетным моделям оценки применяется тогда, когда оцениваемый объект недвижимости генерирует постоянные или регулярно изменяющиеся доходы. Под регулярно изменяющимися потоками понимаются потоки, динамика изменения которых поддается математической формализации. Это возможно в том случае, если объект недвижимости находится в функциональном состоянии и его использование соответствует наиболее эффективному.

В рамках данной оценки применение КРМ-метода представляется нецелесообразным на основании того, что этот метод требует определения нормы отдачи и обоснованного прогноза изменения стоимости Объекта и доходов от использования Объекта в будущем, что достаточно сложно выполнить по той же причине, что и для АДДП-метода.

Определение рыночной стоимости Объекта оценки доходным подходом произведено методом прямой капитализации, как наиболее точно соответствующим условиям оценки и определенному выше варианту наиболее эффективного использования.

Сравнительный подход

Согласно ФСО №1: П.12. Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

П.13. 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.

П.14. 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». При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Оценщик обнаружил доступную для анализа информацию о ценах и характеристиках объектов-аналогов для объекта оценки на дату оценки в достаточном объеме для того, чтобы применить сравнительный подход для определения стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход используется при определении рыночной стоимости объекта оценки исходя из данных о недавно совершенных сделках с аналогичным объектом или цена предложения по купле-продаже, оформленная в порядке публичной оферты (с учетом модельного торга с продавцом). Данный подход базируется на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цена продажи аналогичных объектов служит исходной (базовой) информацией для расчета стоимости Объекта оценки.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
3. Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам (выделение ценообразующих факторов). Скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения.
5. Рассчитывается значение единицы сравнения для объекта оценки.
6. Определяется значение стоимости оцениваемого объекта, исходя из полученного значения единицы сравнения и соответствующего ей показателя объекта оценки.

У оценщика имеется достаточно достоверной информации для применения метода сравнения продаж для оценки нежилого помещения.

Поскольку ФСО №1 регламентирует, что «Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов», то Оценщик применяет сравнительный подход с учетом требований П.П.12,13 и 14 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), П. 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7).

В рамках сравнительного подхода к оценке недвижимости можно выделить два метода:

- метод моделирования рыночного ценообразования;
- метод сравнительного анализа сделок сравнения продаж).

Метод моделирования рыночного ценообразования, предусматривает построение линейных или мультипликативных зависимостей соответственно типа (32) или (33) путем статистической обработки достаточно большого массива данных о состоявшихся сделках с объектами сравнения:

$$P^* = p_1 \cdot \left(1 + \sum_{j=1}^k a_j \cdot X_j\right); \quad p_1 = p_{ej} \cdot f_{ej}; \quad a_j = \frac{p_j}{p_{ej}}; \quad X_j = \frac{f_j}{f_{ej}}; \quad (32)$$

или

$$P^* = p_p \cdot \prod_{j=1}^k (a_j)^{X_j}; \quad p_p = p_{ej} \cdot f_{ej}; \quad a_j = \frac{p_j}{p_{ej}}; \quad X_j = \frac{f_j}{f_{ej}}; \quad (33)$$

где P^* — рыночная стоимость (равновесная цена); f_j — элемент сравнения; f_j и f_{ej} — количественные характеристики j -го фактора сравнения соответственно для любого объекта сравнения и для некоторого специально подобранного «эталонного» объекта; $p_j = P_{fj}/f_j$ — удельная характеристика ценности фактора единицы измерения, где P_{fj} — цена j -го фактора размером f_j .

Указанная зависимость предназначается для длительного использования в оценке множества объектов, что требует обеспечения корректировки этой зависимости во времени на основе мониторинга рынка недвижимости. При этом упомянутый набор ценообразующих факторов (элементов сравнения) включает в себя не только факторы, характеризующие сами объекты, но также и факторы, определяющие единую для всех объектов физическую, юридическую, экономическую и социальную среду их функционирования.

Метод моделирования рыночного ценообразования требует весьма больших затрат ресурсов, применяется он лишь в массовой оценке для целей государственного управления (при определении базы налогообложения недвижимости или ставок арендной платы для сдачи в аренду государственного имущества, в настоящей работе данный метод не использовался).

Метод сравнительного анализа сделок опирается на анализ цен небольшого числа рыночных сделок с объектами сравнения, отобранными по признаку наибольшей близости к объекту оценки не только набором (как в методе моделирования рыночного ценообразования),

но и величинами характеристик ценообразующих факторов. При этом объекты сравнения называются также объектами-аналогами и отбираются для анализа из числа объектов, имеющих функциональное назначение, аналогичное назначению объекта оценки и соответствующее принципу наилучшего и наиболее эффективного использования данного типа объектов недвижимости.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

В настоящей оценке сравнительный подход реализуется методом сравнения продаж путем сравнительного анализа предложений к продаже объектов недвижимости.

Таким образом, при определении стоимости объекта оценки использовались только доходный и сравнительный подходы, затратный подход обоснованно не применялся.

9. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

При определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода расчет был произведен методом относительного сравнительного анализа.

Метод относительного сравнительного анализа предполагает определение стоимости объекта оценки путем определения вклада каждого объекта-аналога в стоимость объекта оценки. Величина данного вклада будет варьироваться в зависимости от разницы величины интегрального показателя качества каждого объекта-аналога и величины данного показателя объекта оценки.

Оценка качества объектов производится путем его измерения – приписывания рассматриваемым характеристикам данных объектов числовых значений по определенным правилам.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
- Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен (ставок аренды) или исключения из списка сравнимых;
- Приведение показателей стоимости (ставок аренды) сравнимых объектов к стоимости (ставке аренды) исследуемого объекта.

При применении методов сравнительного подхода необходимо соблюдать определенную последовательность при внесении корректировок: сначала выполняются последовательные корректировки, а затем независимые.

Подбор аналогов

Согласно ФСО № 1 п. 10 «Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

На дату составления отчета оценщику была доступна информация, предоставляемая на сайтах: <http://www.cian.ru>, <http://www.gdeetotdom.ru/> и др. Всего было отобрано 3 аналога, проведены переговоры с собственниками или их представителями, по результатам переговоров все аналоги были приняты к расчету. Все комментарии в таблице аналогов по тексту ниже.

Факторы, учитывающиеся при подборе аналогов:

- Отдельно стоящие здания торгового назначения;
- Местонахождение – Юго-Западный административный округ г. Москвы;
- Площадь 929,8 кв. м.

Данные об объектах-аналогах, полученные на основе анализа собранной информации, представлены в таблице аналогов.

Выбор единицы сравнения

Единицей сравнения принята цена сделки за 1 кв.м. продаваемой площади, так как эта единица является наиболее типичной на данном рынке

Характеристики	ОО	ОА1	ОА2	ОА3
Адрес	г. Москва, улица Введенского, дом 13К.	Москва, ул. Паустовского, 4Б	Москва, ул. Гарибальди, 23К2	Москва, Введенского ул, д. 13Б
Район	ЮЗАО, Коньково	ЮЗАО, Ясенево	ЮЗАО, Черемушки	ЮЗАО, Коньково
Квартал расположения	жилая зона среднеэтажная застройка	жилая зона среднеэтажная застройка	жилая зона среднеэтажная застройка	жилая зона среднеэтажная застройка
Местоположение в квартале	2 линия	1 линия	2 линия	2 линия
Материал стен здания	монолитный ж/б	монолитный ж/б	Кирпич	Крупнопанельное
Тип объекта	Здание	Здание	Здание	Здание
Назначение	Торговое	Торгово-офисное	Торговое	Торговое
Передаваемые имущественные права на здание	собственность	собственность	собственность	собственность
Передаваемые имущественные права на земельный участок	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Время совершения сделки	мар.18	мар.18	мар.18	мар.18
Площадь здания, кв.м	929,80	885,10	1 146,60	2 354,00
Площадь земельного участка, кв.м	900,00	400,00	735,00	2 000,00
Система доступа к зданию	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная
Состояние помещений	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Количество этажей	2, подвал	4	2, подвал	1
Наличие коммуникаций	Э, В, К, Т	Э, В, К, Т	Э, В, К, Т	Э, В, К, Т
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Наличие парковки	организованная	организованная	организованная	организованная
Расстояние до станций метрополитена	Беляево - 1,4 км	Ясенево — 900 м	Новые Черёмушки — 180 м	Беляево — 1,3 км
Цена, руб. с НДС		177 000 000	235 999 820	485 000 000,00
Цена, руб. без НДС	-	150 000 000	199 999 847	411 016 949
Цена, руб. /кв. м без НДС		169 472	174 429	174 603,63
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/150131294/	https://www.cian.ru/sale/commercial/166616261/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/to
Контактное лицо		+7 903 271-03-02	+7 926 103-40-44	8-958-763-81-27

Вторым этапом реализации данного метода является корректирование цен предложений объектов-аналогов по первой группе элементов сравнения, включающей в себя характеристики сделок/предложений.

Корректирование цен предложений объектов-аналогов по первой группе элементов сравнения происходит путем сравнения условий сделок/предложений объектов-аналогов с условиями сделок/предложений объектов оценки. При этом значения поправок могут быть указаны как в относительной, так и абсолютной величине.

Корректировки первой группы элементов сравнения, как правило, проводятся по следующим характеристикам сделок/предложений с объектами-аналогами:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование.

Корректировки по «первой группе элементов сравнения»

Поправка на передаваемые права, ограничения (обременения) этих прав. Все объекты аналоги передаются с правом собственности без ограничений права - поправка не требуется.


Поправка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия) - для объектов-аналогов данные о каких-либо дополнительных (к типично рыночным) условиях финансирования сделок объектов аналогов отсутствуют - поправки не требуется.

Поправка на условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия) - для объектов-аналогов данные о каких-либо дополнительных (к типично рыночным) условиях продажи аналогов отсутствуют - поправки не требуется.

Поправка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия) - по данным источников информации, все представленные аналоги были выставлены в листинге во временной период максимально приближенный к дате оценки, поэтому поправки по данному показателю не требуется.

В ходе переговоров проведенных с собственниками объектов аналогов или их представителями выяснить % скидки не удалось, нужна личная встреча, поэтому Оценщик принял величину скидки на основании данных сайта Статриелт, скидка на торг для торговой недвижимости составляет 5%.¹⁴

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2018 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений 

Кoeffициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,96	0,95
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,94	0,91
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,86	0,93	0,90
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,80	0,92	0,87
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,82	0,94	0,89
Б. При аренде объектов				
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,92	0,97	0,95
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,86	0,97	0,92

* - нижняя граница – для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки
 ** - верхняя граница – для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки

¹⁴ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1326-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2018-goda>

Поправка на вид использования и (или) зонирование – все объекты аналоги и объект оценки относятся к офисной недвижимости (административным зданиям), корректировка не требуется.

Проведение корректировок по первой группе осуществлялось последовательно, и приведены в следующей таблице:

Корректировки 1-й группы				
Элементы сравнения	ОО	ОА1	ОА2	ОА3
Цена предложения, руб./кв.м без НДС		169 472	174 429	174 604
Передаваемые имущественные права на здание	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м без НДС	-	169 472	174 429	174 604
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м без НДС	-	169 472	174 429	174 604
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Наличие торга		есть	есть	нет
Корректировка, %	-	-5,00%	-5,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м без НДС	-	160 999	165 707	174 604
Время совершения сделки	мар.18	мар.18	мар.18	мар.18
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м без НДС	-	160 999	165 707	174 604

Третьим этапом реализации данного метода является корректирование цен предложений объектов-аналогов по второй группе элементов сравнения, включающей в себя характеристики рассматриваемых объектов.

Корректирование цен предложений объектов-аналогов по второй группе элементов сравнения происходит кумулятивно.

Основными ценообразующими факторами для объектов торгового назначения являются:

- район местоположения объекта;
- местоположение в квартале;
- тип объекта;
- назначение;
- площадь здания;
- расстояние до станций метрополитена;
- состояние помещений;
- наличие парковки;
- система доступа к зданию;
- наличие коммуникаций.

Обоснование вводимых корректировок.

1. ***Район расположения объекта*** – данная корректировка не требуется, все объекты расположены в Юго-Западном административном округе.

2. **Местоположение в квартале** – корректировка необходима, так как объекты расположены как на 1 линии, так и на 2 линии. Данная корректировка принята на основании данных сайта Статриелт.¹⁵

на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.01.2018 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений

Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на "красной линии" улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.

К расчету приняты парные цены предложений коммерческих объектов недвижимости при аналогичных характеристиках: местоположении в ценовой зоне населенного пункта, назначении и классе качества, техническом состоянии, общей площади.

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальной рыночной информации

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Продажи:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,73	0,84	0,78
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,79	0,86	0,82
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,94	1,00	0,97
Б. Аренды:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,76	0,83	0,79
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,87	0,83
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,94	1,00	0,97
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,93	1,02	0,97

01.01.2018

3. **Условия парковки** – все объекты имеют организованную парковку, внесение корректировки не требуется.
4. **Состояние помещений** - корректировка на состояние помещений объекта оценки и объектов аналогов не вводилась, так как все объекты имеют хорошее состояние внутренней отделки.
5. **Транспортная доступность** – данная корректировка не будет введена, так как все объекты имеют хорошую транспортную доступность
6. **Площадь здания** – корректировка будет введена на основании таб. 103 со стр. 184 Справочника оценщика недвижимости - 2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А.

Матрицы коэффициентов

Таблица 103

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

7. **Тип объекта** – все объекты являются отдельно стоящими зданиями, корректировка не требуется.
8. **Элементы благоустройства и коммуникаций** (наличие водоснабжения, отопления, канализации, электроэнергии, телефонных линий, интернета, радио и т.д.) – корректировка не требуется.
9. **Система доступа к помещению** (свободная/ограниченная) - корректировка не требуется, все объекты имеют свободный доступ.
10. **Назначение объектов** – корректировка не требуется, все объекты приспособлены для реализации торговой функции.

¹⁵ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1327-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2018-goda>

Результаты определения размера корректировок и корректирования стоимостей объектов-аналогов приведены при выполнении четвертого этапа используемой методологии.

Четвертым этапом в рамках используемой методологии является определения стоимости объекта оценки.

Определение стоимости происходит путем суммирования скорректированных стоимостей объектов-аналогов по второй группе элементов, умноженных на уд. веса данных аналогов. Данная методология позволяет корректно учесть разницу в характеристиках между объектом оценки и объектами-аналогами – чем больше данная разница, тем меньше удельный вес объекта-аналога.

Удельные веса аналогов определялись путем отношения суммарной величины корректировок второй группы по каждому объекту-аналогу (показатель для определения уд. весов) и общей суммы данной величины указанных корректировок (суммы показателей).

Определение показателя для определения удельных весов происходило путем отношения 100% к суммарной величине корректировок.

Корректирование по второй группе элементов сравнения и определение стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода приведено в следующей таблице.

Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет: **161 408 722 руб. без учета НДС.**

Элементы сравнения	Корректировки 2-й группы			
	О0	ОА1	ОА2	ОА3
Адрес	г. Москва, улица Введенского, дом 13К.	Москва, ул. Паустовского, 4Б	Москва, ул. Гарибальди, 23К2	Москва, Введенского ул, д. 13Б
Скорректированная цена, руб./кв.м без НДС	-	160 999	165 707	174 604
Район	ЮЗАО, Коньково	ЮЗАО, Ясенево	ЮЗАО, Черемушки	ЮЗАО, Коньково
Корректировка,%		0%	0%	0%
Местоположение в квартале	2 линия	1 линия	2 линия	2 линия
Коэффициент	0,78	1	0,78	0,78
Корректировка,%		-22%	0%	0%
Тип объекта	Здание	Здание	Здание	Здание
Корректировка,%		0%	0%	0%
Назначение	Торговое	Торгово-офисное	Торговое	Торговое
Корректировка,%		0%	0%	0%
Площадь здания, кв.м	929,8	885,1	1146,6	2354
Коэффициент площади	1,00	1,00	1,05	1,11
Корректировка,%		0%	5%	10%
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка,%		0%	0%	0%
Состояние помещений	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка,%		0%	0%	0%
Наличие парковки	организованная	организованная	организованная	организованная
Корректировка,%		0%	0%	0%
Система доступа к зданию	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная
Корректировка,%		0%	0%	0%
Наличие коммуникаций	Э, В, К, Т	Э, В, К, Т	Э, В, К, Т	Э, В, К, Т
Корректировка,%		0%	0%	0%
Суммарная корректировка, %		-22%	5%	10%
Суммарная корректировка,		-35 420	7 891	17 303
Скорректированная цена,		125 579	173 598	191 907
Общая валовая коррекция, руб.		43 893	831	-17 303
В % от первоначальной		25,90%	0,48%	-9,91%
Показатель для определения	i=1...3	3,86	210,00	10,09
Сумма показателей	223,95			
Удельный вес аналога		0,017	0,938	0,045
Стоимость 1 кв.м объекта исследования, руб./кв.м	173 595	2 165	162 783	8 647
Стоимость объекта исследования, руб. без НДС	161 408 722			

9.2. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

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

Доходный подход основан на оценке ожиданий инвестора, то есть, рассчитывается текущая стоимость экономических выгод, ожидаемых от владения оцениваемыми активами. Стоимость объектов оценки доходным подходом определяется приведением ожидаемых доходов, которые будут получены от эксплуатации оцениваемых объектов в будущем, по ставке капитализации или ставке дохода на капитал в оценку стоимости на настоящее время.

Реализация доходного подхода происходила в рамках метода прямой капитализации, согласно которому прогноз стабильного или стабильно изменяющегося дохода или денежного потока за 1 год конвертируется в оценку стоимости по следующей формуле:

$$V = \frac{NOI}{R}$$

где:

V – стоимость объекта, руб.;

NOI – среднегодовой чистый операционный доход объекта оценки, руб.;

R – коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости объектов оценки методом прямой капитализации:

- Расчет потенциального валового дохода от использования объекта на основе анализа текущих ставок на рынке аренды для сравнимых объектов;
- Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и невзысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из потенциального валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом;
- Расчет расходов, связанных с объектом оценки:
 - операционных (эксплуатационных) – издержки по эксплуатации объекта;
 - резервы – издержки на покупку (замену) принадлежностей для объекта недвижимости.
- Определение величины чистого операционного дохода путем вычитания из действительного валового дохода величины расходов, связанных с объектом недвижимости;
- Расчет коэффициента капитализации;
- Определение стоимости объектов оценки путем деления величины чистого операционного дохода на коэффициент капитализации.

Определение величины потенциального валового дохода для объекта оценки

Потенциальный валовой доход – сумма дохода, которая может быть получена от владения объектом недвижимости и сдачи его в аренду в предположении 100% загрузки объекта и своевременного расчета по арендным договорам.

Определение величины ставки аренды для объекта оценки было произведено аналогично методологии, использованной в рамках сравнительного подхода, т.е. методом сравнения продаж.

Расчет стоимости аренды помещений, расположенных на цокольном этаже.

Подбор аналогов

Согласно ФСО № 1 п. 10 «Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

На дату составления Отчета Оценщику была доступна информация, предоставляемая на сайтах <http://www.cian.ru>, <http://www.avito.ru/>, <http://bazametrov.ru/> и др. Всего было отобрано 4 аналога, все найденные аналоги были приняты к расчету. Все комментарии в таблице аналогов по тексту ниже.

Факторы, учитывающиеся при подборе аналогов:

- Встроенное нежилое помещение торгового назначения;
- ЮЗАО г. Москвы;
- Площадь 214,5 кв.м.

Данные об объектах-аналогах, полученные на основе анализа собранной информации, представлены ниже.

Характеристики	ОО	ОА 1	ОА 2	ОА 3	ОА 4
Район	ЮЗАО, Коньково	ЮЗАО, Коньково	ЮЗАО, Коньково	ЮЗАО, Коньково	ЮЗАО, Академический
Адрес	улица Введенского, дом 13К	Профсоюзная ул., 98К1	Профсоюзная ул., 104	ул. Введенского, 13Б	Новочеремушкинская ул., 24
Мрасположение в квартале	2 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Назначение	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Передаваемые имущественные права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Время совершения сделки	мар.18	мар.18	мар.18	мар.18	мар.18
Площадь общая, кв.м	214,50	50,00	398,00	800,00	496,90
Состояние помещения	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Этаж	цоколь	цоколь	цоколь	цоколь	цоколь
Наличие коммуникаций	Э, В, К, Т	Э, В, К, Т	Э, В, К, Т	Э, В, К, Т	Э, В, К, Т
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Система доступа к помещению	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная
Наличие парковки	Организованная	Организованная	Стихийная	Организованная	Стихийная
Расстояние до станций метрополитена	Беляево — 1,4 км	Беляево — 400 м	Беляево — 400 км	Беляево — 1,3 км	Академическая — 1,1 км
Цена, руб./мес с НДС с КУ		94 400		314 667	
Размер КУ, %	8%				
Цена, руб./мес с НДС без КУ		86 848	2 000 017	289 494	
Цена, руб./мес без НДС без КУ	-	73 600	1 694 930	245 334	732 928
Цена, руб./кв. м/мес без НДС без КУ		1 472	4 259	307	1 475
Источник информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/163929846/	https://www.cian.ru/rent/commercial/156040245/	https://www.cian.ru/rent/commercial/163650884/	https://www.cian.ru/rent/commercial/154675769/
Контактное лицо		7925617	Firstline, тел.+7 495 777-77-05	AMIREALTY, тел.: +7 985 767-53-74	IQ ESTATE, тел.:+7 495 787-44-70

Выбор единицы сравнения

Единицей сравнения принята цена сделки за 1 кв.м./ мес. арендуемой площади, так как эта единица является наиболее типичной на данном рынке

Расчеты производятся в рублях, была проведена очистка от НДС и КУ, процент коммунальных платежей был определен на основании таб. 168 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» издание под редакцией Лейфера Л.А., таким образом, коммунальные платежи составляют 8%.

Таблица 168

Показатель	Средние города	Города-миллионники
Доля условно-переменных расходов в величине арендной ставки, расчетное значение (на основе анализа), в том числе:		
Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки	8%	8%
Доля эксплуатационных расходов в величине арендной ставки	22%	20%

Вторым этапом реализации данного метода является корректирование цен предложений к аренде объектов-аналогов по первой группе элементов сравнения, включающей в себя характеристики сделок/предложений.

Корректирование цен предложений объектов-аналогов по первой группе элементов сравнения происходит путем сравнения условий сделок/предложений объектов-аналогов с условиями сделок/предложений объекта оценки. При этом значения поправок могут быть указаны как в относительной, так и абсолютной величине.

Корректировки первой группы элементов сравнения, как правило, проводятся по следующим характеристикам сделок/предложений с объектами-аналогами:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

Корректировки по «первой группе элементов сравнения»

Поправка на передаваемые права, ограничения (обременения) этих прав. Все объекты аналоги передаются с правом аренды - поправка не требуется.

Поправка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия) - для объектов-аналогов данные о каких-либо дополнительных (к типично рыночным) условиях финансирования сделок объектов аналогов отсутствуют - поправки не требуется.

Поправка на условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия) - для объектов-аналогов данные о каких-либо дополнительных (к типично рыночным) условиях продажи аналогов отсутствуют - поправки не требуется.

Поправка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия) - по данным источников информации, все представленные аналоги были выставлены в листинге во временной период максимально приближенный к дате оценки, поэтому поправки по данному показателю не требуется.

Ввиду того, что величину скидки достоверно узнать не представляется возможным, требуется личная встреча с продавцом, скидка принята в размере 6,2% на основании приведенного в разделе 6.4 Обзора рынка.

Проведение корректировок по первой группе осуществлялось последовательно, и приведено в следующей таблице.

Корректировки 1-й группы					
Элементы сравнения	ОО	ОА 1	ОА 2	ОА 3	ОА 4
Цена предложения, руб./кв.м/мес без НДС без КУ		1 472	4 259	307	1 475
Передаваемые имущественные права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м/мес без НДС без КУ	-	1 472	4 259	307	1 475
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м/мес без НДС без КУ	-	1 472	4 259	307	1 475
Условия сделки (продажи)	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %	-	-6,2%	-6,2%	-6,2%	-6,2%
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м/мес без НДС без КУ	-	1 381	3 995	288	1 384
Время совершения сделки	мар.18	мар.18	мар.18	мар.18	мар.18
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м/мес без НДС без КУ	-	1 381	3 995	288	1 384

Третьим этапом реализации данного метода является корректирование цен предложений объектов-аналогов по второй группе элементов сравнения, включающей в себя характеристики рассматриваемых объектов.

Корректирование цен предложений объектов-аналогов по второй группе элементов сравнения происходит кумулятивно.

Основными ценообразующими факторами для помещений торгового назначения являются:

- Район местоположения объекта;
- Этаж расположения помещения;
- Расположение в квартале;
- Тип объекта;
- Назначение;
- Общая площадь;
- Транспортная доступность;
- Состояние отделки помещения;
- Наличие парковки;
- Система доступа к помещению;
- Наличие коммуникаций.

Обоснование вводимых корректировок.

Корректировки вводились на основании Справочника оценщика недвижимости-2017 тома II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» издание под редакцией Лейфера Л.А.

1. **Местоположение объекта** – данная корректировка не вводилась, так как все объекты аналоги расположены в ЮЗАО г. Москвы.
2. **Этаж расположения** – данная корректировка не вводилась, так как объекты находятся на цокольном этаже.
3. **Расположение в квартале** – данная корректировка необходима, так как объекты имеют различное расположение относительно красной линии в квартале. Корректировка определялась на основании таблицы 130 на стр. 219 вышеуказанного справочника.

Таблица 130

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,89	0,73	0,85
	цоколь	1,12	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,37	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,18	1,05	0,86	1

4. **Тип объекта** – корректировки не требуется, все объекты являются встроенными помещениями.
5. **Назначение** – корректировки не требуется, все объекты имеют возможность реализации торговой функции.
6. **Общая площадь** – введение корректировки необходимо, поскольку площади объектов-аналогов и объекта оценки различны. Корректировка определялась на основании таблицы 104 на стр. 184 вышеуказанного справочника.

Таблица 104

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

7. **Транспортная доступность** – введение корректировки не требуется ввиду того, что объекты имеют хорошую транспортную доступность.
8. **Состояние отделки помещения** – введение корректировки не требуется, так как все объекты имеют хороший уровень отделки.
9. **Наличие парковки** – требуется введение корректировки, так как виды организации парковок у объектов различны. Корректировка определялась на основании таблицы 98 со страницы 176 вышеуказанного справочника.

Матрицы коэффициентов

Таблица 98

Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		без парковки	стихийная	организованная
объект оценки	без парковки	1	0,89	0,80
	стихийная	1,12	1	0,90
	организованная	1,25	1,11	1

10. **Система доступа к помещению** – введение корректировки не требуется, поскольку доступ к всем объектам свободный.
11. **Наличие коммуникаций** – введения корректировки не требуется, так как все объекты оснащены всеми коммуникациями.

Результаты определения размера корректировок и корректирования стоимостей аренды объектов-аналогов приведены при выполнении четвертого этапа используемой методологии.

Четвертым этапом в рамках используемой методологии является определения стоимости аренды объекта оценки.

Определение стоимости происходит путем суммирования скорректированных стоимостей объектов-аналогов по второй группе элементов, умноженных на уд. веса данных аналогов. Данная методология позволяет корректно учесть разницу в характеристиках между объектом оценки и объектами-аналогами – чем больше данная разница, тем меньше удельный вес объекта-аналога.

Удельные веса аналогов определялись путем отношения суммарной величины корректировок второй группы по каждому объекту-аналогу (показатель для определения уд. весов) и общей суммы данной величины указанных корректировок (суммы показателей).

Определение показателя для определения удельных весов происходило путем отношения 100% к суммарной величине корректировок.

Корректирование по второй группе элементов сравнения и определение стоимости прав аренды на часть объекта оценки в рамках доходного подхода приведено в следующей таблице.

Корректировки 2-й группы					
Элементы сравнения	ОО	ОА 1	ОА 2	ОА 3	ОА 4
Адрес	улица Введенского, дом 13К	Профсоюзная ул., 98К1	Профсоюзная ул., 104	ул. Введенского, 13Б	Новочеремушк инская ул., 24
Скорректированная цена	-	1 381	3 995	288	1 384

предложения, руб./кв.м/мес без НДС без КУ					
Местоположение объекта	ЮЗАО, Коньково	ЮЗАО, Коньково	ЮЗАО, Коньково	ЮЗАО, Коньково	ЮЗАО, Академический
Корректировка на местоположение объекта, %		0%	0%	0%	0%
Этаж расположения помещения	цоколь	цоколь	цоколь	цоколь	цоколь
Корректировка на этаж расположения помещения, %		0%	0%	0%	0%
Расположение в квартале	2 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Коэффициент расположения в квартале	0,8	1	1	1	1
Корректировка на расположение в квартале, %		-20%	-20%	-20%	-20%
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка на тип объекта, %		0%	0%	0%	0%
Назначение	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Корректировка на назначение объекта, %		0%	0%	0%	0%
Площадь общая, кв.м	214,5	50	398	800	496,9
Коэффициент площади		0,93	1,1	1,22	1,1
Корректировка на общую площадь объекта, %		-8%	9%	18%	9%
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка на транспортную доступность, %		0%	0%	0%	0%
Состояние помещения	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на состояние, %		0%	0%	0%	0%
Наличие парковки	Организованная	Организованная	Стихийная	Организованная	Стихийная
Коэффициент парковки		1	1,11	1	1
Корректировка на наличие парковки, %		0%	10%	0%	0%
Система доступа к помещению	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная
Корректировка на систему доступа, %		0%	0%	0%	0%
Наличие коммуникаций	Э, В, К, Т	Э, В, К, Т	Э, В, К, Т	Э, В, К, Т	Э, В, К, Т
Корректировка на наличие коммуникаций, %		0%	0%	0%	0%
Суммарная корректировка, %		-27,53%	-1,00%	-1,97%	-2,21%
Суммарная корректировка, руб/кв.м		-380	-40	-6	-31
Скорректированная цена, руб./кв.м		1 001	3 955	282	1 353
Общая валовая коррекция, руб.		471	304	25	122
В % от первоначальной стоимости		32,02%	7,14%	8,05%	8,28%
Показатель для определения удельного веса аналога	i=1...4	3,12	14,01	12,43	12,08
Сумма показателей	41,65				
Удельный вес аналога		0,075	0,336	0,298	0,290
Стоимость аренды 1 кв.м части объекта оценки (цокольный этаж), руб./кв.м/мес. без НДС и КУ	1 882	75	1 330	84	393

**Расчет стоимости аренды помещений, расположенных на первом этаже.
Подбор аналогов**

На дату составления Отчета Оценщику была доступна информация, предоставляемая на сайтах <http://www.cian.ru>, <http://www.avito.ru/>, <http://bazametrov.ru/> и др. Всего было отобрано 3 аналога, все найденные аналоги были приняты к расчету. Все комментарии в таблице аналогов по тексту ниже.

Факторы, учитывающиеся при подборе аналогов:

- Встроенное нежилое помещение торгового назначения;
- Район Коньково ЮЗАО г. Москвы;

- Площадь 183,3 кв.м.

Данные об объектах-аналогах, полученные на основе анализа собранной информации, представлены в таблице аналогов.

Характеристики	ОО	ОА 1	ОА 2	ОА 3
Район	ЮЗАО, Коньково	ЮЗАО, Коньково	ЮЗАО, Коньково	ЮЗАО, Коньково
Адрес	улица Введенского, дом 13К	Миклухо-Маклая ул., 55	Профсоюзная ул., 98К1	Профсоюзная ул., 102А
Месторасположение в квартале	2 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Назначение	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Передаваемые имущественные права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Время совершения сделки	мар.18	мар.18	мар.18	мар.18
Площадь общая, кв.м	183,30	83,00	830,00	50,00
Состояние помещения	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Этаж	1	1	1	1
Наличие коммуникаций	Э, В, К, Т	Э, В, К, Т	Э, В, К, Т	Э, В, К, Т
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Система доступа к помещению	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная
Наличие парковки	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная
Расстояние до станций метрополитена	Беляево — 1,4 км	Беляево — 600 м	Беляево — 400 м	Беляево — 100 м
Цена, руб./мес с НДС с КУ				333 334
Размер КУ, %	8%			
Цена, руб./мес с НДС без КУ				306 667
Цена, руб./мес без НДС без КУ	-	340 000	1 801 100	259 888
Цена, руб./кв. м/мес без НДС без КУ		4 096	2 170	5 198
Источник информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/173560268/	https://www.cian.ru/rent/commercial/146927826/	https://www.cian.ru/rent/commercial/158493835/
Контактное лицо		BROKER ESTATE, тел.: +7 499 394-38-47	Анатолий Тор, тел.: +7 968 538-10-38	MIZAR GROUP, тел.: +7 964 509-55-21

Выбор единицы сравнения

Единицей сравнения принята цена сделки за 1 кв.м./ мес. арендуемой площади, так как эта единица является наиболее типичной на данном рынке

Расчеты производятся в рублях, была проведена очистка от НДС и КУ, процент коммунальных платежей был определен на основании таб. 168 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» издание под редакцией Лейфера Л.А., таким образом, коммунальные платежи составляют 8%.

Таблица 168

Показатель	Средние города	Города-миллионники
Доля условно-переменных расходов в величине арендной ставки, расчетное значение (на основе анализа), в том числе:		
Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки	8%	8%
Доля эксплуатационных расходов в величине арендной ставки	22%	20%
	30%	28%

Вторым этапом реализации данного метода является корректирование цен предложений объектов-аналогов по первой группе элементов сравнения, включающей в себя характеристики сделок/предложений.

Корректирование цен предложений объектов-аналогов по первой группе элементов сравнения происходит путем сравнения условий сделок/предложений объектов-аналогов с условиями сделок/предложений объектов оценки. При этом значения поправок могут быть указаны как в относительной, так и абсолютной величине.

Корректировки первой группы элементов сравнения, как правило, проводятся по следующим характеристикам сделок/предложений с объектами-аналогами:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

Корректировки по «первой группе элементов сравнения»

Поправка на передаваемые права, ограничения (обременения) этих прав. Все объекты аналоги передаются с правом аренды - поправка не требуется.

Поправка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия) - для объектов-аналогов данные о каких-либо дополнительных (к типично рыночным) условиях финансирования сделок объектов аналогов отсутствуют - поправки не требуется.

Поправка на условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия) - для объектов-аналогов данные о каких-либо дополнительных (к типично рыночным) условиях продажи аналогов отсутствуют - поправки не требуется.

Поправка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия) - по данным источников информации, все представленные аналоги были выставлены в листинге во временной период максимально приближенный к дате оценки, поэтому поправки по данному показателю не требуется.

Ввиду того, что величину скидки достоверно узнать не представляется возможным, т.к. требуется встреча с продавцом, поэтому скидка принята в размере 6,2% на основании приведенного в разделе 6.4 Обзора рынка.

Проведение корректировок по первой группе осуществлялось последовательно, и приведено в следующей таблице.

Элементы сравнения	Корректировки 1-й группы			
	ОО	ОА 1	ОА 2	ОА 3
Цена предложения, руб./кв.м/мес без НДС без КУ		4 096	2 170	5 198
Передаваемые имущественные права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м/мес без НДС без КУ	-	4 096	2 170	5 198
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м/мес без НДС без КУ	-	4 096	2 170	5 198
Условия сделки (продажи)	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %	-	-6,2%	-6,2%	-6,2%
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м/мес без НДС без КУ	-	3 842	2 035	4 875
Время совершения сделки	мар.18	мар.18	мар.18	мар.18
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м/мес без НДС без КУ	-	3 842	2 035	4 875

Третьим этапом реализации данного метода является корректирование цен предложений объектов-аналогов по второй группе элементов сравнения, включающей в себя характеристики рассматриваемых объектов.

Корректирование цен предложений объектов-аналогов по второй группе элементов сравнения происходит кумулятивно.

Основными ценообразующими факторами для помещений офисного назначения являются:

- Район местоположения объекта;
- Этаж расположения помещения;
- Расположение в квартале;
- Тип объекта;
- Назначение;
- Общая площадь;
- Транспортная доступность;
- Состояние отделки помещения;
- Наличие парковки;
- Система доступа к помещению;
- Наличие коммуникаций.

Обоснование вводимых корректировок.

Корректировки вводились на основании Справочника оценщика недвижимости-2017 тома II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» издание под редакцией Лейфера Л.А.

1. **Местоположение объекта** – данная корректировка не вводилась, так как все объекты аналоги расположены в районе Коньково ЮЗАО г. Москвы.
2. **Этаж расположения** – данная корректировка не вводится, так как объекты находятся на первом этаже.
3. **Расположение в квартале** – данная корректировка необходима, так как объекты имеют различное расположение относительно красной линии в квартале. Корректировка определялась на основании таблицы 81 на стр. 158 вышеуказанного справочника.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 81

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

4. **Тип объекта** – корректировки не требуется, все объекты являются встроенными помещениями.
5. **Назначение** – корректировки не требуется, все объекты имеют возможность реализации торговой функции.
6. **Общая площадь** – введение корректировки необходимо, поскольку площади объектов-аналогов и объекта оценки различны. Корректировка определялась на основании таблицы 104 на стр. 184 вышеуказанного справочника.

Таблица 104

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

7. **Транспортная доступность** – введение корректировки не требуется ввиду того, что объекты имеют примерно одинаковую удаленность от транспортных узлов.
8. **Состояние отделки помещения** – введение корректировки не требуется, так как объекты имеют близкий уровень отделки – хороший.
9. **Наличие парковки** – не требуется введение корректировки, так как вид организации парковки у всех объектов – организованная парковка.
10. **Система доступа к помещению** – введение корректировки не требуется, поскольку доступ к объектам свободный.
11. **Наличие коммуникаций** – введения корректировки не требуется, так как все объекты оснащены всеми коммуникациями.

Результаты определения размера корректировок и корректирования стоимостей объектов-аналогов приведены при выполнении четвертого этапа используемой методологии.

Четвертым этапом в рамках используемой методологии является определения стоимости объекта оценки.

Определение стоимости происходит путем суммирования скорректированных стоимостей объектов-аналогов по второй группе элементов, умноженных на уд. веса данных аналогов. Данная методология позволяет корректно учесть разницу в характеристиках между объектом оценки и объектами-аналогами – чем больше данная разница, тем меньше удельный вес объекта-аналога.

Удельные веса аналогов определялись путем отношения суммарной величины корректировок второй группы по каждому объекту-аналогу (показатель для определения уд. весов) и общей суммы данной величины указанных корректировок (суммы показателей).

Определение показателя для определения удельных весов происходило путем отношения 100% к суммарной величине корректировок.

Корректирование по второй группе элементов сравнения и определение стоимости части объекта оценки в рамках сравнительного подхода приведено в следующей таблице.

Корректировки 2-й группы				
Элементы сравнения	ОО	ОА 1	ОА 2	ОА 3
Адрес	улица Введенского, дом 13К	Миклухо-Маклая ул., 55	Профсоюзная ул., 98К1	Профсоюзная ул., 102А
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м/мес без НДС без КУ	-	3 842	2 035	4 875
Местоположение объекта	ЮЗАО, Коньково	ЮЗАО, Коньково	ЮЗАО, Коньково	ЮЗАО, Коньково
Корректировка на местоположение объекта, %		0%	0%	0%
Этаж расположения помещения	1	1	1	1
Корректировка на этаж расположения помещения, %		0%	0%	0%
Расположение в квартале	2 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Коэффициент расположения в квартале	0,8	1	1	1
Корректировка на расположение в квартале, %		-20%	-20%	-20%
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка на тип объекта, %		0%	0%	0%

Назначение	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Корректировка на назначение объекта, %		0%	0%	0%
Площадь общая, кв.м	183,3	83	830	50
Коэффициент площади		0,93	1,22	0,93
Корректировка на общую площадь объекта, %		-8%	18%	-8%
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка на транспортную доступность, %		0%	0%	0%
Состояние помещения	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на состояние, %		0%	0%	0%
Наличие парковки	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная
Корректировка на наличие парковки, %		0%	0%	0%
Система доступа к помещению	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная
Корректировка на систему доступа, %		0%	0%	0%
Наличие коммуникаций	Э, В, К, Т	Э, В, К, Т	Э, В, К, Т	Э, В, К, Т
Корректировка на наличие коммуникаций, %		0%	0%	0%
Суммарная корректировка, %		-27,53%	-1,97%	-27,53%
Суммарная корректировка, руб./кв.м		-1 058	-40	-1 342
Скорректированная цена, руб./кв.м		2 785	1 995	3 533
Общая валовая коррекция, руб.		1 312	175	1 664
В % от первоначальной стоимости		32,02%	8,05%	32,02%
Показатель для определения удельного веса аналога	i=1...3	3,12	12,43	3,12
Сумма показателей	26,23			
Удельный вес аналога		0,119	0,474	0,119
Стоимость аренды 1 кв.м части объекта оценки (первый этаж), руб./кв.м/мес. без НДС и КУ	1 941	332	946	421

Расчет стоимости аренды помещений, расположенных на втором этаже.

Подбор аналогов

На дату составления Отчета Оценщику была доступна информация, предоставляемая на сайтах <http://www.cian.ru>, <http://www.avito.ru/>, <http://bazametrov.ru/> и др. Всего было отобрано 4 аналога, все найденные аналоги были приняты к расчету. Все комментарии в таблице аналогов по тексту ниже.

Факторы, учитывающиеся при подборе аналогов:

- Встроенное нежилое помещение торгового назначения;
- Район Коньково ЮЗАО г. Москвы;
- Площадь 261,6 кв.м.

Данные об объектах-аналогах, полученные на основе анализа собранной информации, представлены в таблице аналогов.

Характеристики	ОО	ОА 1	ОА 2	ОА 3	ОА 4
Район	ЮЗАО, Коньково	ЮЗАО, Коньково	ЮЗАО, Коньково	ЮЗАО, Коньково	ЮЗАО, Коньково
Адрес	улица Введенского, дом 13К	Миклухо-Маклая ул., 32А	Профсоюзная ул., 109К2	Профсоюзная ул., 102А	Миклухо-Маклая ул., 36
Месторасположение в квартале	2 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Назначение	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Передаваемые имущественные права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Время совершения сделки	мар.18	мар.18	мар.18	мар.18	мар.18
Площадь общая, кв.м	261,60	10,00	20,00	1 170,00	41,00

Состояние помещения	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Этаж	2	2	2	2	2
Наличие коммуникаций	Э, В, К, Т	Э, В, К, Т	Э, В, К, Т	Э, В, К, Т	Э, В, К, Т
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Система доступа к помещению	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная
Наличие парковки	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная
Расстояние до станций метрополитена	Беляево — 1,4 км	Беляево — 300 м	Беляево — 150 м	Беляево — 100 м	Беляево — 550 м
Цена, руб./мес с НДС с КУ			55 000		
Размер КУ, %	8%				
Цена, руб./мес с НДС без КУ			50 600	2 340 000	143 500
Цена, руб./мес без НДС без КУ	-	67 185	42 881	1 983 051	121 610
Цена, руб./кв. м/мес без НДС без КУ		6 719	2 144	1 695	2 966
Источник информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/174913848/	https://www.cian.ru/rent/commercial/170005857/	https://www.cian.ru/rent/commercial/160076666/	https://www.cian.ru/rent/commercial/164941260/
Контактное лицо		+7 925 917-08-98	+7 909 964-66-44	A7estate, тел.:+7 985 462-96-09	Александр Иванов, тел.:+7 495 003-62-48

Выбор единицы сравнения

Единицей сравнения принята цена сделки за 1 кв.м./ мес. арендуемой площади, так как эта единица является наиболее типичной на данном рынке

Расчеты производятся в рублях, была проведена очистка от НДС и КУ, процент коммунальных платежей был определен на основании таб. 168 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» издание под редакцией Лейфера Л.А., таким образом, коммунальные платежи составляют 8%.

Таблица 168

Показатель	Средние города	Города-миллионники
Доля условно-переменных расходов в величине арендной ставки, расчетное значение (на основе анализа), в том числе:	30%	28%
Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки	8%	8%
Доля эксплуатационных расходов в величине арендной ставки	22%	20%

Вторым этапом реализации данного метода является корректирование цен предложений объектов-аналогов по первой группе элементов сравнения, включающей в себя характеристики сделок/предложений.

Корректирование цен предложений объектов-аналогов по первой группе элементов сравнения происходит путем сравнения условий сделок/предложений объектов-аналогов с условиями сделок/предложений объектов оценки. При этом значения поправок могут быть указаны как в относительной, так и абсолютной величине.

Корректировки первой группы элементов сравнения, как правило, проводятся по следующим характеристикам сделок/предложений с объектами-аналогами:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

Корректировки по «первой группе элементов сравнения»

Поправка на передаваемые права, ограничения (обременения) этих прав. Все объекты аналоги передаются с правом аренды - поправка не требуется.

Поправка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия) - для объектов-аналогов данные о каких-либо дополнительных (к типично рыночным) условиях финансирования сделок объектов аналогов отсутствуют - поправки не требуется.

Поправка на условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия) - для объектов-аналогов данные о каких-либо дополнительных (к типично рыночным) условиях продажи аналогов отсутствуют - поправки не требуется.

Поправка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия) - по данным источников информации, все представленные аналоги были выставлены в листинге во временной период максимально приближенный к дате оценки, поэтому поправки по данному показателю не требуется.

Ввиду того, что величину скидки достоверно узнать не представляется возможным, т.к. необходима личная встреча с продавцом, скидка принята в размере 6,2% на основании приведенного в разделе 6.4 Обзора рынка.

Проведение корректировок по первой группе осуществлялось последовательно, и приведено в следующей таблице.

Корректировки 1-й группы					
Элементы сравнения	ОО	ОА 1	ОА 2	ОА 3	ОА 4
Цена предложения, руб./кв.м/мес без НДС без КУ		6 719	2 144	1 695	2 966
Передаваемые имущественные права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м/мес без НДС без КУ	-	6 719	2 144	1 695	2 966
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м/мес без НДС без КУ	-	6 719	2 144	1 695	2 966
Условия сделки (продажи)	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %	-	-6,2%	-6,2%	-6,2%	-6,2%
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м/мес. без НДС без КУ	-	6 302	2 011	1 590	2 782
Время совершения сделки	мар.18	мар.18	мар.18	мар.18	мар.18
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м/мес. без НДС без КУ	-	6 302	2 011	1 590	2 782

Третьим этапом реализации данного метода является корректирование цен предложений объектов-аналогов по второй группе элементов сравнения, включающей в себя характеристики рассматриваемых объектов.

Корректирование цен предложений объектов-аналогов по второй группе элементов сравнения происходит кумулятивно.

Основными ценообразующими факторами для помещений офисного назначения являются:

- Район местоположения объекта;
- Этаж расположения помещения;
- Расположение в квартале;
- Тип объекта;
- Назначение;

- Общая площадь;
- Транспортная доступность;
- Состояние отделки помещения;
- Наличие парковки;
- Система доступа к помещению;
- Наличие коммуникаций.

Обоснование вводимых корректировок.

Корректировки вводились на основании Справочника оценщика недвижимости-2017 тома II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» издание под редакцией Лейфера Л.А.

- 1. Местоположение объекта** – данная корректировка не вводилась, так как все объекты аналоги расположены в районе Коньково ЮЗАО г. Москвы.
- 2. Этаж расположения** – данная корректировка не вводится, так как объекты находятся на первом этаже.
- 3. Расположение в квартале** – данная корректировка необходима, так как объекты имеют различное расположение относительно красной линии в квартале. Корректировка определялась на основании таблицы 81 на стр. 158 вышеуказанного справочника.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 81

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

- 4. Тип объекта** – корректировки не требуется, все объекты являются встроенными помещениями.
- 5. Назначение** – корректировки не требуется, все объекты имеют возможность реализации торговой функции.
- 6. Общая площадь** – введение корректировки необходимо, поскольку площади объектов-аналогов и объекта оценки различны. Корректировка определялась на основании таблицы 104 на стр. 184 вышеуказанного справочника.

Таблица 104

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

- 7. Транспортная доступность** – введение корректировки не требуется ввиду того, что объекты имеют примерно одинаковую удаленность от транспортных узлов.
- 8. Состояние отделки помещения** – введение корректировки не требуется, так как объекты имеют близкий уровень отделки – хороший.
- 9. Наличие парковки** – не требуется введение корректировки, так как вид организации парковки у всех объектов – организованная парковка.

10. Система доступа к помещению – введение корректировки не требуется, поскольку доступ к объектам свободный.

11. Наличие коммуникаций – введения корректировки не требуется, так как все объекты оснащены всеми коммуникациями.

Результаты определения размера корректировок и корректирования стоимостей объектов-аналогов приведены при выполнении четвертого этапа используемой методологии.

Четвертым этапом в рамках используемой методологии является определения стоимости объекта оценки.

Определение стоимости аренды происходит путем суммирования скорректированных стоимостей объектов-аналогов по второй группе элементов, умноженных на уд. веса данных аналогов. Данная методология позволяет корректно учесть разницу в характеристиках между объектом оценки и объектами-аналогами – чем больше данная разница, тем меньше удельный вес объекта-аналога.

Удельные веса аналогов определялись путем отношения суммарной величины корректировок второй группы по каждому объекту-аналогу (показатель для определения уд. весов) и общей суммы данной величины указанных корректировок (суммы показателей).

Определение показателя для определения удельных весов происходило путем отношения 100% к суммарной величине корректировок.

Корректирование по второй группе элементов сравнения и определение стоимости части объекта оценки в рамках сравнительного подхода приведено в следующей таблице.

Корректировки 2-й группы					
Элементы сравнения	ОО	ОА 1	ОА 2	ОА 3	ОА 4
Адрес	улица Введенского, дом 13К	Миклухо-Маклая ул., 32А	Профсоюзная ул., 109К2	Профсоюзная ул., 102А	Миклухо-Маклая ул., 36
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м/мес без НДС без КУ	-	6 302	2 011	1 590	2 782
Местоположение объекта	ЮЗАО, Коньково	ЮЗАО, Коньково	ЮЗАО, Коньково	ЮЗАО, Коньково	ЮЗАО, Коньково
Корректировка на местоположение объекта, %		0%	0%	0%	0%
Этаж расположения помещения	2	2	2	2	2
Коэффициент этажа	1	1	1	1	1
Корректировка на этаж расположения помещения, %		0%	0%	0%	0%
Расположение в квартале	2 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Коэффициент расположения в квартале	0,8	1	1	1	1
Корректировка на расположение в квартале, %		-20%	-20%	-20%	-20%
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка на тип объекта, %		0%	0%	0%	0%
Назначение	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Корректировка на назначение объекта, %		0%	0%	0%	0%
Площадь общая, кв.м	261,6	10	20	1170	41
Коэффициент площади		0,85	0,85	1,16	0,85
Корректировка на общую площадь объекта, %		-18%	-18%	14%	-18%
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка на расстояние до метро, %		0%	0%	0%	0%
Состояние помещения	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на состояние, %		0%	0%	0%	0%

Наличие парковки	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная
Корректировка на наличие парковки, %		0%	0%	0%	0%
Система доступа к помещению	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная
Корректировка на систему доступа, %		0%	0%	0%	0%
Наличие коммуникаций	Э, В, К, Т	Э, В, К, Т	Э, В, К, Т	Э, В, К, Т	Э, В, К, Т
Корректировка на наличие коммуникаций, %		0%	0%	0%	0%
Суммарная корректировка, %		-37,65%	-37,65%	-6,21%	-37,65%
Суммарная корректировка, руб./кв.м		-2 372	-757	-99	-1 047
Скорректированная цена, руб./кв.м		3 929	1 254	1 491	1 735
Общая валовая коррекция, руб.		2 789	890	204	1 231
В % от первоначальной стоимости		41,51%	41,51%	12,02%	41,51%
Показатель для определения удельного веса аналога	i=1...4	2,41	2,41	8,32	2,41
Сумма показателей	15,54				
Удельный вес аналога		0,155	0,155	0,535	0,155
Стоимость аренды 1 кв.м части объекта оценки (второй этаж), руб./кв.м/мес. без НДС и КУ	1 870	609	194	798	269

Потенциальный валовой доход

Показатель	Значение	Единица измерения
Площадь 1 этажа	183,30	кв.м.
Арендная ставка за 1 кв. м. в месяц 1 этажа	1 941	руб.
Площадь цокольного этажа	248,3	кв.м.
Арендная ставка за 1 кв. м. в месяц цокольного этажа	1 882	руб.
Площадь 2 этажа	261,60	кв.м.
Арендная ставка за 1 кв. м. в месяц 2 этажа	1 870	руб.
Арендная плата за объект в год	15 748 335	руб.
Потенциальный валовой доход	15 748 335	руб.

Определение действительного валового дохода

Исходя из размера площади оцениваемого помещения и тенденций на рынке аренды подобных помещений, оценщик предполагает, что объект оценки будет сдаваться в аренду нескольким арендаторам. По этой причине потери от неполной загрузки учтены, согласно данным таблицы 5 на стр. 34 Справочника оценщика недвижимости – 2017 под редакцией Лейфера «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» в размере 10,4% ввиду достаточно большой развитости рынка.

Таблица 5

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

Также, исходя из тенденции, что задержки платежей ведут к расторжению договора аренды, потери данного типа не учитывались.

Далее представлен расчет действительного валового дохода:

Показатель	Значение	Единица измерения
Потенциальный валовой доход	15 748 335	руб.
Потери из-за недозагрузки	10,40%	%
Действительный валовой доход	14 110 509	руб.

Таким образом, величина действительного валового дохода составляет 14 110 509 руб. в год.

Определение расходов, связанных с объектом оценки

Анализ расходов

Операционные расходы – расходы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости, подразделяются на **постоянные** и **переменные**. К операционным расходам не относятся амортизация и расходы по обслуживанию долга.

Постоянные расходы – их величина не зависит от степени загруженности объекта арендаторами.

- **Налог на имущество** – составляет 1,5 % от остаточной кадастровой стоимости объекта в соответствии со ст.2 Закона г. Москвы от 05.11.2003 №64 "О налоге на имущество организаций" (<http://docs.cntd.ru/document/3648902>). Кадастровая стоимость здания 138 232 519,88 руб.

- **Страхование объекта**

Неотъемлемой частью расходов собственника являются отчисления на страхование объекта. Данный размер страховых отчислений был принят на основании интервью с сотрудниками ряда страховых компаний.

Тарифы на страхование объектов недвижимости

Наименование страховой компании	Тарифы на страхование, % от страховой суммы	Источник информации
СК «Прогресс-Нева»	0,05-0,3% от страховой стоимости	www.progress-neva.spb.ru , т. 331-06-60, 718-66-06
СК «Спасские ворота»	0,1-0,4% от страховой стоимости	www.spass.ru , т. 336-36-36
СК «Ингосстрах»	0,05-0,4% от страховой суммы	www.ingos.ru , т. 332-10-10
СК «Зенит»	0,1-0,3% от страховой суммы	www.zenit-ic.ru , т. 324-70-92
«Московская страховая компания»	0,2-3% от страховой суммы	www.mosinsur.ru , т. 324-03-00

Размер страховых отчислений был принят равным 0,1% от рыночной стоимости объекта.

- **Платежи за земельный участок**

Платеж за аренду земельного участка был принят на основании уведомления Департамента городского имущества города Москвы №33-6-62502/17-(0)-0 от 30.03.2017 об изменении кадастровой стоимости и арендной платы по договору аренды от 17.03.2009 №М-06-030640 на земельный участок по адресу: ул. Введенского, вл. 13А и составляет 553 388,49 руб (1,5% от кадастровой стоимости).

Расчет постоянных расходов

Показатель	Значение	Единица измерения
Кадастровая стоимость	138 232 519,88	руб.
<i>Налог на имущество</i>	<i>1,50%</i>	<i>%</i>
Налог на имущество	2 073 488	руб.
<i>Страхование объекта</i>	<i>0,10%</i>	<i>%</i>
Страхование объекта	249 527	руб.
Кадастровая стоимость земельного участка	36 892 566	руб.
Плата за землю	553 388	руб.
Итого	2 876 403	руб.

Расчет переменных расходов

Переменные расходы – их величина зависит от степени загруженности объекта арендаторами.

Расходы на управление – включают, в частности, затраты на рекламу, поиск арендаторов, заключение договоров с новыми арендаторами, оплату труда управляющего и технических сотрудников и т.д. Стоимость услуг профессиональных управляющих компаний в большинстве случаев составляет минимум 5% от оборота объекта управления (рамках реализации Проекта по сбору мнений банков-членов АБСЗ о величине основных рыночных показателей, непосредственно влияющих на рыночную стоимость предметов залога (*документ был утвержден на комитете по оценочной деятельности АБСЗ как «Рекомендации оценки активов для целей залога», источник <http://www.cpa-russia.org/news-partnership/485>, http://www.nwab.ru/static/single/-rus-common-materials42164_165240-/material42164_165518)).*

Объект (сегмент рынка)			Скидка на торг, %						Ставка дисконтирования, %			Потери от незаполняемости (от вакансий и неплатежей), %			Расходы на управление объектом, %		
			купля-продажа			аренда			тип	max	ср. знач.	тип	max	ср. знач.	тип	max	ср. знач.
			тип	max	ср. знач.	тип	max	ср. знач.									
ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ:																	
стандартная																	
элитная			-3	-15	-7	-3	-15	-6	8	15	11	x	x	x	x	x	x
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ:																	
ИЖС			-3	-20	-10	-5	-20	-8	8	25	12	x	x	x	x	x	x
земли промышленности			-5	-20	-11	x	x	x	9	12	11	x	x	x	x	x	x
общественная и жилищная застройка			-5	-30	-18	x	x	x	2	16	11	x	x	x	x	x	x
земли сельскохозяйственного назначения			-5	-20	-15	x	x	x	11	13	12	x	x	x	x	x	x
ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ:																	
загородные дома круглогодичного проживания			-3	-15	-10	x	x	x	10	14	12	x	x	x	x	x	x
садовые дома			-5	-20	-12	x	x	x	10	15	13	x	x	x	x	x	x
ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ:																	
бизнес-центры	помещения	до 100 кв.м.	-5	-15	-9	-5	-10	-7	10	16	12	5	8	5	5	25	17
		более 100 кв.м.	-5	-25	-12	-5	-10	-8	11	16	13	5	10	6	5	25	18
	здания	до 1000 кв.м.	-4	-20	-12	-3	-20	-9	11	16	13	7	15	9	5	30	20
		более 1000 кв.м.	-3	-25	-17	-5	-25	-12	11	16	14	7	20	10	5	30	20
административная	помещения	до 100 кв.м.	-5	-15	-11	-5	-15	-8	10	16	12	5	10	6	5	25	16
		более 100 кв.м.	-5	-25	-13	-5	-20	-9	11	16	13	5	10	7	5	25	17
	здания	до 1000 кв.м.	-4	-25	-14	-3	-25	-10	11	16	14	7	15	10	5	30	18
		более 1000 кв.м.	-3	-30	-18	-7	-30	-13	11	18	14	7	20	11	5	30	20
ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ:																	
торговая	помещения	до 100 кв.м.	-5	-15	-10	-3	-15	-6	9	12	11	3	8	5	5	25	14
		более 100 кв.м.	-5	-25	-12	-3	-20	-10	10	13	11	5	10	6	5	25	15
	здания	до 1000 кв.м.	-4	-25	-13	-3	-25	-8	10	13	12	3	15	8	5	25	18
		более 1000 кв.м.	-3	-30	-14	-5	-30	-12	11	15	12	5	20	11	5	30	18

Расходы на управление 5%.

Эксплуатационные расходы

Эксплуатационные расходы – складывается из оплаты технического обслуживания, текущего ремонта, уборки, зарплаты персонала, накладных и обеспечивающих расходов (эксплуатационные расходы как таковые отсутствуют, так как коммунальные и сопутствующие услуги оплачивает сам арендатор, однако сюда включены расходы на текущий ремонт инженерных систем и др.) – данные расходы учитываться не будут, так как их несет арендатор.

Расходы на коммунальные услуги, учитываться не будут, так как их несет арендатор.

Таким образом, переменные расходы за оцениваемое встроенное помещение практически полностью несет арендатор, за исключением затрат на управление.

Показатель	Значение	Единица измерения
Действительный валовый доход за объект	14 110 509	руб.
Расходы на управление	5,0%	%
Расходы на управление недвижимостью	705 525	руб.
Эксплуатационные расходы	0,0%	%
Эксплуатационные расходы	0	руб.
Итого	705 525	руб.

Расчет иных расходов

Расходы на замещение – также являются операционными, хотя не принадлежат ни к переменным, ни к постоянным расходам. Расходы на замещение предусматривают «резервирование» денежных средств на стабилизацию дохода для периодической замены быстроизнашивающихся элементов, таких как стеновые покрытия, покрытие пола, оконные блоки и пр.

Отдельной статьей расходов было предусмотрено формирование резерва на замещение. Резерв на замещение предусматривает "резервирование" денежных средств для стабилизации дохода при периодической замене быстроизнашивающихся элементов здания. К быстроизнашивающимся элементам отнесены следующие элементы: полы, внутренняя и наружная отделка, внутренние инженерные сети, оконные и дверные блоки. Остаточный срок экономически полезной жизни быстроизнашивающихся элементов составляет 10 лет.

Величина резерва на замещение определяется как произведение фактора, фонда возмещения стоимости быстроизнашивающихся элементов на величину их стоимости. Фактор фонда возмещения оцениваемого помещения по безрисковой ставке дохода определяется по следующей формуле:

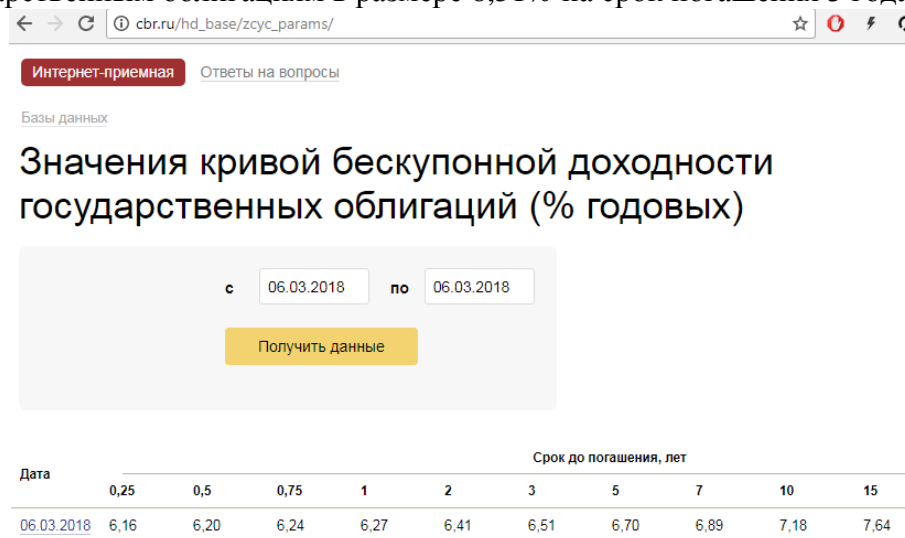
$$1/S_n = \frac{i}{(1+i)^n - 1}$$

где:

i – ставка дохода на капитал (в данном случае безрисковая ставка дохода);

n – порядковый номер периода времени.

Безрисковая ставка принята на уровне ставки бескупонной доходности по государственным облигациям в размере 6,51% на срок погашения 3 года.



Дата	Срок до погашения, лет									
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15
06.03.2018	6,16	6,20	6,24	6,27	6,41	6,51	6,70	6,89	7,18	7,64

Более подробная информация на сайте [ГАО «Московская биржа»](http://www.cbr.ru/)

Безрисковая ставка	6,51%
Остаточный срок экономически полезной жизни быстроизнашиваемых элементов	10
Фактор фонда возмещения	7,407%

Фактор фонда возмещения составил 7,407%.

Определение стоимости быстроизнашивающихся элементов.

Стоимость быстроизнашивающихся элементов определена в размере 7 000 руб./кв. м, исходя из рыночных затрат на частичные отделочные работы по аналогичным объектам (данные интернет сайта <http://www.remof.ru/price.htm>)

Расчет иных расходов

Показатель	Значение	Единица измерения
Стоимость быстроизнашивающихся элементов	7 000	руб./кв. м
Площадь объекта	929,8	кв. м
Стоимость короткоживущих элементов	6 508 600	руб.
Фактор фонда возмещения стоимости короткоживущих элементов	7,407%	%
Расходы на замещение	482 091	руб.

Расчет операционных расходов

Показатель	Значение	Единица измерения
Постоянные расходы	2 876 403	руб.
Переменные расходы	705 525	руб.
Иные расходы	482 091	руб.
Итого	4 064 019	руб.

Расчет чистого операционного дохода

Показатель	Значение	Единица измерения
Действительный валовой доход	14 110 509	руб.
Операционные расходы	4 064 019	руб.
Чистый операционный доход	10 046 489	руб.

Определение ставки дисконтирования для объекта оценки

Ставка дисконтирования определялась методом кумулятивного построения, т.е. способом последовательного наращивания первой составляющей ставки отдачи на капитал - при котором в качестве базовой берется безрисковая ставка процента, и к ней последовательно прибавляются поправки на различные виды риска, связанные с особенностями исследуемой недвижимости, такие как не ликвидность, расходы на инвестиционный менеджмент и прочее.

Математическое выражение метода кумулятивного построения следующее:

$$Y = Y_0 + \sum_{i=1}^n dY_i$$

где: Y_0 – базовая ставка;

dY_i – i-тая поправка.

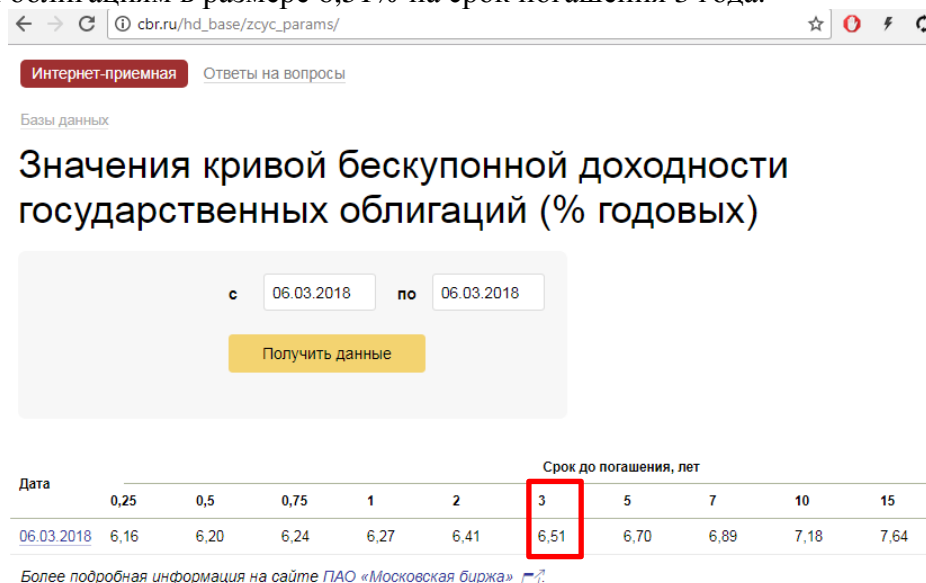
При определении ставки доходности вложения средств в недвижимость инвесторы ориентируются, прежде всего, на показатели альтернативных проектов, в качестве которых могут выступать доходности к погашению ценных бумаг. При определении нормы доходности (в рассматриваемом случае ставки дисконтирования) инвесторы исходят из условно безрисковой доходности с учетом рисков, присущих недвижимости.

Безрисковая ставка - реально доступная для инвестора в данных условиях ставка (доходность) по альтернативным инвестициям с максимально низким риском. В мировой практике под безрисковыми активами понимают, как правило, государственные ценные бумаги, так как только государство способно обеспечить минимум риска. Как альтернатива государственным ценным бумагам часто используется доходность по долгосрочным депозитным вкладам в банках высшей категории надежности.

В российских условиях оценить реальную безрисковую ставку можно по доходности государственных ценных бумаг номинированных в иностранной валюте, так как в ставку их доходности уже включен так называемый страновой риск. В современных условиях это тем более актуально, потому что инвестирование в данные ценные бумаги доступно внутреннему инвестору (торги проходят в РТС, ММВБ, на внебиржевом рынке). При этом необходимо рассматривать долгосрочные бумаги, ставка доходности по которым отражает не только текущие, но и долгосрочные риски, присущие инвестированию в недвижимость.

Безрисковая ставка принята на уровне ставки бескупонной доходности по

государственным облигациям в размере 6,51% на срок погашения 3 года.



Доходность ценных бумаг является номинальной по своей сути, в ней учтены инфляционные ожидания потенциальных инвесторов. В российских условиях доходность к погашению ценных бумаг является одним из ведущих финансовых индикаторов, что объясняется его мультипликативностью.

Стоит отметить, что полученное значение безрисковой ставки является номинальным, так как содержит долгосрочные ожидаемые темпы инфляции.

Необходимо отличать номинальную ставку от реальной ставки, которые связаны известным уравнением Фишера:

$$1 + Y_{nom} = (1 + Y_{real}) \times (1 + \lambda),$$

$$Y_{real} = \frac{Y_{nom} - \lambda}{1 + \lambda}$$

тогда

где λ – общий уровень инфляции.

Уровень инфляции чаще всего измеряется индексом потребительских цен или ВВП-дефлятором. Сумма $(\lambda + Y_{real} \times \lambda)$ есть не что иное, как премия за инфляцию. Таким образом, реальная безрисковая ставка дохода отличается от номинальной на величину инфляции.

Прогноз инфляции

При определении долгосрочных изменений темпов инфляции Оценщик исходил из зарегистрированных значений темпов инфляции, и из значений, прогнозируемых Правительством РФ на краткосрочную перспективу, а также инфляционную картину в мировой экономике.

По различным источникам, прогнозируется, что тенденция поступательного снижения инфляции, наблюдавшаяся в предыдущих годах, в целом, сохранится и в будущем, несмотря на возможные колебания в отдельные годы относительно основного тренда.

Ограниченная история развития современной России не дает возможности Оценщикам для анализа долгосрочных тенденций (на срок более 20 лет) изменения темпов инфляции потребительской корзины.

По данным Прогноза долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030г., опубликованного на сайте Минэкономразвития России¹⁶, долгосрочные темпы роста согласно консервативному варианту долгосрочного прогноза (вариант 2 – базовый вариант), будут выглядеть следующим образом:

Долгосрочный прогноз инфляции

Год	Инфляция, %
2018	5,1%

¹⁶<http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/5a5f1bbf-47cf-4dde-bd26-e35c23690e74/%D0%9C%D0%BE%D0%BD%D0%B8%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B3+%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D1%81%D0%B5%D0%BD%D1%82%D1%8F%D0%B1%D1%80%D1%8C.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=5a5f1bbf-47cf-4dde-bd26-e35c23690e74>

2019	4,7%
2020	4,3%
2021-2025	3,7%
2026-2030	2,6%

В результате, среднегодовые темпы инфляции (рассчитывается как среднегеометрическое значение) определены в размере 2,982% (округленно).

Таким образом, итоговое значение реальной ставки дисконтирования, рассчитанное Оценщиком по приведенной выше зависимости, составляет:

Расчет реальной безрисковой ставки

Итоговая номинальная ставка дисконтирования (Y ном)	6,51%
Долгосрочные ожидания темпов инфляции на российском рынке, %	2,982%
Безрисковая реальная ставка, %	3,43%

Таким образом, значение реальной безрисковой ставки, полученное в результате уравнения Фишера, составило 3,43% = $((6,51\% - 2,982\%) / (1 + 2,982\%))$.

Определение надбавок за различные риски и расчет реальной ставки дисконта, приведено в нижеследующей таблице.

Связанные с объектом	0÷5%	Риск, связанный с возможным наличием скрытых дефектов в строительных конструкциях или с накопленными за время эксплуатации дефектами, а также с расположением объекта (глобальным и локальным), удобством подъезда и парковки и пр.	1,0%
Не ликвидности	0÷5%	Риск, связанный с обращением активов в денежные средства. Недвижимое имущество изначально обладает невысокой ликвидностью. Учитывается специфичность объекта	1,0%
Конкуренции	0÷5%	Риск, вызванный возможностью появления конкурентов в непосредственной близости от объекта	1,5%
Некомпетентного управления	0÷5%	Риск возможных изменений прогнозов, связанных с объектом оценки, соответственно, с повышением расходов на проведение рекламной компании, привлечением большего количества консультантов и пр.	1,0%
Несистематический риск	0÷5%	Риск, связанный со стихийными бедствиями и форс-мажор	0,5%
ИТОГО совокупная премия за риск			5,00%
Безрисковая ставка (реальная), % годовых			3,43%
Ставка дисконтирования			8,43%

Реальная ставка дисконтирования составляет 8,43%.

В практике оценки объектов недвижимости, используются следующие модели *возврата капитала*: прямолинейный метод (метод Ринга), метод фонда возмещения (метод Хоскольда) и аннуитетный метод (метод Инвуда).

Вышеуказанные методы отличаются использованием разных ставок процента фонда возмещения.

1. *Метод Инвуда*. Полное название метода Инвуда метод возврата капитала за счет доходов при формировании фонда возмещения со ставкой процента, равной ставке дохода на капитал (инвестиции). В соответствии с названием, для этого метода характерно аккумулирование вкладов в фонде возмещения по ставке процента, равной норме отдачи на собственный капитал.

2. *Метод Ринга*. Годовая норма возврата капитала рассчитывается путем деления 100%-ной стоимости актива на остающийся срок экономической жизни, то есть это величина, обратная сроку службы актива. Норма возврата – ежегодная доля первоначального капитала, помещенная в беспроцентный фонд возмещения.
3. *Метод Хоскольда*. Метод используется в тех случаях, когда ставка дохода первоначальных инвестиций несколько высока, что маловероятно реинвестирование по той же ставке. Для реинвестируемых средств предполагается получение дохода по безрисковой ставке процента.

Особенности ведения бизнеса в России таковы, что наиболее вероятной и применяемой стратегией собственников недвижимости является вложение получаемых доходов от сдачи в аренду недвижимости в развитие этой недвижимости, для поддержания технического состояния, обеспечивающего постоянный поток доходов от недвижимости на высоком уровне.

В соответствии с этим, расчет общего коэффициента капитализации проводился по методу *Хоскольда*, что соответствует тому факту, что износ объекта осуществляется не линейно, а прогрессивно, и что доходность изначальной инвестиции (при новом строительстве) выше, чем доходность повторной.

Данный метод основан на допущении о том, что суммарный доход должен обеспечивать получение дохода на инвестированный капитал и полный возврат начальных инвестиций в течение срока использования недвижимости (срок экономической жизни).

Возврат инвестиций обеспечивается за счет формирования фонда возмещения по ставке равной ставке дохода на капитал (инвестиции).

Срок экономической жизни устанавливается в процессе обследования объекта недвижимости и анализа рынка недвижимости, исходя из принципа наиболее эффективного использования оцениваемого объекта.

Стоит отметить, что материал и конструкции возводимых ныне зданий не позволяют максимально эффективно функционировать большое количество времени без проведения капитальных ремонтных работ.

По мнению большинства экспертов, срок оставшейся экономической жизни капитальных зданий, аналогичных оцениваемому, составляет не менее 50 лет. Таким образом, срок экономической жизни, принятый в расчете, равен 50 годам.

Формулу определения коэффициента капитализации (модель *Хоскольда*) также можно записать следующим образом:

$$R = Y + SFF (Yrf, n) ,$$

где: R — коэффициент капитализации;
 Y — ставка дисконтирования;
 SFF (Yrf, n) — фактор фонда возмещения единицы;
 Yrf — безрисковая ставка;
 n — срок экономической жизни;

Фактор фонда возмещения определяется по формуле:

$$SFF = \frac{i}{(1+i)^n - 1}$$

где: SFF(n, ip) – фактор фонда возмещения;
 i – реальная безрисковая ставка.
 n – срок экономической жизни (50 лет).

Расчет величины фактора фонда возмещения проводился с использованием функции MS EXCEL: ПЛТ.

Таким образом, возврат капитала составил 0,781%, коэффициент капитализации составляет **9,21%**.

Параметр	Значение	Единица измерения
Реальная безрисковая ставка	3,43%	%
Реальная ставка дисконтирования	8,43%	%
Срок экономической жизни	50	лет
Фактор фонда возмещения	0,781%	по методу Хоскольда
Коэффициент капитализации, (R)	9,21%	%

Таким образом, стоимость объектов оценки, рассчитанная методом капитализации в рамках доходного подхода, составляет:

Определение стоимости объекта методом капитализации

Параметр	Значение	Единица измерения
Чистый операционный доход	10 046 489	руб./год без НДС
Коэффициент капитализации, (R)	9,21%	%
Стоимость объекта $V = NOI / (R)$, руб. без НДС	109 123 701	руб.

Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода, составляет: 109 123 701 рубль без учета НДС.

9.3. Согласование результатов

В этом разделе отчёта сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается заключение относительно наиболее вероятной рыночной стоимости объекта.

Целью сведения результатов всех используемых методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого метода в оценке рассматриваемого объекта определяются по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца (арендодателя);
- тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

Однако, учитывая тот факт, что отчет предназначен для обоснования цены продажи объекта оценки с торгов в рамках конкурсного производства, а так же тот факт, что рынок недвижимости находится в состоянии стагнации, как и экономика России в целом, что отражается в низких ставках аренды и отсутствии развития арендного рынка на данном этапе, Оценщик принял решение использовать результат, полученный в рамках доходного подхода считать поверочным, обозначающим нижнюю границу рыночного диапазона стоимости. Кроме того, сравнительный подход наиболее точно отражает рыночную ситуацию в сегменте купли-продажи торговых зданий.

	Значение	Вес подхода	Вклад в рыночную стоимость объекта оценки, руб.
Сравнительный подход, руб. без НДС	161 408 722	1,00	161 408 722
Затратный подход, руб. без НДС	-	-	-
Доходный подход, руб. без НДС	109 123 701	В согласовании не участвует	-
Рыночная стоимость объекта исследования без НДС, руб.			161 408 722
Рыночная стоимость объекта исследования округленно без НДС, руб.			161 400 000
Площадь объекта исследования, кв. м			929,8
Рыночная стоимость 1 кв. м объекта исследования без НДС, руб.			173 586

Таким образом,

рыночная стоимость здания, кадастровый номер: 77:06:0008005:5190, учетный номер 02803730, расположенного по адресу: г. Москва, улица Введенского, дом 13К, по состоянию на 06.03.2018г., составляет:

161 400 000 (сто шестьдесят один миллион четыреста тысяч) рублей без учета НДС.

Оценщик проанализировал полученный результат с точки зрения полноты исходной и рыночной информации, позиционирования объекта на рынке, активности рынка и пришел к выводу, что границы доверительного интервала, в котором может находиться стоимость, находятся в пределах $\pm 10\%$ от обозначенной выше величины.

10. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет оценщик, настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения к участвующим сторонам.
- Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
- Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с действующими Федеральными стандартами в области оценки.
- Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- Оценщик обязуется хранить в тайне любые факты и данные, ставшие ему известными в результате выполнения настоящей оценки, не раскрывать и не разглашать в общем или частностях информацию какой либо третьей стороне без предварительного письменного согласия между заказчиком и оценщиком.
- Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98г. №135-ФЗ и «Федеральными стандартами оценки» №1, №2, №3, №7 утвержденными Приказами Минэкономразвития Российской Федерации, соответственно №297 от 20.05.2015г., №298 от 20.05.2015г., №299 от 20.05.2015г. и от 25.09.2014г. №611, а также Стандартами и правилами оценки саморегулируемой организации оценщиков – Некоммерческое партнерство «Деловой Союз Оценщиков», членом которой является Оценщик, подписавший настоящий Отчет;
- Рыночная стоимость признается действительной на дату проведения оценки.

В результате проведенных расчетов определено, что

Рыночная стоимость здания, кадастровый номер: 77:06:0008005:5190, учетный номер 02803730, расположенного по адресу: г. Москва, улица Введенского, дом 13К, по состоянию на 06.03.2018г., составляет:

161 400 000 (сто шестьдесят один миллион четыреста тысяч) рублей без учета НДС.

Оценщик _____ **Кириенко М.И.**

Генеральный директор
ООО «АДВУС-НЕВА» _____ **Фаттахов М.Д.**

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

11.1. Документы оценщика

АО «НАЦИОНАЛЬНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ ТАТАРСТАН»
 Юридический адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Чуйкова, д.2 б
 Банковские реквизиты: р/с: 40702810700020000507 в «Аж Барс» Банке, БИК 049205805
 Телефон: (843) 2721-521, 5194-094 Факс: (843) 5193-550 Электронная почта: info@nasko.ru

ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ
№0603 132471 **Серия ПООЦ**

ОАО «Национальная страховая компания ТАТАРСТАН» (далее - Страховщик) и Страхователь: ООО «АДВУС-НЕВА» (далее - Страхователь) в соответствии с "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 21.12.2005г., в редакции от 06.06.2006г. заключили договор страхования.

1. Страхователь: ООО «АДВУС-НЕВА»

Адрес: Адрес: Россия, 191023, Санкт-Петербург, ул. Садовая, дом 28-30, корп. 4, пом. 11-Н

Банковские реквизиты: ИНН/КПП 7825470497/784001001 ОГРН 1037843076424 дата присвоения 11.02.2003
 р/с № 40702810706000024587 в СПБ Филиал ПАО ПРОМСВЯЗЬ БАНК БИК 044030920
 к/с 30101810000000000920

2. Страховой риск: Страховыми случаями признаются события, указанные в Правилах, происшедшие по причинам:

а) 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 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.

б) Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему Договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

3. Потребители услуг Оценщика: третьи лица.

4. Страховая сумма (лимит возмещения): 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек.

в т.ч. по одному страховому случаю: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек.

5. Страховая премия к уплате: 7 000,00 (Семь тысяч) рублей 00 копеек.

Порядок уплаты: - безналичным перечислением.

- единовременно.

Первый (единовременный) взнос уплачен "27" июня 2017г. п/п № 81 от 09.06.2017г. в размере:

7 000,00 (Семь тысяч) рублей 00 копеек.

6. Срок действия договора с 00 часов 00 минут «06» августа 2017г., и оканчивается в 24 часа 00 мин. «05» августа 2018 г.

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

8. Заявление о страховании профессиональной ответственности оценщиков от "08" июня 2017 г. и Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков являются неотъемлемыми частями настоящего договора страхования.

СТРАХОВЩИК:

Директор

Филиала АО «НАСКО» в г. Санкт-Петербург



И.А. Шабалин

Полис выдан: "14" июня 2017г. в г. Санкт-Петербург

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Генеральный директор

ООО «АДВУС-НЕВА»

С правилами страхования ознакомлен и согласен. Правила страхования получил.



М.Д. Фаттахов

АО «НАЦИОНАЛЬНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ ТАТАРСТАН»
 Юридический адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Чуйкова, д.2 б
 Банковские реквизиты: р/с: 40702810700020000507 в «Ак Барс» Банке, БИК 049205805
 Телефон: (843) 2721-521, 5194-094 Факс: (843) 5193-550 Электронная почта: info@nasko.ru

**ПОЛИС
 СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ
 ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ**

№ 0603 132473

Серия ПООЦ

АО «Национальная страховая компания ТАТАРСТАН» (далее - Страховщик) и Кириенко Мария Игоревна (далее - Страхователь) в соответствии с "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 21.12.2005г., в редакции от 06.06.2006г. заключили договор страхования.

1. Страхователь: Кириенко Мария Игоревна
 Паспорт серия: 4014 номер: 029730, выдан ТП № 5 отдела УФМС РОССИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛ. В ВАСИЛЕОСТРОВСКОМ РАЙОНЕ Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГА 29.07.2014г.
 Зарегистрирована по адресу: г. СПб, Литейный пр., д. 49, кв. 17.
 Дата рождения: 17.05.1994г.
2. Страховой риск: вред имущественным интересам Выгодоприобретателя в результате оценочной деятельности Страхователя.
3. Потребители услуг Оценщика: третьи лица.
4. Страховая сумма (лимит возмещения): 300 000,00 (Триста тысяч) рублей 00 копеек.
 в т.ч. по одному страховому случаю: 300 000,00 (Триста тысяч) рублей 00 копеек.
5. Безусловная франшиза (собственное участие Страхователя в оплате произошедшего ущерба) по каждому страховому случаю устанавливается в размере 1,0% от страховой суммы.
6. Страховая премия к уплате: 1 500,00 (Одна тысяча пятьсот) рублей 00 копеек.
 и/п № 176 от 27.07.2017г.
7. Страховая премия по настоящему Полису подлежит уплате одновременно на расчетный счет или в кассу Страховщика на основании счета, выставленного Страховщиком в срок до «29» июля 2017г.
8. Срок действия договора с 00 часов 00 минут «29» июля 2017г., и оканчивается в 24 часа 00 мин. «28» июля 2018 г.
9. Иные условия и оговорки: нет.
10. Договор может быть изменен и прекращен в соответствии с условиями, изложенными в Правилах страхования.
11. Заявление о страховании профессиональной ответственности оценщиков от "14" июня 2017г. и Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков являются неотъемлемыми частями настоящего договора страхования.

СТРАХОВЩИК:
 Директор
 Ф.И.О. АО «НАСКО» г. Санкт-Петербург
 М.П. А. Шабалин



СТРАХОВАТЕЛЬ:
 С правилами страхования ознакомлен и согласен. Правила страхования получил.
 М.И. Кириенко



**ПОЛИС №1800SB4000295
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР СОАО «ВСК» ОТ 05.08.2014Г (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь (Ф.И.О.):	Кириченко Мария Игоревна
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей.
Страховая премия и порядок ее уплаты:	800,00 (Восемьсот) рублей (единовременно в срок до «09» февраля 2018 г.)
Срок действия Полиса:	с «10» февраля 2018 г. по «09» февраля 2019 г., но не ранее момента уплаты страховой премии в полном объеме.
Приложения:	Правила №114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «05» августа 2014 г. СОАО «ВСК».

Особые условия страхования:

- Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.
- Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
<p>Страховое акционерное общество «ВСК»</p> <p>Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4. ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р/с 40701810600020001241 в ПАО Сбербанк г. Москва К/с 30101810400000000225 БИК 044525225 Тел.: (495) 727-44-44. Факс: (495) 624-35-95</p> <p>От имени Страховщика: М. В. Агаджанова</p>	<p>Кириченко Мария Игоревна</p> <p>Дата рождения: 17.05.1994 Паспорт: 40 14 029730 29.07.2014 выдан: ТП №5 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Василеостровском р-не г. Санкт-Петербурга, к/п 780-005 Адрес регистрации: 191014, Россия, г. Санкт-Петербург, пр. Литейный, д. 49, кв. 17</p> <p></p> <p>Кириченко Мария Игоревна</p>

Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи 09.02.2018 г.

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Кириенко
Мария Игоревна**

Является членом
Некоммерческого партнерства
СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Паспорт выдан: ТП №5 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Василеостровском р-не г. Санкт-Петербурга

Свидетельство № 954

Дата выдачи: 08 августа 2016 г.

Зарегистрирована: г. Санкт-Петербург, пр. Лейтейный, д. 49, кв. 17

**Председатель Президиума
Некоммерческого партнерства
Саморегулируемой организации
«Деловой Союз Оценщиков»
Ворончихин ДВ.**





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Санкт-Петербургский государственный экономический университет»

Санкт-Петербург

ДИПЛОМ БАКАЛАВРА

С ОТЛИЧИЕМ

107806 0025975

ДОКУМЕНТ ОБ ОБРАЗОВАНИИ И О КВАЛИФИКАЦИИ

Регистрационный номер
76-79-Б/372

Дата выдачи

30 июня 2016 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Кириенко
Мария Игоревна**

освоил(а) программу бакалавриата по направлению подготовки

38.03.01 Экономика

и успешно прошел(ла) государственную итоговую аттестацию

Решением Государственной экзаменационной комиссии

присвоена квалификация

БАКАЛАВР

Протокол № 40 от 23 июня 2016 г.

Председатель
Государственной
экзаменационной комиссии

Руководитель образовательной
организации



Вахмистров А.И.

Петров А.Н.

Диплом является документом
о профессиональной переподготовке



САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
ЭКОНОМИЧЕСКИЙ
УНИВЕРСИТЕТ

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер **0410**



ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

14 009104

Настоящий диплом выдан

Иларию Игоревичу

в том, что он(а) с "01" октября 2015 г. по "30" июня 2016 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) **ФГБОУ ВО**

"Санкт-Петербургский государственный

экономический университет "Вектум"

дополнительного профессионального образования -

"Высшая экономическая школа"

по программе "Сценки точности

предприятия (бизнеса)"

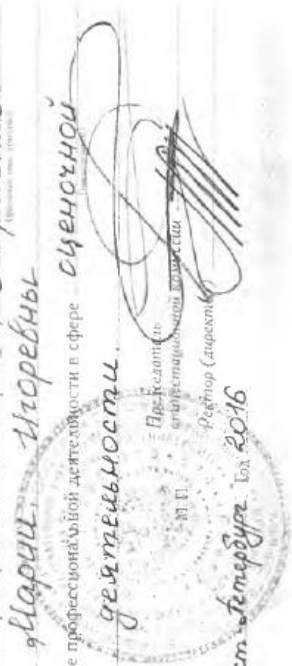
Аттестационная комиссия решением от "21" июня 2016 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) **Иларию**

Иларию Игоревичу

на ведение профессиональной деятельности в сфере **сценочной**

деятельности.



Город **Санкт-Петербург**, год **2016**

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 002132-1

« 19 » января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Кириенко Марии Игоревне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 19 » января 2018 г. № 42

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 19 » января 20 21 г.

11.2. Документы Заказчика


 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,
 кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 29 ДЕК 2014

Документы-основания: • Договор долгосрочной аренды земельного участка от 17.03.2009 №М-06-030640, дата регистрации 27.02.2010 №77-77-14/025/2009-912 с дополнительным соглашением от 12.01.2012 №М-06-030640/1

• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.10.2014 №РУ77137000-006038, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор)

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "РАДОНЕЖ АС", ИНН: 7729090358, ОГРН: 1027700098590, дата гос.регистрации: 19.07.1999, наименование регистрирующего органа: Московская регистрационная палата, КПП: 772901001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, г.Москва, ул.Раменки, д.17, корп.1

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое здание, 3 - этажное (подземных этажей - 1), общая площадь 929,8 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Введенского, д. 13К

Кадастровый (или условный) номер: 77:06:0008005:5190

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 29.12.2014 года сделана запись регистрации № 77-77-12/076/2014-140

29 ДЕК 2014

МОСКВА
 Регистратор
 МАСЛОВА О С


 Подпись

77-АС 043483

 РФ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

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

Дата 28.10.2016

№ 00-00-4001/5116/2016-0240

На основании запроса от 25.10.2016, поступившего на рассмотрение 25.10.2016, сообщаем, что правообладателю Общество с ограниченной ответственностью "РАДОНЕЖ АС", ИНН: 7729090358, ОГРН: 1027700098590, дата гос.регистрации: 19.07.1999; адрес места нахождения: г.Москва, г.Москва, ул Раменки, д 17, к 1 принадлежали следующие объекты недвижимого имущества в период с 01.01.2013 по 24.10.2016

1. 1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:06:0008005:5190
	наименование объекта:	Здание
	назначение объекта:	Нежилое здание
	площадь объекта:	929, 8 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, ул.Введенского, д. 13К
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	29.12.2014
	номер государственной регистрации:	77-77-12/076/2014-140
	основание государственной регистрации:	Договор долгосрочной аренды земельного участка от 17.03.2009 №М-06-030640, дата регистрации 27.02.2010 №77-77-14/025/2009-912 с дополнительным соглашением от 12.01.2012 №М-06-030640/1; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.10.2014 №RU77137000-006038, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор)
дата государственной регистрации прекращения права:		
1.3.	Ограничение (обременение) права:	
	1.3.1. вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:
	1.3.2. вид:	Аренда, г.Москва, ул.Введенского, д. 13К, подвал пом.1 ком.3 эт.1 пом.П ком.1 площадью 205.2 кв.м.
		номер государственной регистрации:
1.3.3. вид:	Ипотека	

	номер государственной регистрации:	77-77/006-77/006/005/2015-379/1
1.3.4.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77-77-12/076/2014-687

Выписка выдана: Коршунович Роман Петрович

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, представленные всеми территориальными органами Росреестра. 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.

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР

(подпись уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)



ЦЫГАНЕНКО ДИНА ВЛАДИМИРОВНА

(фамилия, имя)

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

Сведения сформированы по информации предоставленной следующими управлениями Росреестра: Красноярский край, Таймырский АО и Эвенкийский АО; Республика Марий Эл; Рязанская область; Пермский край; Ульяновская область; Новосибирская область; Республика Бурятия; Алтайский край; Ленинградская область; Республика Калмыкия; Калужская область; Республика Тыва; Сахалинская область; Кировская область; Калининградская область; Челябинская область; Пензенская область; Иркутская область и Усть-Ордынский Бурятский АО; Тульская область; Оренбургская область; Свердловская область; Еврейская А.о.б.; Республика Марий Эл; Саратовская область; Ивановская область; Тверская область; Республика Алтай; Республика Саха (Якутия); Республика Адыгея; Республика Северная Осетия; Курская область; Омская область; Томская область; Архангельская область и Ненецкий АО; Смоленская область; Удмуртская Республика; Орловская область; Брянская область; Приморский край; Ханты-Мансийский АО; Республика Карелия; Магаданская область и Чукотский АО; Кемеровская область; Астраханская область; Пензенская область; Краснодарский край; Кемеровская область; Санкт-Петербург; Ямало-Ненецкий АО; Республика Ингушетия; Чеченская Республика; Камчатский край и Корякский АО; Севастополь; Забайкальский край и Агинский Бурятский АО; Республика Крым; Воронежская область; Республика Татарстан; Республика Башкортостан; Вологодская область; Республика Дагестан; Карачаево-Черкесская Республика; Ярославская область; Владимирская область; Чувашская Республика; Кабардино-Балкарская Республика; Республика Хакасия; Мурманская область; Ставропольский край; Амурская область; Курганская область; Белгородская область; Московская область; Липецкая область; Нижегородская область; Хабаровский край; Тюменская область; Волгоградская область; Ростовская область; Тамбовская область; Республика Коми; Новгородская область; Москва; Самарская область; *иные субъекты.*



**ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА
ГОРОДА МОСКВЫ
(МОСГОССТРОЙНАДЗОР)**



ул. Брянская, д. 9, Москва, 121059; телефон/факс: (499) 240-03-12; e-mail: info@stroinadzor.ru, http://www.stroinadzor.ru
ОКПО 40150382, ОГРН 1067746784390, ИНН/КПП 7730544207/773001001

Дело № **27062**

ЭКЗ. № 1

Кому: **Общество с ограниченной ответственностью "РАДОНЕЖ АС"**
(наименование застройщика (фамилия, имя, отчество – для граждан, полное наименование организации для юридических лиц))
119607, г. Москва, Раменки ул., д. 17, корп. 1,
тел. 495-420-72-00
ИНН/КПП 7729090358/772901001
(его почтовый индекс и адрес, ИНН/КПП)

**РАЗРЕШЕНИЕ
на строительство**

№ RU77137000-007370

Комитет государственного строительного надзора города Москвы

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на строительство)

руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает:
строительство объекта капитального строительства
магазин "шаговой доступности"

(наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией,

Общая площадь (кв.м):	930,0	Площадь участка (га):	0,09	Количество этажей:	2+подвал	Верхняя отметка (м):	13,2
Объем (куб.м):	5100,0	в том числе подземной части (куб.м):	-	Площадь объекта наземная (кв.м):	- 629,4	Площадь застройки (кв.м):	- 340,0
Сметная стоимость объекта строительства (тыс. руб.) (в базисных ценах 1998 г.):				Удельная стоимость 1 кв.м площади (тыс. руб.):			

краткие проектные характеристики,

описание этапа строительства, реконструкции, если разрешение выдается на этап строительства, реконструкции)

расположенного по адресу: **Москва, ЮЗАО, район Коньково, улица Введенского, вл. 13А**

(полный адрес объекта капитального строительства с указанием субъекта Российской Федерации, административного района и т. д. или строительный адрес)

Срок действия настоящего разрешения - до **« 31 » декабря 2012 г.**

Заместитель председателя

(должность уполномоченного сотрудника органа, осуществляющего выдачу разрешения на строительство)

(подпись)

А.Б. Пирогов

(расшифровка подписи)

« 18 » октября 20 12 г.
М.П.

Действие настоящего разрешения продлено - до «30» декабря 2013 г.

Заместитель председателя

должность уполномоченного сотрудника
органа, осуществляющего выдачу разрешения
на строительство



А. Б. Пирогов

(расшифровка подписи)

«30» декабря 2013 г.

М.П.
Действие настоящего разрешения продлено до 18 июля 2013 г.
Заместитель председателя
18 июля 2013 г.
Л. В. А. Шенкин



PCN0014273

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве
(полное наименование органа кадастрового учета)

КВ.1

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	1	Всего листов:	4

"13" апреля 2016 г. № 77/501/16-421917	
Кадастровый номер:	77:06:0008005:5190
Номер кадастрового квартала:	77:06:0008005
Предыдущие номера:	—
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	24.12.2014

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	117342 Москва, ул Введенского, д 13К		
2	Основная характеристика:	площадь	929.8	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	—		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей :	3, а также подземных 1		
6	Материал наружных стен:	Железобетонные		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2014		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	65571262.62		
9	Система координат:	СК кадастрового округа		
10	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	77:06:0008005:1000		
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—		
12	Сведения о кадастровых инженерах: Шеломина Татьяна Вячеславна, 50-13-880, ООО "ПроектСтройСервис", 08.12.2014 г.			
13	Особые отметки:	—		
14	Дополнительные сведения:			
	14.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости		
	14.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости		
	14.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета		
15	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус учтенные			

		ИНЖЕНЕР 20 КАТ ПЕТУНИНА АЮ
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)



КВ.2

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА
о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства

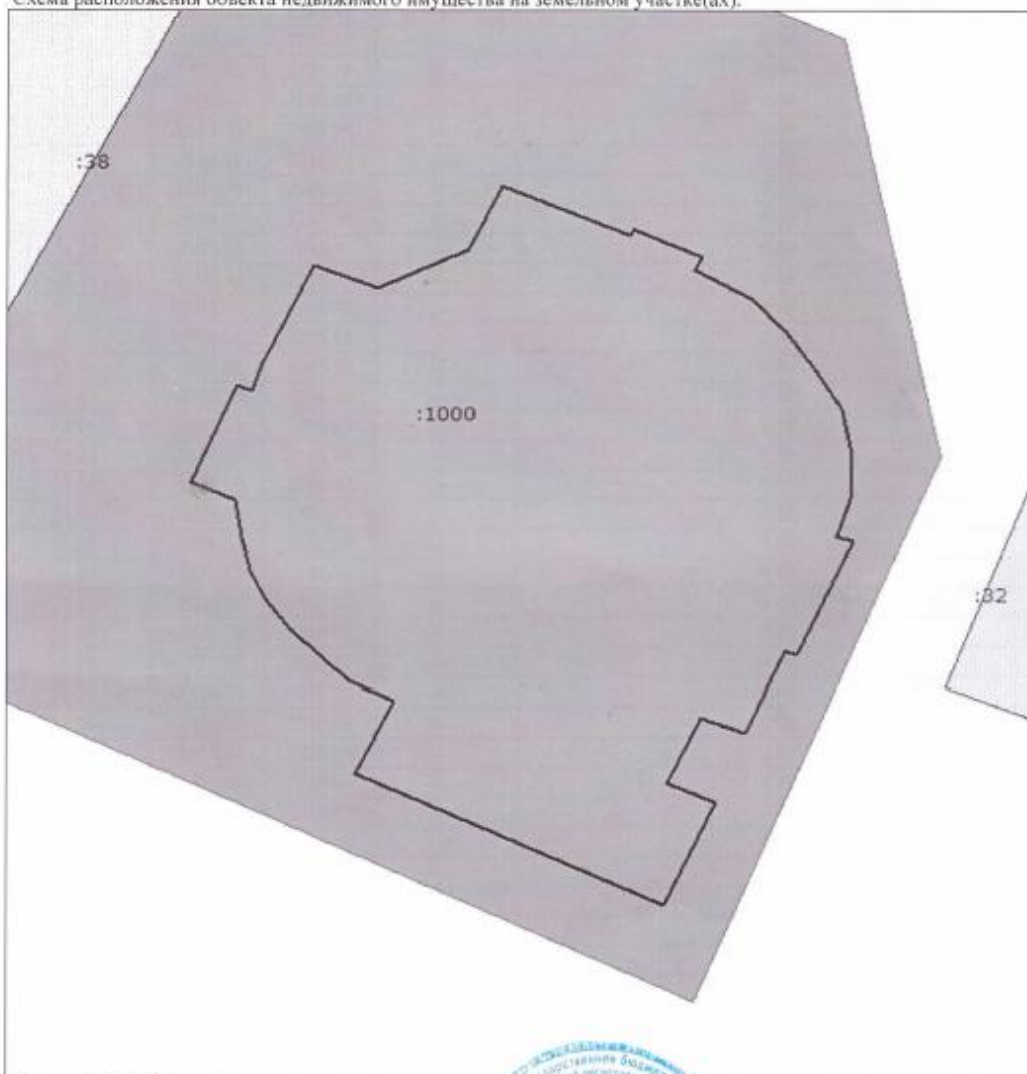
Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	

Лист №	2	Всего листов:	4
--------	---	---------------	---

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	

*13" апреля 2016 г. № 77/501/16-421917	
Кадастровый номер:	77:06:0008005:5190

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1: 200

(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)
---------------------------------	-----------	---------------------



ИНЖЕНЕР 2Я КАТ.
ПЕТУНИНА А.Ю.

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	3		Всего листов:
			4

"13" апреля 2016 г. № 77/501/16-421917	
Кадастровый номер:	77:06:0008005:5190

Перечень координат характерных точек контура				
Номер точки	Координаты		Радиус (R)	Особые отметки (точность определения)
	X	Y		
1	2	3	4	5
1.1	-2803.63	2729.34	—	0.09
1.2	-2804.42	2731.43	—	0.09
1.3	-2803.04	2734.31	—	0.09
1.4	-2800.80	2735.39	—	0.09
1.5	-2802.56	2739.49	—	0.09
1.6	-2802.35	2739.59	—	0.09
1.7	-2803.30	2741.77	—	0.09
1.8	-2803.79	2741.58	—	0.09
1.9	-2804.77	2743.37	—	0.09
1.10	-2805.92	2744.49	—	0.09
1.11	-2807.31	2745.44	—	0.09
1.12	-2808.72	2746.28	—	0.09
1.13	-2810.36	2746.58	—	0.09
1.14	-2811.87	2746.56	—	0.09
1.15	-2813.20	2746.14	—	0.09
1.16	-2813.38	2746.63	—	0.09
1.17	-2817.35	2744.88	—	0.09
1.18	-2817.20	2744.47	—	0.09
1.19	-2820.10	2743.23	—	0.09
1.20	-2819.52	2741.80	—	0.09
1.21	-2821.83	2740.71	—	0.09
1.22	-2822.52	2742.27	—	0.09
1.23	-2826.12	2740.61	—	0.09
1.24	-2821.52	2730.74	—	0.09
1.25	-2818.94	2731.94	—	0.09
1.26	-2818.27	2730.54	—	0.09
1.27	-2817.44	2729.59	—	0.09
1.28	-2816.48	2728.63	—	0.09
1.29	-2815.47	2727.87	—	0.09
1.30	-2814.41	2727.36	—	0.09
1.31	-2813.23	2727.05	—	0.09
1.32	-2811.95	2726.88	—	0.09
1.33	-2811.29	2725.46	—	0.09
1.34	-2807.85	2726.92	—	0.09
1.35	-2808.05	2727.37	—	0.09
1.36	-2807.13	2727.73	—	0.09
1.1	-2803.63	2729.34	—	0.09

		ИИКЕНЕР 28 ХАТ (инициалы, фамилия) ИО
(полное наименование должности)	(подпись)	

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	4	Всего листов:	4
"13" апреля 2016 г. № 77/501/16-421917			
Кадастровый номер:	77:06:0008005:5190		

Сведения о частях здания, сооружения:

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке				
Обозначение части:	—			
Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	—	—	весь	—	—	Ипотека
2	—	—	весь	—	—	Ипотека
3	—	—	весь	—	—	Ипотека в силу закона
4	—	—	весь	—	—	Аренда (в том числе субаренда)
5	—	—	весь	—	—	Ипотека

	(подпись)	ИНЖЕНЕР 20 КАТ ПЕТУНИНА АЮ (инициалы, фамилия)
--	-----------	--



СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	14.07.15	ОБЪЕКТ	здание			
Паспорт ГорБТИ №			2711/51			
Адрес	Город	Москва				
	Округ	Юго-Западный	Квартал № 2711			
Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв. и т.п.)	ул. Введенского					
Дом	13К	Корпус	-	Строение	-	
Помещ. №	-					
Примечание						

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	0	на	2014	Год постройки	2014
Материал стен здания	монолитный железобетон				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	hп=3,94 h1эт=4,91 h2эт=4,41 hкpo=3,00				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 27.01.2015г. № 7350025.

Бюро технической инвентаризации Профсоюзное БТИ

Начальник БТИ Е.А.Егорова

"14" июля 2015 г.

Исполнитель Балашова С.Н.



Начальника
БТИ
Балашова Валентина Ивановна

53 73 300524

Руководитель
сервисной службы
Гаврилов Н.Д.



02 73 15 0001349

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Профсоюзное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 2711/51 Литер -
по состоянию на 21.08.2014 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-		
Предьущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	02803730		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	ул. Введенского		
Дом	13К	Корп.	-
		Строение	-
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	929,8	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	монолитный железобетон
лестничных клеток	-	Год постройки	2014
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	2
вент. камер	-	Подземных этажей	1
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	297,7
Площадь застройки (кв.м.)	383	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	929,8 -



02 73 14 0016689

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	Св-во о регистрации прав в БТИ не предъявлено		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	929,8	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	929,8
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
27.01.2015г. N 7350025.

Начальник БТИ

Зам. начальника
Исполнительного БТИ
Сушина Екатерина Леопольдовна

27.03.2015 Подпись

Исполнитель

Васильева В.С.

27.03.2015 Подпись



Руководителя группы
строений и сооружений
Алешин И.В.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

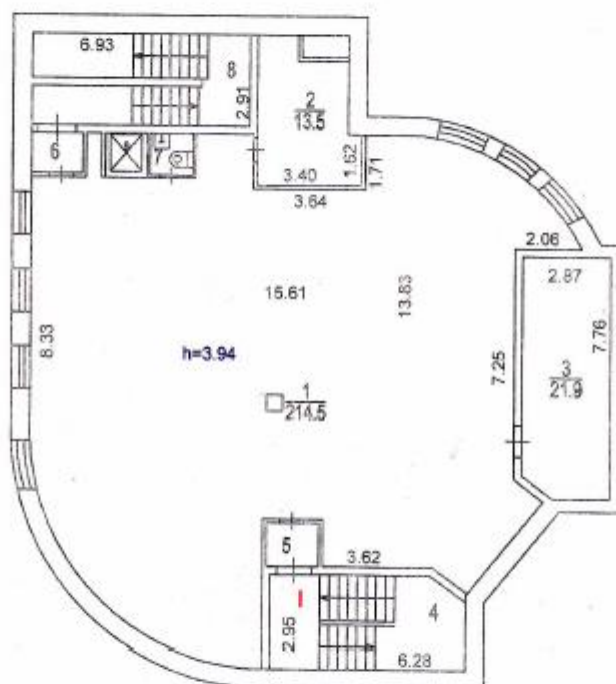
по адресу: улица Введенского
Московская обл. Истринский район, д. 12

домовл. (вл.) 2711 дом -
по кадастровому плану

корпус - строение (сооружение) 13К
по кадастровому плану

квартал № - Юго-Западного АО г. Москвы

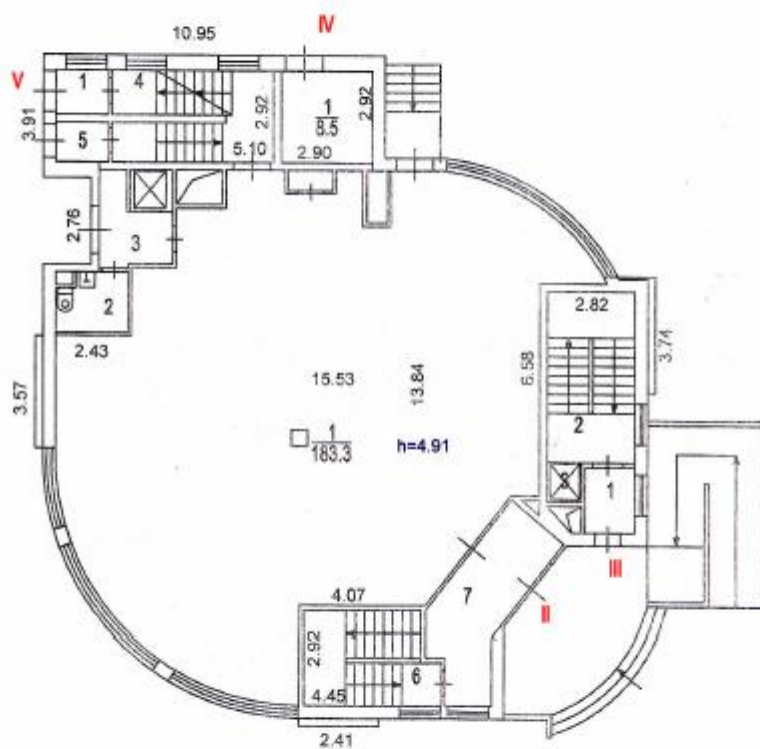
ПОДВАЛ



2 **Профсоюзное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы**

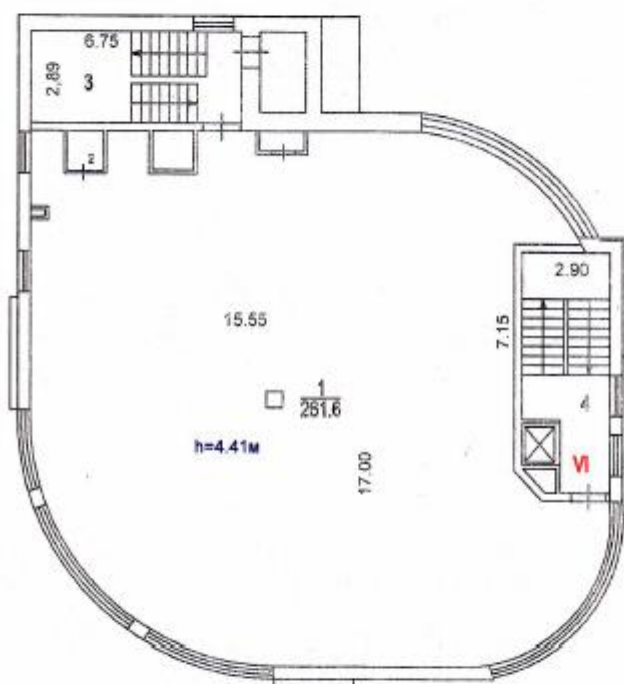
Масштаб 1:200

1 этаж



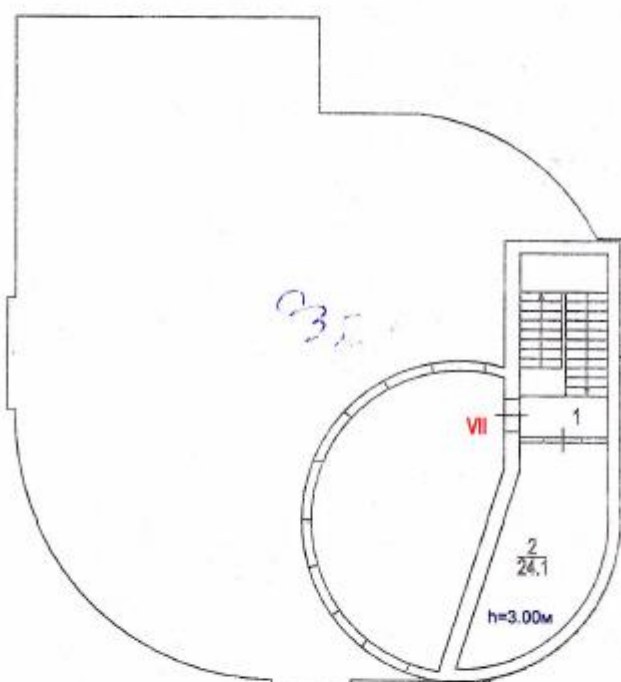
с/шт 1:200

2 этаж



штаб 1:200

кровля



Поэтажный план составлен по состоянию на
 " 21 " 08 2014 г.
 План снял Вадимов С.М.
 Проверил Александр В.
 " 09 " 09 2014 г.

таб 1:200

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

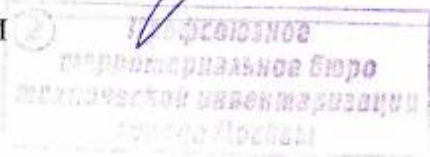
Почтовый адрес	К поэтажному плану дома № <u>13К</u> корп. _____ по _____ улица Введенского _____ по _____
Строительный адрес	Юго-Западного _____ округа г. Москвы Наименование объекта _____ торговый центр Административный округ _____ Наименование микрорайона _____ или городского проезда _____ микрорайон № _____ корпус № _____ секции №№ _____

Заказчик _____
Владелец _____
Здание построено по проекту _____ индивидуальный

Экспликация составлена по состоянию на 21.08.2014
(дата обмера)

Экспликацию составил _____ Васильева В.С.
проверил _____ Аleshин М.В.

Зам.начальника ТБТИ _____
Зам. начальника
Профсоюзного ТБТИ
Зуркова Екатерина Лаурентьевна

Штамп ТБТИ 

Профсоюзное ТЭТИ
ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: ул. Введенского, 13К

стр. 1

Помещение N I Тип: Торговые
 Последнее обследование 21.08.2014

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
п	1	зал торговый	214,5	214,5			торгов.		394
	2	пом. техническое	13,5		13,5		торгов.		
	3	нежилое	21,9		21,9		торгов.		
	4	клетка лестнич	18,3		18,3		торгов.		
	5	тамбур	2,4		2,4		торгов.		
	6	тамбур	1,9		1,9		торгов.		
	7	санузел	1,6		1,6		торгов.		
	8	клетка лестнич	18,5		18,5		торгов.		
	9	лифт	1,6		1,6		торгов.		
Итого по помещению			294,2	214,5	79,7				
---Нежилые помещения всего			294,2	214,5	79,7				
в т.ч. Торговые			294,2	214,5	79,7				
Итого по этажу п			294,2	214,5	79,7				
---Нежилые помещения всего			294,2	214,5	79,7				
в т.ч. Торговые			294,2	214,5	79,7				



02 73 13 0008323

По адресу: ул. Введенского, 13К

стр. 2

Помещение N II Тип: Торговые
Последнее обследование 21.08.2014

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	зал торговый	183,3	183,3				торгов.	491
	2	санузел	4,1					торгов.	
	3	разгрузочная	5,0					торгов.	
	4	клетка лестнич	34,8					торгов.	
	5	тамбур	2,3					торгов.	
	6	клетка лестнич	11,9					торгов.	
	7	тамбур	13,0					торгов.	
Итого по помещению			254,4	183,3	71,1				
---Нежилые помещения всего			254,4	183,3	71,1				
в т.ч. Торговые			254,4	183,3	71,1				

Помещение N III Тип: Торговые
Последнее обследование 21.08.2014

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	тамбур	3,3					торгов.	491
	2	клетка лестнич	34,7					торгов.	
	3	лифт	1,4					торгов.	
Итого по помещению			39,4		39,4				
---Нежилые помещения всего			39,4		39,4				
в т.ч. Торговые			39,4		39,4				

Помещение N IV Тип: Торговые
Последнее обследование 21.08.2014

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	электрическая	8,5					торгов.	491
Итого по помещению			8,5		8,5				
---Нежилые помещения всего			8,5		8,5				
в т.ч. Торговые			8,5		8,5				

По адресу: ул. Введенского, 13К

стр. 3

 Помещение N V Тип: Торговые
 Последнее обследование 21.08.2014

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	тамбур	2,3			2,3	торгов.		491
Итого по помещению			2,3		2,3				
---Нежилые помещения всего			2,3		2,3				
в т.ч. Торговые			2,3		2,3				
Итого по этажу 1			304,6	183,3	121,3				
---Нежилые помещения всего			304,6	183,3	121,3				
в т.ч. Торговые			304,6	183,3	121,3				

По адресу: ул. Введенского, 13К

стр. 4

 Помещение N VI Тип: Торговые
 Последнее обследование 21.08.2014

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
2	1	зал торговый	261,6	261,6				торгов.	441
	2	санузел	1,7				1,7	торгов.	
	3	клетка лестнич	19,5				19,5	торгов.	
	4	клетка лестнич	19,1				19,1	торгов.	
Итого по помещению			301,9	261,6	40,3				
---Нежилые помещения всего			301,9	261,6	40,3				
в т.ч. Торговые			301,9	261,6	40,3				
Итого по этажу 2			301,9	261,6	40,3				
---Нежилые помещения всего			301,9	261,6	40,3				
в т.ч. Торговые			301,9	261,6	40,3				

По адресу: ул. Введенского, 13К

стр. 5

Помещение N VII Тип: Торговые
Последнее обследование 21.08.2014

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
кр 1		клетка лестнич	5,0						
2		отдел.машинное	24,1						
					5,0			торгов.	
					24,1			торгов.	300
Итого по помещению			29,1		29,1				
---Нежилые помещения всего			29,1		29,1				
в т.ч. Торговые			29,1		29,1				
Итого по этажу кр			29,1		29,1				
---Нежилые помещения всего			29,1		29,1				
в т.ч. Торговые			29,1		29,1				
Итого по зданию			929,8	659,4	270,4				
---Нежилые помещения всего			929,8	659,4	270,4				
в т.ч. Торговые			929,8	659,4	270,4				

Адрес предварительно зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
29.08.2014г. N 7350025.

Экспликация на 5 страницах

9.09.2014 г.

Исполнитель

Васильева В.С.

44 73 301358



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО
ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ
ПЕРВЫЙ
ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Улица Бахрушина, д. 20, Москва, 115054
Телефон: (495) 959-1888, факс: (495) 959-1982
E-mail: dgi@mos.ru, http://www.dgi.mos.ru
ОКПО 16412348, ОГРН 1037739510423,
ИНН/КПП 7705031674/770501001

24 АВГ 2015

№ ДГИ-1-300572/15-1

на № _____ от _____

Директору
ООО «Радонеж АС»

С.В. Анисимову

ул. Раменки, д. 17, корп. 1
г. Москва, 119607

**Об оформлении земельно-
правовых отношений**

Уважаемый Сергей Вячеславович!

Департамент городского имущества города Москвы (далее – Департамент) рассмотрел Ваше обращение от 06.08.2015 № 25 (вх. от 13.08.2015 № ДГИ-1-300572/15) по вопросу восстановления договора аренды земельного участка от 17.03.2009 № М-06-030640 на основании судебного решения и сообщает.

Во исполнение решения Арбитражного суда города Москвы от 30.06.2014 по делу № А40-155990/13, оставленным без изменения постановлением судов апелляционной и кассационной инстанций, в настоящее время внесены соответствующие изменения в базы данных Департамента в части статуса договора аренды от 17.03.2009 № М-06-030640.

Договор аренды от 17.03.2009 № М-06-030640, заключенный с ООО «Радонеж АС» для проектирования, строительства и дальнейшей эксплуатации магазина шаговой доступности на земельный участок с кадастровым номером 776:0008005:1000 по адресу: г. Москва, ул. Введенского, д. 13А сроком по 15.05.2057, Департаментом восстановлен и является действующим.

А.В. Прохоров

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

(полное наименование органа кадастрового учета, осуществляющего государственный кадастровый учет земельных участков на территории соответствующего кадастрового округа)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)

27.04.2010 № 77/501/10-42329

КВ.1

1	Кадастровый номер 77:06:0008005:1000		2	Лист № 1	3	Всего листов: 5		
Общие сведения								
4	Предыдущие номера: 77:06:0008005:33					6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 26.03.2008	
5	—							
7	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир сооружение. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, улица Введенского, вл. 13А							
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	—							
9	Разрешенное использование: для проектирования, строительства и дальнейшей эксплуатации магазина "шаговой доступности"							
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/: —							
11	Площадь: 900 +/- 10 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 26189469	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 29099.41	14	Система координат: СК кадастрового округа	
15	Сведения о правах: —							
16	Особые отметки: Предыдущий кадастровый номер 77:06:0008005:33 равнозначен кадастровому номеру 77:06:08005:033							
17	Характер сведений ГКН (статус записи о земельном участке): —							
18	Дополнительные сведения	18.1	—					
		18.2	—					
		18.3	—					

Специалист 1 разряда
(наименование должности)



В. Ю. Карташов
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)

27.04.2010 № 77/501/10-42329

КВ.2

1	Кадастровый номер 77:06:0008005:1000		2	Лист № 2	3	Всего листов: 5	
План (чертеж, схема) земельного участка							
5	Масштаб 1:400			Условные знаки			

Специалист 1 разряда
(наименование должности)



В. Ю. Карташов
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)
27.04.2010 № 77/501/10-42329

КВ.3

1	Кадастровый номер 77:06:0008005:1000	2	Лист № 3	3	Всего листов: 5
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях				
	№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м ²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения
	1	2	3	4	5
	1	—	весь	Аренда	Общество с ограниченной ответственностью "РАДОНЕЖ АС"

Специалист 1 разряда
(наименование должности)



В. Ю. Карташов
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)
27.04.2010 № 77/501/10-42329

КВ.5

1	Кадастровый номер 77:06:0008005:1000	2	Лист № 4	3	Всего листов: 5			
4	Описание местоположения границ земельного участка							
	№ п/п	№ точки	№ точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закрепления на местности	Номера смежных участков	Особые отметки
	1	2	3	4	5	6	7	8
	1	1	2	207° 15'	6.05	-	—	—
	2	2	3	207° 16'	25.99	-	—	—
	3	3	4	115° 26'	30.68	-	—	—
	4	4	5	22° 27'	20.71	-	—	—
	5	5	6	348° 1'	15.08	по сооружениям	—	—
	6	6	7	293° 34'	12.93	-	—	—
7	7	1	293° 34'	6.50	-	—	—	

Специалист 1 разряда
(наименование должности)



В. Ю. Карташов
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)
27.04.2010 № 77/501/10-42329

КВ.6

1	Кадастровый номер 77:06:0008005:1000	2	Лист № 5	3	Всего листов: 5
4	Описание поворотных точек границ земельного участка				
	№ точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Особые отметки (точность определения)
		X	Y		
	1	2	3	4	5
	1	-2787.86	2728.54	—	0.10
	2	-2793.24	2725.77	Штырь, арматура, стержень	0.10
	3	-2816.34	2713.86	Марка, дюбель, метал штырь на вертикальной поверхности	0.10
	4	-2829.52	2741.57	Марка, дюбель, метал штырь на вертикальной поверхности	0.10
	5	-2810.38	2749.48	Штырь, арматура, стержень	0.10
6	-2795.63	2746.35	Марка, дюбель, штырь на горизонтальной поверхности	0.10	
7	-2790.46	2734.50	Марка, дюбель, штырь на горизонтальной поверхности	0.10	

Специалист 1 разряда
(наименование должности)



В. Ю. Карташов
(инициалы, фамилия)



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО
ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ

Улица Бахрушина, д. 20, Москва, 109992
Телефон: (495) 777-7777, факс: (495) 959-1982
E-mail: dgi@mos.ru, http://www.dgi.mos.ru
ОКПО 16412348, ОГРН 1037739510423,
ИНН/КПП 7705031674/770301001

ООО "РАДОНЕЖ АС"

ул. Раменки, д. 17 корп.1, г. Москва, 119607



30.03.2017 № 33-6-62502/17-(0)-0

на № Б/Н _____ от _____

УВЕДОМЛЕНИЕ

об изменении кадастровой стоимости и арендной платы
по договору аренды от 17.03.2009 № М-06-030640
на земельный участок по адресу: ул. Введенского, вл. 13А

По результатам проверки финансово-лицевого счета по договору аренды земельного участка от 17.03.2009 № М-06-030640 и с целью приведения размера арендной платы по данному договору аренды в соответствие с условиями договора и нормами законодательства Российской Федерации и города Москвы Департамент городского имущества города Москвы (далее – Департамент) настоящим уведомляет об изменении кадастровой стоимости на 2014, 2015, 2017 гг. и, соответственно, годовой арендной платы по договору аренды от 17.03.2009 № М-06-030640 (ФЛС № 06-030640-001) на земельный участок по адресу: ул. Вешняковская, вл. 13А, в связи с вступлением в силу с 01.01.2014, 01.01.2015, 01.01.2017 результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы, утвержденных постановлениями Правительства Москвы от 26.11.2013 № 751-ПП, от 21.11.2014 № 687-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы», от 29.11.2016 № 791-ПП «Об утверждении кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости земель города Москвы по состоянию на 1 января 2016 г.», и изменением кадастровой стоимости земельного участка.

Исходные данные для расчета арендной платы:

Площадь земельного участка/доли	кв.м.	900,00
Кадастровая стоимость земельного участка на 2014 год	руб.	36 364 347,00
Кадастровая стоимость земельного участка на 2015 год	руб.	39 625 992,00
Кадастровая стоимость земельного участка на 2017 год	руб.	36 892 566,00
Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
Годовая арендная плата с 01.01.2014 по 31.12.2014	руб.	545 465,21
Годовая арендная плата с 01.01.2015 по 31.12.2016	руб.	594 389,88
Годовая арендная плата с 01.01.2017	руб.	553 388,49

В соответствии с условиями указанного договора аренды, уплата арендатором арендной платы осуществляется на основании настоящего уведомления без внесения изменений и дополнений в договор аренды земельного участка.

Одновременно сообщаем, что неустойка (пени) за несвоевременное внесение установленной на 2014, 2015, 2017 гг. арендной платы будет начисляться со дня, следующего за днем ближайшего срока платежа после отправки настоящего уведомления.

Банковские реквизиты для перечисления арендной платы размещены на официальном сайте департамента <http://dgi.mos.ru/>.

Настоящее уведомление направлено по всем известным Департаменту адресам арендатора (Общество с ограниченной ответственностью «РАДОНЕЖ АС»), в том числе по адресу, указанному в договоре аренды, и в соответствии с условиями договора является надлежащим уведомлением арендодателем арендатора об изменении размера арендной платы.

Заместитель руководителя Департамента
городского имущества города Москвы

К.С. Пуртов

Подписано электронной подписью 30.03.2017
Серийный номер сертификата ключа подписи: 5587A58500000001E557



**ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО
ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ**

Улица Бахрушина, д. 20, Москва, 115054
Телефон: (495) 777-7777, факс: (495) 959-1982
E-mail: dgi@mos.ru, http://www.dgi.mos.ru
ОКПО 16412348, ОГРН 1037739510423,
ИНН/КПП 7705031674/770301001
19.10.2016 33-4-11831/16-(0)-1

ООО "РАДОНЕЖ АС"
Временному управляющему
Р.П. КОРШУНОВИЧУ
а/я 386, г. Москва, 119017

№ 39/16 от 12.10.2016
на № _____ от _____

Департамент городского имущества города Москвы (далее - департамент) в рамках своих полномочий рассмотрел Ваш запрос о наличии земельно-правовых и имущественно-правовых отношений (ЗПО и ИПО) и сообщает о наличии/отсутствии в информационных ресурсах департамента следующей информации:

Объект поиска	Наличие информации по ЗПО	Наличие информации по ИПО
ООО РАДОНЕЖ АС, ИНН: 7729090358	Да, согласно приложению	Сведения отсутствуют

Дополнительно сообщаем, что в Департаменте имеется информация о сделках с правами аренды.

Согласно ст. 7 Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" выписка из Единого государственного реестра прав (ЕГРП) о наличии оформленных прав может быть получена на основании запроса в Управление Росреестра по г. Москве.

Приложение: на 1 л. в 1 экз.

Заместитель руководителя

Д.Н. Тетушкин

К № 33-4-11831/16-(0)-1

Приложение

Земельно-правовые отношения

Адрес ЗУ	Кад.стровый/ усл.номер ЗУ	Площадь ЗУ/ Доля кв.м.	Наименование земельного участка	ИНН	Юридический адрес (Адрес регистрации)	Номер документа	Наименование правоустанавливающего документа	Статус документа	Срок действия	Разрешено ли сдействие и цель использования
улица Введенского, вл. 13А	77:06:00080 05:1000	900 / 900	Общество с ограниченной ответственностью "РАДОНЕЖ АС"	7729090358	119607, РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, г. МОСКВА, улица Раменки, дом 17, корп. 1	М-06-030640	договор аренды земельного участка	действует	с 17.03.2009 по 15.05.2057	на период проектирования, строительства и дальнейшей эксплуатации магазина "шаговой доступности"

Земельно-правовые отношения (сведения о вторичных сделках)

Вид сделки	№ гос.регистрации сделки	Наименование документа сделки и дата	Первая сторона сделки (арендатор)	ИНН первой стороны сделки	Вторая сторона сделки	ИНН второй стороны сделки	№ правоустанавливающего документа и дата	Кад.стровый номер ЗУ
Залог (уведомление)	нет сведений	договор залога №77-2014/3 от 18.03.2014	Общество с ограниченной ответственностью "РАДОНЕЖ АС"		АКБ "ФИНПРОМБАНК" (ОАО)		М-06-030640	77:06:00080 05:1000
Залог (уведомление)	нет сведений	Договор залога от 16.03.2015 № 36-2015/3	Общество с ограниченной ответственностью "РАДОНЕЖ АС"		АКБ "ФИНПРОМБАНК" (ОАО)		М-06-030640	77:06:00080 05:1000

11.3. Иная информация

https://www.cian.ru/rent/commercial/146927826/

5 мар, 10:19 481 просмотр, 4 за сегодня

Топ 3

Торговая площадь, 830 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, Профсоюзная ул. 98К1 На карте

▲ Беляево, 4 мин. пешком

В избранное Пожаловаться



4 фото

ЦИАН ID 24964

Площадь **830 м²** Этаж **1 из 9** Помещение **Свободно**

Первый этаж жилого дома. Витринное остекление. Свободное назначение. Высокий пешеходный трафик от станции метро "Беляево". Зона разгрузки с торца, в арке. Общая площадь 820 м². Электричество 54 кВт. возможно увеличение. Долгосрочный договор. В соседнем помещении расположен супермаркет Пятёрочка.

1 801 100 Р/мес. ▾

PRO

Анатолий Тор

12 объявлений

+7 968 538-10-38

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение



РЕКЛАМА
Детский ТРЦ Бейбистор ТЦ у метро Войковская. Аренда площадей от 7 до 3000 м². Нет аналогов в районе! Скидка на 1-й год аренды 50%. Ремонт в подарок! Тел.: (495) 215-05-42



РЕКЛАМА
Помещения для бизнеса ПСН от 40 до 200 м² отдельные входы и свободная планировка, витринные окна, эл/снабжение. от 500 р/м² в месяц. Тел.: (495) 645-00-55



РЕКЛАМА
Торговая галерея Jazz Продажа торговых помещений с панорамными витринами. 1-я линия ТТК. 200 м от м. Марьина Роща, Сушевский вл. 49. Тел.: (495) 477-00-12

https://www.cian.ru/rent/commercial/173560268/

4 мар, 12:18 37 просмотров, 2 за сегодня

Премиум

Торговая площадь, 83 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, Миклухо-Маклая ул. 55 На карте

▲ Беляево, 5 мин. пешком

В избранное Пожаловаться



3 фото

ЦИАН ID 802258

Площадь **83 м²** Этаж **1 из 9** Помещение **Свободно**

Лот 4160 Встроенно-пристроенное помещение к жилому дому. Первая линия домов. Отдельный вход с фасада здания. Большие витринные фасады. Возможность рекламы на фасаде здания. Все коммуникации. Приточно-вытяжная система вентиляции, пожарная безопасность, видеонаблюдение, охрана. Выполнен качественный ремонт. Парковка. Чистая высота потолков 1-й этаж 6м. Электрическая мощность по запросу. Холодное и горячее водоснабжение. Помещение находится на углу дома и имеет отличную видимость с улицы. Высокий трафик.

340 000 Р/мес. ▾

PRO

BROKER ESTATE

Агентство недвижимости

1433 объявления

+7 499 394-38-47

+7 968 919-02-34

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение



РЕКЛАМА
Элитный ритейл в новом доме Сформированная торговая галерея на Новослободской Тел.: (495) 818-97-30

Проектная декларация на рекламируемом сайте



РЕКЛАМА
Торговая галерея Jazz Продажа торговых помещений с панорамными витринами. 1-я линия ТТК. 200 м от м. Марьина Роща, Сушевский вл. 49. Тел.: (495) 477-00-12

1 мар, 09:13 179 просмотров, 1 за сегодня

Платное

Торговая площадь, 50 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, Профсоюзная ул., 102А [На карте](#)

Беляево, 1 мин. пешком Коньково, 22 мин. пешком Калужская, 27 мин. пешком

В избранное [←](#) [↻](#) [↓](#) [↻](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



Площадь: **50 м²**
 Этаж: **1 из 3**
 Помещение: **Свободно**

АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА. Торговое помещение 50 кв. м. в торговом центре Белка у метро Беляево (прямая видимость). Помещение расположено рядом со входом в ТЦ. Витринное окно на ул. Профсоюзная. Якорный арендатор- супермаркет SPAR. В наличии площади от 50 до 350 кв.м. Густонаселённый район, первая линия. Общая площадь ТЦ- 5000 кв. м. 3 пассажирских лифта, один грузовой. Современное здание, новая инженерия. Открытие ТЦ состоялось 1 сентября. НДС, коммунальные и эксплуатационные платежи включены в стоимость.

333 334 ₽/мес. ↓

PRO

MIZAR GROUP

Агентство недвижимости

17 объявлений

+7 964 509-55-21

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)



Торговая галерея Jazz
 Продажа торговых помещений с панорамными витринами. 1-я линия ТТК. 200 м от м. Марьяна Роша, Сушевский вал, 49.
 Тел.: (495) 477-00-12



Продажа здания в ЦАО
 4411 м², 7 этажей, подполки 3 м, 4 входа, 3 лифта, мощность 680 кВт, 5 мин. от метро. Продажа от собственника!
 Тел.: (499) 110-87-09



ТЦ Зелёный м. Бутырская
 Аренда торговых помещений 25-1500 кв.м. в новом ТЦ у метро. Скидка на 1-й год 50%. Отдалка в подарок!
 Тел.: (495) 212-07-07

80%

⋮ [✉](#) [★](#)

[🔍 Поиск](#)

сегодня, 01:28 127 просмотров, 0 за сегодня

Платное

Торговая площадь, 10 м²

в торговом центре «Капитолий Беляево»

Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, Миклухо-Маклая ул., 32А [На карте](#)

Беляево, 6 мин. пешком

В избранное [←](#) [↻](#) [↓](#) [↻](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



Площадь: **10 м²**
 Этаж: **2 из 2**
 Помещение: **Свободно**

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

67 185 ₽/мес. ↓

PRO

ID 10330542

+7 903 533-70-33

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)



Детский ТРЦ Бейбистор
 ТЦ у метро Войковская. Аренда площадей от 7 до 3000 м². Нет аналогов в районе! Скидка на 1-й год аренды 50%. Ремонт в подарок!
 Тел.: (495) 215-05-42



Складской комплекс 4,8 Га
 Производственно-складской комплекс на з/у 4,8 га на огороженной территории. Собственность.
 Тел.: (495) 909-00-00

Сдаю торговую площадь Профсоюзная ул. 102А, Москва, м. Беляево - база ЦИАН, объявление №16007666

5 мар, 15:18 249 просмотров, 1 за сегодня

Платное

Торговая площадь, от 300 до 1 170 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, Профсоюзная ул. 102А [На карте](#)

Беляево, 1 мин. пешком

В избранное [←](#) [↻](#) [↓](#) [✉](#) [⚠](#) Пожаловаться



8 фото

ЦИАН ID 271728



Площадь от 300 до 1 170 м² Этаж 2 из 2 Помещение Свободно

Аренда ресторана в ТЦ рядом с м. Беляево

Москва, ЮЗАО, ул. Профсоюзная, дом 102А, новый современный ТЦ на выходе из м. Беляево, первая линия домов по ул. Профсоюзная, правильная "вечерняя сторона", продуктовый "якорь" - супермаркет SPAR, на 1-м этаже "Бин-банк", парфюмерия "Элиза", аптека "Неофарм", оптика "Линзмастер" и тд., антресольный этаж - одежда, обувь, аксессуары. К аренде предлагаются помещения на 2-м этаже, общей площадью 1170 кв.м, возможно деление площади от 300 кв.м, открытая планировка, все коммуникации, 200 кВт, возможна организация летней веранды на эксплуатируемой кровле (500 кв.м), 3 лифта KONE, в т.ч. грузовой, идеально под ресторан, прямая аренда 24 000 руб./кв.м/год, включая НДС и эксплуатацию, коммунальные услуги

от 600 000
до 2 340 000 руб./мес.

PRO

A7estate

Агентство недвижимости
68 объявлений

A7estate

Показать телефон

Написать сообщение



РЕКЛАМА
Элитный ритейл в новом доме
Сформированная торговая галерея на Новослободской
Тел.: (495) 818-97-30

Проектная декларация на рекламируемом сайте

Ищете помещение в арен? Оставьте емейл и получите объектов

E-mail

Защищено | <https://www.cian.ru/rent/commercial/164941260/>

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Москве > ЮЗАО > Коньково > метро Беляево > Миклухо-Маклая улица

3 мар, 19:53 645 просмотров, 1 за сегодня

Платное

Торговая площадь (В+), 41 м²

в торгово-офисном комплексе «МЦ»

Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, Миклухо-Маклая ул. 36 [На карте](#)

Беляево, 7 мин. пешком

В избранное [←](#) [↻](#) [↓](#) [✉](#) [⚠](#) Пожаловаться



6 фото

ЦИАН ID 426468



Площадь 41 м² Этаж 2 из 6 Помещение Свободно Класс В+

ЛОТ 737-1. БЕЗ КОМИССИИ!!! ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОТ СОБСТВЕННИКА!!! Сдается в аренду торговый павильон под товары народного потребления (ТНП) на 2-м этаже ТОЦ "МЦ". Помещение в хорошем состоянии, за выездом, при необходимости косм. ремонта каникулы обсуждаются. НДС входит в ставку, эл. энергия, интернет и телефония опл. отдельно. Прямая аренда. Александр.

143 500 руб./мес.

PRO

Александр Иванов

Частный маклер
232 объявления



Показать телефон

Написать сообщение



РЕКЛАМА
Продажа здания в ЦАО
4411 м², 7 этажей, потолки 3 м, 4 входа, 3 лифта, мощность 950 кВт, 5 мин. от метро. Продажа от собственника!
Тел.: (499) 110-87-09



РЕКЛАМА
Детский ТРЦ Бейбистор
ТЦ у метро Войковская. Аренда площадей от 7 до 3000 м². Нет аналогов в районе! Скидка на 1-й год аренды: 50%. Ремонт в подарок!
Тел.: (495) 215-05-42



РЕКЛАМА
Торговая галерея Jazz
Продажа торговых помещений с панорамными витринами. 1-я линия ТТК. 200 м от м. Маркина Роша, Сушевский вал, 49.
Тел.: (495) 477-00-12

5 мар, 15:23 669 просмотров, 2 за сегодня

₽ Платное

Торговая площадь (В), 20 м²

в торговом центре «Кони Айленд»

Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, Профсоюзная ул., 109К2 На карте

📍 Коньково, 2 мин. пешком

❤ В избранное ⏪ ⏩ 📄 📁 ⚠ Пожаловаться



Площадь: 20 м² | Этаж: 2 из 3 | Помещение: Свободно | Класс: В

Отличное предложение по разумной цене в Торговом Центре на выходе из метро Коньково. Рассмотрим разные виды деятельности, товары и услуги. В павильоне проведена вода. Рядом с ТЦ перехватывающая парковка, интенсивный пешеходный трафик. Предоставим место под размещение вашей рекламы.

55 000 ₽/мес.

PRO

Дмитрий Салихов

SALIKHOVgroup

4 объявления

+7 909 964-66-44

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение



Технопарк Pererva
Продажа помещений от 162 м² под производство. 8 км от ТТК, м. Марьино. Охрана 24/7.
Тел.: (495) 104-78-65

РЕКЛАМА



Складской комплекс 4,8 Гв
Производственно-складской комплекс на 2/у 4,8 га на огороженной территории. Собственники
Тел.: (495) 909-00-00

РЕКЛАМА

вчера, 11:28 156 просмотров, 3 за сегодня

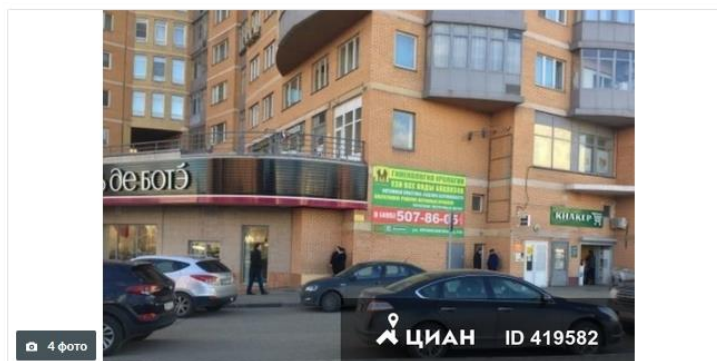
₽ Платное

Торговая площадь, 398 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, Профсоюзная ул., 104 На карте

📍 Беляево, 1 мин. пешком

❤ В избранное ⏪ ⏩ 📄 📁 ⚠ Пожаловаться



Площадь: 398 м² | Этаж: -1 из 23 | Помещение: Занято до марта 2018

Помещение расположено в здании, находящемся на пересечении улиц Профсоюзная и Миклухо-Маклая, в непосредственной близости от метро.
Площадь цокольного этажа - 132,7 кв.м.
Площадь подвала - 265,7 кв.м.

2 000 017 ₽/мес.

PRO

Firstline

Агентство недвижимости

74 объявления

+7 495 777-77-05

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение



Помещения для бизнеса
ПСН от 40 до 200м² отдельные входы и свободная планировка, большие окна, з/и/с/огр. от 500 р/м² в месяц.
Тел.: (495) 645-00-55

РЕКЛАМА



Технопарк Pererva
Продажа помещений от 162 м² под производство. 8 км от ТТК, м. Марьино. Охрана 24/7.
Тел.: (495) 104-78-65

РЕКЛАМА

https://www.cian.ru/rent/commercial/163650884/

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Москве > ЮЗАО > Коньково > Метро Беляево > Улица Введенского

3 мар, 14:29 827 просмотров, 3 за сегодня

Платное

Торговая площадь, от 100 до 800 м²

в торговом центре «Я любимый»

Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Введенского, 13Б [На карте](#)

Беляево, 20 мин. пешком

В избранное [←](#) [↻](#) [↓](#) [↻](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



3 фото

ЦИАН ID 346110



Площадь: от 100 до 800 м² | Этаж: -1 из 1 | Помещение: Свободно

Андрей - специалист района ЮЗАО. Сдаю в аренду отапливаемое помещение свободного назначения площадью 800 м² на срок до года, с предоплатой в 1 месяц, с возможностью арендных каникул. Включено в ставку: коммунальные платежи, эксплуатационные расходы. Помещение располагается в цоколе в 1-этажном торговом центре м. Беляево, 20 минут пешком от метро, выезд на улицу Профсоюзная и Севастопольский проспект, 7 км. до МКАД. Без комиссии. Оперативный показ. Возможно обсуждение

от 39 334

до 314 667 ₽/мес. [↓](#)

[Следить за изменением цены](#)

Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, НДС; без комиссии

PRO

AMIREALTY

Агентство недвижимости

164 объявления

AMIREALTY

+7 985 767-53-74

+7 495 226-13-99

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)



РЕКЛАМА
Складской комплекс 4,8 Га
Производственно-складской комплекс на з/у 4,8 га на огороженной территории. Собственность!
Тел.: (495) 909-00-00

https://www.cian.ru/rent/commercial/154675769/

1 мар, 18:20 360 просмотров, 1 за сегодня

Платное

Торговая площадь, 496,9 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Академический, Новочеремушкинская ул., 24 [На карте](#)

Академическая, 12 мин. пешком

В избранное [←](#) [↻](#) [↓](#) [↻](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



7 фото

ЦИАН ID 162699



Площадь: 496,9 м² | Этаж: -2 из 17 | Помещение: Свободно

Аренда торгового помещения на Новочеремушкинской улице. Блок 496,9 м², 2 отдельных входа в помещение, подвал, высота потолков 2,75 м, за выездом арендатора, смешанная планировка, фасадная реклама, панорамное остекление, витрины, 1-я линия, автомобильный и пешеходный трафик, торговый коридор. Звоните!

732 928 ₽/мес. [↓](#)

PRO

IQ ESTATE

Агентство недвижимости

215 объявлений

IQ ESTATE

+7 495 787-44-70

+7 985 222-54-01

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)



РЕКЛАМА
Торговая галерея Jazz
Продажа торговых помещений с панорамными витринами, 1-я линия ТТК, 200 м от м. Марьяна Роща, Сушевский вкл. 49.
Тел.: (495) 477-00-12



РЕКЛАМА
Помещения для бизнеса
ПСН от 40 до 200м² отдельные входы и свободная планировка, витринные окна, эл/обор. от 500 р/м² в месяц.
Тел.: (495) 645-00-55

https://www.cian.ru/rent/commercial/163929846/

5 мар, 14:06 824 просмотра, 4 за сегодня

Платное

Торговая площадь, 50 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, Профсоюзная ул. 98К1 На карте

▲ Беляево, 4 мин. пешком ▲ Коньково, 24 мин. пешком ▲ Калужская, 25 мин. пешком

В избранное Пожаловаться



4 фото

ЦИАН ID 494241



Площадь **50 м²** Этаж **-1 из 9** Помещение **Свободно**

Сдаю помещение 50 метров квадратных. В помещении несколько торговых точек: аптека, барбершоп, пиво разливное. Хорошая проходимость. В прирете "СУШИ"

94 400 Р/мес. ▾

PRO
ID 494241

+7 925 709-75-17

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение



РЕКЛАМА
Детский ТРЦ Байбистор
ТЦ у метро Войковская. Аренда площадей от 7 до 3000 м2. Нет налогов в районе! Скидка на 1-й год аренды! 50% Ремонт в подарок!
Тел.: (495) 215-05-42



РЕКЛАМА
Торговая галерея Jazz
Продажа торговых помещений с панорамными витринами, 1-я линия ТТК, 200 м от м. Марьяна Роща, Сушевский вал, 49.
Тел.: (495) 477-00-12

Защищено | https://www.cian.ru/sale/commercial/150131294/

12 мар, 00:02 179 просмотров, 0 за сегодня

Здание (В), 885,1 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Ясенево, ул. Паустовского, 4Б На карте

▲ Ясенево, 9 мин. пешком

В избранное Пожаловаться



5 фото

ЦИАН ID 30678



Площадь **885,1 м²** Этажность **4 этажа** Класс **В**

На продажу предлагается отдельно стоящее, четырехэтажное здание. ТЦ расположен на первой линии в 8 минутах ходьбы от станции метро Ясенево в престижном, развитом районе Москвы. Представляет из себя сочетание торговых площадей (магазин, аптека, медицинская клиника, салон красоты) и офисную часть. Здание монолитное, общ. площадь 885.1 кв м, ввод объекта в эксплуатацию в 2014 г, все помещения ТЦ с отделкой. Помещения в данном объекте сдаются и приносят достойный доход. Более подробная информация по телефону. Торг.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 903 271-03-02

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена

177 000 000 Р

177 000 000 Р ▾

Следить за изменением цены
Включены НДС

PRO
ID 30678

+7 903 271-03-02

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

← → ↻ | Защищено | <https://www.cian.ru/sale/commercial/166616261/> 🔍 ☆ 📱 ⚡ ↻

вчера, 13:18 👁 84 просмотра, 0 за сегодня 📄 Платное


Здание, 1 100 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Черемушки, ул. Гарибальди, 23К2 На карте











📍 Новые Черемушки, 3 мин. пешком 📍 Профсоюзная, 15 мин. пешком

📍 Калужская, 26 мин. пешком

❤ В избранное
↶
✎
📎
🖨
⚠ Пожаловаться



📷 15 фото

<small>Площадь</small>	<small>Этажность</small>
1 100 м²	2 этажа

м. Новые Черемушки, ул. Гарибальди, д. 23, корп. 2, продается отдельно стоящее административное здание общей площадью 1100 кв. м. (2 этажа и подвал), ранее в здании располагался ресторан Золотой Шаfran (1-й этаж и подвал), действующая парикмахерская 220 кв. м. (2-й этаж), 100 кВт электроэнергии, долгосрочный договор на земельный участок до 2061 г. , продажа в собственность, цена 199 999 000 руб. (торг)

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 926 103-40-44

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

<small>Цена</small>	235 998 820 ₽
---------------------	---------------

235 998 820 ₽

PRO

ID 128639

+7 926 103-40-44

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

★ **Торговое помещение, 2354 м²**

▼ **485 000 000 ₽**

№ 1502271365, размещено 26 февраля в 11:44 Ⓞ 231 (+4)



8 958 763-81-27

Написать сообщение

IQ ESTATE

Агентство

На Avito с сентября 2011 🌟

Контактное лицо

Татьяна

Адрес

Москва, м. Беляево, Введенского ул, д. 13Б

IQ ESTATE

Управляющая компания «IQ Estate» (Ай Кью ЭСТЕЙТ)



147 объявлений агентства



Площадь: 2354 м²

Адрес: Москва, Введенского ул, д. 13Б

📍 Беляево (1 км) 📍 Калужская (1.6 км) 📍 Коньково (1.7 км)

[Посмотреть карту](#)

Продажа арендного бизнеса — торгового комплекса на ул. Введенского, помещения в котором сданы в аренду. Общая площадь здания составляет 2354 кв. м. Якорный арендатор супермаркет «Я любимый». Кроме него, помещения арендуют парикмахерская и др. Здание оборудовано центральными коммунальными сетями: отопление, водоснабжение, водоотведение. Выделено 260 кВт электрических мощностей. Действуют вентиляция и кондиционирование. Установлены системы пожарной сигнализации.

При заинтересованности купить данный арендный бизнес звоните по указанному здесь телефону.

Аренда коммерческих помещений ▼

cds.spb.ru



Проектная декларация на рекламируемой сайте

Сдаем торговое помещение в аренду! ▼

finderent.ru