

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ОБЩЕСТВО «ЭКСПЕРТ»



“Утверждаю”
Генеральный директор
ООО «НПО «ЭКСПЕРТ»
Каримов Каримов М.А.
27 июня 2019 г.

ОТЧЕТ № 19/27

об определении рыночной и справедливой стоимости нежилого
здания, общей площадью 416 кв.м., расположенного по адресу: г.
Москва, ул. Коломенская, д. 7, стр. 2

ЗАКАЗЧИК:
ООО «УК «ИНТЕЛЛЕКТ-КАПИТАЛ»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «НПО «ЭКСПЕРТ»

Дата проведения оценки (дата определения стоимости): 27 июня 2019 г.

Дата составления отчета: 27 июня 2019 г.

Москва 2019 г.

Сопроводительное письмо

Относительно: рыночной и справедливой стоимости нежилого здания, общей площадью 416 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Коломенская, д. 7, стр. 2.

В соответствии с Договором на проведение оценки № 19/27 от 07 июня 2019 года оценщик ООО «НПО «ЭКСПЕРТ» произвел оценку рыночной и справедливой стоимости объекта недвижимости: нежилого здания, общей площадью 416 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Коломенская, д. 7, стр. 2.

Понятие «рыночная стоимость»¹, используемое в настоящем отчете, определяется в соответствии с Федеральным Законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

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

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

IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости» определяет справедливую стоимость как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства на текущих рыночных условиях на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки.

Данная оценка производится с точки зрения участников рынка и не оказывает влияния на намерение компании в отношении оцениваемого по справедливой стоимости актива, обязательства или капитала.

Оценка рыночной и справедливой стоимости Объекта оценки была произведена на 27 июня 2019 года.

Оценка была проведена в соответствии:

- с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (в действующей редакции);
- с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»²;
- с Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»³;
- с Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»⁴;
- с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»⁵;
- со стандартами и правилами оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (утверждены решением Совета РОО от «23» декабря 2015 года, протокол №07-Р).
- с Указанием Банка России от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых

• ¹ Аналогичное определение понятия «рыночная стоимость» приводится в Федеральном стандарте оценки №2 от 20.05.2015 года «Цель оценки и виды стоимости».

• ² Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.

• ³ Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298.

• ⁴ Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.

• ⁵ Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»;

- с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н).

Согласно требованиям Стандартов оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. При выборе подходов следует учитывать следующие факторы:

- возможность применения подхода;
- цели и задачи оценки;
- предполагаемое использование результатов оценки;
- допущения;
- полнота и достоверность исходной информации.

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

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

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.

Расчет стоимости Объекта оценки был осуществлен с применением сравнительного и доходного подхода. Обоснование выбора подходов к оценке объекта оценки приведено в тексте отчета.

На основании проведенного исследования и анализа оценщик пришел к выводу, что:

Рыночная стоимость нежилого здания, общей площадью 416 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Коломенская, д. 7, стр. 2 по состоянию на 27 июня 2019 года с учетом разумного округления без НДС составила:

31 463 000 (Тридцать один миллион четыреста шестьдесят три тысячи) рублей

Данная итоговая величина стоимости в соответствии со ст. 1.6 Указания Банка России от 30 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов» действительна до 27.12.2019 г., т.к. дата оценки стоимости должна быть не ранее шести месяцев до даты, по состоянию на которую определяется стоимость чистых активов.

Генеральный директор

ООО «НПО «ЭКСПЕРТ»

и.т.н.



Каримов М.А.

27 июня 2019 г.

Содержание

1.	Основные факты и выводы	6
2.	Задание на оценку	9
3.	Заявление Оценщика	14
4.	Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	15
5.	Сведения о заказчике и оценщике	16
6.	Допущения, на которых основывалась оценка	18
7.	Основные определения и понятия	20
8.	Применяемые стандарты оценочной деятельности	22
9.	Описание объекта оценки	25
9.1.	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	25
9.2.	Правообладатель объекта оценки	25
9.3.	Описание местоположения объекта оценки	26
9.4.	Описание объекта недвижимости	31
10.	Анализ рынка	34
10.1.	Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	34
10.2.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке	34
10.3.	Анализ региональной экономической ситуации (основные показатели социально-экономического состояния г. Москва)	40
10.4.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.	42
10.5.	Обзор рынка торговой недвижимости Москвы	43
10.5.1.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений	47
10.6.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов	52
10.7.	Ликвидность объекта оценки	57
10.8.	Выводы по результатам анализа	58
11.	Расчет рыночной и справедливой стоимости земельного участка	59
11.1.	Сравнительный подход к оценке земельного участка	61
12.	Расчет рыночной и справедливой стоимости здания	70
12.1.	Обоснование выбора используемого подхода	70
12.2.	Сравнительный подход	73
12.3.	Доходный подход	84
12.4.	Согласование результатов оценки рыночной и справедливой стоимости	95
13.	Итоговое заключение о рыночной и справедливой стоимости	100
14.	Список используемой литературы	101

<i>Приложение 1. Аналоги.....</i>	<i>102</i>
<i>Приложение 2. Документы Заказчика</i>	<i>106</i>
<i>Приложение 3. Документы Оценщика.....</i>	<i>126</i>

1. Основные факты и выводы

Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая Объект Оценки

Объект оценки	Нежилое здание, общей площадью 416 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Коломенская, д. 7, стр. 2				
	№ п/п	Наименование	Адрес	Вид права	Субъект права
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	1	Здание, назначение: нежилое, площадью 416 кв. м	г. Москва, ул. Коломенская, д. 7, стр. 2	собственность	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Меркури-Коммерческая недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	2	Земельный участок площадью 630 кв. м, из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер: 77:05:0004012:40	г. Москва, ул. Коломенская, вл. 7, стр. 2	аренда	ООО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ИНТЕЛЛЕКТ-КАПИТАЛ», Доверительный Управляющий Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Меркури - Коммерческая недвижимость»
Имущественные права на оцениваемый земельный участок в составе объекта оценки	Право аренды				
Имущественные права на оцениваемые объект капитального строительства в составе объекта оценки	Право собственности				

Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Меркури-Коммерческая недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
------------------------	--

Таблица 2. Сведения о проводимой оценке

Основание проведения оценки	Договор на проведение оценки №19/27 от 07 июня 2019 года.
Вид определяемой стоимости	Рыночная и справедливая стоимость в рублях (без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться) в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Цель и задача оценки	Определение рыночной и справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Предполагаемое использование результатов оценки	Для использования при принятии управленческих решений и иных действий, в т.ч. учета имущества в составе активов фонда.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки могут быть использованы исключительно для целей и предполагаемого использования результатов оценки, указанных в задании на оценку
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним; Договор аренды земельного участка; Позтажный план; Экспликация
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр Объекта оценки проводился представителями Оценщика. На дату оценки данные о наличии и состоянии оцениваемых объектов подтверждены фотоматериалами и предоставленной информацией Заказчика.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Материалы и информация, необходимые для проведения оценки, предоставляются Заказчиком в течение 3 (трех) рабочих дней со дня подписания договора.
Дата оценки	27 июня 2019 года
Дата обследования объекта оценки	27 июня 2019 года
Дата составления отчета	27 июня 2019 года
Порядковый номер отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет № 19/27

Таблица 3. Применяемые стандарты оценки

Применяемые стандарты оценки	Оценка была проведена в соответствии: • с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (в действующей редакции); • с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»; • с Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»; • с Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»; • с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»; • со сводом Стандартов и Правил РОО (Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков») 2015 (Утвержден Советом РОО 23 декабря 2015 года, Протокол № 07-Р); • с Указанием Банка России от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов
-------------------------------------	--

	акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»; с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н).
--	---

Таблица 4. Заключение об оценке

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.	Затратный подход	Не применялся
	Сравнительный подход	32 096 222
	Доходный подход	29 985 690
Итоговая величина рыночной и справедливой стоимости Объекта оценки с учетом разумного округления (без НДС), руб.		31 463 000 (Тридцать один миллион четыреста шестьдесят три тысячи)

2. Задание на оценку

Таблица 5. Задание на оценку

Основание проведения оценки	Договор на проведение оценки № 19/27 от 07.06.2019 года.				
Объект оценки	Нежилое здание, общей площадью 416 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Коломенская, д. 7, стр. 2				
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	№ п/п	Наименование	Адрес	Вид права	Субъект права
	1	Здание, назначение: нежилое, площадью 416 кв. м	г. Москва, ул. Коломенская, д. 7, стр. 2	собственность	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Меркури-Коммерческая недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	2	Земельный участок площадью 630 кв. м, из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер: 77:05:0004012:40	г. Москва, ул. Коломенская, вл. 7, стр. 2	аренда	ООО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ИНТЕЛЛЕКТ-КАПИТАЛ», Доверительный Управляющий Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Меркури - Коммерческая недвижимость»
Имущественные права на оцениваемый земельный участок в составе объекта оценки	Право аренды				
Имущественные права на оцениваемые объект капитального строительства в составе объекта оценки	Право собственности				
Балансовая стоимость	Нет данных				
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Меркури-Коммерческая недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных				

	паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Вид определяемой стоимости	Рыночная и справедливая стоимость в рублях (без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться) в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Цель и задача оценки	Определение рыночной и справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Предполагаемое использование результатов оценки	Для использования при принятии управленческих решений и иных действий, в т.ч. учета имущества в составе активов фонда.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки могут быть использованы исключительно для целей и предполагаемого использования результатов оценки, указанных в задании на оценку
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним; Договор аренды земельного участка; Поэтажный план; Экспликация
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр Объекта оценки проводился представителями Оценщика. На дату оценки данные о наличии и состоянии оцениваемых объектов подтверждены фотоматериалами и предоставленной информацией Заказчика.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Материалы и информация, необходимые для проведения оценки, предоставляются Заказчиком в течение 3 (трех) рабочих дней со дня подписания договора.
Форма отчета	Письменная
Дата оценки	27 июня 2019 года
Применяемые стандарты оценки	Оценка была проведена в соответствии: - с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (в действующей редакции); - с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»; - с Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»; - с Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»; - с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»; - со сводом Стандартов и Правил РОО (Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков») 2015 (Утвержден Советом РОО 23 декабря 2015 года, Протокол № 07-Р); - с Указанием Банка России от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»;

	с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н).
Допущения, на которых должна основаться оценка	- Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. - Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки. - Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. - Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы чертежи и т. п.) по объекту. Все рисунки в отчете включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности. - Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Описание проводится оценщиком исключительно на основании технических документов, документации или документально оформленной информации ответственных лиц Заказчика. Результаты визуального осмотра носят лишь фиксирующий характер, подтверждающий факт их наличия на дату оценки. - Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому, для всех сведений указывается источник информации. - Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. - Если заказчиком оценки является лицо, не являющееся на дату проведения оценки собственником объекта оценки, а так же не имеющее оформленных в соответствии с действующим законодательством документов от собственника, дающих право на дату проведения оценки указанному лицу действовать от лица собственника объекта оценки, то указанная оценка производится для консультирования Заказчика относительно наиболее вероятной стоимости объекта оценки, а отчет об оценке не может быть признан документом доказательного значения для конкретной сделки с объектом оценки. - От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. - Все прогнозы и допущения, сделанные в тексте отчета, базируются на существующей рыночной ситуации, объеме и достоверности имеющейся информации. Мнение оценщика относительно рыночной и справедливой стоимости объекта 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 стоимость объекта. - Отчет об оценке содержит профессиональное, субъективное мнение Оценщика относительно рыночной и справедливой стоимости в отношении объекта как наиболее вероятной цене, по которой объект может быть отчужден на открытом рынке и не является гарантией того,

	что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете. 12. В случае получения нами какой-либо дополнительной информации, которая может изменить наше понимание относительно рыночной и справедливой стоимости мы оставляем за собой право пересмотреть выводы, сделанные в данном отчете. 13. В соответствии с нашей стандартной практикой, мы подтверждаем, что данный отчет является конфиденциальным. Сам отчет, его части или ссылки на него не могут быть опубликованы в каком-либо документе, заявлении или циркуляре. ООО «НПО «ЭКСПЕРТ» не несет ответственности за любые потери или ущерб, включая без ограничения, любую потерю прибыли, которая может возникнуть прямо или косвенно в результате использования диапазона рыночной и справедливой стоимости, приведенного в данном отчете. 14. Все расчёты производились Оценщиками в программном продукте «Microsoft Excel». В расчётных таблицах, представленных в Отчёте, приведены округлённые значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчёте итоговых значений по округлённым данным результаты могут несколько отличаться от указанных в Отчёте. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.
Порядковый номер отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет № 19/27
Оцениваемые права	Право собственности
Заказчик работы	ООО «УК «ИНТЕЛЛЕКТ-КАПИТАЛ»
Срок действия отчета	6 месяцев

- содержание **права собственности** раскрывает ст. 209 Гражданского Кодекса РФ, в которой говорится, что «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 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».

–содержание **права аренды** раскрывает ст.606 Гражданского Кодекса РФ, в которой сказано, что «арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью».

- в ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. дано следующее определение рыночной и справедливой стоимости. **Рыночная стоимость** – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

- в соответствии с Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, «**Датой оценки** (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное».

- в соответствии с Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, «**итоговая величина стоимости объекта оценки**, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами 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».

3. Заявление Оценщика

Подписавший данный отчёт оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчёте, верны, объективны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчёте анализ, суждения, выводы и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах, ограниченных теми условиями и допущениями, которые являются частью настоящего отчёта.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчёте.
5. Оценка была проведена, а отчёт составлен в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями; Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, а также сводом стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО-2015), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н) и Кодексом этики оценщика.
6. Объём и глубина проделанной работы соответствуют Федеральным стандартам оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, а также сводом стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО-2015), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н) и Кодексом этики оценщика).
7. Приведённые в отчёте сведения, на основании которых осуществлялся анализ, делались предположения и выводы, были получены с наибольшей степенью использования профессиональных знаний и опыта оценщика, и являются, по убеждению оценщиков, объективными, достоверными и не содержащими ошибок.

Оценщик ООО «НПО «ЭКСПЕРТ»



Каримов М.А

27 июня 2019 г.

4. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», проведение оценки включало следующие этапы:

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

5. Сведения о заказчике и оценщике

Таблица 6. Сведения о Заказчике

Наименование	ООО «УК «ИНТЕЛЛЕКТ-КАПИТАЛ»
Реквизиты	Место нахождения: 121099, г. Москва, Прямой пер., д. 12, стр. 1, ИНН/КПП 4205057615/770401001, р/с № 40701810092000006292 в БАНК ГПБ (АО) г. Москва, к/с № 30101810200000000823, БИК 044525823

Таблица 7. Сведения об Оценщике

Оценщик	Фамилия, Имя, Отчество	Каримов Марат Ахметович
	Номер контактного телефона	+79166945951
	Почтовый адрес	129010, г.Москва, Орлово-Давыдовский пер., 2/5, стр.1
	Адрес электронной почты	spsexpert@mail.ru
	Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Каримов М.А. включен в реестр оценщиков саморегулируемой организации (СРО) – «Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» 17 июля 2007 г. за № 00353.
	Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Образование высшее строительное МИИТ, диплом с отличием (1979), кандидат технических наук (1984), доцент (1986), официальная (государственная) аттестация профессиональных оценщиков первого уровня при Московской городской администрации (запись в реестре за № 00860/ОС от 30.01.2001), профессиональная переподготовка в МАМИ по оценке бизнеса (2003). Квалификационные аттестаты в области оценочной деятельности: - № 008433-1 от 04.04.2018 г. по направлению «Оценка недвижимости»; - № 014223-3 от 03.08.2018 г. по направлению «Оценка бизнеса»; - № 014579-2 от 07.09.2018 г. по направлению «Оценка движимого имущества».
	Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Профессиональная ответственность Оценщика Каримова М.А. застрахована СПАО «ИН-ГОССТРАХ и ОАО «Альфа Страхование, договор (Страховой полис) № 433-121121/18/0325R/776/00002/18-000353 от «07» сентября 2018 г. страхования ответственности оценщика от 01.01.2019 г. по 30.06.2020 г. на сумму 300 000 рублей.
	Стаж работы в оценочной деятельности	23 года
	Степень участия в проведении оценки объекта оценки	100%
лицо, с которым заключил	Организационно-правовая форма и наименование	ООО «НПО «ЭКСПЕРТ»
	ОГРН	1027702001205 от 06.08.2002
	Адрес местонахождения	129010, г.Москва, Орлово-Давыдовский пер., 2/5, стр.1
	Контракт, заключенный с оценщиком	В 2002 г.
	ИНН/КПП	7702335106 / 770201001

	Банковские реквизиты	р/с 40702810438090109470 в ПАО Сбербанк России г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225
	Генеральный директор	Каримов Марат Ахметович
	Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. N135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Требование о независимости выполнено
	Количество оценщиков в штате организации, удовлетворяющих требованиям Федерального закона от 29.07.1998 г. N135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	2 (два)
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах		Сторонние организации и специалисты не привлекались

6. Допущения, на которых основывалась оценка

1. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.
3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
4. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы чертежи и т. п.) по объекту. Все рисунки в отчете включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности.
5. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Описание проводится оценщиком исключительно на основании технических документов, документации или документально оформленной информации ответственных лиц Заказчика. Результаты визуального осмотра носят лишь фиксирующий характер подтверждающий факт их наличия на дату оценки.
6. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому, для всех сведений указывается источник информации.
7. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
8. Если Заказчиком оценки является лицо, не являющееся на дату проведения оценки собственником объекта оценки, а так же не имеющее оформленных в соответствии с действующим законодательством документов от собственника, дающих право на дату проведения оценки указанному лицу действовать от лица собственника объекта оценки, то указанная оценка производится для консультирования Заказчика относительно наиболее вероятной стоимости объекта оценки, а отчет об оценке не может быть признан документом доказательного значения для конкретной сделки с объектом оценки.
9. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
10. Все прогнозы и допущения, сделанные в тексте отчета, базируются на существующей рыночной ситуации, объеме и достоверности имеющейся информации. Мнение оценщика относительно рыночной и справедливой стоимости объекта 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 стоимость объекта.
11. Отчет об оценке содержит профессиональное, субъективное мнение Оценщика относительно рыночной и справедливой стоимости в отношении объекта как наиболее вероятной цене, по которой объект может быть отчужден на открытом рынке и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

12. В случае получения нами какой-либо дополнительной информации, которая может изменить наше понимание относительно рыночной и справедливой стоимости мы оставляем за собой право пересмотреть выводы, сделанные в данном отчете.

13. В соответствии с нашей стандартной практикой, мы подтверждаем, что данный отчет является конфиденциальным. Сам отчет, его части или ссылки на него не могут быть опубликованы в каком-либо документе, заявлении или циркуляре. ООО «НПО «ЭКСПЕРТ» не несет ответственности за любые потери или ущерб, включая без ограничения, любую потерю прибыли, которая может возникнуть прямо или косвенно в результате использования диапазона рыночной и справедливой стоимости, приведенного в данном отчете.

14. Все расчёты производились Оценщиками в программном продукте «MicrosoftExcel». В расчётных таблицах, представленных в Отчёте, приведены округлённые значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчёте итоговых значений по округлённым данным результаты могут несколько отличаться от указанных в Отчёте.

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте настоящего Отчета.

7. Основные определения и понятия

Таблица 8. Термины и определения

Оценочная деятельность	профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.
Рыночная стоимость	При определении рыночной и справедливой стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме. 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
Кадастровая стоимость	стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная при осуществлении государственного кадастрового учета ранее не учтенных объектов недвижимости, включения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенном объекте недвижимости или внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости.
Подход к оценке	совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
Затратный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Сравнительный подход	совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.
Доходный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.
Метод оценки	способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
Цена	денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.
Стоимость объекта оценки	наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
Объект оценки	объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. К объектам оценки относятся: -отдельные материальные объекты (вещи); -совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); -право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; -права требования, обязательства (долги); -работы, услуги, информация; -иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)	дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.
Допущение	предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.
Объект-аналог	объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
Срок экспозиции объекта оценки	период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
Итоговая величина стоимости	стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
Ставка дисконта	ставка дохода, используемая для пересчета денежных сумм, подлежащих уплате или получению в будущем, к текущей стоимости.
Коэффициент капитализации	это норма дохода, которая отражает взаимосвязь между чистым операционным доходом и общей стоимостью или ценой собственности.

8. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности. Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности.

Федеральные стандарты оценки

Обязательность использования Федеральных стандартов оценки вытекает из статьи 15 «Обязанности оценщика» Федерального закона от 29.07.98 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Информация о стандартах, действующих на территории Российской Федерации, приведена в таблице. Данные стандарты содержат определения ряда терминов (виды стоимости, цели оценки, подходы оценки, методы оценки и т.п.), раскрывают суть подходов оценки, содержат требования к оформлению результатов оценки (подготовке отчетов). Кроме данных стандартов, требования к выполнению содержатся в Федеральном законе от 29.07.98 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и некоторых других нормативных актах.

Таблица 9. Федеральные стандарты оценки

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
ФСО-1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»	Приказ МЭРТ РФ №297 от 20.05.15 г.	Стандарт обязателен к применению
ФСО-2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ МЭРТ РФ №298 от 20.05.15 г.	Стандарт обязателен к применению
ФСО-3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»	Приказ МЭРТ РФ №299 от 20.05.15 г.	Стандарт обязателен к применению
ФСО-4	Федеральный стандарт оценки №4 «Определение кадастровой стоимости»	Приказ МЭР РФ №508 от 22.10.10 г. В Минюсте не зарегистрирован.	У Оценщиков нет сведений об официальной публикации данного стандарта.
ФСО-5	Федеральный стандарт оценки №5 «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения»	Приказ Минэкономразвития России №328 от 04.07.11 г. В Минюсте не зарегистрирован.	У Оценщиков нет сведений об официальной публикации данного стандарта.
ФСО-6	Федеральный стандарт оценки №6 «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков»	Приказ Минэкономразвития России №628 от 07.11.11 г. В Минюсте не зарегистрирован.	У Оценщиков нет сведений об официальной публикации данного стандарта.

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»	Приказ Минэкономразвития России №611 от 25.09.14 г. В Минюсте не зарегистрирован.	Стандарт обязателен к применению при оценке недвижимости
ФСО-8	Федеральный стандарт оценки №8 «Оценка бизнеса»	Приказ Минэкономразвития России №326 от 01.06.15 г.	Стандарт обязателен к применению при оценке бизнеса
ФСО-9	Федеральный стандарт оценки №8 «Оценка для целей залога»	Приказ Минэкономразвития России №327 от 01.06.15 г.	Стандарт обязателен к применению при оценке для целей залога
ФСО-10	Федеральный стандарт оценки №8 «Оценка стоимости машин и оборудования»	Приказ Минэкономразвития России №328 от 01.06.15 г.	Стандарт обязателен к применению при оценке машин и оборудования
ФСО-11	Федеральный стандарт оценки №8 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности»	Приказ Минэкономразвития России №385 от 22.06.15 г.	Стандарт обязателен к применению при оценке нематериальных активов и интеллектуальной собственности
ФСО-12	Федеральный стандарт оценки №12 «Определение ликвидационной стоимости»	Приказ Минэкономразвития России №721 от 17.11.16 г.	Стандарт обязателен к применению при определении ликвидационной стоимости
ФСО-13	Федеральный стандарт оценки №13 «Определение инвестиционной стоимости»	Приказ Минэкономразвития России №722 от 17.11.16 г.	Стандарт обязателен к применению при определении инвестиционной стоимости

Источник: информационная система КонсультантПлюс

Также оценка соответствует требованиям Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н;

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов. Применение стандартов и правил оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» является обязательным для Оценщика, поскольку он является членом Общероссийской общественной организации «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ».

В рамках данной работы проводится оценка **справедливой стоимости недвижимого имущества, принадлежащего Владелецам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Меркури-Коммерческая недвижимость»**, данные о которых устанавливаются на основании данных **лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев**. Оценка Объекта оценки проводится с применением доходного и сравнительного подходов. Таким образом, при подготовке Отчета Оценщики использовали следующие стандарты: ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7, Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н).

Стандарты Российского общества оценщиков

Решением Правления Российского общества оценщиков был утвержден Свод Стандартов Оценки (ССО 2015). Данный Свод стандартов оценки РОО (ССО 2015 РОО) вступил в действие с сентября 2015 г (Утвержден Советом РОО 23 декабря 2015 года, Протокол № 07-Р).

ССО 2015 РОО предназначен для оценки стоимости имущества в Российской Федерации и в других странах СНГ.

Международные стандарты оценки

Международный комитет по стандартам оценки (МКСО) был создан в 1981 г. и представляет собой некоммерческую организацию, объединяющую профессиональные ассоциации оценщиков по всему миру. В настоящий момент Комитет имеет 74 членов органов из 54 стран. Основной задачей Комитета является разработка и опубликование Международных стандартов оценки, а также гармонизация стандартов различных государств. МКСО предпринял несколько пересмотров МСО. Эти редакции были опубликованы в 1985, 1994/97, 2000, 2001, 2003, 2005, 2007, 2008 и 2011 гг.

В 2011 г. была опубликована последняя редакция МСО. Перевод Стандартов на русский язык был выполнен Российским обществом оценщиков и опубликован в 2013 г. Информацию о первоначальном одобренном тексте Стандартов на английском языке можно получить на интернет-сайте МКСО: www.ivsc.org. Стандарты формулируют общие понятия и принципы оценки. При подготовке Отчета Оценщики использовали данные стандарты в части не противоречащей Федеральному Закону №135-ФЗ и Федеральным стандартам оценки.

9. Описание объекта оценки

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

Для расчета рыночной и справедливой стоимости Объекта оценки Заказчиком были предоставлены следующие документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (копии всех документов приведены в Приложении к настоящему Отчету).

Таблица 10. Перечень документов

Правоустанавливающие документы	Выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним; Договор аренды земельного участка
Документы, определяющие количественные характеристики объекты	Выписка из Технического паспорта на здание; Позтажный план; Экспликация

9.2. Правообладатель объекта оценки

Данные о правообладателе оцениваемых объектов представлены в таблице и установлены на основании данных, предоставленных Заказчиком. В процессе оценки эксперты полагались на эти данные и отдельно их не проверяли.

Таблица 11. Правообладатель объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Вид права	Субъект права	Правоустанавливающие документы
1	Здание, назначение: нежилое, площадью 416 кв. м	416	собственность	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Меркури-Коммерческая недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	Выписка из ЕГРН от 19.06.2019
2	Земельный участок площадью 630 кв. м, из состава земель населенных	630	аренда	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого	Договор аренды земельного участка

	пунктов, кадастровый номер: 77:05:0004012:40			инвестиционного фонда недвижимости «Меркури- Коммерческая недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	
--	--	--	--	---	--

Источник информации:

Свидетельство о государственной регистрации права (Приложение 2 Документы заказчика)

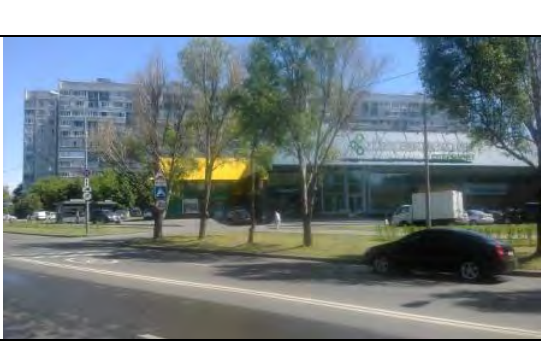
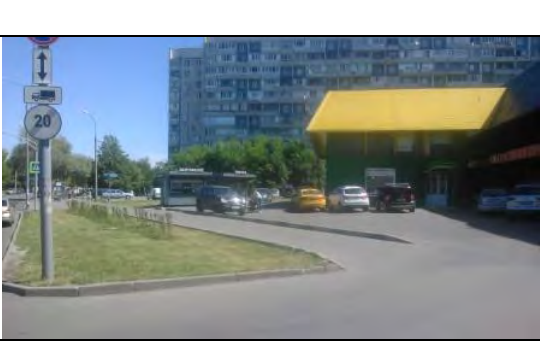
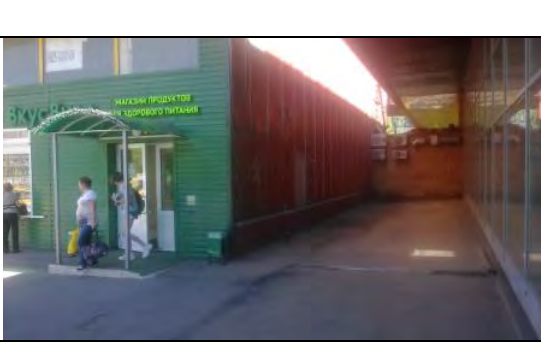
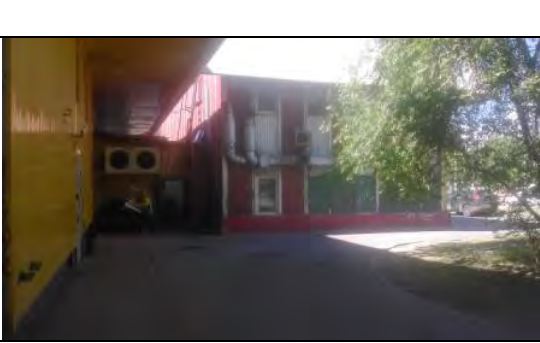
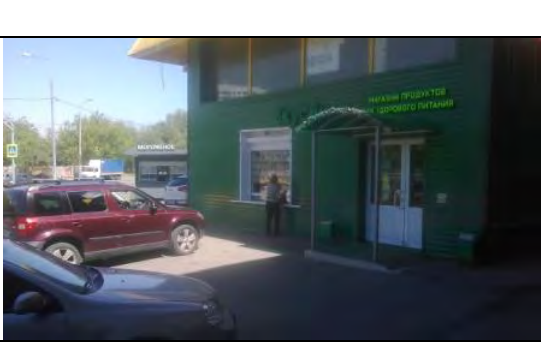
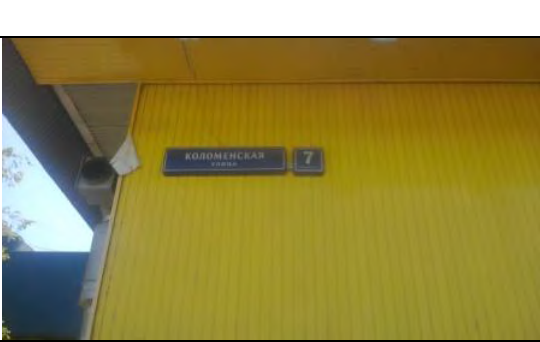
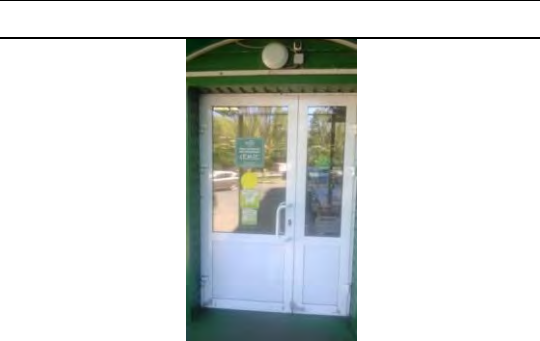
9.3. Описание местоположения объекта оценки

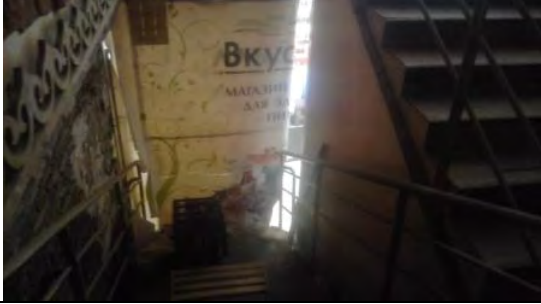
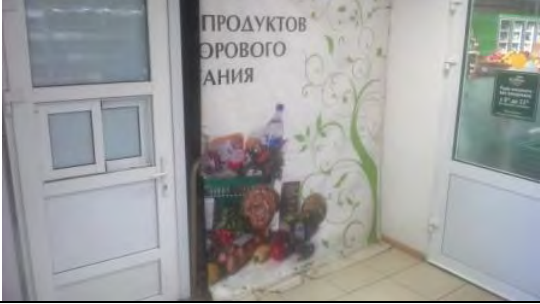
Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Коломенская, д. 7, стр. 2

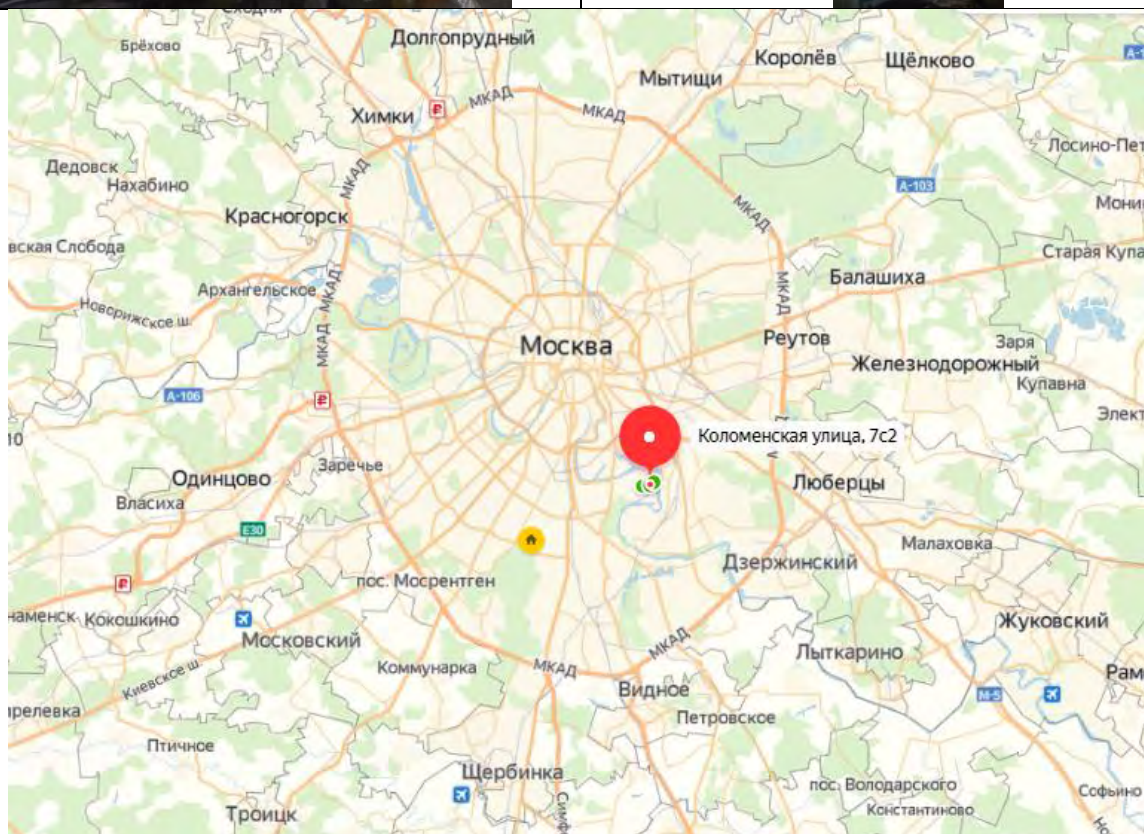


ООО «НПО «ЭКСПЕРТ»

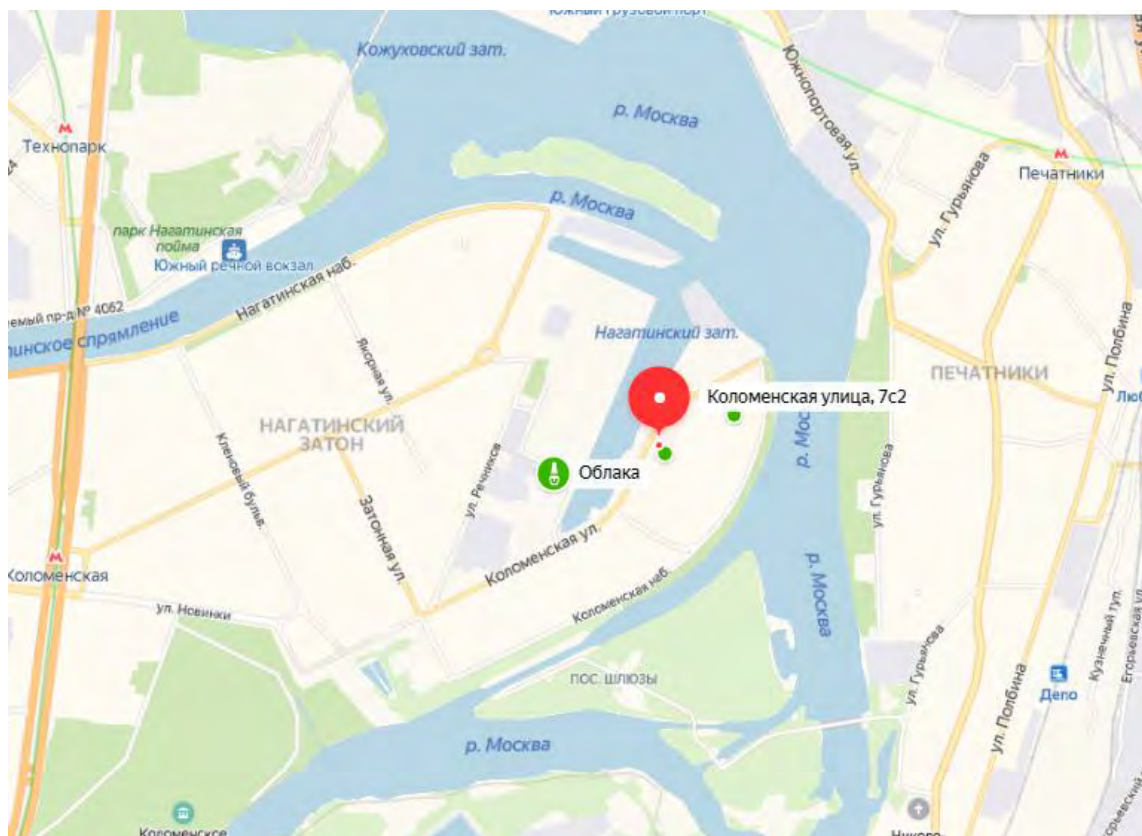
отчет №19/27 об оценке рыночной и справедливой стоимости



Расположение объекта в Южном административном округе города Москвы.



Расположение объекта в районе «Нагатинский Затон» города Москвы.

Описание района Нагатинский Затон г. Москвы

Нагатинский Затон — район Южного административного округа Москва и соответствующее ему внутригородское муниципальное образование.

В состав района входит территория рядом с Нагатинским затоном, ограниченная с трёх сторон излучиной Москвы-реки, восточная часть полуострова «Нагатинская пойма», а также музей-заповедник «Коломенское».

По данным на 2010 год площадь территории района составляет 979,5 га. Население — 119 726 чел. (2018). Плотность населения — 11 656,7 чел./км², площадь жилого фонда — 1848,8 тыс. м² (2010 год). Границы района Нагатинский Затон и внутригородского муниципального образования Нагатинский Затон проходят по южным и западным границам территории музея-заповедника «Коломенское», далее по оси проспекта Андропова, осям: старого русла реки Москвы, русла реки Москвы, шлюза 10-11, русла реки Москвы до южных границ территории музея-заповедника «Коломенское»

Таким образом, район Нагатинский Затон граничит по руслу Москвы-реки с районами Печатники (восток, юго-восток) и Южнопортовый Юго-Восточного административного округа (север), с запада — с районами Нагатина-Садовники и Даниловский, с юга — с районом Москворечье-Сабурово.

Таблица 12. Характеристика района расположения Объекта оценки

Параметр	Характеристика
Местоположение	ЮАО г. Москвы

Градостроительная зона и соответствие зонирование	Участок расположен в зоне жилой застройки
Окружающая застройка	Жилая и административная застройка
Транспортная доступность	Объект оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью
Расстояние от основных магистралей города	проспект Андропова – 2,3 км
Расстояние до остановок общественного транспорта	Метро Коломенская – 13 минут транспортом
Экономическое местоположение	Объект расположен в зоне сложившегося района
Плотность и тип застройки	Плотность застройки в районе расположения объекта оценки высокая
Смог, грязь, шум - уровень	Средний
Социальная репутация	Район с высоким уровнем спроса на офисную, торговую и жилую недвижимость
Инфраструктура	Развита

Источники информации: Документы заказчика, <https://ru.wikipedia.org/wiki>, <http://maps.yandex.ru/>, Публичная кадастровая карта

9.4. Описание объекта недвижимости

Характеристика объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Коломенская, д. 7, стр. 2, приведена в таблицах:

Таблица 13. Описание нежилого здания

Показатель	Объект оценки
Наименование	Все здание
Назначение	нежилое
Использование	Торговое здание
Адрес объекта	г. Москва, ул. Коломенская, д. 7, стр. 2
Общая Площадь, кв.м.	416
Строительный объем, куб.м*	2966,6
Год постройки	1992
Год реконструкции	-
Год ремонта/перепланировки	-
Высота пот., м	1 этаж – 3,40 2 этаж – 3,60
Этажность	2 этажа
Наличие лифта	нет
Состояние	Рабочее
Конструктивные элементы:	
Стены	смешанные
Кровля	нет данных
Полы	линолеум, плитка
Проемы	стекло, пластик
Отделка	стандартная
Инж. Комм.	есть
Управление	Управления осуществляется собственником объекта (без участия профильной управляющей компании)
Дополнительные факторы	Дополнительные факторы, влияющие на стоимость объекта - не выявлены

Информация согласно данным <https://rosreestr.ru>

Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	77:05:0004012:1059
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	26.05.2012
Площадь ОКС'а:	416
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	43848446,72
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	Москва, ул Коломенская, д 7, строен 2
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание)
(ОКС) Этажность:	2
(ОКС) Материал стен:	Из прочих материалов
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	1992
(ОКС) Завершение строительства:	1992
Дата обновления информации:	17.04.2019
Ранее присвоенные номера	
Условный номер:	3802012
Форма собственности:	
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 77-77-12/023/2010-088 от 08.09.2010 (Общая долевая собственность)	№ 77:05:0004012:1059-77/005/2019-2 от 20.03.2019 (Доверительное управление)
▼ Особые отметки	
Сведения о площади здания имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право зарегистрировано на объект с площадью [423.8 кв.м.]].	

Таблица 14. Описание земельного участка

Параметр	Характеристика
Строительный адрес	г. Москва, ул. Коломенская, вл. 7, стр. 2
Общая площадь, кв. м	630
Кадастровый номер	77:05:0004012:40
Кадастровая стоимость, руб.	26 281 659,6
Категория земель	Земли населенных пунктов
Использование	Для размещения объектов торговли
Информация согласно данным https://rosreestr.ru	

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	77:05:0004012:40
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	31.08.2006
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения объектов торговли
Площадь:	630
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	26281659,6
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Адрес (местоположение):	г Москва, ул Коломенская, вл 7, стр 2
Дата обновления информации:	02.04.2019
Форма собственности:	

▼ Права и ограничения

Право	Ограничение
	№ 77-01/05-649/2002-676 от 23.01.2003 (Аренда)

▼ Особые отметки

Сведения об использовании земель имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право зарегистрировано на объект с видом использования земель [Для размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения].

[Найти объект на публичной кадастровой карте](#)

Объект оценки не относится к памятникам архитектуры и не имеет дополнительных обременений.

10. Анализ рынка

10.1. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Настоящий раздел посвящен анализу внешних факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки. В числе прочего, в настоящем разделе рассмотрены следующие темы:

- а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект;
- в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

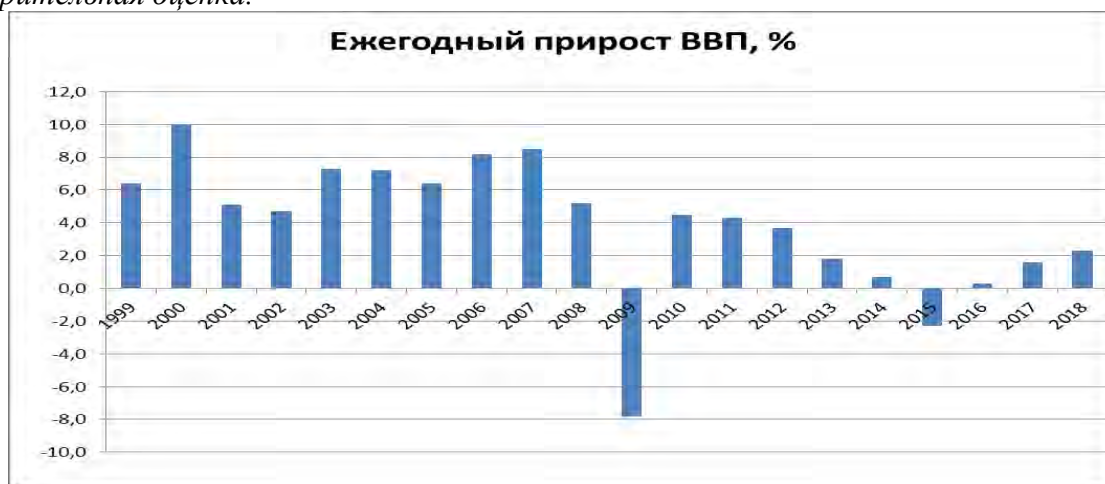
10.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке

Основные экономические показатели Российской Федерации (в сопоставимых ценах)

	Март 2019 г.	В % к		I квар- тал 2019 г. в % к I квар- талу 2018 г.	Справочно		
		марту 2018 г.	февралю 2019 г.		март 2018 г. в % к марту 2017 г.	февралю 2018 г.	I квар- тал 2018 г. в % к I квар- талу 2017 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	103875,8 ¹⁾	102,3 ²⁾			101,6 ³⁾		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		99,9	112,5	100,7	103,0	115,1	103,4
Индекс промышленного производства ⁴⁾		101,2	110,3	102,1	102,8	113,4	102,8
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	284,3	101,5	144,4	101,1	102,4	143,7	102,4
Грузооборот транспорта, млрд т-км	491,7	101,9	111,9	102,1	104,3	111,9	102,5
в том числе железнодорожного транспорта	231,3	103,0	115,6	102,4	104,3	114,2	104,7
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд рублей	140,9	99,1	98,9	100,9	98,9	103,0	98,9
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2668,0	101,6	108,7	101,8	103,0	109,1	102,7
Объем платных услуг населению, млрд рублей	803,2	99,7	102,1	101,0	101,7	105,1	102,0
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	52,4 ⁵⁾	103,9 ⁶⁾	112,4 ⁷⁾	98,3 ⁸⁾	122,2 ⁹⁾	100,3 ⁷⁾	125,5 ⁸⁾
в том числе:							
экспорт товаров	34,0	108,6	112,9	98,8	121,4	93,1	126,8
импорт товаров	18,4	96,1	111,4	97,4	123,5	114,6	123,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	17595,0 ⁹⁾	104,3 ²⁾			104,8 ³⁾		
Индекс потребительских цен		105,3	100,3	105,2	102,4	100,3	102,2
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		110,9	100,9	110,0	104,8	99,1	105,2
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾				97,7			100,4 ¹¹⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	45000 ¹²⁾	105,2 ¹²⁾	104,5 ¹²⁾	105,6 ¹²⁾	111,3	105,0	112,7
реальная		100,0 ¹²⁾	104,2 ¹²⁾	100,4 ¹²⁾	108,7	104,7	110,2
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,5	92,4	96,2	94,0	92,6	100,0	91,3
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,8	104,4	102,6	99,5	86,1	98,2	86,3

(далее зеленым цветом выделены положительные результаты и тенденции, красным - отрицательные)

1. Данные за 2018 г. (вторая оценка). 2) 2018 г. в % к 2017 году. 3) 2017 г. в % к 2016 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 февраль 2019 года. 6) Февраль 2019 г. и февраль 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 7) Февраль 2019 г. и февраль 2018 г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах. 8) Январь-февраль 2019 г. и январь-февраль 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 9) Данные за январь-декабрь 2018 года. 10) Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (приказ № 465 от 02.07.2014 с изменениями № 680 от 20.11.2018). 11) С учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017 г. в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. № 385-ФЗ. 12) Предварительная оценка.



Динамика роста **ВВП** РФ в 2018 году положительна (+2,3%).

Годовая инфляция по итогам марта 2019г. составила +5,3%. г/г. Рост обусловлен увеличением денежной массы из-за роста объемов кредитования при недостаточном росте производства на фоне низкой предпринимательской и потребительской активности, низких реальных доходов населения и низкого спроса.

Рост **промышленного производства** январь-март 2019г. составил +2,1%, **грузооборота** - +2,1%, **розничного товарооборота** - +1,8%. **Внешнеторговый оборот** также стабильно растёт, но показал снижение на -1,7% по сравнению с 1 кв. 2018г. (из-за высокой базы 2018г.+25,5%), при положительном сальдо торгового баланса (+84,8% м/м).

Таким образом, общая динамика развития экономики в 2019 году после значительного снижения в 2015 году в целом положительная. По основным отраслям:

ООО «НПО «ЭКСПЕРТ»

отчет №19/27 об оценке рыночной и справедливой стоимости

	2018 г.	В том числе			
		I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал
Валовой внутренний продукт в рыночных ценах	102,3	101,9	102,2	102,2	102,7
в том числе:					
сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	98,0	99,4	97,4	95,2	102,3
добыча полезных ископаемых	103,9	101,2	101,9	104,7	107,7
обрабатывающие производства	101,6	102,9	102,5	101,3	100,2
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	101,5	102,8	100,8	101,0	101,2
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	101,2	95,4	97,0	104,3	106,5
строительство	104,7	102,9	103,1	106,6	104,9
торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	102,2	100,9	103,3	102,2	102,2
транспортировка и хранение	103,0	102,5	103,0	103,2	103,2
деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	106,2	104,7	107,2	108,1	104,4
деятельность в области информации и связи	101,8	104,2	99,2	101,3	102,7
деятельность финансовая и страховая	106,2	103,5	106,1	107,0	107,9
деятельность по операциям с недвижимым имуществом	100,2	100,2	100,2	100,2	100,3
деятельность профессиональная, научная и техническая	101,1	101,4	101,7	101,6	100,1
деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	102,6	102,8	102,4	102,4	102,9
государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	103,3	103,3	103,3	103,3	103,3
образование	101,5	101,4	101,4	101,4	101,7
деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	100,0	99,7	99,7	99,9	100,4
деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	100,6	100,4	100,5	100,8	100,6
предоставление прочих видов услуг	103,7	102,8	103,4	104,1	104,3
деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	98,0	98,0	98,0	98,0	98,0
Чистые налоги на продукты	102,4	102,4	102,3	102,2	102,7

Итогом исполнения федерального бюджета за 2018 год стало превышение доходов над расходами в сумме +5,536трлн.руб. (+39,8%), с учетом внебюджетных фондов - +3,036трлн.руб. Исполнение госбюджета характеризуется стабильным и значительным из года в год профицитом. На 01.04.2019 г. профицит госбюджета 2019 года составил 545,85 млрд. руб.

Государственные целевые программы. На 07.05.2019 года в России реализуются государственные программы по пяти основным направлениям: социального, экономического, государственного, регионального и оборонного развития, на которые направлено около 60% Федерального бюджета в сумме 9034,7млрд.руб.(не включая расходы по обороне).

Золотовалютные резервы Российской Федерации на 19.04.2019 составили 490,9 млрд долл. США (+5,8% г/г), что обеспечивает полное покрытие внешнего долга и гарантии стабилизации в чрезвычайных случаях.

Ключевая ставка повышена Банком России 17.12.2018г. до 7,75% годовых. Повышение ставки призвано сдерживать необеспеченное кредитование и инфляцию, но не способствует экономическому росту.

Средства организаций и физ. Лиц в банках (счета, банковские депозиты и вклады) в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах растут высокими темпами и на 01.01.2019 г. составили 60,2 трлн. руб. (+15,3% г/г).

Объём предоставленных кредитов организациям и предпринимателям в рублях и иностранной валюте с начала года на 01.01.2019 года: – 45,0 трлн. руб. (+16,9% г/г), задолженность составила 32,2 трлн. руб. (+10,3%), в т.ч. просроченная 2,1 трлн. руб. (+7,8% г/г – меньше роста выданных кредитов и задолженности).

Кредиты физическим лицам на 01.01.2019 года – 12,456 трлн. руб. (+35,0% г/г). Задолженность – 14,9 трлн. руб. (+22,8% г/г), в т.ч. просроченная – сократилась до 0,76 трлн. руб. (-10,5% г/г), составив 5,1% от задолженности).

Жилищных кредитов предоставлено за 1 кв. 2019г. на сумму 624,8 млрд. руб. (+7,1% к 1 кв. 2018). Ипотечных жилищных кредитов предоставлено 618,3 млрд. руб. (+6,1%), общая задолженность по ним составила 6,5 трлн. руб., из них просроченная – 0,9% от задолженности.

Т.о. в банковской сфере тенденции положительные – идет нормальное увеличение средств юридических и физических лиц на счетах в банках и контролируемый значительный рост объемов кредитования при нормальной просроченной задолженности.

Индекс промышленного производства в марте 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом прошлого года составил 101,2%, в I квартале 2019 г. – 102,1%.

Транспортный **грузооборот** вырос на +2,1%.

Рост в **сельскохозяйственной отрасли** – +1,1%.

В строительстве объем СМР за 2018г. составил 8385,7 млрд. руб. (+5,3), в январе-марте 2019г. – 1451,3 млрд. руб. (+0,2%). На 01.04.2019 г. заключено договоров подряда на сумму 564,2 млрд. руб. (+16%). Физические объёмы жилищного строительства за 2018 год (75,3 млн. кв.м. общей площади жилых помещений) снизились на 4,9%, при том, что ВВП по ППС показывает лучшую динамику:



Снижение строительной активности объяснимо уменьшением спроса на жилье на фоне роста цен на товары и услуги первой необходимости, на фоне инвестиционного и покупательского пессимизма, на фоне негатива в СМИ о санкциях Запада и изоляции России. В то же время, стабильный экономический рост и государственная поддержка (госпрограммы развития жилищного кредитования, льготы при ипотечном кредитовании) способствуют коррекции и балансу цен на рынке недвижимости:

Динамика ввода в действие жилых домов¹⁾
в % к среднемесячному значению 2016г.



¹⁾ Оценка данных с исключением сезонного фактора осуществлена с использованием программы "JDemetra+".
При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.

Средние цены на первичном и вторичном рынках жилья
в Российской Федерации в 2014-2018гг.
на конец квартала, тысяч рублей за 1 кв. метр общей площади



Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости

Любая национальная экономика, в целом, и рынки, в том числе рынок недвижимости, в частности, могут развиваться лишь в условиях стабильного и сильного государства, обеспечивающего безопасность и законность, предпринимательскую свободу, охрану собственности, благоприятную финансово-кредитную и налоговую политику, рост доходов населения и бизнеса.

Сегодня мы наблюдаем глобальные противоречия между странами по линии обладания природными ресурсами, эффективными технологиями, инвестициями. Африка, Латинская Америка, Азия (в т.ч. Азиатская часть России), богатые запасами нефти, газа, руд, привлекают мировой бизнес, уже выработавший основные природные ресурсы своих территорий (Западная Европа, Северная Америка, Япония). С другой стороны, национальные государства территорий, богатых невозобновляемыми природными ископаемыми, стремятся использовать свои ресурсы в интересах развития собственной страны и привлечь для этого современные технологии. Те страны, которые могут защитить свои национальные интересы, привлечь и использовать мировые научные и технологические достижения и финансовые инструменты, смогут обеспечить и развитие собственной страны, благополучие своего народа.

Восстановление России, её экономики и оборонного потенциала, становление независимых государств Африки, Азии и Латинской Америки, высокие темпы развития Китая и Индии, борьба индустриально развитых стран (США, Западная Европа, Япония) за контроль над мировыми энергетическими, технологическими и интеллектуальными ресурсами привели в последние десятилетия к противостоянию между странами Запада, с одной стороны, и странами с огромным потенциалом развития (Россия, Китай, Иран, Венесуэла), с другой. Учитывая сложившуюся во второй половине 20-го века жесточайшую конфронтацию Вашингтона и

Москвы, грозящую перерасти в 50-70-х годах в третью мировую войну, сегодняшние агрессивные действия США в приграничных с Россией странах, политическое и военное вмешательство Запада во внутренние дела других суверенных стран, подчинение их национальных элит нарушают баланс сил, сложившийся по результатам Второй мировой войны, и ведут к глобальному переделу мира. В условиях такой конфронтации ядерный паритет России и Запада является гарантией ненападения на нашу страну. Именно поэтому сегодня для России важнейшей задачей является поддержание и совершенствование оборонного потенциала на самом современном уровне. Только в условиях безопасности и мира страна способна развивать свою экономику, социальные и общественные институты в интересах собственного народа. Незащищённая страна становится объектом разорения, а её народ обречён на вымирание.

За последние двадцать лет в России сложилась стабильная система общественно-экономических отношений, основанных на многоукладности, на разных формах собственности, суть которой состоит в реализации экономической свободы гражданина с учетом интересов общества и государства. За это время, благодаря укреплению государственной структуры и дисциплины, удалось сбалансировать экономику и финансы, стабилизировать работу большинства предприятий, социальные институты (пенсионную систему, систему медицинского обслуживания, систему социальной помощи), улучшить материальное и социальное положение населения. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рынок научил работать прибыльно, освободив экономику и, во многом, государство от неэффективных убыточных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства всех отраслей экономики, росту конкурентоспособности и «специализации» страны в мировом разделении труда, как крупнейшего и высокотехнологичного производителя и поставщика энергоресурсов. Даже в условиях небывалого и нарастающего давления Запада многие страны и деловые круги видят в России гаранта безопасности, соблюдения международного права и большие экономические перспективы сотрудничества. Подтверждением этому является значительный рост внешнеторгового оборота России с большим положительным сальдо торгового баланса, что обеспечивает успешное обслуживание внешнего государственного долга, накопление золотовалютных резервов и выполнение госпрограмм структурного развития экономики страны. Важным условием дальнейшего экономического развития страны является развитие транспортной и инженерной инфраструктуры: строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. С большим опережением планируемых сроков построен и введен в эксплуатацию крупнейший в Европе и России Крымский мост. Развиваются коммерческие отношения с компаниями Западной Европы, Китая, Турции, Японии, Индии, Ирана, многих других стран. Росатом занимает 67% мирового рынка строительства атомных электростанций. Портфель заказов на строительство АЭС превышает 133 млрд. долл. Строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем и Ираном прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с севера на юг, развивается инфраструктура северного морского пути.

Наиболее значимые объекты, запланированные к вводу в действие в 2019 году:

- газопровод «Сила Сибири» (первые поставки по нему - на декабрь 2019г.),
- газопровод «Северный поток-2»,
- наземная часть газопровода «Турецкий поток»,
- железнодорожная часть Крымского моста,
- первый энергоблок Белорусской атомной электростанции,
- в Калининградской области - комплекс по производству, хранению и отгрузке сжиженного природного газа, а также международный грузопассажирский терминал,
- завершение строительства первого железнодорожного и автомобильного мостов через р.

Амур в Китай,

- масштабные авиационные и космические проекты, строительство атомных ледоколов и многие другие.

Реализация этих проектов усиливает значение России в мире, что, несомненно, положительно отразится в дальнейшем и на экономике, и на доходах, и, соответственно, на рынке недвижимости.

Ключевые экономические показатели России показывают динамику роста даже в условиях небывалого и нарастающего противодействия со стороны США: прекращение поставок санкционных товаров, сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется развитием дефицитных отраслей и производств. Тем самым, корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. Вместе с тем, можно отметить, что восстановление потребительского спроса после падения 2015-2016гг. происходит низкими темпами. В результате, рост экономики недостаточный, особенно, учитывая низкую расчетную базу предшествующих лет.

Период 2018 - начало 2019гг. отмечен стабилизацией строительной отрасли после падения темпов строительства в 2015-2017 годах. Медленное восстановление рынка недвижимости обусловлено покупательской неуверенностью, учитывая, что инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требуют благоприятной перспективы на десятки лет вперед, чего мы не наблюдаем с 2014 года. Из-за падения мировых цен нефти в 2015 году (и, как следствие, доходов бюджета и девальвации рубля, негативных потоков СМИ о конфронтации Запада с Россией) снизился потребительский спрос, спрос на дорогостоящие товары и снизилась активность рынков недвижимости. В последствии коррекция цен недвижимости 2015 – 2017 гг. оздоровила этот рынок и при общеэкономическом росте создаёт основу его дальнейшего поступательного развития.

Источники:

1. http://www.gks.ru/free_doc/doc_2019/social/osn-03-2019.pdf,
2. <http://www.cbr.ru/statistics/?PrId=ipoteka>,
3. <https://www.minfin.ru/ru/statistics/conbud/>,
4. https://www.minfin.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/,
5. <http://www.roskazna.ru/ispolnenie-byudzheto/federalnyj-byudzheto/1020/>,
6. <https://www.cbr.ru/statistics/?PrId=svs>,
7. http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TblID=4-1&pid=ipoteka&sid=ITM_2357,
<http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?Month=10&Year=2018&TblID=302-01M>,
8. http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TblID=302-21&pid=sors&sid=ITM_30761,
9. <http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?Month=11&Year=2018&TblID=302-02M>,
10. http://www.gks.ru/free_doc/new_site/vvp/ocenka-vvp.htm.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 07.05.2019 года.

Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт.

10.3. Анализ региональной экономической ситуации (основные показатели социально-экономического состояния г. Москва)

Таблица 15.

	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно:
					январь-апрель
					2018 в %
					к январю-апрелю
	апрель 2019	январь-апрель	апрель 2019	январь-апрель	2017

ООО «НПО «ЭКСПЕРТ»

отчет №19/27 об оценке рыночной и справедливой стоимости

		2019		2019	
Индекс производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды»			118.2 ¹⁾	108.8 ¹⁾	123.2 ¹⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «хозяйственным» видам деятельности. ²⁾					
добыча полезных ископаемых	9174.2	31661.9	219.3	192.8	129.2
обрабатывающие производства	586883.2	2326185.7	106.0	113.8	120.4
обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха	67128.1	297389.0	109.2	96.8	114.0
в том числе:					
производство, передача и распределение электроэнергии	46699.6	211792.3	105.3	95.9	113.2
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	16308.2	79281.1	123.0	98.5	116.7
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	13380.2	46459.2	144.4	135.1	102.9
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам деятельности. ²⁾					
добыча полезных ископаемых	213890.9	749332.5	130.3	121.3	136.2
обрабатывающие производства	420964.6	1731686.3	96.2	104.6	118.8
обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха	63669.8	286056.2	107.7	95.5	114.7
в том числе:					
производство, передача и распределение электроэнергии	41008.3	167487.7	103.3	93.6	114.9
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	21727.9	112547.0	117.7	97.7	114.7
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	11327.8	43108.8	115.4	117.3	102.5
Объем работ,					
выполненных по виду	65705.2	238321.2	98.0 ¹⁾	104.8 ¹⁾	94.1 ¹⁾
деятельности «строительство», млн. рублей					
Инвестиции в основной капи-тал за январь-март 2019 г., млн. рублей	х	403303.4	х	125.8 ¹⁾	105.5 ^{#)}
Ввод в действие	350.4	1665.9	в 4.9 р.	в 4.7 р.	68.2
жилых домов, тыс. м ²					
Объем услуг предприятий транспорта ³⁾	205030.3	779893.3	110.3 ¹⁾	112.3 ¹⁾	111.5 ¹⁾
Объем услуг связи ³⁾	62867.3	245806.9	93.0 ¹⁾	97.6 ¹⁾	107.4 ¹⁾
Оборот розничной	408911.5	1590396.9	100.3 ¹⁾	101.3 ¹⁾	102.2 ¹⁾
торговли, млн. рублей					
Оборот общественного питания, млн. рублей	15342.6	60699.1	109.6 ¹⁾	109.9 ¹⁾	109.2 ¹⁾
Объем платных услуг	148050.2	565289.6	100.6 ¹⁾	102.3 ¹⁾	105.4 ¹⁾
населению, млн. руб.					
Индекс потребительских цен, %	х	102.3 ⁴⁾	105.2	105.2	103.3

Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек ⁵⁾	31.январь	30.0	109.1	102.8	87.5 ⁶⁾
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁷⁾	х	х	х	100.0 ^{##)}	100.0 ^{###)}
Начисленная средняя заработная плата одного работника ⁸⁾					
номинальная, рублей	95178.5	86829.9	110.8	107.9	115.0 ^{#)}
реальная	х	х	105.2	х	111.3 ^{#)}
Удельный вес численности населения с денежными доходами ниже величины прожиточного минимума, %		8.3 ⁹⁾		...	-

Источник информации:

http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/ru/statistics/

10.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Анализ рыночных тенденций и динамики цен требует сегментации рынка.

Основные сегменты рынка недвижимости:

- в зависимости от объекта (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
- в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости (рынок офисных зданий, рынок жилой недвижимости, рынок складской недвижимости, рынок многофункциональной недвижимости);
- в зависимости от способности приносить доход (рынок доходной и не доходной недвижимости);
- в зависимости от типа операций (рынок аренды и рынок продажи);
- первичный и вторичный рынок.

Рынок недвижимости имеет сложную структуру. Необходимо выделять различные сегменты рынка:

По типу недвижимости (жилая, офисная, индустриальная, складская, многофункциональная недвижимость), все типы которой имеют общую черту – по своему функциональному назначению они предназначены для ведения специфического бизнеса.

Примерами такой собственности являются гостиницы, рестораны, бары, спортивно-оздоровительные комплексы, танцевальные залы и т.д. Оценка стоимости такого типа недвижимости может быть осуществлена с точки зрения ее коммерческого потенциала.

По различным регионам (например, регионы со стабильно высокой занятостью, регионы с вновь возникшей высокой занятостью, регионы с циклической занятостью, с традиционно низкой занятостью, с вновь возникшей низкой занятостью).

По инструментам инвестирования в недвижимость (рынок прав преимущественной аренды, рынок смешанных долговых обязательств, рынок ипотеки, собственного капитала, заемного капитала, опционов).

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект:

- По назначению – коммерческая недвижимость; торговая недвижимость.
- В зависимости от характера полезности недвижимости – доходная недвижимость;
- В зависимости от степени представленности объектов - широко распространенные объекты.
- В зависимости от экономической активности регионов – активный рынок;
- В зависимости от степени готовности – готовые объекты.

10.5. Обзор рынка торговой недвижимости Москвы

Продажа

В январе на продажу предлагалось 658 объектов общей площадью 873 тыс. кв. м и общей стоимостью 153 млрд. руб., что ниже показателя декабря на 58% как количеству и на 54% - по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в рублях не изменилась и составила 175 361 руб./кв. м. Курс доллара в январе снизился на 1%. В итоге, в долларовом эквиваленте цена выросла на 1% и составила 2 637 \$/кв. м. За год цены в рублях выросли на 5%, а в долларах – снизились на 13%.

Значительное снижение объема предложения в январе было вызвано большим количеством нерабочих дней, при этом факт заметного изменения цен указывает на то, что и деловая активность была низкой.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 50%. Далее идут производственно-складские помещения (21%), помещения свободного назначения (15%) и торговые помещения (14%).

Таблица 16.

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	658	153 006	873	1,33	175 361
К декабрю 2018	▼-58%	▼-54%	▼-54%	▲+11%	0%
К январю 2018	▼-48%	▼-41%	▼-44%	▲+8%	▲+5%

Торговая недвижимость

Объем предложения торговых помещений на продажу в январе 2019 г. по количеству снизился на 54%, а по общей площади - на 53%. Всего на рынке экспонировалось 114 объектов общей площадью 126 тыс.кв.м. и общей стоимостью 21,7 млрд. руб.

Внутри Садового Кольца экспонировалось 12 объектов общей площадью 3 тыс.кв.м. За месяц объем предложения по количеству сократился на 52%, а по общей площади - на 79%, при этом цена за месяц выросла на 23% и составила 895 240 руб./кв.м. Рост цены был вызван уходом с рынка крупного объекта на ул.Н.Арбат (8381 кв.м, 556 430 руб./кв.м).

За пределами центра объем предложения по количеству снизился на 54%, а по общей площади – на 52%, составив 102 объекта общей площадью 123 тыс.кв.м. Цена на объекты за пределами центра за месяц сократилась на 4% и составила 154 837 руб./кв. м. Снижение цен связано, в частности, с началом экспонирования дешевых торговых объектов на ул.Б.Очаковская (878 кв.м, 91 100 руб./кв.м) и ул. Молодцова (420 кв.м, 95 238 руб./кв.м).

Учитывая тот факт, что существенный рост цен по объектам в центре был вызван уходом с рынка лишь единственного крупного дешевого объекта, о каких либо тенденциях в данном случае говорить не приходится. Что касается помещений за пределами центра, то, судя по снижению цен как за месяц, так и за год, отрицательные факторы преобладают.

Таблица 17.

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	12	2 677	3	0,25	895 240
К декабрю 2018	▼-52%	▼-74%	▼-79%	▼-57%	▲+23%
К январю 2018	▼-64%	▼-75%	▼-81%	▼-49%	▲+38%

Таблица 18.

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	102	19 021	123	1,2	154 837
К декабрю 2018	▼-54%	▼-51%	▼-49%	▲+10%	▼-4%
К январю 2018	▼-69%	▼-62%	▼-55%	▲+41%	▼-16%

Источник информации: <https://rrg.ru/analytic/review/sale-january-2019>

Аренда

В январе 2019 г. в аренду предлагалось 1 972 объекта коммерческой недвижимости общей площадью 1 220 тыс. кв. м. Объем предложения за месяц по количеству снизился на 34%, а по общей площади - на 26%.

Средняя арендная ставка за месяц сократилась на 2% и составила 16 331 руб./кв. м/год. Курс доллара в январе снизился на 1%, поэтому в долларовом эквиваленте ставка снизилась на 1% и составила 245\$/кв.м/год. За год, с января 2018 года рублевые ставки снизились на 10%.

Объем предложения на рынке аренды, как и на рынке продажи, в январе снизился в связи с большим количеством праздничных дней. Деловая активность в начале года традиционно была невысокой, поэтому изменение ставок оказалось несущественным.

Лидером по объему предложения в январе были производственно-складские помещения, доля которых по площади составила 48%, за ними идут офисные помещения (43%), а далее - торговые помещения (9%).

Таблица 19.

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	1 972	16 675	1 220	0,62	16 331
К декабрю 2018	▼-34%	▼-23%	▼-26%	▲+13%	▼-2%
К январю 2018	▼-29%	▼-16%	▼-5%	▲+35%	▼-12%

Торговая недвижимость

В январе 2019 г. на рынке экспонировалось 376 объектов общей площадью 109 тыс. кв. м. По сравнению с предыдущим месяцем количество экспонируемых торговых объектов снизилось на 30%, а общая площадь - на 41%.

Из указанных объектов в центре экспонировалось 22 объекта общей площадью 7 тыс. кв. м, что ниже показателя декабря на 24% по количеству и на 29% по общей площади. Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц выросла на 12% и составила 70 443 руб./кв. м/год. Доля объектов, сдаваемых по ставке выше 70 000 руб./кв.м/год, при этом выросла с 41% до 45%.

Количество торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра, в январе 2019 г. снизилось на 30%, а по общей площади – на 41%. Объем предложения составил 334 объекта общей площадью 102 тыс. кв. м. Средняя ставка за месяц снизилась на 7% и составила 25 858 руб./кв.м/год. , Доля объектов, сдаваемых по ставке выше 30 000 руб./кв. м/год, при этом снизилась с 30% до 27%.

Судя по росту ставок как за месяц, так и за год, спрос на помещения в центре по сравнению с объектами за его пределами оказывается выше.

Таблица 20.

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	22	485	6,686	0,304	70 443
К декабрю 2018	▼-24%	▼-15%	▼-29%	▼-7%	▲+12%
К январю 2018	▼-44%	▲+3%	▼-25%	▲+32%	▲+6%

Таблица 21.

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	354	2 193	102,268	0,289	25 858
К декабрю 2018	▼-30%	▼-45%	▼-41%	▼-16%	▼-7%
К январю 2018	▼-39%	▼-57%	▼-48%	▼-14%	▼-9%

Источник информации: <https://rrg.ru/analytic/review/rent-january-2019>

10.5.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений

Таблица 22. Обзор цен на отдельно стоящие торговые здания

Торговая площадь, 782 м² в торговом центре «на Балаклавском проспекте, 2к7» Москва, ЮАО, р-н Нагорный, Балаклавский просп., 2к7 На карте М Чертановская - 13 мин. пешком В избранное Поделиться Добавить в избранное Пожаловаться  2 фото 782 м² Площадь 1 из 2 Этаж Свободно Помещение Назначение: стрит ритейл Номер лота на нашем сайте: 15638. Предлагается на продажу отдельно стоящее здание ОСЗ, общей площадью 782 кв.м.(подвал - 249 кв.м., 1 эт. - 284 кв.м., 2 эт. - 248 кв.м.). Вход с первой линии, большие витринные окна, заловая планировка, выделенная эл.мощность - 100 кВт. Высота потолков: подвал - 2,6 м., 1 эт. - 4,6 м., 2 эт. - 3,1 м. Супер-интенсивный пешеходный и автомобильный трафик. огромный рекламный puid10=no_agent&puid6=50000000_max&pui...	90 000 000 Р 115 090 Р за м² ПРО PENNY LANE REALTY Торговая недвижимость Агентство недвижимости Еще 1178 объектов +7 926 537-14-23 Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки  ЖК бизнес-класса «Резиденция композиторов» Помещения от 71 до 456 м² в клубном квартале бизнес-класса. Готовый арендный бизнес (супермаркет, Океана, паркинг и витринное остекление, 4 минуты до Садового кольца). +7 (495) 106-76-82 Застраивает AR Development. Проектная декларация на сайте ar-residence.ru  Бизнес центр Кайлошое Продажа коммерческих помещений от 6,3 млн руб. Бауманская. Панорамные витрины. +7 (495) 127-34-85
Торговая площадь, 4 869 м² в торговом центре «Океан» Москва, ЮАО, р-н Нагатинский затон, Коломенская ул., 17 На карте М Коломенская - 4 мин. на транспорте В избранное Поделиться Добавить в избранное Пожаловаться  5 фото 4 869 м² Площадь 1 из 2 Этаж Свободно Помещение Назначение: стрит ритейл Номер лота на нашем сайте: 20931. Окупаемость 8 лет! Прямая продажа от собственника: арендный бизнес - торговый центр с универсамом Пятерочка и другими сетевыми арендаторами. Общий арендный поток 7 776 000 руб. в месяц. Здание в частной собственности физического лица. Площадь в 2-х уровнях. Детальная информация по телефону. Предложите свою цену. iet...	769 999 999 Р 158 144 Р за м² ПРО PENNY LANE REALTY Торговая недвижимость Агентство недвижимости Еще 1178 объектов +7 926 537-14-23 Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки  Продажа офисов с арендаторами — Доходность до 18,4% Коммерческие помещения с надежными арендаторами в Москве. Окупаемость 8 лет. Договоры аренды 3-7 лет. Доход с первого месяца. Помещения застрахованы. Тел.: (495) 182-85-96  ЖК бизнес-класса «Резиденция композиторов» Помещения от 71 до 456 м² в клубном квартале бизнес-класса. Готовый арендный бизнес (супермаркет, Океана, паркинг и витринное остекление, 4 минуты до Садового кольца). +7 (495) 106-76-82 Застраивает AR Development. Проектная декларация на сайте ar-residence.ru

Здание, 760 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Котловка, Нагорная ул. 31сА [На карте](#)

Нагорная - 10 мин. пешком Нахимовский проспект - 23 мин. пешком
Нагатинская - 31 мин. пешком

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



10 фото

760 м² **2 этажа** **1961**
Площадь Этажность Год постройки

Продается двухэтажное здание с подвалом, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Нагорная, дом 31, стр. а, в шаговой доступности от м. Нагорная. Здание находится на земельном участке площадью 382 кв.м. (вренда на 49 лет). Общая площадь помещений составляет 760 кв.м. Есть все необходимые коммуникации (теплоснабжение, водоснабжение, канализация, электроснабжение). В здании находятся 2 грузовых лифта. Удобное расположение на первой линии.



Ипотека
от 1 583 943 ₽/мес
Посмотреть расчет

[Оставить заявку](#)

167 000 000 ₽ [+](#) [-](#)

219 737 ₽ за м²

PRO
ID 20434336
Еще 17 объектов

+7 925 790-15-37

Пожалуйста, оцените, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

[Написать сообщение](#)



Продажа офисов с арендаторами — Доходность до 18.4%
Коммерческие помещения с надежными арендаторами в Москве. Окупаемость 8 лет. Договоры аренды 3-7 лет. Доход с первого месяца. Помещения застрахованы.
Тел.: (495) 182-85-96



Бизнес центр Kleinfouse
Продажа коммерческих помещений от 6,3 млн руб. Бауманская. Панорамные витрины.
+7 (495) 127-34-85

Здание, 1 765 м²

Москва, ЮАО, р-н Нагорный, Симферопольский проезд, 20 [На карте](#)

Нахимовский проспект - 8 мин. пешком Нагорная - 14 мин. пешком
Варшавская - 19 мин. пешком

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



3 фото

1 765 м² **3 этажа**
Площадь Этажность

Предлагается к продаже торгово-офисный центр общей площадью 1765 кв. м (на первом этаже 405 кв. м, на втором этаже 495 кв. м, на третьем этаже 495 кв. м и в подвале 370 кв. м), свободная планировка, витринные окна, зона загрузки-разгрузки. Первая линия домов, рядом остановка общественного транспорта. Место рекламы на фасаде здания, наземная парковка.



Ипотека
от 2 835 922 ₽/мес
Посмотреть расчет

[Оставить заявку](#)

299 000 000 ₽ [+](#) [-](#)

169 406 ₽ за м²

PRO
CapitalRent
Агентство недвижимости
На рынке с 1992 года
Еще 197 объектов

+7 499 551-55-11
+7 903 724-72-39

Пожалуйста, оцените, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.



ЖК бизнес-класса «Резиденция холмов»
Помещения от 71 до 456 м² в клубном квартале бизнес-класса.
Готовый арендный бизнес (супермаркет, Охрана, паркинг и витринное остекление, 4 минуты до Садового кольца).
+7 (495) 106-76-82

Застройщик API Development. Проектная декларация на сайте api-residence.ru



Продажа офисов с арендаторами — Доходность до 18.4%
Коммерческие помещения с надежными арендаторами в Москве. Окупаемость 8 лет. Договоры аренды 3-7 лет. Доход с первого месяца. Помещения застрахованы.
Тел.: (495) 182-85-96

Торговая площадь (В), 1 270 м²

в торговом центре «на Новочеркасском бульваре, 44»
Москва, ЮВАО, р-н Марьино, Новочеркасский бул. 44 На карте
Марьино - 8 мин. пешком

В избранное

Пожаловаться



6 фото

1 270 м²
Площадь

1 из 1
Этаж

Свободно
Помещение

В
Класс

НЕПОСРЕДСТВЕННО ОТ СОБСТВЕННИКА ДАННОГО ОБЪЕКТА !!! Без комиссий и переплат !!! Продаём торговое помещение 1270 м² - ГОТОВЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС С ОКУПАЕМОСТЬЮ 8 ЛЕТ !!! Арендаторы: СЕТЕВОЙ продуктовой супермаркет ПЯТЁРОЧКА (1 этаж, 500 м², МАП - 6% но не менее 750 000 рублей с апреля 2018 года), сетевой Фитнес Клуб (подвал, краткосрочный договор аренды, арендуют с 2008 года, ежегодно пролонгируются, МАП - 370 000 рублей) и СЕТЕВАЯ Аптека ГОРЗДРАВ (1 этаж, 200 м², МАП - 380 000 рублей, краткосрочный договор аренды, ежегодно пролонгируются, арендуются с 2012 года). ИТОГО : Арендный поток составляет 1 500 000 рублей в месяц, УСН. Коммунальные платежи оплачиваются



Ипотека
от 1 356 311 руб./мес
Порядочный клиент
Оставить заявку

143 000 000 руб.

112 599 руб. за м²

PRO

СИГМА ИНВЕСТ
Агентство недвижимости
На рынке с 1990 года
Еще 235 объектов

Показать телефон

Написать сообщение



Продана офисная с арендаторами — Доходность до 18,4%
Коммерческие помещения с недвижимыми арендаторами в Москве. Окупаемость 8 лет. Договоры аренды 3-7 лет. Доход с первого месяца. Помещения застрахованы.
Тел.: (495) 182-85-96



ЖК премиум-класса «Резиденция Архитекторов»
Street retail от 72 до 916 м². Офисы от 40 до 2000 м². Потолки от 4 м. Высокий пешеходный трафик от метро ЦАО +7 (495) 125-16-92
Застраивший API Development. Проектная декларация на сайте eprojectology.ru. "Street retail (стрит-ритейл)" - уникальная торговля

Торговая площадь (С), 3 120 м²

в торговом центре «Марьинский»
Москва, ЮВАО, р-н Марьино, Новочеркасский бул. 57К2 На карте
Марьино - 5 мин. пешком

В избранное

Пожаловаться



8 фото

3 120 м²
Площадь

1 из 4
Этаж

Свободно
Помещение

С
Класс

Назначение: стрит ритейл

Номер лота на нашем сайте: 29690. Продается арендный бизнес в 100 метрах от метро Марьино, находится на пересечении Новочеркасского бульвара и Люблинской улицы, близость к метро обеспечивает постоянный пешеходный трафик и соответственно ликвидность. Объект представляет собой отдельно стоящее здание, 4 этажа, сдано в аренду, фитнес клубу, кафе, букмекерская контора и другие. Земельный участок в аренде на 49 лет, 2 697 м². Объект имеет хороший инвестиционный потенциал. Показ по требованию. Предлагается сделка.



Ипотека
от 2 466 019 руб./мес
Порядочный клиент
Оставить заявку

260 000 000 руб.

83 334 руб. за м²

PRO

PENNY LANE REALTY Торговая
недвижимость
Агентство недвижимости
Еще 1178 объектов

+7 926 537-14-23

Пожалуйста, свяжитесь, что вы нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки



DM Tower
Продажа офисов с панорамными видами от 166 500 руб./м² по ДДУ. Только в июне скидка 10%
+7 (495) 021-12-65
Застраивший «КР Пропертика». Скидка до 30.06.2019, подробности на сайте dmtower-bb.ru



Бизнес центр Kleinhaus
Продажа коммерческих помещений от 6,3 млн руб. Временная. Панорамные витрины.
+7 (495) 127-34-85

Здание, 1 743 м²

Москва, ЮВАО, р-н Марьино, Новомарьинская ул. 4К1 На карте

Марьино - 5 мин. пешком Братиславская - 14 мин. пешком

Борисово - 29 мин. пешком

В избранное

Пожаловаться



6 фото

1 743 м² 3 этажа

Площадь Этажность

Густо населенный район. Подвал, первый и второй этажи имеют отдельные входы с улицы. Торг.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Пожалуйста, свяжитесь с нами по телефону



Ипотека
от 1 934 877 руб/мес

Оставить заявку

204 000 000 руб

117 040 руб за м²

ID 12692884

+7 916 635-60-85

Пожалуйста, свяжитесь с нами по телефону

ЦАИ. И оставьте отзыв после звонка



«Башня Федерация»
В продаже идеальные торговые помещения под арендный бизнес, от 63 м². Доходность до 14%.
Тел.: (495) 191-13-21



Продажа недвижимости от А101
Помещения на первом этаже. Отдельный вход. Витринное остекление.
+7 (495) 480-78-07



Продажа офисов с арендаторами –
Доходность до 18,4%. Коммерческие помещения с надежными арендаторами в Москве. Окупаемость 8 лет. Договоры аренды 3-7 лет. Доход с первого месяца. Помещения заставлены.
Тел.: (495) 182-85-96

Торговая площадь (С), 860 м²

в здании «на ул. Краснодарская, 19к2»

Москва, ЮВАО, р-н Люблино, Краснодарская ул. 19К2 На карте

Люблино - 14 мин. пешком Волжская - 6 мин. на транспорте

В избранное

Пожаловаться



13 фото

860 м² 1 из 2

Площадь Этаж

Свободно Помещение

С Класс

Назначение: стрит ритейл

Номер лота на нашем сайте: 18736. Продажа здания 860м2 улица Краснодарская 19к2, в районе Люблино ЮВАО Москвы. Густонаселенный жилой массив, 12 мин пешком от метро Люблино. Здание 860 м2 - 2 этажа: 1й этаж - торговая площадь, открытая планировка, 2 отдельных входа с фасада, запасной выход во двор, зона разгрузки. Высота потолка 3,2м. 2й этаж - помещения свободного назначения, кабинетная или центральные. Электричество 75 кВт. Земельный участок 981м2.



Ипотека
от 1 593 428 руб/мес

Оставить заявку

168 000 000 руб

195 349 руб за м²

PRO

PENNY LANE REALTY Торговая

недвижимость

Агентство недвижимости

Еще 1178 объектов

+7 926 537-14-23

Пожалуйста, свяжитесь с нами по телефону

ЦАИ. И оставьте отзыв после звонка



ЖК премиум-класса «Резиденция Архитекторов»
Street retail от 72 до 916 м². Офисы от 40 до 2000 м². Потолки от 4 м. Выходы пешеходный трафик от метро. ЦАО
+7 (495) 125-16-92

Застройщик API Development. Проектная декларация на сайте aprojectdevelopment.ru. Street retail (стрит-ритейл) - уличная торговля



ЖК бизнес-класса «Резиденция композиторов»
Помещения от 71 до 456 м² в клубном квартале бизнес-класса.
Потолки от 4 м. Выходы пешеходный трафик от метро. ЦАО
+7 (495) 106-76-82

Застройщик API Development. Проектная декларация на сайте aprojectdevelopment.ru

отчет №19/27 об оценке рыночной и справедливой стоимости

pid10=... pid6=50000000 max&pru...

puid10=no_agent&puid6=50000000_max&pui...

Источник информации: <http://www.cian.ru/>

Таким образом, стоимость отдельно стоящих торговых зданий в ЮАО, ЮВАО и ЮЗАО лежит в интервале от 72 021 руб./кв.м. до 222 966 руб./кв.м. Усредненная стоимость составляет 148 071 руб./кв.м.

10.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Для земельного участка

Объем передаваемых прав. При определении величины корректировок Оценщик использовал информацию, приведенную в Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона, 2018

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены земельных участков в собственности к удельной цене аналогичных участков в долгосрочной аренде	1,12	1,08	1,18
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в краткосрочной аренде (менее 5 лет)	1,12	1,07	1,16

Поправка на торг.

Динамика сделок на рынке связана с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отклонения цены предложения от цены сделки.

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. По всем объектам-аналогам цена предложения была уточнена по состоянию на дату оценки, поэтому введение корректировки на дату продажи не требуется.

При определении величины корректировок Оценщик использовал информацию, приведенную в Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона, 2018

Наименование	Среднее значение	Значение (в процентах)	
		От	До
Соотношение цены предложения и цены сделки	10,32%	6,00%	13,36%

Условия передачи прав и финансирования. Поправка не вносится, поскольку аналоги по этим характеристикам идентичны оцениваемому земельному участку.

Рыночные условия. Поправка не вносится, поскольку аналоги по этим характеристикам идентичны оцениваемому земельному участку.

Экономические характеристики. Поправка не применялась, так как объект сравнения и объекты-аналоги по экономическим характеристикам идентичны.

Назначение (категория земель). Поправка учитывает зависимость цены объекта от типа разрешенного использования участка (категории земель). Наибольшей стоимостью обладают земли, отведенные под ИЖС, торговлю, земли промышленного назначения пользуются большим спросом вследствие высокой инвестиционной привлекательности. Земли сельскохозяйственного назначения в районах, прилегающих к большим мегаполисам, рассматриваются большинством инвесторов только с точки зрения потенциального перевода в

другую категорию. Разрешенное использование аналогов и объекта оценки идентично, поэтому корректировка по данному фактору не проводилась (величина корректировки по данному фактору по всем объектам-аналогам равна 0,0%).

Местоположение. Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта влияют на его стоимость.

При определении величины корректировок Оценщик использовал информацию, приведенную в Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона, 2018

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,13	1,07	1,15
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,11	1,05	1,14
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,12	1,07	1,15
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,09	1,04	1,11
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,12	1,06	1,17

Масштаб

При определении величины корректировок Оценщик использовал информацию, приведенную в Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона, 2018.

Объект оценки	Площадь, га	Объекты-аналоги					
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1	1-5	5-10	>10
	<0,1	1,00	1,12	1,23	1,36	1,50	1,66
	0,1-0,5	0,89	1,00	1,10	1,21	1,34	1,48
	0,5-1	0,81	0,91	1,00	1,10	1,22	1,34
	1-5	0,74	0,83	0,91	1,00	1,11	1,22
	5-10	0,67	0,75	0,82	0,90	1,00	1,11
	>10	0,60	0,67	0,74	0,82	0,90	1,00

Наличие инженерных систем. Известно, что наличие или отсутствие коммуникации в виде водоснабжения, канализации, газоснабжения, электроснабжения и др., в значительной степени влияет на стоимость земельного участка.

При определении величины корректировок Оценщик использовал информацию, приведенную в Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона, 2018.

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,12	1,07	1,15
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,12	1,09	1,17
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями – теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями – теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,11	1,06	1,15

Для здания

Назначение объекта. По назначению помещений объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы. На основе вышеизложенного корректировка по данному параметру не применялась.

Передаваемые права. По набору передаваемых прав объект оценки и объекты-аналоги не различаются между собой, поскольку во всех случаях передаются права собственности.

Условия продажи и финансирования. Все объекты-аналоги выставлены на продажу по типичным рыночным условиям (т.е. продавцы и покупатели не ограничены в сроках продажи, необходимостью продажи объекта конкретному покупателю, финансирование сделки будет осуществляться по стандартной рыночной схеме и пр.). Объект оценки в случае реализации будет продаваться на аналогичных условиях. Поэтому корректировка по данному фактору не вносилась.

Дата предложения. Дата размещения предложений к продаже объектов-аналогов аналогична дате оценки. Корректировка не требуется.

Уторговывание.

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

При определении величины корректировок Оценщик использовал информацию, приведенную в Сборнике рыночных корректировок СРК-2019. Величина корректировки на торг составит 9%.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-6 (5)	7-9 (8)	3-5 (4)	7-9 (8)	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	10 – 12 (11)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	7-8 (7,5)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	9-11 (10)	10-13 (11,5)
Москва	4-5 (4,5)	6-8 (7)	5-9 (7)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-14 (12)	10-14 (12)

Удаленность от центра. Данный фактор является наиболее важным для объектов недвижимости, поскольку напрямую влияет на доходность бизнеса, размещаемого в помещениях. При определении величины корректировок Оценщик использовал информацию, приведенную в Сборнике рыночных корректировок СРК-2019.



Удаленность от станции метро

В качестве источника информации использовались данные Справочника оценщика недвижимости – 2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Л.А. Лейфера.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного в 5-10 минутах ходьбы от станции метро, к удельной цене такого же объекта, расположенного менее чем в 5 минутах ходьбы от станции метро	0,83	0,81	0,85
Отношение удельной цены объекта, расположенного в 10-20 минутах ходьбы от станции метро, к удельной цене такого же объекта, расположенного менее чем в 5 минутах ходьбы от станции метро	0,67	0,65	0,68
Отношение удельной цены объекта, расположенного в 20-30 минутах ходьбы от станции метро, к удельной цене такого же объекта, расположенного менее чем в 5 минутах ходьбы от станции метро	0,55	0,53	0,56

Площадь.

В качестве источника информации использовались данные Справочника оценщика недвижимости – 2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Л.А. Лейфера.

		г. Москва (цены)							
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,04	1,13	1,22	1,30	1,37	1,45	1,49
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,17	1,25	1,31	1,39	1,43
	100-250	0,89	0,92	1,00	1,08	1,15	1,21	1,28	1,32
	250-500	0,82	0,86	0,93	1,00	1,07	1,12	1,19	1,22
	500-1000	0,77	0,80	0,87	0,93	1,00	1,05	1,11	1,14
	1000-1500	0,73	0,76	0,83	0,89	0,95	1,00	1,06	1,09
	1500-3000	0,69	0,72	0,78	0,84	0,90	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,67	0,70	0,76	0,82	0,87	0,92	0,97	1,00

Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений.

В качестве источника информации использовались данные Поквартальной статистика рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1813-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2019-goda>)

Таблица 23.

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,85	0,96	0,90
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,11	1,07
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,09	1,27	1,17
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,05	1,18	1,11

01.04.2019

Инос коммерческой недвижимости.

В качестве источника информации использовались данные Поквартальной статистика рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1808-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-04-2019-goda>)

Таблица 24.

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,88	0,96	0,92
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,62	0,91	0,75
4	Условно-удовлетворительное	Малоприспособленное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,29	0,48	0,38

Наличие/отсутствие инженерных коммуникаций. Объект оценки и объекты-аналоги обеспечены сходными инженерными системами и коммуникациями. Все коммуникации в рабочем состоянии. Корректировка не вводилась.

10.7. Ликвидность объекта оценки

Срок экспозиции объекта оценки был определен согласно данным Поквартальной статистики рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1796-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2019-goda>)

Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов не менее пятидесяти предложений в различных регионах Российской Федерации.

Сроки продажи действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).

Нижняя граница выборки - объекты наименьшей площади и цены предложения, лучшего качества.

Верхняя граница выборки - объекты наибольшей площади и цены предложения, худшего качества.

Верхняя граница выборки - средний наиболее типичный срок продажи объектов.

Таблица 25. Сроки продажи

№	Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение, мес
	Объекты производственного назначения			
1	Производственные здания и помещения	5	18	11
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	9	6
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	3	8	5
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	3	8	5
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	6	13	9
8	Нефтебазы	9	27	17
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельскохозяйственных животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	5	16	9
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	21	12
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	9	23	15
	Объекты общественного назначения			
13	Административные (офисные) помещения и здания	3	10	6
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	4	13	8
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	15	10
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	3	10	6
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	5	9	7
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	6	12	8
19	Приполюжные гостиницы, мотели	4	8	6

* - нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества

** - верхняя граница - объекты худшего местоположения, большей площади, худшего качества

Оценщик считает, что Объект оценки может быть реализован на рынке по стоимости, определенной в Отчете об оценке в течение 3-10 месяцев, возможный временной период оформления сделки купли-продажи составляет 2 месяца.

10.8. Выводы по результатам анализа

1. Оцениваемый объект – нежилое здание, относится к рыночному сегменту торговой недвижимости. Рассматриваемый сегмент рынка является достаточно развитым. Основными факторами, влияющими на цены торговых помещений, являются: местоположение, площадь объекта, этаж расположения, общее физическое состояние здания. Основными факторами, влияющим на спрос и предложение на рынке в текущих рыночных условиях являются: кризисное состояние экономики, нестабильность валютных курсов, высокая стоимость заемных средств.

2. На основании проведенного анализа оценщиком сделан вывод о том, что арендные ставки и рыночная стоимость объекта оценки находятся на уровне средних рыночных показателей для торговой недвижимости с учетом ее состояния и класса

3. Таким образом, стоимость отдельно стоящих торговых зданий в ЮАО, ЮВАО и ЮЗАО лежит в интервале от 72 021 руб./кв.м. до 222 966 руб./кв.м. Усредненная стоимость составляет 148 071 руб./кв.м.

11. Расчет рыночной и справедливой стоимости земельного участка

Согласно требованиям Федеральных стандартов оценки (ФСО №№ 1-3), обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) три основных подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный. При этом Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов конкретные методы оценки.

Затратный подход к оценке рыночной и справедливой стоимости земельного участка исходит из того, что инвестор, проявляя должное благоразумие, не заплатит за земельный участок большую сумму, чем та, за которую обойдется приобретение соответствующего участка и возведение на нем аналогичного по назначению и полезности здания в приемлемый для строительства период.

Сравнительный подход к оценке рыночной и справедливой стоимости земельного участка основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Доходный подход к оценке земельного участка основывается на принципе ожидания. Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает земельный участок, ожидая в будущем доходы или выгоды. Иными словами, стоимость земельного участка может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной и справедливой стоимости земельных участков» утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. № 2314-р в настоящее время в рамках рассмотренных подходов, как правило, при оценке рыночной и справедливой стоимости земельных участков применяются следующие методы оценки:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Согласно ФЗ РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ Оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки в соответствии с принятыми стандартами (ст. 14).

Таблица 26. Выбор метода оценки рыночной и справедливой стоимости прав на земельный участок

№ п/п	Наименование	Описание	Выбор метода
1	Метод сравнения продаж	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незанятых ЗУ. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков Определение стоимости прав аренды: Аналогично вышеупомянутому	Метод может быть использован. Достаточное количество информации по продаже объектов-аналогов в открытом доступе.
2	Метод выделения	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной и справедливой стоимости единого	Метод не может быть использован, т.к. нет достаточных достоверных данных о постройках в

№ п/п	Наименование	Описание	Выбор метода
		объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности.	аналогичных объектах
3	Метод распределения	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем умножения рыночной и справедливой стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) на наиболее вероятное значение доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности	Метод не может быть использован, т.к. нет достаточных достоверных данных о постройках в аналогичных объектах
4	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком коэффициент капитализации. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы	Метод затруднен в использовании – «непрозрачность» и «недостоверность» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации.
5	Метод остатка	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости (определенную с учетом ЧОД и коэффициентов капитализации) стоимости воспроизводства или замещения улучшений. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой разницы	Метод затруднен в использовании - «непрозрачность» и «недостоверность» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации.
6	Метод предполагаемого использования	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности при оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода от данного права	Метод затруднен в использовании - «непрозрачность» и «недостоверность» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации.

Выводы:

В настоящем отчете при определении рыночной и справедливой стоимости земельного участка применяем метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

11.1. Сравнительный подход к оценке земельного участка

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Согласно «Методическим рекомендациям по определению рыночной и справедливой стоимости земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р при оценке рыночной и справедливой стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

Метод сравнения продаж. Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной и справедливой стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).
- К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:
- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками. Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении. Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Метод выделения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод распределения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

1. наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

2. наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной и справедливой стоимости единого объекта недвижимости;
3. соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Оценка земельного участка на основе подхода сравнения продаж является наиболее распространенным и предпочтительным методом в случае наличия сопоставимых продаж. Для использования этого подхода собирают, анализируют, сравнивают и корректируют данные по продажам аналогичных участков земли.

Для проведения расчетов нами был проанализирован массив предложений продажи земельных участков в виде открытой оферты.

Из массива предложений были выбраны следующие аналоги.

Таблица 27. Объекты-аналоги для Объекта оценки

Характеристики сравнения	1-й аналог	2-й аналог	3-й аналог	Объект оценки
Описание объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, Профсоюзная ул., 116	Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Зорге, 5с5	Москва, Бульвар Адмирала Ушакова	г. Москва, ул. Коломенская, вл. 7, стр. 2
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешённое использование	для размещения объектов торговли	для размещения объектов торговли	для размещения объектов торговли	для размещения объектов торговли
Площадь земельного участка, м2	3 700	1 104	4 300,0	630,0
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	
Торг	Возможен	Возможен	Возможен	
Локальное местоположение	Земельный участок, расположенный в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	Земельный участок, расположенный в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	Земельный участок, расположенный за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	Земельный участок, расположенный в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)
Дата получения информации	июнь 2019 г.	июнь 2019 г.	июнь 2019 г.	июнь 2019 г.
Цена объекта, руб.	69 000 000	17 000 000	43 000 000	
Доступные инженерные коммуникации	все центральные коммуникации (подключение оплачено)	все центральные коммуникации (подключение оплачено)	все центральные коммуникации (подключение оплачено)	все центральные коммуникации
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/201401742/	https://www.cian.ru/sale/commercial/207294483/	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_43_sot_p_omnaznacheniya_877092634	

Выбор единицы сравнения

Различные сегменты рынка используют различные единицы сравнения, типичные для данного конкретного сегмента. Для рынка земельных участков единицей сравнения используется цена 1 кв.м. Поэтому в данном отчете для корректировки единицы сравнения для объектов - аналогов в качестве единицы сравнения выбрана цена 1 кв.м.

Применение метода сравнения продаж для оценки рыночной и справедливой стоимости.

При корректировке цен объектов сравнения все поправки производятся от объекта сравнения к оцениваемому объекту, то есть оценщик как бы «меняет» характеристики аналогов на характеристики оцениваемого объекта и пересчитывает, как при этом меняется стоимость имущества.

Поправки не вносятся, если характеристики объектов–аналогов идентичны характеристикам оцениваемого объекта или не влияют существенно на стоимость объекта.

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого Объекта цены аналогов необходимо проанализировать и при необходимости скорректировать по следующим элементам сравнения, установленным в пп. е) п. 22 ФСО №7:

1. передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
2. условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
3. условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
4. условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
5. вид использования и (или) зонирование;
6. местоположение объекта;
7. физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
8. экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
9. наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
10. другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Элемент сравнения №7 (физические характеристики) при оценке земельных участков включает сравнение формы, рельефа, площади (масштаба), а также наличия улучшений и коммуникаций).

Элемент сравнения №8 (экономические характеристики) при оценке земельных участков практически не используется, так земельные участки, как правило, не имеют отличий, относимых к данному элементу сравнения. Чаще всего данный элемент сравнения может быть применен только в отношении единых объектов недвижимости.

К данному элементу сравнения можно отнести разницу в виде цены: при оценке рыночной и справедливой стоимости (по определению являющейся наиболее вероятной ценой сделки) необходимо учесть тот факт, что при использовании цен предложения аналогов

необходимо учесть разницу цен предложения и цен сделки. Как правило, это отличие корректируется поправкой на торг (уторгование).

Порядок внесения корректировок не регламентирован.

Объем передаваемых прав. При определении величины корректировок Оценщик использовал информацию, приведенную в Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона, 2018

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены земельных участков в собственности к удельной цене аналогичных участков в долгосрочной аренде	1,12	1,08	1,18
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в краткосрочной аренде (менее 5 лет)	1,12	1,07	1,16

Поправка на торг.

Динамика сделок на рынке связана с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отличия цены предложения от цены сделки.

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. По всем объектам-аналогам цена предложения была уточнена по состоянию на дату оценки, поэтому введение корректировки на дату продажи не требуется.

При определении величины корректировок Оценщик использовал информацию, приведенную в Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона, 2018

Наименование	Среднее значение	Значение (в процентах)	
		От	До
Соотношение цены предложения и цены сделки	10,32%	6,00%	13,36%

Условия передачи прав и финансирования. Поправка не вносится, поскольку аналоги по этим характеристикам идентичны оцениваемому земельному участку.

Рыночные условия. Поправка не вносится, поскольку аналоги по этим характеристикам идентичны оцениваемому земельному участку.

Экономические характеристики. Поправка не применялась, так как объект сравнения и объекты-аналоги по экономическим характеристикам идентичны.

Назначение (категория земель). Поправка учитывает зависимость цены объекта от типа разрешенного использования участка (категории земель). Наибольшей стоимостью обладают земли, отведенные под ИЖС, торговлю, земли промышленного назначения пользуются большим спросом вследствие высокой инвестиционной привлекательности. Земли сельскохозяйственного назначения в районах, прилегающих к большим мегаполисам, рассматриваются большинством инвесторов только с точки зрения потенциального перевода в другую категорию. Разрешенное использование аналогов и объекта оценки идентично, поэтому корректировка по данному фактору не проводилась (величина корректировки по данному фактору по всем объектам-аналогам равна 0,0%).

Местоположение. Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта влияют на его стоимость.

При определении величины корректировок Оценщик использовал информацию, приведенную в Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона, 2018

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,13	1,07	1,15
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,11	1,05	1,14
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,12	1,07	1,15
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,09	1,04	1,11
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,12	1,06	1,17

Таблица 28. Расчет корректировки на местоположение

Наименование показателя	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Земельный участок под объектом оценки
Локальное местоположение	Земельный участок, расположенный в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	Земельный участок, расположенный в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	Земельный участок, расположенный за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	Земельный участок, расположенный в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)
Размер корректировки	9,00%	0,00%	22,08%	

Масштаб

При определении величины корректировок Оценщик использовал информацию, приведенную в Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона, 2018.

Объект оценки	Площадь, га	Объекты-аналоги					
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1	1-5	5-10	>10
	<0,1	1,00	1,12	1,23	1,36	1,50	1,66
	0,1-0,5	0,89	1,00	1,10	1,21	1,34	1,48
	0,5-1	0,81	0,91	1,00	1,10	1,22	1,34
	1-5	0,74	0,83	0,91	1,00	1,11	1,22
	5-10	0,67	0,75	0,82	0,90	1,00	1,11
	>10	0,60	0,67	0,74	0,82	0,90	1,00

Таблица 29. Расчет корректировки на площадь

Наименование показателя	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Земельный участок под объектом оценки
Площадь	3 700	1 104	4 300	630

Коэффициент	12,00%	12,00%	12,00%	
Размер корректировки	3 700	1 104	4 300	630

Наличие инженерных систем. Известно, что наличие или отсутствие коммуникации в виде водоснабжения, канализации, газоснабжения, электроснабжения и др., в значительной степени влияет на стоимость земельного участка.

При определении величины корректировок Оценщик использовал информацию, приведенную в Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона, 2018.

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,12	1,07	1,15
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,12	1,09	1,17
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями – теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями – теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,11	1,06	1,15

Таблица 30. Расчет корректировки на наличие коммуникаций

Характеристики сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Земельный участок под объектом оценки
Доступные инженерные коммуникации	все центральные коммуникации (подключение оплачено)	все центральные коммуникации (подключение оплачено)	все центральные коммуникации (подключение оплачено)	все центральные коммуникации
8. Корректировки на наличие (отсутствие) инженерного благоустройства, %	0,00%	0,00%	0,00%	

Расчет рыночной и справедливой стоимости Объектов оценки с применением метода сравнения продаж.

Таблица 31. Расчет рыночной и справедливой стоимости земельного участка

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	2	3	4
Площадь земельного участка, кв.м.	3 700	1 104	4 300
Цена предложения, руб.	69 000 000	17 000 000	43 000 000
Цена предложения, руб./кв.м	18 649	15 399	10 000
Вид права	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
1. Корректировка на вид права, %	-18,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./ м ²	15 292	15 399	10 000
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные
2. Величина корректировки на финансовые	0,00%	0,00%	0,00%

условия, %			
1. Корректировка на вид права, %	15 292	15 399	10 000
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные
3. Величина корректировки на условия продажи, %	-10,32%	-10,32%	-10,32%
Скорректированная стоимость, руб./ м2	13 714	13 810	8 968
4. Величина корректировки на динамику сделок, %	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./ м2	13 714	13 810	8 968
Локальное местоположение	Земельный участок, расположенный в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	Земельный участок, расположенный в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	Земельный участок, расположенный за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД
5. Величина корректировки на местоположение, %	9,00%	0,00%	22,08%
Скорректированная стоимость, руб./ м2	14 948	13 810	10 948
Площадь земельного участка, м2	3 700	1 104	4 300
6. Величина корректировки на площадь земельного участка	12,00%	12,00%	12,00%
Скорректированная стоимость, руб./ м2	16 742	15 467	12 262
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
7. Корректировки на вид разрешенного использования, %	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./ м2	16 742	15 467	12 262
Доступные инженерные коммуникации	все центральные коммуникации (подключение оплачено)	все центральные коммуникации (подключение оплачено)	все центральные коммуникации (подключение оплачено)
8. Корректировки на наличие (отсутствие) инженерного благоустройства, %	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./ м2	16 742	15 467	12 262
Количество внесенных поправок	4	2	3

Показателем, позволяющим учесть меру разброса всего множества полученных значений стоимости, является коэффициент вариации.

Коэффициент вариации случайной величины – мера относительного разброса случайной величины; показывается, какую долю среднего значения этой величины составляет её средний разброс.

Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию.

$$C_v = \frac{\sigma}{\mu}$$

Среднеквадратическое отклонение или стандартное отклонение – в теории вероятности и статистике наиболее распространенный показатель рассеивания значений случайной величины относительно её математического ожидания.

Измеряется в единицах измерения самой случайной величины. Стандартное отклонение равно корню квадратному из дисперсии случайной величины. Стандартное отклонение используют при расчёте стандартной ошибки среднего арифметического, при построении доверительных интервалов, при статистической проверке гипотез, при изменении линейной взаимосвязи между случайными величинами.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \cdot \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

где σ – стандартное отклонение;

x_i – i -ый элемент выборки;

$\bar{x}$ – среднее арифметическое выборки;

n – объем выборки.

Математическое ожидание – понятие среднего значения случайной величины в теории вероятности.

Пусть случайная величина имеет дискретное равномерное распределение, т.е.:

$$X = x_i = \frac{1}{n}, i = 1, \dots, n$$

Тогда её математическое ожидание равно:

$$M[X] = \frac{1}{n} \cdot \sum_{i=1}^n x_i$$

Т.е. среднему арифметическому всех принимаемых значений.

Результат анализа выборки скорректированных величин представлен ниже

Таблица 32. Анализ выборки

Результаты анализа выборки скорректированных цен					
№ п/п	Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	Математическое ожидание (среднее значение)	Стандартное отклонение	Коэффициент вариации для данной выборки	Нормативное значение коэффициента вариации
Объект-аналог №1	16 742,00	14 823,67	1884,68	12,71%	33,00%
Объект-аналог №2	15 467,00				
Объект-аналог №3	12 262,00				

Как видно из приведенной выше таблицы, коэффициент вариации для данной выборки скорректированных цен не превышает нормативное значение.

Так как рассчитанное значение коэффициента вариации меньше допустимого значения с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборка скорректированных цен объектов-аналогов удовлетворяет условиям однородности нормального распределения.

Для скорректированных цен объектов-аналогов проведена математическая обработка исходной информации путем расчета доверительного интервала.

$$\bar{X} - t_{\alpha, n-1} \cdot \frac{\hat{\sigma}}{\sqrt{n}} < \mu < \bar{X} + t_{\alpha, n-1} \cdot \frac{\hat{\sigma}}{\sqrt{n}},$$

где

n – объем выборки;

$t_{\alpha, n-1}$ – критическое значение t-статистики (распределение Стьюдента) с уровнем значимости α (в нашем случае уровень значимости принят 0,05, что соответствует доверительной вероятности 0,95), числом степеней свободы $n-1$.

$\bar{X}$ – выборочная средняя;

$\hat{\sigma}$ – выборочное среднееквадратическое отклонение, рассчитанное как корень квадратный из выборочной дисперсии ($\hat{\sigma}^2 = \frac{1}{n-1} \cdot (\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{X})^2)$).

Таблица 33. Определение доверительного интервала

Наименование	Полученные значения		
Объем выборки (n)	3		
Критическое значение	5,84		
Выборочная средняя	14 823,67		
Выборочное среднееквадратическое отклонение	2 308,25		
Доверительный интервал	7 040,88		22 606,46

Скорректированные значения единицы сравнения всех объектов-аналогов по объекту оценки, принятых в согласовании, попадают в доверительный интервал.

Величина стоимости 1 кв.м. объекта оценки была определена как средняя взвешенная скорректированная величина стоимости объектов-аналогов с удельными весами, определенными в зависимости от количества внесённых корректировок. Удельный вес каждого аналога был определен по формуле:

$$d_i = \frac{\sum k_i - k_i}{\sum k_i} \cdot \frac{1}{n-1}$$

где:

d_i – удельный вес i -го аналога;

k_i – количество корректировок, внесенных в i -ый аналог;

$\sum k_i$ – сумма внесённых корректировок по всем аналогам;

n – количество аналогов.

Таблица 34. Расчет стоимости земельного участка

Наименование	1-й аналог	2-й аналог	3-й аналог
Количество корректировок внесённых в i -ый аналог (k_i)	4	2	3
Сумма внесённых корректировок по всем аналогам ($\sum k_i$)	9		
Количество аналогов (n)	4		
Текущая эффективная цена объекта оценки, руб.	16742,00	15467,00	12262,00
Удельный вес i -го аналога (d_i)	0,1852	0,2593	0,2222
Удельное значение объекта оценки, руб.	3 101	4 011	2 725
Рыночная стоимость объекта оценки, руб./кв.м.	9 837		
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	6 197 310		

Вывод: Таким образом, в случае оформления земельного участка под объектом оценки, его стоимость составит **6 197 310 рублей**.

12. Расчет рыночной и справедливой стоимости здания

12.1. Обоснование выбора используемого подхода.

Затратный подход основывается на принципе Замещения, согласно которому инвестор поступает неоправданно, если он платит за объект недвижимости сумму большую, чем та, за которую он может приобрести (путем покупки земельного участка и строительства здания, без чрезмерной задержки) объект недвижимости аналогичной желательности и полезности.

Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости здания за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Расчеты по затратному подходу не отражают состояние рынка, поскольку достаточно трудно учесть косвенные расходы и прибыль предпринимателя, закладываемую инвестором. Данные о косвенных затратах на строительство и прибыли инвестора являются недоступной для оценщиков информацией. Затратный подход наиболее достоверен для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, так же объектов, находящихся в условиях слабо развитого рынка. Оценка рыночной и справедливой стоимости на основе затратного подхода отражает затраты на замещение и восстановление оцениваемого недвижимого имущества и его реальное техническое состояние, но не отражает тенденций в изменении рыночных условий, поведение инвестора и конъюнктурные колебания. Учитывая достаточный уровень развития рынка недвижимости в данном регионе, оценщик пришел к мнению, что применение затратного подхода может исказить реальную рыночную стоимость оцениваемого недвижимого имущества, определенную сравнительным и доходным подходами, основанными на изучении рыночной ситуации.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Оцениваемые объекты недвижимости возможно сдать в аренду. Рынок аренды аналогичных объектов достаточно развит. Таким образом, существуют все предпосылки для применения доходного подхода.

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.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- 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;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Рынок аналогичных объектов в городе Москве достаточно развит, существуют аналоги сопоставимые с объектом оценки по основным ценообразующим параметрам. Таким образом, существуют все предпосылки для применения сравнительного подхода.

Таким образом, в рамках настоящей оценки для оценки недвижимости применялись сравнительный и доходный подходы.

12.2. Сравнительный подход

Сущность сравнительного подхода к оценке стоимости недвижимости состоит в формировании заключения о рыночной и справедливой стоимости объекта на основании обработки данных о ценах купли-продажи с объектами, подобными объекту оценки по набору ценообразующих факторов. При этом имеется в виду, что понятие рыночной и справедливой стоимости по сути своей совпадает с понятием равновесной цены, которая оказывается функцией только количественных характеристик исчерпывающе полной совокупности ценообразующих факторов, определяющих спрос и предложение для объектов сравнения.

Элементы и единицы сравнения. Число элементов сравнения весьма велико, число их сочетаний — бесконечно велико, в результате приходится ограничиваться только теми объективно контролируемыми факторами, которые влияют на цены сделок наиболее существенным образом.

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе

исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора.

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

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

В таблице приведен перечень таких элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в анализе.

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

Передаваемые права
Условия финансирования
Дата предложения
Уторгование
Удаленность от центра
Удаленность от станции метро
Площадь объекта
Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений
Износ коммерческой недвижимости

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

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

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

Выбор объектов-аналогов

Для оценки объектов методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка коммерческой недвижимости в г. Москва. При выборе объектов-аналогов, учитывалась их сопоставимость. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

В основе выбора Аналогов лежали выводы о НЭИ Объекта.

Для оценки методом сравнения продаж, оценщиками были проанализированы региональные рынок продаж коммерческой недвижимости. В результате исследования рынка и сбора информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных объекту оценки были получены данные о выставленных на продажу объектах в июне 2019 г.

Нами собраны сведения о ценах продажи объектов недвижимости, сопоставимых с Объектами по типу недвижимости, местоположению в городе, состоянию и масштабу. С целью

сбора и уточнения информации и для повышения уровня ее достоверности мы проинтервьюировали продавцов.

Таблица 35. Описание объектов-аналогов

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Адрес объекта	г. Москва, ул. Коломенская, д. 7, стр. 2	Москва, ЮАО, р-н Нагорный, Балаклавский просп., 2к7	Москва, ЮВАО, р-н Марьино, Новочеркасский бул., 44	Москва, ЮВАО, р-н Марьино, Новомарьянская ул., 4К1
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/199292640/	https://www.cian.ru/sale/commercial/189880383/	https://www.cian.ru/sale/commercial/1972
Площадь здания, м²	416	782,0	1 270,0	1 743,0
Площадь земельного участка, м²	630	1 500,0	1 500,0	2 500,0
Стоимость предложения с НДС, руб.		90 000 000,0	143 000 000	204 000 000
Стоимость предложения с учетом НДС, руб./м²		115 090	112 598	117 040
Стоимость предложения без учета НДС, руб./м²		95 908	112 598	97 533
Тип помещений	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Назначение объекта	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Типичные условия финансирования	Типичные условия финансирования	Типичные условия финансирования	Типичные условия финансирования
Дата оферты/оценки	июнь 2019 г.	июнь 2019 г.	июнь 2019 г.	июнь 2019 г.
Возможность торга		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Удаленность от центра	10	12,3	13,9	13,9
Удаленность от станции метро	35 минут пешком	17 минут пешком	9 минут пешком	8 минут пешком
Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)
Износ коммерческой недвижимости	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком

Поскольку ни один из выбранных объектов – аналогов не может полностью соответствовать объекту оценки, в цены продаж объектов – аналогов был внесен ряд корректировок.

В зарубежной и отечественной оценочной практике выделяют девять основных элементов сравнения:

1. Переданные права собственности на недвижимость.
2. Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости.
3. Условия продажи (частота сделки).
4. Динамика сделок на рынке (дата продажи).
5. Местоположение.
6. Физические характеристики.
7. Экономические характеристики.
8. Отклонения от целевого использования.
9. Наличие движимого имущества.

Первые четыре корректировки всегда осуществляются в следующем порядке: после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам). При этом необходимо соблюдать указанную очередность первых четырех элементов сравнения. Последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке. Допустимы корректировки, как в процентах, так и в денежных суммах. Возможно одновременное использование корректировок в процентах и денежных суммах.

Процентные поправки вносятся всегда первыми – к каждой предыдущей, уже скорректированной величине цены сопоставимой продажи. Затем вносятся денежные поправки, последовательность внесения которых не имеет значения.

В полученные величины вносились корректировки, учитывающие различия в улучшениях между оцениваемым объектом и каждым из представленных объектов-аналогов.

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами: парных продаж, корреляционно-регрессионного анализа, экспертного метода расчета. Оценщиком при расчетах учтены следующие виды корректировок.

Корректировка на назначение объекта. По назначению помещений объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы. На основе вышеизложенного корректировка по данному параметру не применялась.

Корректировка на передаваемые права. По набору передаваемых прав объект оценки и объекты-аналоги не различаются между собой, поскольку во всех случаях передаются права собственности.

Корректировка на условия продажи и финансирования. Все объекты-аналоги выставлены на продажу по типичным рыночным условиям (т.е. продавцы и покупатели не ограничены в сроках продажи, необходимостью продажи объекта конкретному покупателю, финансирование сделки будет осуществляться по стандартной рыночной схеме и пр.). Объект оценки в случае реализации будет продаваться на аналогичных условиях. Поэтому корректировка по данному фактору не вносилась.

Корректировка на дату предложения. Дата размещения предложений к продаже объектов-аналогов аналогична дате оценки. Корректировка не требуется.

Корректировка на уторговывание.

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики и

тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

При определении величины корректировок Оценщик использовал информацию, приведенную в Сборнике рыночных корректировок СРК-2019. Величина корректировки на торг составит 9%.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-6 (5)	7-9 (8)	3-5 (4)	7-9 (8)	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	10 – 12 (11)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	7-8 (7,5)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	9-11 (10)	10-13 (11,5)
Москва	4-5 (4,5)	6-8 (7)	5-9 (7)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-14 (12)	10-14 (12)

Корректировка на удаленность от центра. Данный фактор является наиболее важным для объектов недвижимости, поскольку напрямую влияет на доходность бизнеса, размещаемого в помещениях. При определении величины корректировок Оценщик использовал информацию, приведенную в Сборнике рыночных корректировок СРК-2019.



Таблица 36.

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Расстояние от центра	10	12,3	13,9	13,9
Коэффициент	237,35	214,55	202,12	202,12
Размер корректировки		1,11	1,17	1,17

Корректировка на удаленность от станции метро

В качестве источника информации использовались данные Справочника оценщика недвижимости – 2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Л.А. Лейфера.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного в 5-10 минутах ходьбы от станции метро, к удельной цене такого же объекта, расположенного менее чем в 5 минутах ходьбы от станции метро	0,83	0,81	0,85
Отношение удельной цены объекта, расположенного в 10-20 минутах ходьбы от станции метро, к удельной цене такого же объекта, расположенного менее чем в 5 минутах ходьбы от станции метро	0,67	0,65	0,68
Отношение удельной цены объекта, расположенного в 20-30 минутах ходьбы от станции метро, к удельной цене такого же объекта, расположенного менее чем в 5 минутах ходьбы от станции метро	0,55	0,53	0,56

Таблица 37.

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Удаленность от станции метро	35 минут пешком	17 минут пешком	9 минут пешком	8 минут пешком
Коэффициент	0,53	0,67	0,83	0,83
Размер корректировки		0,79	0,64	0,64

Корректировка на земельный участок.

Корректировка на земельный участок

$$K_{zy} = S \times C_{кв. м.}$$

где K_{zy} — величина корректировки на размер земельного участка, ден.ед.;

S — размер земельного участка в составе объекта-аналога, кв. м;

$C_{кв. м.}$ — рыночная стоимость земельного участка в составе объекта оценки, на котором расположен объект, ден.ед./кв. м.

Чтобы исключить влияние площади земельных участков на стоимость объектов-аналогов строений, из стоимости полных объектов была вычтена стоимость земельных участков, входящих в их состав. Для расчета рыночной и справедливой стоимости земельного участка объектов-аналогов Оценщик счел целесообразным произвести расчет рыночного показателя стоимости для 1 кв. м земельных участков объектов-аналогов на основании стоимости полученной в рамках сравнительного подхода при оценке земельного участка, входящего в состав объекта оценки.

В виду того что основой для расчета является стоимость земельного участка входящего в состав объекта оценки, то величины корректировок рассчитываются в обратном отношении.

Расчет стоимости 1 кв. м земельных участков для объектов-аналогов приведен в таблице ниже:

Таблица 38. Расчет стоимости земельных участков в составе объектов-аналогов

Наименование	Базовый	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3
Адрес	г. Москва, ул. Коломенская, д. 7, стр. 2	Москва, ЮАО, р-н Нагорный, Балаклавский просп., 2к7	Москва, ЮВАО, р-н Марьино, Новочеркасский бул., 44	Москва, ЮВАО, р-н Марьино, Новомарьянская ул., 4К1
Стоимость 1 кв.м., рублей	9 837			
Площадь участка, кв.м	630	1 500	1 500	2 500

Передаваемые права на земельный участок	право долгосрочной аренды	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		18,0%	18,0%	18,0%
Скорректированная цена, руб.		11 608	11 608	11 608
Территориальное местоположение	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь участка, кв.м	630,00	1 500	1 500	2 500
Корректировка на площадь		10,00%	10,00%	10,00%
Скорректированная цена, рублей		12 769	12 769	12 769
Стоимость земельного участка, руб.		19 153 500	19 153 500	31 922 500
Корректировка (доля в общей стоимости объектов)		0,74	0,84	0,81

Источник информации: расчеты Оценщика

Корректировка на площадь.

В качестве источника информации использовались данные Справочника оценщика недвижимости – 2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Л.А. Лейфера.

		г. Москва (цены)							
Площадь, кв.м		аналог							
объект оценки	<50	<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,17	1,25	1,31	1,39	1,43
	100-250	0,89	0,92	1,00	1,08	1,15	1,21	1,28	1,32
	250-500	0,82	0,86	0,93	1,00	1,07	1,12	1,19	1,22
	500-1000	0,77	0,80	0,87	0,93	1,00	1,05	1,11	1,14
	1000-1500	0,73	0,76	0,83	0,89	0,95	1,00	1,06	1,09
	1500-3000	0,69	0,72	0,78	0,84	0,90	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,67	0,70	0,76	0,82	0,87	0,92	0,97	1,00

Таблица 39.

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь здания, м²	416	782,0	1 270,0	1 743,0
Размер корректировки		1,07	1,12	1,19

Корректировка на качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений.

В качестве источника информации использовались данные Поквартальной статистика рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1813-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2019-goda>)

Таблица 40.

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,85	0,96	0,90
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,11	1,07
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,09	1,27	1,17
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,05	1,18	1,11

01.04.2019

Таблица 41.

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)
Коэффициент	1,00	1,07	1,07	1,07
Размер корректировки		0,93	0,93	0,93

Корректировка на износ коммерческой недвижимости.

В качестве источника информации использовались данные Поквартальной статистика рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1808-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-04-2019-goda>)

Таблица 42.

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,88	0,96	0,92
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,62	0,91	0,75
4	Условно-удовлетворительное	Малоприспособленное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,29	0,48	0,38

В данном случае корректировка не требуется.

Корректировка на наличие/отсутствие инженерных коммуникаций. Объект оценки и объекты-аналоги обеспечены сходными инженерными системами и коммуникациями. Все коммуникации в рабочем состоянии. Корректировка не вводилась.

Окончательный расчет стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода

После внесения в цены объектов-аналогов перечисленных корректировок, для проверки степени однородности выбранных аналогов были произведены следующие расчеты:

1. Рассчитано среднеарифметическое значение по диапазону полученных значений;
2. Рассчитано отклонение каждого числа от его среднего значения;
3. Рассчитана Дисперсия (разброс) чисел по формуле:

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}.$$

4. Рассчитано среднеквадратичное отклонение (Сигма) путем извлечения квадратного корня из дисперсии.

5. Рассчитан коэффициент вариации путем деления среднеквадратичного отклонения на среднеарифметическое значение;

При нормальном распределении (однородности выборки) - его значение должно быть не более 33%. Полученное значение 8,78% говорит о нормальности распределения выборки (достаточной степени достоверности данных), и возможности использования выбранных объектов-аналогов при расчетах.

Расчет стоимости объекта оценки проводился путем внесения в цены объектов-аналогов указанных выше корректировок и последующим согласованием скорректированных цен аналогов путем придания им удельных весов, которые определялись в зависимости от величин (по модулю) примененных для каждого из аналогов корректировок.

Для определения рыночной и справедливой стоимости объекта оценки необходимо определить весовой коэффициент скорректированной стоимости объектов-аналогов в стоимости

объекта оценки. Для определения весовых коэффициентов для объектов-аналогов оценщик воспользовался следующей формулой:

$$K = \frac{1/|S_{1..n}| + D}{1/|S_1| + D + 1/|S_2| + D + \dots + 1/|S_n| + D}$$

где S_n – сумма корректировок (по модулю) по объектам-аналогам.

Итоговая стоимость 1 кв.м. сопоставимых объектов (A) определена по формуле:

$$A = \frac{(C_1 \times K_1) + (C_2 \times K_2) + (C_n \times K_n)}{(K_1 + K_2 + K_n)}$$

где, $C_1; C_2; C_n$ - стоимость сопоставимых объектов,

$K_1; K_2; K_n$ - весовой коэффициент аналогов.

Окончательный расчет стоимости помещений с применением сравнительного подхода, метода сравнения продаж представлен в таблице ниже.

Таблица 43. Таблица корректировки цен для объекта оценки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Адрес объекта	г. Москва, ул. Коломенская, д. 7, стр. 2	Москва, ЮАО, р-н Нагорный, Балаклавский просп., 2к7	Москва, ЮВАО, р-н Марьино, Новочеркасский бул., 44	Москва, ЮВАО, р-н Марьино, Новомарьинская ул., 4К1
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/199292640/	https://www.cian.ru/sale/commercial/189880383/	https://www.cian.ru/sale/commercial/1972
Площадь здания, м ²	416	782,0	1 270,0	1 743,0
Площадь земельного участка, м ²	630	1 500,0	1 500,0	2 500,0
Стоимость предложения с НДС, руб.		90 000 000,0	143 000 000	204 000 000
Стоимость предложения с учетом НДС, руб./м ²		115 090	112 598	117 040
Стоимость предложения без учета НДС, руб./м ²		95 908	112 598	97 533
Тип помещений	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Назначение объекта	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Типичные условия финансирования	Типичные условия финансирования	Типичные условия финансирования	Типичные условия финансирования
Дата оферты/оценки	июнь 2019 г.	июнь 2019 г.	июнь 2019 г.	июнь 2019 г.
Возможность торга		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Удаленность от центра	10	12,3	13,9	13,9
Удаленность от станции метро	35 минут пешком	17 минут пешком	9 минут пешком	8 минут пешком

ООО «НПО «ЭКСПЕРТ»

отчет №19/27 об оценке рыночной и справедливой стоимости

Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)
Износ коммерческой недвижимости	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком
Внесение корректировок				
Назначение объекта		1	1	1
Передаваемые права		1	1	1
Условия финансирования		1	1	1
Дата предложения		1	1	1
Уторгование		0,91	0,91	0,91
Удаленность от центра		1,11	1,17	1,17
Удаленность от станции метро		0,79	0,64	0,64
Земельный участок		0,74	0,84	0,81
Площадь объекта		1,07	1,12	1,19
Состояние внутренней отделки		0,93	0,93	0,93
Износ коммерческой недвижимости		1,00	1,00	1,00
Итоговая коэффициентная поправка		0,5876	0,5962	0,6499
Скорректированная стоимость после внесения поправок (с НДС), руб./м²		56 356	67 131	63 387
Коэффициент вариации ряда		8,78%		
Весовой коэффициент, присвоенный аналогу		0,3421	0,3407	0,3172
Взвешенное значение стоимости за м², руб.	62 257			
Стоимость улучшения без НДС, руб.	25 898 912			
Стоимость объекта оценки (с учетом стоимости земельного участка), руб.	32 096 222			

12.3. Доходный подход

Определение рыночной и справедливой стоимости объекта недвижимости доходным подходом основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от использования. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов, иными словами, стоимость объекта недвижимости определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемым объектом.

Преимущество доходного подхода по сравнению с затратным и сравнительным подходами заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, то есть это качество недвижимости учитывается, как основной ценообразующий фактор. Основным недостатком доходного подхода является то, что он в отличие от двух других подходов основан на прогнозных данных.

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

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

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

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

прогнозирование будущих денежных потоков;

приведение будущих денежных потоков в текущую стоимость.

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости (V) рассчитывается на основании выражения:

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

где: NOI – чистый операционный доход; K – коэффициент капитализации.

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

определение величины чистого операционного дохода от объектов оценки;

расчет коэффициента капитализации;

капитализация будущих денежных потоков в текущую стоимость и определение рыночной и справедливой стоимости оцениваемого имущества.

Учитывая, тот факт, что оцениваемое помещение не требует значительных дополнительных капиталовложений для осуществления его эксплуатации, его текущее использование соответствует наиболее эффективному использованию и предполагает в

ближайшем будущем стабильный доход, Оценщиком было принято решение о расчете стоимости объекта недвижимости методом прямой капитализации.

Определение возможного потока дохода от объекта оценки

Оценщик рассчитал рыночно обоснованную ставку аренды для оцениваемого помещения по объектам-аналогам, предлагаемым в аренду на рынке, и наиболее сопоставимых с объектом оценки по основным характеристикам. Для этого была отобрана репрезентативная выборка, к ценам предложений объектов аналогов вносились корректировки для сглаживания существенных различий между объектом оценки и каждым из отобранных аналогов.

Выбор объектов-аналогов

В результате исследования рынка было отобрано 3 предложения, которые расценены как достаточно показательные для определения рыночной величины ставки аренды для объекта оценки. «Принтскрины» объявлений объектов-аналогов приведены в Приложении к настоящему Отчету.

Таблица 44. Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Адрес объекта	г. Москва, ул. Коломенская, д. 7, стр. 2	Москва, ЮАО, р-н Нагатино-Садовники, просп. Андропова, 26	Москва, ЮАО, р-н Нагатино-Садовники, просп. Андропова, 38	Москва, ЮАО, р-н Нагатинский затон, просп. Андропова, 17к1
Источник информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/210204388/	https://www.cian.ru/rent/commercial/209847689/	https://www.cian.ru/rent/commercial/199738564/
Площадь помещения, м²	416	200	102	310
Стоимость предложения, руб./м²/год (с НДС)		30 000	29 520	24 000
Стоимость предложения, руб./м²/год (без НДС)		25 000	29 520	20 000
Тип помещений	Отдельно стоящее здание	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Назначение объекта	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Дата предложения	июнь 2019 г.	октябрь 2016 г.	октябрь 2016 г.	октябрь 2016 г.
Возможность торга		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Удаленность от центра	10	9	9	10
Удаленность от станции метро	35 минут пешком	5 минут пешком	5 минут пешком	7 минуты пешком
Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)
Износ коммерческой недвижимости	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком
Эксплуатационные		Не включены	Не включены	Не включены

расходы в стоимости аренды				
----------------------------	--	--	--	--

Источник: данные Интернет-сайтов, представленных в таблице

Выбор единицы сравнения

В качестве единицы измерения была выбрана удельная ставка аренды за 1 кв.м общей площади помещения в год, так как именно данная единица сравнения наиболее часто применяется на рынке аренды коммерческой недвижимости. Выделение из ставки аренды условно-постоянных (далее – операционных) расходов в рамках определения наиболее вероятной ставки аренды для объекта оценки не производилось (учет данного параметра произведен далее при итоговом расчете рыночной и справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом).

Внесение корректировок

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами: парных продаж, корреляционно-регрессионного анализа, экспертного метода расчета. Оценщиком при расчетах учтены следующие виды корректировок.

Корректировка на назначение объекта. По назначению объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы. Объектом оценки является торговое здание, в качестве аналогов использовались объекты торгового назначения. На основе вышеизложенного корректировка по данному параметру не применялась.

Корректировка на передаваемые права. По набору передаваемых прав объект оценки и объекты-аналоги не различаются между собой, поскольку во всех случаях передаются права аренды – корректировка не требуется.

Корректировка на условия финансирования. В публикуемой информации о возможности аренды объектов-аналогов отсутствуют сведения, характеризующие особые условия финансирования. Оценщик исходит из предположения о том, что условия для всех сделок одинаковы. Оценщик не располагает информацией о нетипичных для рынка отношениях между арендодателем и арендатором. Ввиду вышеизложенного, корректировка по рассматриваемому параметру не проводилась.

Корректировка на дату предложения. Дата размещения предложений к аренде объектов-аналогов аналогична дате оценки. Корректировка не требуется.

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

При определении величины корректировок Оценщик использовал информацию, приведенную в Сборнике рыночных корректировок СРК-2019. Величина корректировки на торг составит 7%.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-6 (5)	7-9 (8)	3-5 (4)	7-9 (8)	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	10 – 12 (11)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	7-8 (7,5)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	9-11 (10)	10-13 (11,5)
Москва	4-5 (4,5)	6-8 (7)	5-9 (7)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-14 (12)	10-14 (12)

Корректировка на удаленность от центра. Данный фактор является наиболее важным для объектов недвижимости, поскольку напрямую влияет на доходность бизнеса, размещаемого в помещениях. При определении величины корректировок Оценщик использовал информацию, приведенную в Сборнике рыночных корректировок СРК-2019.



Таблица 45.

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Расстояние от центра	10	9	9	10
Коэффициент	32,91	34,47	34,47	32,91
Размер корректировки		0,95	0,95	1,00

Корректировка на удаленность от станции метро

В качестве источника информации использовались данные Справочника оценщика недвижимости – 2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Л.А. Лейфера.

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного в 5-10 минутах ходьбы от станции метро, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного менее чем в 5 минутах ходьбы от станции метро	0,85	0,83	0,86
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного в 10-15 минутах ходьбы от станции метро, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного менее чем в 5 минутах ходьбы от станции метро	0,75	0,73	0,76

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного в 15-20 минутах ходьбы от станции метро, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного менее чем в 5 минутах ходьбы от станции метро	0,67	0,65	0,68
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного в 20-30 минутах ходьбы от станции метро, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного менее чем в 5 минутах ходьбы от станции метро	0,64	0,62	0,66

Таблица 46.

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Удаленность от станции метро	35 минут пешком	5 минут пешком	5 минут пешком	7 минуты пешком
Коэффициент	0,62	0,85	0,85	0,85
Размер корректировки		0,73	0,73	0,73

Корректировка на тип помещений

Корректировки на Обособленность объектов коммерческой недвижимости на общие стены - отношение рыночной цены 1 кв.м. общей площади пристроенного (встроенного) помещения, когда имеется стена (ы), общая (ие) с другими зданиями или помещениями, к рыночной цене 1 кв.м. общей площади отдельно стоящего здания при аналогичных условиях (местоположение здания, назначение, конструкция, этажность, класс качества, техническое состояние, общая площадь). В качестве источника информации использовались данные Поквартальной статистика рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1804-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-04-2019-goda>)

Таблица 47.

Тип объекта	Отдельно стоящее здание (ОСЗ) без учета стоимости земельного участка под зданием	Пристроенное здание по отношению к ОСЗ			Встроенное помещение в здании по отношению к ОСЗ		
		нижняя граница	верхняя граница	среднее значение	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения	1,00	0,92	1,02	0,97	0,90	1,00	0,95
Складские и производственные здания и помещения	1,00	0,87	1,03	0,95	0,81	0,95	0,88

Таблица 48.

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Тип помещений	Отдельно стоящее здание	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Коэффициент	1,00	0,95	0,95	0,95
Размер корректировки		1,05	1,05	1,05

Корректировка на площадь.

В качестве источника информации использовались данные Справочника оценщика недвижимости – 2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Л.А. Лейфера.

г. Москва (арендные ставки)								
Площадь, кв.м		аналог						
объект оценки	<50	<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,19	1,28	1,35	1,44
	100-250	0,87	0,91	1,00	1,08	1,17	1,23	1,31
	250-500	0,81	0,84	0,92	1,00	1,08	1,14	1,21
	500-1000	0,75	0,78	0,86	0,93	1,00	1,06	1,12
	1000-1500	0,71	0,74	0,81	0,88	0,95	1,00	1,06
	1500-3000	0,67	0,69	0,76	0,83	0,89	0,94	1,00
	>3000	0,65	0,67	0,74	0,80	0,86	0,91	0,97

Таблица 49.

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь помещения, м²	416	200	102	310
Размер корректировки		0,92	0,92	1,00

Корректировка на качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений.

В качестве источника информации использовались данные Поквартальной статистика рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1813-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2019-goda>)

Таблица 50.

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,85	0,96	0,90
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,11	1,07
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,09	1,27	1,17
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,05	1,18	1,11

01.04.2019

Таблица 51.

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
Размер корректировки		1,00	1,00	1,00

Корректировка на износ коммерческой недвижимости.

В качестве источника информации использовались данные Поквартальной статистика рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1808-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-04-2019-goda>)

Таблица 52.

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,88	0,96	0,92
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,62	0,91	0,75
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,29	0,48	0,38

В данном случае корректировка не требуется.

Корректировка на наличие эксплуатационных (коммунальных) платежей. В данном случае объекты аналоги полностью сопоставимы по данному фактору с объектом оценки, корректировка не требуется.

Какие-либо другие существенные отличия объектов-аналогов от оцениваемого объекта не выявлены.

Окончательный расчет ставки аренды объекта оценки с использованием метода сравнения продаж производился согласно последовательности, описанной в разделе «Расчет стоимости объекта в рамках сравнительного подхода».

Окончательный расчет ставки аренды с применением метода сравнения продаж представлен в таблице ниже.

Таблица 53. Определение ставки аренды в рамках доходного подхода

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Адрес объекта	г. Москва, ул. Коломенская, д. 7, стр. 2	Москва, ЮАО, р-н Нагатино-Садовники, просп. Андропова, 26	Москва, ЮАО, р-н Нагатино-Садовники, просп. Андропова, 38	Москва, ЮАО, р-н Нагатинский затон, просп. Андропова, 17к1
Источник информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/210204388/	https://www.cian.ru/rent/commercial/209847689/	https://www.cian.ru/rent/commercial/199738564/
Площадь помещения, м²	416	200	102	310
Стоимость предложения, руб./м²/год (с НДС)		30 000	29 520	24 000
Стоимость предложения, руб./м²/год (без НДС)		25 000	29 520	20 000
Тип помещений	Отдельно стоящее здание	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Назначение объекта	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Дата предложения	июнь 2019 г.	октябрь 2016 г.	октябрь 2016 г.	октябрь 2016 г.
Возможность торга		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Удаленность от центра	10	9	9	10
Удаленность от станции метро	35 минут пешком	5 минут пешком	5 минут пешком	7 минуты пешком
Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)
Износ коммерческой недвижимости	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком
Эксплуатационные расходы в стоимости аренды		Не включены	Не включены	Не включены
<i>Внесение корректировок</i>				
Назначение объекта		1	1	1
Передаваемые права		1	1	1
Дата предложения		1	1	1
Уторгование		0,930	0,930	0,930
Удаленность от центра		0,95	0,95	1,00
Удаленность от		0,73	0,73	0,73

станции метро				
Тип помещений		1,05	1,05	1,05
Площадь объекта		0,92	0,92	1,00
Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений		1,00	1,00	1,00
Итоговая коэффициентная поправка		0,6230	0,6230	0,7128
Скорректированная стоимость объекта после введения коэффициентных поправок, руб./м ²		15 575	18 391	14 256
Эксплуатационные расходы (абсолютная поправка), руб. /м ²		0	0	0
Скорректированная стоимость после внесения абсолютных поправок, руб./м ²		15 575	18 391	14 256
Коэффициент вариации ряда		13,12%		
Весовой коэффициент, присвоенный аналогу		0,3231	0,3231	0,3538
Взвешенное значение за м ² без учета НДС (включая ОП), руб.	16 018			

Источник: расчеты Оценщика

Определение площадей, потенциально сдаваемых в аренду

Арендопригодная площадь принята Оценщиком в размере 100%, или 416 кв. м, т.к. предполагается что оцениваемые помещения будут сдаваться в аренду целиком. Подобная ситуация является характерной для помещений рассматриваемого формата.

Расчет потенциального валового дохода

Данный расчет выполняется по следующей формуле:

$$PGI = P \times S, \text{ где}$$

PGI - потенциальный валовой доход в период;

P - ставка арендной платы за 1 кв. м площади, потенциально сдаваемой в аренду;

S - количество кв. м потенциально сдаваемых в аренду.

Определение потерь при сборе арендной платы.

Невозможность полного сбора арендной платы подразумевает типичную рыночную ситуацию, когда всегда имеются недобросовестные арендаторы, которые, освобождая помещение, не погашают свою задолженность по аренде. Количественным выражением снижения дохода от неоплаты аренды является коэффициент потери доходов от неоплаты, который определяется на основе информации о средних потерях собственников от неуплаты арендаторами арендной платы по данному виду помещений, который выражается в % от потенциального валового дохода. В московской практике расчетов за аренду помещений преобладает система авансовых платежей, что исключает риск недополучения арендной платы. Следовательно, поправка на потери при сборе платежей определена в размере 0%.

Определение арендной платы за пользование земельным участком.

Ставка аренды на 2019 год согласно данным <https://www.2m.ru/uslugi/zemelnye-otnosheniya-v-moskve/arenda-zemelnyh-uchastkov/arendnaya-plata-za-zemlyu> составляет 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка.

Определение степени недозагрузки

Степень недозагрузки объекта доходной недвижимости арендаторами характеризуется коэффициентом недоиспользования, определяемым отношением величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Коэффициент недозагрузки помещений так же показывает потери арендодателя при смене арендаторов (время на поиск новых арендаторов). Отношение сданных в аренду площадей к общей площади, подлежащей сдаче в аренду, называется коэффициентом загрузки. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения коэффициента загрузки.

В качестве источника информации использовались данные Поквартальной статистика рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1809-effektivnost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-04-2019-goda>)

Таблица 54. Величина недозагрузки

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,75	0,98	0,88
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,77	0,95	0,87
3	Складские помещения и здания	0,78	0,92	0,86
4	Производственные помещения и здания	0,70	0,93	0,83

В рамках данного отчета значение величины недозагрузки был принято Оценщиком на уровне усредненного значения, а именно в размере 12%

Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход определяется как действительный валовой доход за вычетом операционных расходов.

Определение величины операционных расходов

Операционные расходы подразделяются на переменные (или эксплуатационные, зависящие от объема производства товаров, работ и услуг) и постоянные. Рассчитанная выше ставка аренды не включает в себя эксплуатационные расходы. В контексте данного Отчета под операционными расходами понимается сумма условно-постоянных расходов. Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами;
- на уборку общей территории и общих помещений;

- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги, страхование.

В качестве источника информации использовались данные Поквартальной статистика рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1811-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-04-2019-goda>)

Таблица 55. Величина операционных расходов

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,20	0,37	0,28
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,21	0,37	0,28
3	Складские помещения и здания	0,14	0,29	0,21
4	Производственные помещения и здания	0,10	0,37	0,22

01.04.2019

В рамках данного отчета значение величины недозагрузки было принято Оценщиком на уровне усредненного значения, а именно в размере 37%

Определение величины коэффициента капитализации

В качестве источника информации использовались данные Поквартальной статистика рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1812-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2019-goda>).

Величина коэффициента капитализации определяется как минимальное значение интервала и составит 10%.

Таблица 56. Величина коэффициента капитализации

	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отличном или очень 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	0,07	0,10	0,12
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,10	0,12
Складские помещения и здания	0,10	0,13	0,15
Производственные помещения и здания	0,11	0,16	0,20

Примечание:

1. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и

Таблица 57. Итоговый расчет рыночной и справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

Показатель	Значение
Средневзвешенная ставка аренды за 1 м ² без НДС, руб./год	16 018
Общая площадь, м ²	416
Арендопригодная площадь, м ²	416
Потенциальный валовой доход, руб.	6 663 488
Потери при сборе арендной платы, %	0%
Арендная плата за пользование земельным участком, руб.	394 225
Рыночная недогрузка площадей, %	12,00%

Эффективный валовой доход, руб./год	5 464 060
Операционные расходы без учета НДС, % от ПВД	37,00%
Операционные расходы без учета НДС, руб./год	2 465 491
Чистый операционный доход, руб./год	2 998 569
Ставка капитализации	10,00%
Рыночная стоимость объекта без учета НДС, руб.	29 985 690

Источник: расчеты Оценщика

12.4. Согласование результатов оценки рыночной и справедливой стоимости

Рыночная стоимость объектов недвижимости определялась как средневзвешенная от результатов, полученных доходным и сравнительным подходами.

Целью анализа и согласования результатов, полученных с помощью использованных подходов, является определение преимуществ и недостатков каждого из них (с учетом цели и назначения оценки), и тем самым, получение итоговой стоимости.

Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ.
- способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения.
- действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски).
- способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объектов, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, потенциальная доходность и т.д.

В предыдущих разделах Отчета была проведена оценка рыночной и справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным и доходным подходами.

12.4.1. Определение диапазона рыночной и справедливой стоимости

В статье "Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости"⁶(авторы Ильин М.О.к.э.н., Исполнительный директор НП «СРОО «Экспертный совет»; Лебединский В.И.к.э.н., Первый вице-президент, Председатель Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет») представлена статистика о возможных уровнях существенности расчета стоимости типичных объектов недвижимости (здания, помещения, земельные участки). Из нее следует, что первым и вторым критериями, влияющими на диапазоны стоимости, являются: оборачиваемость объектов (частота сделок), а также развитость рынка:

Таблица 58. Диапазоны, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки, % (учет двух из трех критериев)

	Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
	низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)

⁶ <http://nocenka.ru/novosti/prakticheskie-rekomendacii-po-oprede/>

Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	± 30	± 20	± 15
	средняя(региональные центры)	± 25	± 15	± 10
	высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	± 20	± 10	± 5

Влияние качества информации можно оценить в размере 0,8 – 1,2 от диапазона стоимости, указанного в таблице выше. Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

$$i = i_{1,2} \times k_3,$$

где: i - итоговый интервал стоимости;

$i_{1,2}$ - интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);

k_3 - значение критерия 3 (0,8; 1,0 или 1,2).

Итоговая взаимосвязь указанных критериев и диапазона стоимости объектов недвижимости может быть представлена в виде трехмерной матрицы:

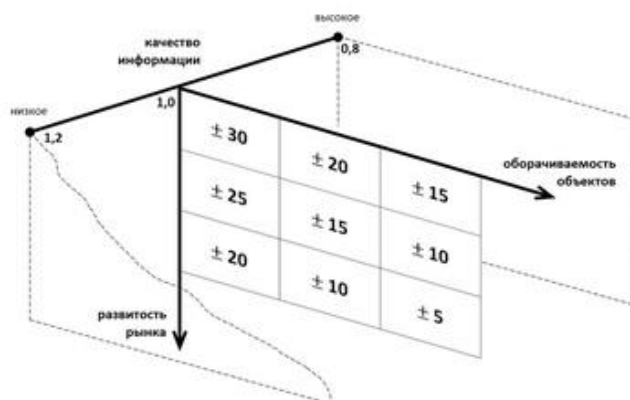


Рисунок 2. 3D-матрица интервалов стоимости

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

$$d_{\%} = d_{1,2} \times k_3, \quad (1)$$

где: $d_{\%}$ - диапазон стоимости, %;

$d_{1,2}$ - диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), %;

k - показатель качества модели, ед.

$$C_{\min(\max)} = C \times (1 \mp \frac{d_{\%}}{100\%}), \quad (2)$$

где: $C_{\min(\max)}$ - минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона), руб.;

C - результат расчета по соответствующему подходу, руб.;

$d_{\%}$ - диапазон стоимости, %.

□

Качество информации, на которую при расчетах опирался оценщик, может быть охарактеризовано как "среднее" ввиду того, при расчете, качественные характеристики сопоставимых объектов не соответствуют на 100%. Объект оценки расположен в региональном центре. С учетом данных таблицы и рисунка, приведенных выше имеем:

ширина интервала: $\pm 10\% \cdot 1 = \pm 10\%$;

12.4.2. Согласование результатов рыночной и справедливой стоимости объекта оценки

. Итоговая величина стоимости объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиками согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.⁷

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании различных методов в рамках применения каждого подхода оценщик должен привести в Отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования.⁸

Справедливая стоимость объекта оценки определялась как средневзвешенная от результатов, полученных доходным, затратным и сравнительным (рыночным) подходами.

МСФО (IFRS) 13 определяет иерархию справедливой стоимости ('fair value hierarchy'), которая классифицирует исходные данные для методов оценки на 3 уровня. Наивысший приоритет отдается исходным данным уровня 1, а самый низкий приоритет - исходным данным уровня 3.

Оценка должна максимизировать использование исходных данным уровня 1 и минимизировать использование исходных данных уровня 3.

Уровень 1.

Исходные данные уровня 1 представляют собой котировки цен (нескорректированные) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым компания имеет доступ на дату оценки.

Уровень 2.

Исходные данные уровня 2 отличаются от котируемых цен, включенных в уровень 1. При этом они остаются наблюдаемыми - их можно наблюдать прямо или косвенно в отношении актива или обязательства.

Уровень 3.

Исходные данные уровня 3 являются ненаблюдаемыми для актива или обязательства.

Следующая схема описывает иерархию справедливой стоимости вместе с примерами исходных данных для методов оценки:

• ⁷ п.6 Федерального стандарта оценки «Общие понятия, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)».

• ⁸ п.8к Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)».



Результаты, полученные разными методами, демонстрируют некоторый разброс значений стоимости.

Для того чтобы дать как можно более четкий и однозначный ответ относительно величины стоимости объекта недвижимости, мы провели итоговое согласование значений, полученных на основе применения разных подходов.

При выводе итоговой величины стоимости следует руководствоваться, прежде всего, целью оценки, а также количеством и качеством информации, имеющейся по каждому методу.

Результаты оценки преимуществ и недостатков каждого из примененных подходов при расчете стоимости объектов оценки представлены в таблице ниже.

Таблица 59. Расчет весовых коэффициентов

Критерий	Подходы/баллы	
	Доходный	Сравнительный
Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ	3	7
Способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения	3	7
Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)	3	7
Способность метода в конкретном случае учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объектов, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки и т.д.	3	7
Общее количество баллов	12	28
	40	
Итоговые весовые коэффициенты	0,3	0,7
Итоговые весовые коэффициенты с учетом округления	30,00%	70,00%

Источник: расчеты Оценщика

Согласование результатов оценки требуется, т.к. применялось два подхода: сравнительный и доходный. Поскольку интервалы рыночной и справедливой стоимости полученной разными подходами имеют пересечение, то полученная стоимость объекта оценки справедлива и

присвоенные веса для каждого подхода могут быть использованы для определения итоговой стоимости.

Таблица 60. Итоговая величина рыночной и справедливой стоимости

Наименование подхода	Весовые коэффициенты	Результат оценки, руб.	Возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость объекта оценки, руб.	
			нижняя граница интервала	верхняя граница интервала
Ширина диапазона			-10%	10%
Сравнительный	70%	32 096 222	28 886 600	35 305 844
Доходный	30%	29 985 690	26 987 121	32 984 259
Итоговая величина стоимости, руб.	31 463 000			

Полученные возможные границы интервала итоговой стоимости в рамках доходного и сравнительного подхода имеют общую область пересечения в интервале 29 987 121 – 32 984 259 рублей.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки с учетом разумного округления составляет на дату оценки **31 463 000 руб. без НДС.**

13. Итоговое заключение о рыночной и справедливой стоимости

Рыночная и справедливая стоимость нежилого здания, общей площадью 416 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Коломенская, д. 7, стр. 2 по состоянию на 27 июня 2019 года с учетом разумного округления без НДС составила:

31 463 000 (Тридцать один миллион четыреста шестьдесят три тысячи) рублей

Данная итоговая величина стоимости в соответствии со ст. 1.6 Указания Банка России от 30 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов» действительна до 27.12.2019 г., т.к. дата оценки стоимости должна быть не ранее шести месяцев до даты, по состоянию на которую определяется стоимость чистых активов.

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета. Оценка произведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Российскими стандартами оценки (РСО).

Оценщик ООО «НПО «ЭКСПЕРТ»



Каримов М.А.

27 июня 2019 г.

14. Список используемой литературы

Нормативные акты.

1. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;
6. Стандарты саморегулируемой организации - Общероссийской общественной организации «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ
7. Международные стандарты оценки (МСО).
8. Федеральный закон "Об оценочной деятельности" от 29 июля 1998 г.
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
10. Федеральный закон "О рынке ценных бумаг" от 22 апреля 1996 г. №39-ФЗ.
11. Федеральный закон "Об акционерных обществах" от 26 декабря 1995 г. №208-ФЗ.
12. Гражданский кодекс РФ в 2 частях.
13. Приказ МФ РФ №71 и ФКЦБ №149 "О порядке оценки стоимости чистых активов акционерных обществ" от 5 августа 1996 г.

Книги и периодические издания.

1. Болдырев, Федоров, Введение в теорию оценки недвижимости, М, 1997г.
 2. Григорьев, Островский, Оценка предприятия, имущественный подход, М, 1998г.
 3. Коростелев, Оценка недвижимости, М, 1998г.
 4. Оценка рыночной и справедливой стоимости недвижимости. Под ред. Рутгайзера В. М., 1998г.
 5. Основы ценообразования в строительстве и нормы эксплуатации зданий и сооружений, Санкт-Петербург, 1997г.
 6. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости.
 7. Дубров А.М., Мхитарян В.С., Трошин Л.И. Многомерные статистические методы: Учебник. – М.: Финансы и статистика, 2000г.
 8. Бюллетень по недвижимости « RWAY»
 9. Журнал «Недвижимость и цены»
 10. Е.Е. Яскевич “Сборник рыночных корректировок ”- ООО “Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки”, 2014
- Материалы сети Интернет

Приложение 1. Аналоги

Коммерческая земля, 0,37 сот.

Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, Профсоюзная ул, 116 [На карте](#)

[Коньково - 8 мин. пешком](#)
[Бетлево - 9 мин. пешком](#)

[В избранное](#)
[Показать](#)
[Поделиться](#)
[Пожаловаться](#)

Ипотека от 654 444 ₽/мес

[Оставить заявку](#)

69 000 000 Р

186 486 487 Р за сот.

[ПРО](#)
Триумф
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2004 года
[Еще 41 объект](#)

+7 963 750-42-35

Пожалуйста, свяжитесь, что мы сможем объяснить на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

ЖК бизнес-класса «Резиденция коннозаводов»

Помещения от 71 до 456 кв.м в удобном формате бизнес-класса. Готовый универсальный бизнес «стартер»! Отдых, парковка и круглосуточное обслуживание. 4 этажа до Садового кольца.

+7 (495) 106-76-82

Застраивает: АПИ Девелопмент. Проектная декларация на сайте [api-development.ru](#)

DM Tower

СКИДКА 10%

DM Tower

Продажа офисов с парковочными местами от 166 500 руб. кв.м до 257. Только в доме скидка 10%.

+7 (495) 021-12-66

Застраивает: «БП Промсервис». Скидка до 30.06.2019, подробности на сайте [bpm-services.ru](#)

0,37 сот. **Участок поселений**

Площадь Категория

Продажа земельный участок 37 соток земли населенных пунктов для объекта общественного назначения шаговой доступности (торгово-общественный центр).

Участок 43 сот. (промназначе... 43 000 000 Р

Александр 8 929 946-30-05 [Написать сообщение](#)

Площадь: 43 сот.

Адрес: метро, Москва, Бульвар Адмирала Ушакова

[Бульвар адмирала Ушакова \(100 м\)](#)
[Улица Скобелевская \(800 м\)](#)
[Улица Горькова \(800 м\)](#)

[Скрыть карту](#)

Участок 43 сотки в Москве под строительство небольшого ТЦ, офисного здания или сооружения другого назначения

Все для развития и обучения

Застраивает ООО «Лексон Девелопмент». Проектная декларация на сайте [www.gorby.ru](#)

Яндекс.Директ

БМGROUP DEVELOPMENT

Проектная декларация на [www.bmgroupproject.ru](#)

ЖК «Приозерный» от БМ-Групп

Квартиры комфорт-класса от 28 000 р/м². руб/ От застройщика. Первый взнос - 50 тр!

[приозерный.рф](#)

Коммерческая земля, 11,04 сот.

Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Зорге, 5с5 [На карте](#)

[Полтавская - 7 мин. пешком](#)
[Хорошево - 8 мин. пешком](#)
[Хорошевская - 7 мин. пешком](#)

[В избранное](#)
[Показать](#)
[Поделиться](#)
[Пожаловаться](#)

Ипотека от 161 240 Р/мес

[Оставить заявку](#)

17 000 000 Р

1 539 856 Р за сот.

[ПРО](#)
ГАРАНТ
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2010 года
[Еще 859 объектов](#)

+7 929 672-61-15

+7 929 571-97-83

Пожалуйста, свяжитесь, что мы сможем объяснить на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

[Отзыв на Курской](#)
 Нет отзывов

DM Tower

СКИДКА 10%

DM Tower

Продажа офисов с парковочными местами от 166 500 руб. кв.м до 257. Только в доме скидка 10%.

+7 (495) 021-12-66

Застраивает: «БП Промсервис». Скидка до 30.06.2019, подробности на сайте [bpm-services.ru](#)

11,04 сот. **Земли промышленности**

Площадь Категория

Ирина, САО Москва ул. Зорге вл.5. ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК 11,04 соток с ГПЗУ. Возможное использование: Размещение объектов ТРГОВЛИ, ОБЩЕСТВЕННОГО питания, БЫТОВОГО обслуживания, обслуживания и хранение

Торговая площадь, 782 м²

в торговом центре «на Балаклавском проспекте, 2к7»
Москва, ЮАО, р-н Нагорный, Балаклавский просп., 2к7 На карте
М. Чертановская - 13 мин. пешком

Ипотека
от 853 622 ₽/мес
Посмотреть расчет
Оставить заявку

В избранное

2 фото

782 м²
Площадь

1 из 2
Этаж

Свободно
Помещение

Назначение: стрит ритейл
Номер лота на нашем сайте: 15639. Предлагается на продажу отдельно стоящее здание ОСЗ, общей площадью 782 кв.м (подвал - 249 кв.м, 1 эт. - 204 кв.м, 2 эт. - 249 кв.м). Вход с первой линии, большие витринные окна, заловая планировка, выделенная эл.мощность - 100 кВт. Высота потолков: подвал - 2,6 м, 1 эт. - 4,6 м, 2 эт. - 3,1 м. Супер-интенсивный пешеходный и автомобильный трафик, огромный рекламный потенциал. Земля под зданием в собственности.

90 000 000 Р

113 090 ₽ за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

РКО
PENNY LANE REALTY Торговая
Недвижимость
Агентство недвижимости
Еще 1178 объектов

+7 926 537-14-23
Пожалуйста, сообщите, что вышло это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после визита

Бизнес-центр Kleinside
Продажа коммерческой недвижимости от 6,5 млн руб. Бизнесовская. Перспективные вложения.
+7 (495) 127-34-85

«Башня Федерация»
В продаже уникальная торговая недвижимость под коммерческий бизнес, от 65 м². Доля участия до 14%.
Тел.: (495) 191-15-21

Торговая площадь (В), 1 270 м²

в торговом центре «на Новочеркасском бульваре, 44»
Москва, ЮВАО, р-н Марьино, Новочеркасский бул., 44 На карте
М. Марьино - 8 мин. пешком

Ипотека
от 1 350 311 ₽/мес
Посмотреть расчет
Оставить заявку

В избранное

6 фото

1 270 м²
Площадь

1 из 1
Этаж

Свободно
Помещение

В
Класс

НЕПОСРЕДСТВЕННО от СОБСТВЕННИКА ДАННОГО ОБЪЕКТА !!! Без комиссий и переплат !!! Продаем торговое помещение 1270 м² - ГОТОВЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС С ОКУПАЕМОСТЬЮ 8 ЛЕТ !!! Арендаторы: СЕТЕВОЙ продуктовый супермаркет ПЯТЕРОЧКА (1 этаж, 500 м², МАП - 6% но не менее 750 000 рублей с апреля 2018 года), сетевой бизнес-клуб подвал, краткосрочный договор аренды, арендуют с 2008 года, ежегодно пролонгируются, МАП - 370 000 рублей) и СЕТЕВАЯ Алтея ГОРДРАВ (1 этаж, 200 м², МАП - 380 000 рублей, краткосрочный договор аренды, ежегодно пролонгируются, арендуются с 2012 года). ИТОГО: Арендный поток составляет 1 500 000 рублей в месяц. УСН. Коммунальные платежи оплачиваются собственником помещения. Система вентиляции помещений находится в нормальном состоянии. Местонахождение: Новочеркасский бульвар, 44. Рядом с метро Марьино.

143 000 000 Р

112 599 ₽ за м²

РКО
СИГМА ИНВЕСТ
Агентство недвижимости
На рынке с 1990 года
Еще 34 объектов

+7 964 788-55-77
+7 985 887-78-88
Пожалуйста, сообщите, что вышло это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после визита.
Написать сообщение

Бизнес-центр Kleinside
Продажа коммерческой недвижимости от 6,5 млн руб. Бизнесовская. Перспективные вложения.
+7 (495) 127-34-85

«Башня Федерация»
В продаже уникальная торговая недвижимость под коммерческий бизнес, от 65 м². Доля участия до 14%.
Тел.: (495) 191-15-21

Здание, 1 743 м²

Москва, ЮВАО, р-н Марьино, Новомарьянская ул., 4К1 На карте
М. Марьино - 5 мин. пешком М. Ботаническая - 14 мин. пешком
М. Борисово - 29 мин. пешком

Ипотека
от 1 934 877 ₽/мес
Посмотреть расчет
Оставить заявку

В избранное

6 фото

1 743 м²
Площадь

3 этажа
Этажность

Густо населенный район. Подвал, первый и второй этажи имеют отдельные входы с улицы. Торг.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
Показать телефон

204 000 000 Р

117 040 ₽ за м²

ID 12692884
+7 916 635-60-85
Пожалуйста, сообщите, что вышло это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после визита

Продажа недвижимости от А101
Помещение на первом этаже.
Отдельный вход. Витринное остекление.
+7 (495) 480-75-67

ЖК премиум-класса «Резиденция Архитекторов»
Всего 120 мест от 72 до 116 м². Офисы от 40 до 2000 м². Потолки от 4 м. Высокий пешеходный трафик от метро ЦАО.
+7 (495) 123-16-92
Застройщик А101 Development. Подробная информация на сайте «Ипотека.ру». Проектная декларация - уникальная торговля

DM Tower
Специальные условия на покупку офисов в новом Бизнес-центре А-класс.
Площадь от 75 м².
+7 (495) 021-12-65
Застройщик: «РР Прометей». Срок действия выписи 30.06.2019. Подробности на сайте «Ипотека.ру».

Торговая площадь (В), 200 м²
 Москва, ЮАО, р-н Нагатинно-Садовнико, просп. Андропова, 26 На карте
 Коломенская - 1 мин. пешком Технопарк - 20 мин. пешком

В избранное Показывать



11 фото

200 м² Площадь 1 из 9 Этаж Занято до июня 2019 Помещение В Класс

Назначение: выпечка, банк, бар, парикмахерская, салон красоты, кафе/ресторан, ателье одежды, кондитерская, бытовые услуги, цветы, фрукты, медицинский центр, офис, ломбард.
 Помещение торгового назначения. 1 минута от метро. Первая линия домов. Есть парковка. Хорошая проходимость. Стоимость аренды/предоплаты и обеспечительного платежа обсуждается лично. !!! Если не берем трубку, напишите пожалуйста смс, мы Вам перезвоним обязательно перезвоним. !!!

500 000 Р/мес. +
 30 000 Р за м² в год.

ID 29709174
 +7 977 275-03-07
 Пожалуйста, скажите, что вышло из объявления на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Офис-ритейл в Новом Черепковском
 1-я линия, 1-й этаж. Торговая площадь.
 Внутренняя зона. От 27-300 м². Метро - 500м. Коммунальные платежи 12-15 тысяч.
 +7 (495) 126-92-05

Паспортный документ до 30.06.2019. Подробности на сайте www.gloss.com

Самбургер-пункт
 Продажа пончиков на 1-м этаже в ЖК «Самбургер». Внутренняя зона. От 50 м². Торговая площадь от 50 м². Внутренний трафик - более 24 000 человек.
 +7 (495) 126-12-28

Проектная декларация на сайте застройщика АП Development застройщик

Торговая площадь, 102 м²
 Москва, ЮАО, р-н Нагатинно-Садовнико, просп. Андропова, 38 На карте
 Коломенская - 7 мин. пешком

В избранное Показывать



4 фото

102 м² Площадь 1 из 9 Этаж Свободно Помещение

Предлагается в аренду помещение в шаговой доступности от метро Коломенская. Открытая планировка, витринные окна, реклама на фасаде предоставляется, электрическая мощность 13 кВт (увеличение возможно). Хороший жилой массив, соседство с сетевыми арендаторами. Оперативный показ.

250 920 Р/мес. +
 29 520 Р за м² в год.
 Следить за изменениями цены
 УСН, без комиссии

ID 29709174
 +7 495 669-43-19
 Пожалуйста, скажите, что вышло из объявления на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ЖК бизнес-класса «Резиденции»
 Помещение от 71 до 456 м² в клубном здании бизнес-класса.
 Отличный торговый бизнес-центр/офис.
 Охрана, парковка и витринное остекление.
 4 минуты до Садового кольца.
 +7 (495) 106-76-82

Застройщик АП Development. Проектная декларация на сайте застройщика

Бизнес-центр «Колос»
 Продажа коммерческих помещений от 6,3 млн руб. Бульварная. Поворотные витрины.
 +7 (495) 127-34-85

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Москве > ЮАО > Нагатинский затон > метро Коломенская > проспект Андропова

вчера, 12:30 67 просмотров, 1 за сегодня

Торговая площадь, 310 м²
 Москва, ЮАО, р-н Нагатинский затон, просп. Андропова, 17к1 На карте
 Коломенская - 7 мин. пешком Технопарк - 21 мин. пешком

В избранное Показывать



3 фото

310 м² Площадь 1 из 9 Этаж Свободно Помещение

Предлагается помещение свободного назначения, в жилом доме первый этаж нежилого помещения, первая линия домов, отдельный вход, витринные окна, 7 минут до метро Коломенское.

620 000 Р/мес. +
 34 000 Р за м² в год.
 Следить за изменениями цены
 УСН, без комиссии

ID 233114
 Агентство недвижимости
 +7 495 988-52-53
 +7 916 816-68-45
 Пожалуйста, скажите, что вышло из объявления на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

DM Tower
 Специальные условия на покупку офиса в новом бизнес-центре А-класса.
 Площадь от 75,5 м².
 +7 (495) 122-12-45

Застройщик «КР Прометей». Срок действия выдан 30.06.2019. Подробности на сайте developer.ru

ЖК бизнес-класса «Резиденции»
 Помещение от 71 до 456 м² в клубном здании бизнес-класса.
 Отличный торговый бизнес-центр/офис.
 Охрана, парковка и витринное остекление.
 4 минуты до Садового кольца.
 +7 (495) 106-76-82

Застройщик АП Development. Проектная декларация на сайте застройщика

Случайный...

Приложение 2. Документы Заказчика

ООО «НПО «ЭКСПЕРТ»

отчет №19/27 об оценке рыночной и справедливой стоимости

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.06.2019 г., поступившего на рассмотрение 19.06.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № _____	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
19.06.2019 № 99/2019/267681769			
Кадастровый номер:		77:05:0004012:1059	
Номер кадастрового квартала:		77:05:0004012	
Дата присвоения кадастрового номера:		26.05.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер: 3802012	
Адрес:		115142 Москва , р-н Нагатинский Затон , ул Коломенская, д.7, строен 2	
Площадь, м²:		416	
Назначение:		Нежилое здание	
Наименование:		данные отсутствуют	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		2	
Материал наружных стен:		Из прочих материалов	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		1992	
Год завершения строительства:		1992	
Кадастровая стоимость, руб.:		43848446.72	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.06.2019 г., поступившего на рассмотрение 19.06.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

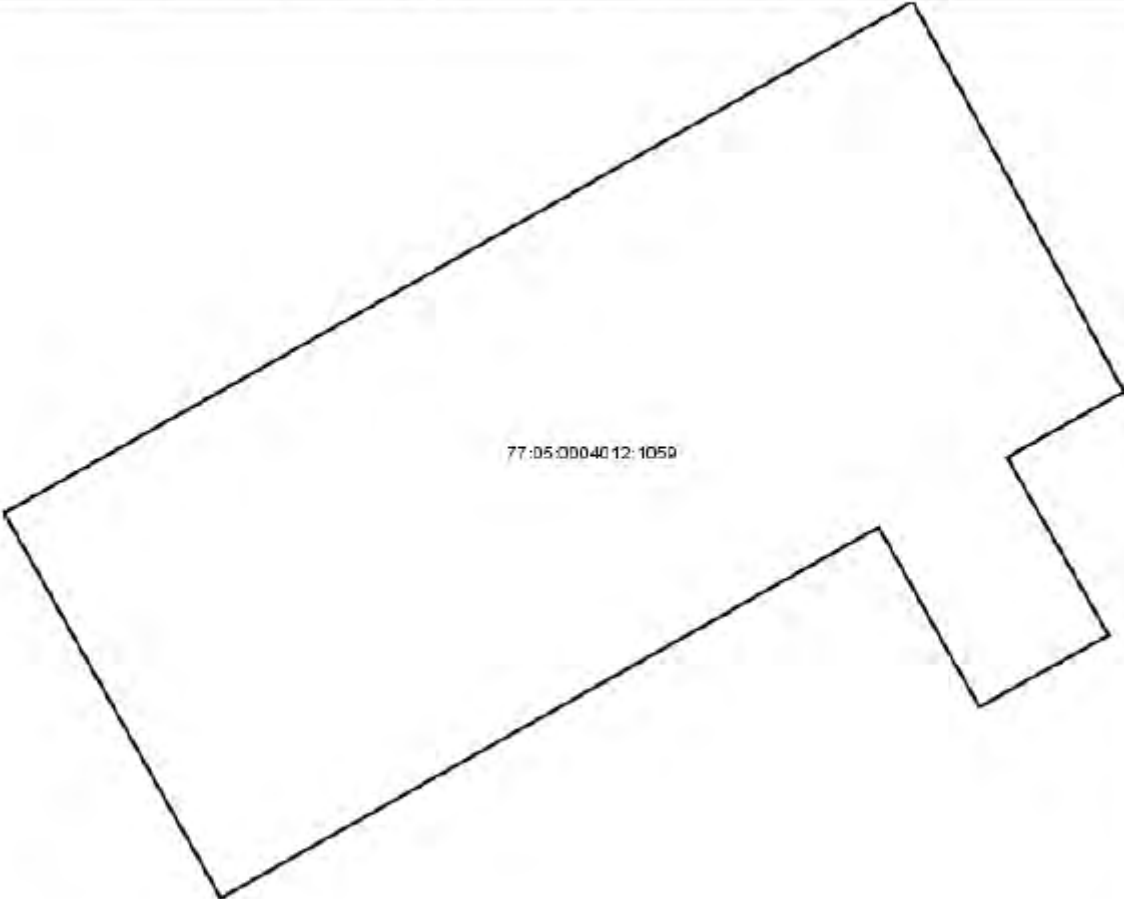
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов:
19.06.2019	№ 99/2019/267681769		
Кадастровый номер:		77:05:0004012:1059	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77:05:0004012:40, 77:05:0004012:28	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		77:05:0004012:8987, 77:05:0004012:8986	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения о наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «нежилое здание», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует, площадью 423,8 кв.м. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:		АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
19.06.2019	№ 99/2019/267681769			
Кадастровый номер:			77:05:0004012:1059	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Меркури-Коммерческая недвижимость" под управлением ООО Управляющая компания "Меркури Капитал траст", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 77-77-12/023/2010-088 от 08.09.2010	
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	вид:		Доверительное управление, Доверительное управление помещениями площадью 423, 8 кв.м. ВСЕХ ОБЪЕКТ	
	дата государственной регистрации:		20.03.2019	
	номер государственной регистрации:		77:05:0004012:1059-77/005/2019-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 20.05.2010 до 15.04.2020	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ИНТЕЛЛЕКТ КАПИТАЛ", ИНН: 4205057615	
3.1.1.1.	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 31.03.2015 №1793-94167539-7; Изменение и дополнение в правила доверительного управления от 19.02.2019 №1793-94167539-8; Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 20.05.2010 за № 11793-94167539; Акт от 17.06.2010 приема-передачи недвижимого имущества от Общества с ограниченной ответственностью "РТМ Центр"; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 29.06.2010 № 12-08/15169	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист №	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
19.06.2019 № 99/2019/267681769				
Кадастровый номер:			77:05:0004012:1059	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)				
 77:05:0004012:1059				
Масштаб 1:	Условные обозначения:			
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела <u>5.1</u>	Всего листов раздела <u>5.1</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:		
19.06.2019 № 99/2019/267681769						
Кадастровый номер:			77:05:0004012:1059			
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: СК кадастрового округа						
Зона №						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	1753.11	12864.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2	1740.79	12842.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3	1731.52	12847.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4	1740.45	12863.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
5	1736.12	12866.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
6	1737.85	12869.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
7	1742.13	12866.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
8	1743.71	12869.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1	1753.11	12864.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Государственный регистратор:					ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись		инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист №	Раздела <u>5.1</u>	Всего листов раздела <u>5.1</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
19.06.2019 № 99/2019/267681769				
Кадастровый номер:			77:05:0004012:1059	

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат
Зона №

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись	инициалы, фамилия	

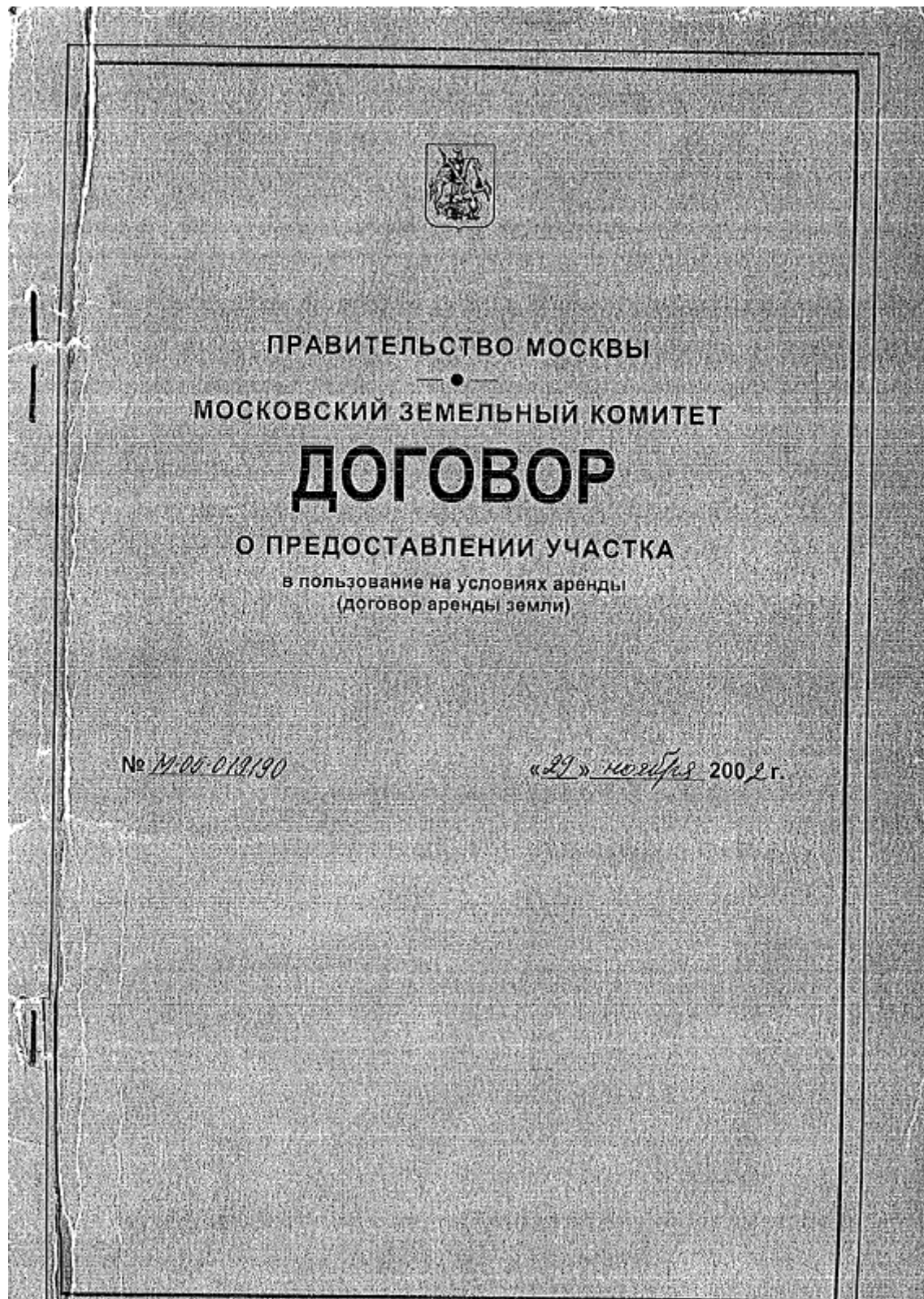
М.П.

Раздел 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела <u>7</u>	Всего листов раздела <u>7</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:		
19.06.2019 № 99/2019/267681769						
Кадастровый номер:				77:05:0004012:1059		
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м²
1	77:05:0004012:8987	Этаж № 2	3802012/0002	данные отсутствуют	данные отсутствуют	200
2	77:05:0004012:8986	Этаж № 1	3802012/0001	данные отсутствуют	данные отсутствуют	216
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись	инициалы, фамилия	

М.П.



удостоверительная надпись Москомрегистрации

ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ

АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№	М	-	05	-	07	01	90
(Номер договора)							
29	11	2002					
(Число)		(Месяц)		(Год)			
770504012040							
(Кадастровый №)							
50108287							
(Условный №)							
(Предыдущий Кадастровый №)							

Московский комитет по регистрации прав	
Регистрационный округ № 01/28	
Проведена государственная регистрация	
«	23 янв 2003
№ регистрации 77-011	05-049/2002-016
Регистратор	ВЕДИШКИНА Т. А.
Подпись	№ 20

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице руководителя Московского земельного комитета Дамурчиева Виктора Назаровича, действующего на основании Положения, от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной Стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "ПАНТЭКС", именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Кайдалова Игоря Ивановича, действующего на основании Устава, с другой Стороны, в соответствии с распоряжением префекта Южного административного округа от 23.10.2002 г. № 01-41-2233 (МКЗ от 29.10.2002 г. Рег. № РД4-6254/2), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 630 (шестьсот тридцать) кв. м., имеющий адресные ориентиры: г. Москва, Коломенская улица, вл. 7, стр. 2, предоставляемый в пользование на условиях долгосрочной аренды для эксплуатации существующего здания магазина.

Передача земельного участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.2. Установленное в п. 1.1 целевое назначение Участка может быть изменено или дополнено на основании распорядительного акта полномочного органа власти г. Москвы.

1.3. Границы Участка установлены в натуре (на местности) и закреплены межевыми знаками.

План земельного Участка (Приложения 2, 2а) является составной и неотъемлемой частью Договора.

1.4. На участке расположено:

— одноэтажное здание из металлических конструкций (магазин).

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до «23» октября 2051 года.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации.

Государственная регистрация настоящего Договора удостоверяется специальной надписью (штампом) на Договоре.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в частности, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Москомземе, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой такой регистрации.

В случае принятия нормативного правового акта г. Москвы, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды по письменной информации Арендодателя.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Приложение № 1 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным)

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ	Общество с ограниченной ответственностью "ПАНТЭКС"
Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20	Юридический адрес: 107078, г. Москва, Новая Басманная улица, дом 4-6, стр. 3
Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20	Почтовый адрес: 107078, г. Москва, Новая Басманная улица, дом 4-6, стр. 3
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97410	ИНН 7701227524, ОКПО 52389562, ОКОНХ 83000, 71100, 71200
Расчетный счет № 40603810900001300001	Расчетный счет № 40702810100000005102
в АКБ "Русский земельный банк"	в АКБ "ИНВЕСТСБЕРБАНК"
корреспондентский счет № 30101810700000000730	корреспондентский счет № 30101810000000000311
БИК 044552730	БИК 044525311
Телефон: 318-2111	Телефон: 737-7817

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. Договор подписан Сторонами в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

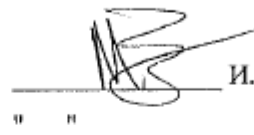
12.2. От Арендодателя:

От Арендатора:

Руководитель Московского
земельного комитета

Генеральный директор

 В.Н. Дамурчиев
" " 200 г.

 И. И. Кайдалов
" " 200 г.

М.П.



М.П.



Учетный номер дополнительного
соглашения № М-05-019190 /
от "6" января 2013 г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды земельного участка
№ М-05-019190 от 29.11.2002
Землеустроительное дело № 05018287
Адрес участка: Коломенская улица, вл.7, стр.2

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления регулирования землепользования в Южном административном округе г.Москвы Департамента земельных ресурсов города Москвы Исаевой Ольги Николаевны, действующей на основании Положения о Департаменте земельных ресурсов города Москвы и доверенности от 10 января 2012 № 33-И-54/12, от имени Правительства Москвы, с одной стороны, Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Меркури Кэпитал Траст», Доверительный управляющий Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Меркури - Коммерческая недвижимость», именуемое в дальнейшем «Новый Арендатор», в лице генерального директора Степанова Дмитрия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. В связи с переходом права собственности на здание по адресу: Коломенская улица, д.7, стр.2 (Выписка Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 30.11.2011 № 19/978/2012-1260 о том, что зарегистрировано право собственности от 08.09.2010, запись регистрации № 77-77-12/023/2010-088) и в соответствии с п.1 ст.35 ЗК РФ и ст.271 ГК РФ, права и обязанности по Договору аренды земельного участка № М-05-019190 от 29.11.2002 в полном объеме переходят с 08.09.2010 к Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Меркури Кэпитал Траст», Доверительный управляющий Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Меркури - Коммерческая недвижимость» «Новый Арендатор».

2. В соответствии с постановлением Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и кадастровым паспортом земельного участка от 28.11.2012 № 77/501/12-108166 установить размер ежегодной арендной платы в рублях согласно Приложению № 1 к настоящему дополнительному соглашению.

3. В соответствии со ст.21 Закона города Москвы от 19.12.2007 № 48 «О землепользовании в городе Москве» изменить условия Договора аренды № М-05-019190 от 29.11.2002 в части размеров неустойки (пени), установив ее в размере

Получено 04.07.2014 г.
Степанов

ООО «НПО «ЭКСПЕРТ»

отчет №19/27 об оценке рыночной и справедливой стоимости

Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Южное ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 3569/10 Листер -
по состоянию на 7.05.2013 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер		-			
Предыдущий кадастровый номер		-			
Учетный номер объекта		03802012			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Коломенская ул.			
Дом	7	Корп.	-	Строение	2
Функциональное назначение		нежилое			
Общая площадь всего (кв.м.)	403,1	Количество квартир	-		
кроме того площади (кв.м.) : в т.ч. лестничных клеток технического подполья технического этажа вент. камер других помещений	-	Материал стен	металлич.		
	-	Год постройки	1992		
	-	Этажность (без учета подземных этажей)	2		
	-	Подземных этажей	-		
	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	79,4		
Площадь застройки (кв.м.)		258	Памятник архитектуры	нет	
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений		-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	403,1 -	

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	Владельцы инвестиционный паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Меркури-Коммерческая недвижимость" под управлением ООО Управляющая компания "Меркури Капитал траст", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитов владельцев инвестиционных паев. по документам S - 423,8 кв.м.		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	403,1	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	403,1
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 19.01.2004г. N 5006994.

.

Кобзев
Татьяна Сергеевна
Зам. начальника
Южного ТБТИ

Начальник ТБТИ

А.В.Куц

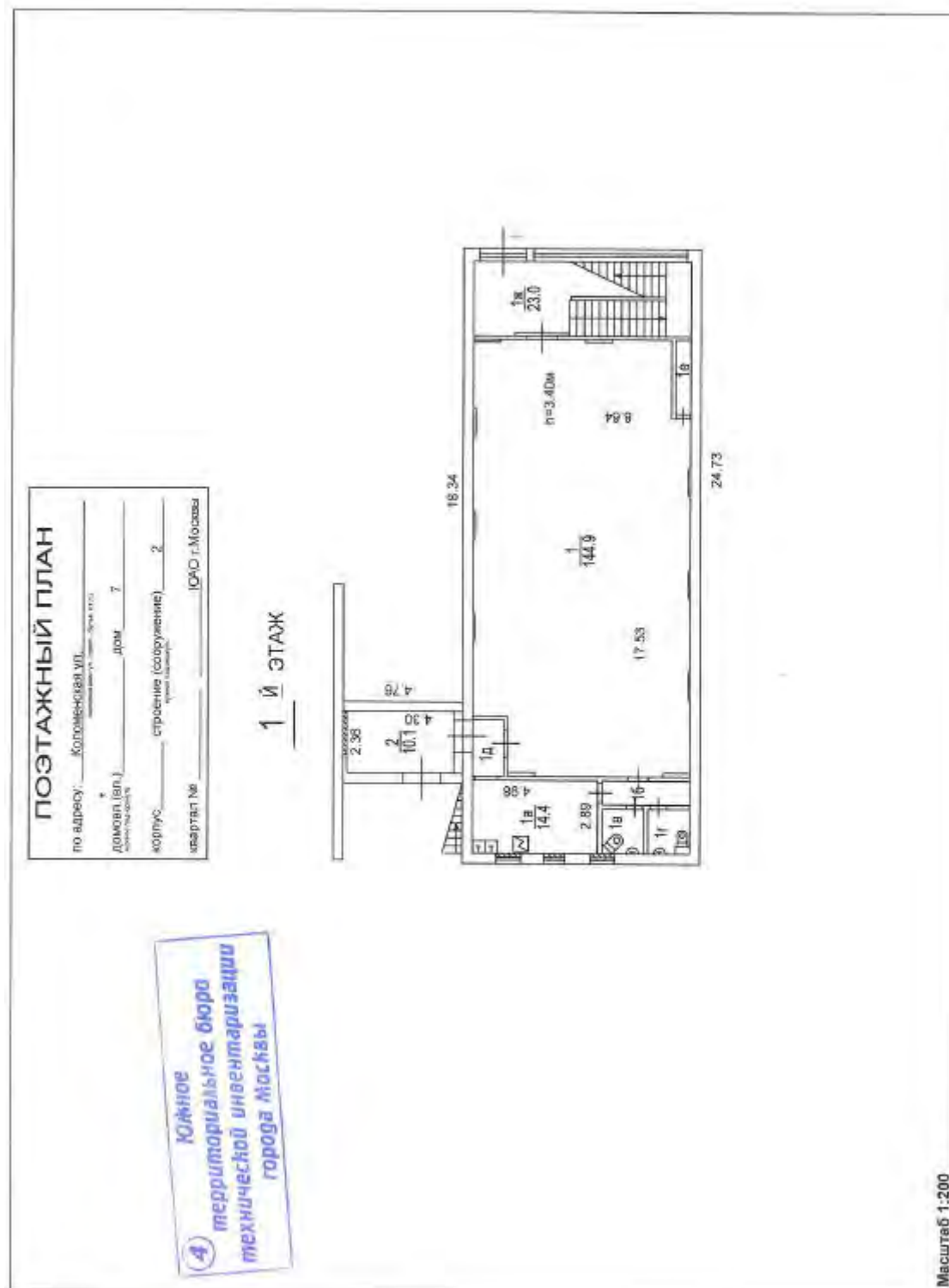
11.12.2013 Подпись

Исполнитель

Короленкова Т.Т.

11.12.2013 Подпись

Соколова
Галина Валентиновна
руководитель группы
по инвентаризации
зданий и сооружений



ПОЗТАЖНЫЙ ПЛАН	
по адресу: <u>Колпаменская ул.</u> г. Москва, м. Южное Бутово, д. 13А	дом: <u>7</u>
корпус: <u>строение (созужение)</u> <u>2</u> общая площадь	квартал № <u>ЮНО г. Москва</u>

2 Й ЭТАЖ

33 50 301193

Позтажный план составлен по состоянию на

№ 07 * 05 2013 г.

Исполнитель: Короленкова Т.Т.

Проверил: Соколова Г.В.

№ 11 * 12 2013 г.

Масштаб 1:200

Обложка формы №22 и 25

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
ГОРОДА МОСКВА
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Почтовый адрес	К поэтажному плану дома № <u>7</u> корп. стр. 2
	<u>Коломенская ул.</u>
	Южного административного округа г.Москвы
Строительный адрес	Наименование объекта
	Административный округ <u>Южный</u>
	Наименование микрорайона или городского проезда
	Микрорайон № _____ Корпус № _____ Секции № № _____

Заказчик _____

Владелец _____

Здание построено по проекту _____

Экспликация составлена по состоянию на 7.05.2013гЭкспликацию составил Короленкова Т.Т.проверил Соколова Г.В.Зам. начальника ТБТИ None

Кобзева
Татьяна Сергеевна
Зам. начальника
Южного ТБТИ

Штамп ТБТИ



ООО «НПО «ЭКСПЕРТ»

отчет №19/27 об оценке рыночной и справедливой стоимости

Южное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Коломенская ул., 7, стр.2

стр. 1

Помещение N I Тип: Торговые (используется не по назначению)

ф.25

Последнее обследование 7.05.2013

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 обеденный	144,9	144,9		общепит			340
	2	гардеробная	10,1		10,1	общепит			
	1а	кухня	14,4		14,4	общепит			
	1б	коридор	3,5		3,5	общепит			
	1в	санузел	2,8		2,8	общепит			
	1г	санузел	2,7		2,7	общепит			
	1д	коридор	2,7		2,7	общепит			
	1е	пом.подсобное	1,9		1,9	общепит			
	1ж	холл	23,0		23,0	общепит			
Итого по помещению			206,0	144,9	61,1				
---Нежилые помещения всего			206,0	144,9	61,1				
в т.ч. Обществ.питания			206,0	144,9	61,1				
Итого по этажу 1			206,0	144,9	61,1				
---Нежилые помещения всего			206,0	144,9	61,1				
в т.ч. Обществ.питания			206,0	144,9	61,1				



02 50 13 0023292

ООО «НПО «ЭКСПЕРТ»

отчет №19/27 об оценке рыночной и справедливой стоимости

По адресу: Коломенская ул., 7, стр.2

стр. 2

Помещение N II Тип: Торговые (используется не по назначению)
Последнее обследование 7.05.2013

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 обеденный	128,5	128,5		общепит			350
	1а	пом.подсобное	2,5		2,5	общепит			
	1б	служебное	5,3	5,3		общепит			
	1в	лестница	18,2		18,2	общепит			
	1г	пом.подсобное	3,2		3,2	общепит			
	1д	санузел	2,0		2,0	общепит			
	1е	коридор	3,5		3,5	общепит			
	1ж	моечная	7,9		7,9	общепит			
	1з	кухня	15,3		15,3	общепит			
	1и	моечная	2,3		2,3	общепит			
	1к	коридор	3,3		3,3	общепит			
	2	санузел	1,9		1,9	общепит			
	2а	санузел	3,2		3,2	общепит			

Итого по помещению	197,1	133,8	63,3					
---Нежилые помещения всего	197,1	133,8	63,3					
в т.ч. Обществ.питания	197,1	133,8	63,3					

Итого по этажу 2	197,1	133,8	63,3					
---Нежилые помещения всего	197,1	133,8	63,3					
в т.ч. Обществ.питания	197,1	133,8	63,3					

Итого по зданию	403,1	278,7	124,4					
---Нежилые помещения всего	403,1	278,7	124,4					
в т.ч. Обществ.питания	403,1	278,7	124,4					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
19.01.2004г. N 5006994.

Экспликация на 2 страницах

11.12.2013 г.

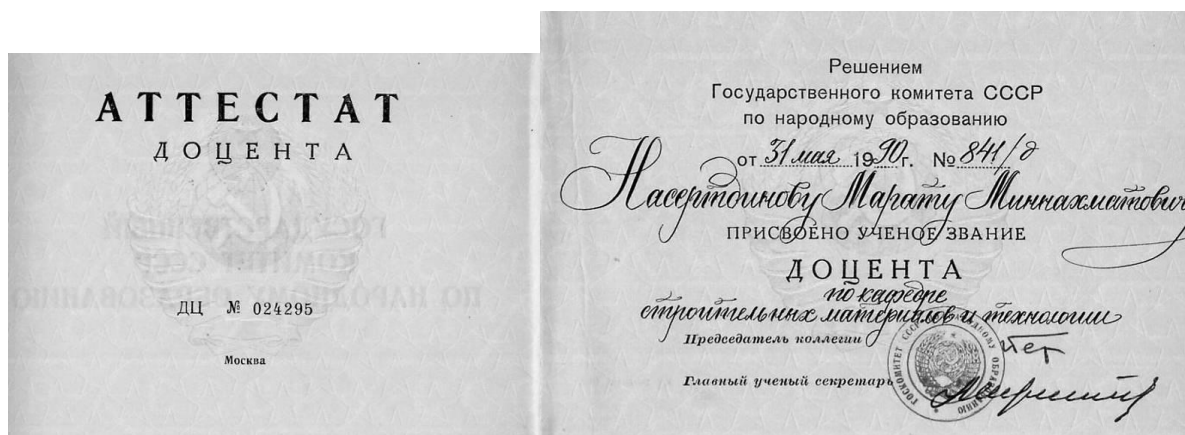
Исполнитель



Короленкова Т.Т

33 50 301193

Приложение 3. Документы Оценщика



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

Гражданин **Насертдинов Марат Миннахматович** Фамилия, имя, отчество
 родившийся **18 августа** 19**57** г.
 место рождения **с. Верхнее Стярле, Азнакаевский р-н, Татарская АССР**
 и гражданка **Каримова Люция Гариповна** Фамилия, имя, отчество
 родившаяся **06 марта** 19**56** г.
 место рождения **с. Тумутук, Азнакаевский р-н, Татарская АССР**
 заключили брак **02/03/1999 (Второго марта одна тысяча девятьсот девяносто девятого года)**
 о чем в книге регистрации актов о заключении брака 19**99** года **марта** месяца **02** числа произведена запись за № **404**
 После заключения брака присвоены фамилии:
 мужу **Каримов**
 жене **Каримова**
 Место регистрации **Перовский отдел ЗАГС Москвы**
 Дата выдачи **02 марта** 19**99** г.
 Заверенный отделом (бюро) записи актов гражданского состояния **Брянкова ЛЮ.**
 И-МО № 292670

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПЕРЕМЕНЕ ИМЕНИ

Каримов Фамилия
Марат Миннахматович имя, отчество
 гражданин России гражданин
 татарин национальность (попозител, или указав в иных актах о рождении лица)
 * 18 * **августа** 19**57** г.
 Верхнее Стярле, Азнакаевский район
 Татарстан, Россия
 переимени(а) фамилию, имя, отчество на **Каримов**
Марат
Ахметович
 о чем **1999** года **ноября** месяца **04** числа
 составлена запись акта о перемене имени № **132**
 Место государственной регистрации **Тиганский отдел ЗАГС г.Москвы**
 Дата выдачи * **04** * **ноября** 19**99** г.
 Руководитель органа записи актов гражданского состояния **Негворова Л.М.**
 И-МО № 502178



Настоящее свидетельство подтверждает, что:

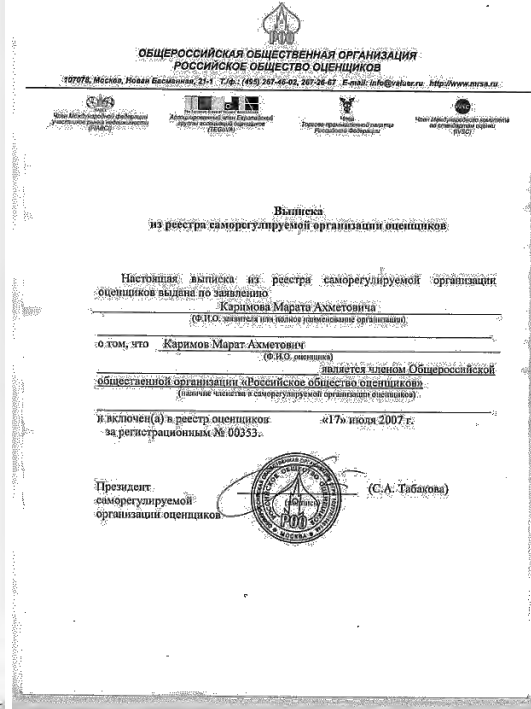
Каримов
Марат Ахметович

Прошел(ла) официальную (государственную) аттестацию профессиональных оценщиков недвижимости первого уровня.
 Решением Аттестационной комиссии от **30.01.2001** № **7-66-04/2001-р** запись об аттестации внесена в Реестр профессиональных оценщиков недвижимости за № **00860/ОС**

Свидетельство действительно до:

30 января 2003 года

Председатель экзаменационной комиссии **Рябенков А.Е.**
 Ответственный секретарь **Котова А.М.**





ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 000353 от «07» апреля 2017 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 000353 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**
 - 1.1. **Каримов Марат Ахметович**
Паспортные данные: Сер. 4507 №494575 выдан Паспортно-визовое отделение ОВД Басманного р-на УВД ЦАО г. Москвы (код подразделения - 772-116) 02.09.2004
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:**
 - 2.1. **СПАО «ИНГОССТРАХ»** (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
 - 2.2. **ОАО «АльфаСтрахование»** (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
 - 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
 - 3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
 - 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
 - 4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
 - 5.1. С «01» июля 2017 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
 - 5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):**
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:**
 - 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**
 - 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:**
 - 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей**.
 - 8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 9. ФРАНШИЗА:**
 - 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**
 - 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
 - 10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Каримов Марат Ахметович

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»

От Состраховщика 1:

(Начальник отдела страхования профессиональных рисков
 Архангельский С.Ю. на основании доверенностей № 52314/12-3/16 от 18.11.2016 г.
 и №3174/17 от 03.04.2017г. от ОАО «АльфаСтрахование»)

