

ООО «Премьер-Оценка»,
ИНН 3528157260 КПП 352801001
ОГРН 1093528007077 от 10.08.2009
Юр. адрес: 162600, г. Череповец, Красный переулок, д. 18, офис 10Б
тел.: 8 (8202) 57-70-24

ПРЕМЬЕР-ОЦЕНКА

Отчет

№ 32-3/12/2019

об оценке рыночной стоимости
имущества

Заказчик оценки:
Финансовый управляющий
Воробьев М.Ю.

Исполнитель:
ООО «Премьер-Оценка»

г. Череповец
2020 год

ООО «Премьер-Оценка»

ИНН/КПП 3528157260/352801001

162602 Вологодская область г. Череповец ул. Розы Люксембург д.7 офис 1 кабинет 3.1
р/с 40702810811010106027 Филиал «Бизнес» ПАО «Совкомбанк» к/сч 30101810045250000058 БИК 044525058
тел. (8202) 57-70-24 e-mail p.ocenka@yandex.ru

Финансовому управляющему
г-ну Воробьеву М.Ю.

Информационное письмо

Уважаемый Максим Юрьевич!

На основании договора №32/12/2019 от 07.02.2020 г., заключенного между Вами и ООО «Премьер-Оценка», мы произвели оценку рыночной стоимости объекта недвижимости, включающий в себя:

- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 370,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, город Москва, набережная Дербеневская, дом 11, кадастровый номер: 77:05:0001001:4855; **доля в праве 100%.**

Обращаем Ваше внимание на то, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Отчет составлен по состоянию на 07 февраля 2020 г. Целью является определение рыночной стоимости объекта недвижимости.

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

Полученные результаты позволяют сделать вывод о том, что наиболее вероятная рыночная стоимость объекта недвижимости, по состоянию на **07 февраля 2020 года составляет:**

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб. РФ округленно
➤ Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 370,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, город Москва, набережная Дербеневская, дом 11, кадастровый номер: 77:05:0001001:4855; доля в праве 100%	37 000 000,00 руб. (Тридцать семь миллионов) рублей 00 копеек

Источники информации и методика расчетов приведены в соответствующих разделах отчета.

Оценка проведена в соответствии с требованиями «Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности», а также Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Если у Вас возникнут, какие-либо вопросы по оценке или по рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к Оценщику, тел. в Череповце (8202) 57-70-24.

С уважением,

Директор ООО «Премьер-Оценка»

И.А. Смирнова

ОГЛАВЛЕНИЕ

Информационное письмо	2
1. Основные факты и выводы	5
1.1. Основание для проведения оценки оценщиком оценки объекта оценки	5
1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	5
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	6
1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки	6
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	6
2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	6
2.1. Сведения о Заказчике	7
2.2. Сведения об Оценщике	8
2.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	9
2.4. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	9
2.5. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничивающие условия	9
3. Применяемые стандарты оценки	11
4. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	11
4.1. Сведения о Собственнике объекта оценки	11
4.2. Сведения о Заказчике оценки	11
4.3. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта капитального строительства (административного здания)	11
4.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	12
5. Анализ рынка объекта оценки	14
5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки	14
5.1.1. Описание политических и социально-экономических факторов, потенциально влияющих (или в состоянии повлиять) на рынок объекта оценки (недвижимости)	14
Экономическая ситуация в России по состоянию на февраль 2020 г.	16
Характеристика региона расположения объекта оценки (г. Москва)	18
Социально-экономическая ситуация в Московской области по состоянию на февраль 2020 г.	20
5.1.2. Связь рынка объекта оценки (недвижимости) с социально-экономическими факторами	22
5.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	23
5.3. Обзор коммерческой недвижимости московского региона по итогам II квартала 2019 г.	25
5.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	31
5.5. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки №1 (ФСО №7ч. IV)	32

6. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, сравнительного и затратного подходов к оценке.....	33
6.1. Методология процесса оценки.....	33
6.1.1. Сравнительный подход	33
6.1.2. Доходный подход	35
6.1.3. Затратный подход.....	37
6.2. Этапы проведения оценки	40
6.3. Определение применяемых подходов и методов оценки, обоснование их выбора	40
7. Определение рыночной стоимости объекта капитального строительства сравнительным подходом.....	41
8. Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом.....	44
9. Сведение результатов и заключение о величине стоимости оцениваемого объекта	48
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	51
ПРИЛОЖЕНИЯ	52
Копии документов, предоставленные Заказчиком.....	60
Копии документов, подтверждающие полномочия Оценщика	71

1. Основные факты и выводы

1.1. Основание для проведения оценки оценщиком объекта оценки

Оценка проведена на основании Договора на оказание услуг по оценке №32/12/2019 от 07.02.2020 г., заключенного между ООО «Премьер - Оценка» и финансовым управляющим должника Ильина Дмитрия Вячеславовича Воробьева Максима Юрьевича.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица №1

Объект оценки	➤ Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 370,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, город Москва, набережная Дербеневская, дом 11, кадастровый номер: 77:05:0001001:4855; доля в праве 100%
Кадастровый номер помещения магазина	77:05:0001001:4855
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки ФСО 7 п. 8	Собственность
Правообладатель земельного участка	Ильин Дмитрий Вячеславович – доля в праве 100% Дата рождения 20.06.1972 г., место рождения: город Москва, паспорт гражданина Российской Федерации Паспорт серия 45 18 №264245, выдан Отделом УФМС России по гор. Москве по району Раменки 30.08.2017 г. Адрес места жительства: город Москова, ул. Винницкая, д. 13, кв. 102
Балансовая стоимость, руб.	Согласно ст. 11 ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» балансовая стоимость Объекта оценки должна быть указана в том случае, если он принадлежит юридическому лицу. В данном случае объект принадлежит физическому лицу, поэтому справка о балансовой стоимости в отчете отсутствует.
Основание для проведения оценки	Договор №32/12/2019 от 02.12.2019 г.
Порядковый номер Отчета	№32/12/2019
Дата оценки	07 февраля 2019 г.
Срок проведения оценки	10 (десять) рабочих дней с момента подписания задания на оценку, предоставления правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Дата составления Отчета	20 февраля 2019г.
Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость	Определение границ интервалов не предусмотрено

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

Таблица №2

Согласование результатов оценки.			
Подход	Подходы		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 370,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, город Москва, набережная Дербеневская, дом 11, кадастровый номер: 77:05:0001001:4855; доля в праве 100%	0,00	42 230 000,00	31 770 000,00

1.4.Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенный анализ рынка, а также произведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что по состоянию на [дату оценки 07.02.2020](#) г. итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки округленно составляет:

Таблица №3

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб. РФ округленно
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 370,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, город Москва, набережная Дербеневская, дом 11, кадастровый номер: 77:05:0001001:4855; доля в праве 100%	37 000 000,00 руб. (Тридцать семь миллионов) рублей 00 копеек

1.5.Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Итоговая величина стоимости может быть использована исключительно для указанного в задании на оценку вида предполагаемого использования. Использование для других целей не допускается.

2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки

Таблица №4

Объект оценки	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 370,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская
---------------	--

	Федерация, город Москва, набережная Дербеневская, дом 11, кадастровый номер: 77:05:0001001:4855; доля в праве 100%
Кадастровый номер здания магазина	77:05:0001001:4855
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) ФСО №7 п. 8	Объект оценки рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики ФСО №7 п. 8	Копия определения арбитражного суда города Москвы от 28 июня 2019 г. по делу №А40-238623/18-185-314 «Ф». Копия выписки из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5025/2019-23828 от 07.02.2019 г. Копия свидетельства о государственной регистрации права 77-АК № 381697 от 05.10.2009 г. Копия плана расположения помещений, расположенных по адресу: г. Москва, Дербеневская наб., д. 11
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки ФСО 7 п. 8	Собственность
Правообладатель земельного участка	Ильин Дмитрий Вячеславович – доля в праве 100% Дата рождения 20.06.1972 г., место рождения: город Москва, паспорт гражданина Российской Федерации Паспорт серия 45 18 №264245, выдан Отделом УФМС России по гор. Москве по району Раменки 30.08.2017 г. Адрес места жительства: город Москва, ул. Винницкая, д. 13, кв. 102
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для принятия хозяйственного решения. Результаты оценки не могут быть использованы для целей, отличающихся от целей, заявленных в предполагаемом использовании результатов оценки
Вид определяемой стоимости	«Рыночная стоимость»
Дата оценки	07 февраля 2020 г.
Дата составления Отчета	20 февраля 2020 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Перечень допущений и ограничений см. в п. 2.4 данного отчета
Порядковый номер Отчета	№ 32-2/11/2019

2.1.Сведения о Заказчике

Таблица №5

Заказчик оценки	Финансовый управляющий Воробьев Максим Юрьевич
------------------------	---

Реквизиты Заказчика	Член Ассоциации «Сибирская Гильдия Антикризисных управляющих», регистрационный номер 12725, ИНН 352515788210
Адрес регистрации	160000, г. Вологда, а/я 173

2.2.Сведения об Оценщике

Таблица №6

ФИО Оценщика	Смирнова Ирина Анатольевна
Информация о членстве в Саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов – оценщиков» регистрационный номер №02399 дата внесения в реестр 16.12.2016г.
Номер, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №941408; дата выдачи – 23.11.2008 г. Вологодский государственный технический университет. Регистрационный номер 636. Свидетельство о повышении квалификации Санкт-Петербургский государственный инженерно-технический университет; программа – «Оценочная деятельность»; 104 часа; регистрационный номер – 5571; дата выдачи – 10.06.2011 г. Удостоверение о повышении квалификации Вологодская государственная молочнохозяйственная академия имени Н.В. Верещагина; программа – «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; 108 часов; регистрационный номер – 325; дата выдачи – 14.10.2014 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис страхования ответственности Оценщика: №8304R/776/00034/18 от 14.12.2018 года на сумму 300 000 рублей в ОАО «АльфаСтрахование». Срок действия полиса с 15.12.2018г. по 14.12.2019г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2009 г.
Почтовый адрес Оценщика	162602, РФ, Вологодская обл., г. Череповец, ул. Р. Люксембург, д. 7, офис 1, кабинет 3.1
Контактный телефон	+7 (921)149 81 13
E-mail:	Смирнова Ирина <p.ocenka@yandex.ru>
Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав в отношении объекта оценки вне договора. Оценщик не является участником (членом) или

	кредитором юридического лица – заказчика. Заказчик не является ни кредитором, ни страховщиком оценщика. Юридическое лицо – исполнитель не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
--	---

2.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Таблица №7

Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Премьер-Оценка»
Организационно правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Премьер-Оценка»
Местонахождение	162602, РФ, Вологодская обл., г. Череповец, Красный переулок, д. 18, офис 10Б
Почтовый адрес юридического лица	162602, РФ, Вологодская обл., г. Череповец, ул. Р. Люксембург, д. 7, офис 1, кабинет 31
ОГРН	1093528007077
Дата присвоения ОГРН	10.08.2009 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Юридического лица	Полис № 8304R/776/00011/19 от 11.04.2019 года на сумму 5 000 000 рублей в ОАО «АльфаСтрахование». Срок действия с 20.04.2019 г. по 19.04.2020 г.
Реквизиты Юридического лица	ИНН 3528157260 КПП 352801001 Юр. адрес: г. Череповец, Красный переулок, д. 18, офис 10Б; тел.: 8 (8202) 57-70-24 e-mail: p.ocenka@yandex.ru Сайт: www/p-ocenka.ru р/с 40702810811010106027 Филиал «Бизнес» ПАО «Совкомбанк» к/сч 30101810045250000058 БИК 044525058

2.4. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Специалисты сторонних организаций для проведения данной оценки не привлекались.

2.5. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничивающие условия

1. Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет об оценке, предназначенный для Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей

отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки.

2. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.

3. Отчет об оценке основан на профессиональном суждении Оценщика относительно стоимости объекта оценки, которое не является гарантией перехода прав, по стоимости, рассчитанной в отчете об оценке.

4. В процессе определения стоимости Оценщик применяют подходы к оценке и методы оценки, и использует свой профессиональный опыт. Профессиональное суждение Оценщика – основанное на требованиях законодательства РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, аргументированное, подтвержденное соответствующими исследованиями и верифицированное заключение о рыночной или иной стоимости объекта оценки, выраженное в письменной форме в отчете об оценке, как документе, содержащем сведения доказательственного значения.

5. Суждение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые в дальнейшем могут повлиять на стоимость объекта оценки.

6. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.

7. В обязанности Оценщика не входит проведение экспертизы документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. Информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной в том случае, если она подписана уполномоченным на, то лицом и заверена в установленном порядке, при условии, что у Оценщика нет оснований считать иначе.

8. В отчете об оценке имеются ссылки на все источники информации, используемой в отчете об оценке, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо прилагаются копии материалов и распечаток. В случае если информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете об оценке информация, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации, к отчету об оценке прилагаются копии соответствующих материалов.

9. Оценщик не может разглашать содержание отчета об оценке в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.

10. Расчетные процедуры объекта оценки проводились с помощью программного продукта Microsoftoffice Excel 2007. Округление осуществлялось на завершающем этапе расчета, как того требует п. 14 ФСО № 3: «14. Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку». В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета полных дробных составляющих.

Прочие допущения и ограничения, связанные с различными этапами расчетов, представлены далее по тексту настоящего отчета об оценке с пометкой «допущение».

3. Применяемые стандарты оценки

Настоящая оценка была выполнена с применением следующих стандартов оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20.05.2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20.05.2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» утвержденным Приказом МЭРТ РФ от 20.05.2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» утвержденным Приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014 г. №611.

Также оценщик использовал стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные НП «СРО «НКСО». Данные стандарты и правила являются обязательными к использованию (в соответствии с положениями ст.15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ), так как Оценщик является членом НП «СРО «НКСО».

4. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

4.1. Сведения о Собственнике объекта оценки

Таблица №8

Собственник объекта оценки	Ильин Дмитрий Вячеславович – доля в праве 100%
Реквизиты Заказчика	Дата рождения 20.06.1972 г., место рождения: город Москва, паспорт гражданина Российской Федерации Паспорт серия 45 18 №264245, выдан Отделом УФМС России по гор. Москве по району Раменки 30.08.2017 г.
Адрес (место нахождения)	город Москва, ул. Винницкая, д. 13, кв. 102

4.2. Сведения о Заказчике оценки

Таблица №9

Заказчик оценки	Финансовый управляющий Воробьев Максим Юрьевич
Реквизиты Заказчика	Член Ассоциации «Сибирская Гильдия Антикризисных управляющих», регистрационный номер 12725, ИНН 352515788210
Адрес для корреспонденции	160000, г. Вологда, а/я 173

4.3. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта капитального строительства (административного здания)

На оценку представлен:

- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 177,2 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, город Москва, набережная Дербеневская, дом 11, кадастровый номер: 77:05:0001001:4858; **доля в праве 100%.**

В ходе проведения работ по оценке, Оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Основными источниками являлись:

- Копия определения арбитражного суда города Москвы от 28 июня 2019 г. по делу №А40-238623/18-185-314 «Ф».
- Копия выписки из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5025/2019-23828 от 07.02.2019 г.
- Копия свидетельства о государственной регистрации права 77-АК № 381697 от 05.10.2009 г.
- Копия плана расположения помещений, расположенных по адресу: г. Москва, Дербеневская наб., д. 11

4.4.Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица №10

Параметр	Значение параметра	Источник информации
Имущественные права на объект оценки и обременения с объектом оценки		
Имущественные права на объект оценки	Ильин Дмитрий Вячеславович – доля в праве 100% Дата рождения 20.06.1972 г., место рождения: город Москва, паспорт гражданина Российской Федерации Паспорт серия 45 18 №264245, выдан Отделом УФМС России по гор. Москве по району Раменки 30.08.2017 г. Адрес места жительства: город Москва, ул. Винницкая, д. 13, кв. 102	Копия выписки из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5025/2019-23828 от 07.02.2019 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека	Копия выписки из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5025/2019-23828 от 07.02.2019 г.

Физические свойства объекта оценки		
Общая площадь, м²	370,6	Копия выписки из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5025/2019-23828 от 07.02.2019 г.
Коммуникации	Электро-, водоснабжение, канализация	
Характеристики местоположения и окружения		
Адрес(местоположение) объекта оценки	г. Москва, наб. Дербеневская, д. 11	Копия выписки из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5025/2019-23828 от 07.02.2019 г.
Плотность застройки	Высокая	Данные визуального осмотра
Тип застройки окружения	Нежилые здания и жилые многоквартирные дома	
Характеристика доступности	Доступность высокая, состояние транспортных путей удовлетворительная	
Прочие характеристики объекта оценки		
Кадастровый номер	77:05:0001001:4855	Копия выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости от 19.02.2019г.
Текущее использование	Используется по назначению	
Кадастровая стоимость, руб.	Данные не представлены	
Информация об износе объекта оценки		
Физический износ здания магазина, %	Данные не представлены	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки		
Данные не представлены		
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость		
Не установлены		

5. Анализ рынка объекта оценки

5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

5.1.1. Описание политических и социально-экономических факторов, потенциально влияющих (или в состоянии повлиять) на рынок объекта оценки (недвижимости)

Российская Федерация или Россия - государство в Восточной Европе и Северной Азии.

Территория — 17 125 407 км².

Население — 146 267 288 чел.

Занимает первое место в мире по территории и девятое место по численности населения.

Столица — Москва.

Государственный язык — русский.

Географическое положение

Россия расположена в Северном полушарии, на севере материка Евразия. Она омывается водами Тихого и Северного Ледовитого океанов, а также Балтийским, Чёрным, Азовским морями Атлантического океана и Каспийским морем, при этом обладая самой протяжённой береговой линией (37 653 км) в мире. Уральские горы и Кумо-Манычская впадина делят Россию на европейскую и азиатскую части.

Крайней северной точкой России является мыс Флигели на острове Рудольфа архипелага Земля Франца-Иосифа (81°51' с. ш.), крайняя северная материковая точка — мыс Челюскина на полуострове Таймыр (77°43' с. ш.). Крайняя восточная точка — остров Ратманова в Беринговом проливе (169°0' з. д.) крайняя восточная материковая точка — мыс Дежнёва на Чукотке (169°39' з. д.). Крайняя южная точка России находится на границе Дагестана с Азербайджаном к юго-западу от горы Базардюзю (41°11' с. ш.). Крайняя западная точка лежит в Калининградской области на Балтийской косе Гданьского залива Балтийского моря (19°38' в. д.).

Протяжённость территории России с запада на восток - приближается к 10 000 км, с севера на юг - превышает 4 000 км.

Политическое устройство

Россия — государство с федеративным устройством. В составе Российской Федерации 85 равноправных субъектов федерации, в том числе 22 республики, 9 краёв, 46 областей, 3 города федерального значения, 1 автономная область, 4 автономных округа.

Система органов государственной власти субъектов федерации определяется общими принципами, устанавливаемыми федерацией. В каждом регионе имеется законодательный (представительный) орган (парламент, законодательное собрание) и исполнительный орган (правительство). Во многих существует также должность высшего должностного лица (президент, губернатор), которые наделяются полномочиями законодательными органами власти субъекта федерации по представлению Президента России и могут занимать свой пост неограниченное число раз.

Россия также подразделяется на 8 федеральных округов (по состоянию на 2012 год), в каждом из которых работает полномочный представитель президента России.

Субъекты федерации имеют своё административно-территориальное деление. Как правило, основными административно-территориальными единицами в составе субъекта федерации являются районы и города областного (республиканского, краевого, окружного) значения.

Глава государства

Главой государства является Президент России, избираемый всенародным голосованием сроком на 6 лет (до 31 декабря 2008 года - на 4 года).

Согласно действующей Конституции, он обладает рядом важнейших полномочий: руководит внешней политикой, является Верховным главнокомандующим Вооружёнными силами, назначает с согласия Государственной думы Председателя правительства, принимает решение об отставке Правительства. По предложению Председателя правительства назначает на должности заместителей Председателя правительства и федеральных министров, а также освобождает их от должности. Президент возглавляет Совет безопасности, назначает и освобождает от должности командование Вооружёнными силами. Обладает правом предлагать на рассмотрение Государственной думы кандидатуры на должность председателя Центрального банка (не входящего в состав Правительства). В случае агрессии или непосредственной угрозы агрессии Президент имеет право объявить военное положение на всей территории страны или на отдельных территориях, но при этом обязан незамедлительно известить о своём решении Федеральное собрание. Обладает правом издания указов, обязательных для исполнения на всей территории России (указы не должны противоречить федеральным законам). Обладает также целым рядом других полномочий.

Президент может быть отрешён от должности Советом Федерации при условии выдвижения Государственной думой обвинения в государственной измене или совершения иного тяжкого преступления и наличия положительных заключений Верховного и Конституционного судов.

Законодательная власть

Согласно Конституции, законодательную власть осуществляет Федеральное собрание — парламент, состоящий из двух палат Совета Федерации и Государственной думы, в научной литературе данные палаты называются верхней и нижней соответственно.

В Совет Федерации входят по два представителя от каждого субъекта федерации. В 1993 году члены Совета федерации были избраны населением, в 1995 году их место заняли непосредственно губернаторы (президенты) и спикеры региональных законодательных собраний, а с 2000 года — назначаемые и избираемые представители соответственно исполнительного и законодательного органов власти субъектов федерации. Государственная дума состоит из 450 депутатов, избираемых всенародным голосованием по партийным спискам сроком на 5 лет (до 31 декабря 2008 года - на 4 года).

Исполнительная власть

Исполнительную власть осуществляет Правительство. Система федеральных органов исполнительной власти включает федеральные министерства, федеральные службы и федеральные агентства.

Судебная власть

Судебную власть осуществляют суды: Конституционный суд, суды общей юрисдикции во главе с Верховным судом и арбитражные суды, также возглавляемые Верховным судом. В субъектах Российской Федерации действуют конституционные (уставные) суды. В судебную систему субъектов федерации входят также мировые судьи. Контроль за соблюдением прав и свобод человека в деятельности государственных органов и должностных лиц призван осуществлять уполномоченный по правам человека в Российской Федерации (омбудсмен). Данный институт впервые в российской практике введен Конституцией Российской Федерации 1993 года (пунктом «е» ч. 1 ст. 103), которая устанавливает, что Уполномоченный по правам человека назначается Государственной Думой и действует в соответствии с федеральным конституционным законом. Уполномоченный при осуществлении своих полномочий независим и неподотчетен каким-либо государственным органам и должностным лицам.

Экономическая ситуация в России по состоянию на февраль 2020 г.

Рост валового внутреннего продукта (ВВП) в России ускорился до 1,1 процента в годовом исчислении в первые восемь месяцев 2019 года с 0,9-процентного роста в январе-июле, сообщило Министерство экономического развития России. В августе ВВП России вырос на 1,6 процента, а экономический рост продолжал восстанавливаться после слабой динамики в первой половине года, говорится в ежемесячном отчете о деловой активности в министерстве.

Тем не менее, по данным министерства, августовский показатель был ниже июльского показателя в 1,8 процента, объясняя рост цен в июле главным образом устойчивым ростом промышленности. Согласно оценке министерства, значительный положительный вклад в темпы роста ВВП в 0,6 процентного пункта в августе внесли промышленное производство и еще 0,1 процентного пункта в сельском хозяйстве.

Темпы роста ВВП России,



Ранее российский центральный банк заявил, что снизил прогноз роста ВВП на 2019 год до 0,8-1,3 процента с предыдущих 1,0-1,5 процента из-за слабой экономической активности, наблюдаемой с начала года.

Рост промышленного производства в России увеличился до 2,9 процента в годовом исчислении в августе 2019 года с 2,8 процента в предыдущем месяце, опередив рыночные ожидания на 2,2 процента. Производство росло более быстрыми темпами: добыча сырья (3,1% против 3,0%); производство и распределение электроэнергии, газа (2,1 процента против 1,7 процента); и распределение воды, канализации (4,1 процента против 1,6 процента). Между тем, производство в обрабатывающей промышленности выросло на 2,7 процента по сравнению с 2,8 процента в июле. Промышленное производство в России выросло на 2,5 процента в августе 2019 года по сравнению с предыдущим месяцем.

Сальдо торгового баланса России сократилось до 11,22 млрд долларов США в июле 2019 года с 13,12 млрд долларов США в соответствующем месяце прошлого года. Это самый низкий профицит торгового баланса с октября 2017 года, поскольку экспорт упал четвертый месяц подряд на 2,6 процента в годовом исчислении до 33,44 миллиарда долларов США. Отгрузки сократились в страны дальнего зарубежья (-5,1 процента), в то время как поставки в страны СНГ выросли на 13,2 процента. Между тем, импорт вырос на 4,7 процента до 22,22 миллиарда долларов США, чему способствовали закупки как из стран дальнего зарубежья (+ 4,1 процента), так и из стран СНГ (+ 9,9 процента).

Годовой уровень инфляции в России снизился до 4 процентов в сентябре 2019 года с 4,3 процента в предыдущем месяце и ниже рыночных ожиданий в 4,1 процента. Это был самый низкий уровень инфляции с ноября 2018 года. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года цены снизились как на продукты питания (4,6 процента против 5,0 процента в августе), так и на непродовольственные товары (3,4 процента против 3,5 процента), в то время как цены на услуги также снизились (4,0 процента против 4,4 процента). Годовой уровень базовой инфляции снизился до 9-месячного минимума в 4,0 процента в сентябре с 4,3 процента в предыдущем месяце.

В месячном исчислении потребительские цены снизились на 0,2 процента, как и в предыдущем месяце, и по сравнению с рыночными ожиданиями снижения на 0,1 процента. Стоимость продуктов питания продолжала снижаться (-0,4 процента против -0,9 процента), а цены на услуги упали (-0,2 процента против 0,2 процента). Между тем, инфляция была незначительной для непродовольственных товаров (на 0,2 процента).

Уровень безработицы в России снизился до рекордно низкого уровня в 4,3 процента в августе 2019 года с 4,5 процента в предыдущем месяце и ниже ожиданий рынка в 4,4 процента. Число безработных сократилось на 106 тыс. до 3,258 млн. человек. в августе с 3,344 млн. человек в предыдущем месяце. По сравнению с предыдущим годом число безработных снизилось на 248 тысяч с 3,506 млн. человек. Между тем, зарегистрированная безработица составила 0,712 млн., что ниже июльских 0,727 млн., но выше прошлогодних 0,679 млн.

Реальная заработная плата в России выросла на 3 процента по сравнению с предыдущим годом в августе 2019 года, как и в предыдущем месяце, и соответствует ожиданиям рынка. Средняя номинальная заработная плата выросла на 7,4 процента до 45 100 рублей, а годовая инфляция составила 4,3 процента, что является самым низким с декабря 2018 года.

<http://www.ereport.ru/reviews/rev201909.htm>

Характеристика региона расположения объекта оценки (г. Москва)

Москва́ (произношение (инф.)) — столица России, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 615 279 чел. (2019), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в десятку городов мира по численности населения, крупнейший русскоязычный город в мире. Центр Московской городской агломерации. Центр Русской православной церкви.

Историческая столица Великого княжества Московского, Русского царства, Российской империи (в 1728—1730 годах), Советской России и СССР. Город-герой. В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда), посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений.

Расположена на западе России, на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации, Москва граничит с Московской и Калужской областями.

Москва — самый популярный туристический центр России. Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список объектов всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является важнейшим транспортным узлом: город обслуживают 6 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен. Москва — спортивный центр страны. В 1980 году в Москве прошли XXII летние Олимпийские игры, а в 2018 город стал одним из хозяев чемпионата мира по футболу.



Экономика Москвы — крупнейшая экономика среди субъектов **Российской Федерации** по объёму валового регионального продукта. Вклад **валового регионального продукта Москвы** в общероссийскую экономику постепенно снижается и к 2016 году опустился до 16,2 % в связи с тем что региональные экономики часто демонстрируют больший потенциал экономического развития, ориентируясь на внутренний/местный спрос, который часто игнорирует глобальные кризисы. В структуре ВРП Москвы весомую часть занимает сектор услуг, который более чувствителен к мировой экономической конъюнктуре. Немаловажную роль играют также торговля и туризм ➤. В абсолютных цифрах ВРП Москвы в 2016 году составил 13,9194 трлн рублей.

https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%AD%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%B8%D0%BA%D0%B0_%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D1%8B

Социально-экономическая ситуация в Московской области по состоянию на февраль 2020 г.

Оценка численности постоянного населения на 1 августа 2019 года составила 12643,4 тыс. человек и увеличилась за январь-июль 2019 на 28,1 тыс. человек.

Численность родившихся в январе-июле 2019 года составила 80 088 человек. (Справочно: январь - июль 2018 года – 75 515 человек)

Миграционный прирост в январе-июле 2019 года – 18 987 человек. (Справочно: январь-июль 2018 года миграционный прирост – 50 354 человек)

Численность рабочей силы в июне-августе 2019 года по итогам обследования рабочей силы составила 7264,4 тыс. человек, в их числе 7170,7 тыс. человек, или 98,7% экономически активного населения были заняты в экономике и 93,8 тыс. чел. (1,3%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В течение августа 2019 года признано безработными 4,9 тыс. человек (их численность увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года не изменилась). Численность трудоустроенных безработных в июле 2019 года увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 0,9 тыс. и составила 3,2 тыс. человек.

К концу августа 2019 года в органах государственной службы занятости состояло на учете 38,2 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 27,4 тыс. человек имели статус безработного.

На конец августа 2019 года уровень регистрируемой безработицы составил 0,4% от численности рабочей силы.

Индекс производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» в августе 2019 года составил 108,0 % к августу 2018 года.

Индекс промышленного производства в августе 2019 г. к июлю 2019 г. составил 112,2%.

Индекс потребительских цен в августе 2019 года составил – 99,8%. На продукты питания индекс составил – 99,2%, на непродовольственные товары – 100,1%, на услуги – 100,1%. Индекс потребительских цен: август 2019 г. к декабрю 2018 г. – 102,7% (Справочно: август 2018г. к декабрю 2017 г. – 102,7%).

В июле 2019 г. прожиточный минимум, рассчитанный в соответствии с Решением Московской трехсторонней комиссии по регулированию социально-трудовых отношений от 18.02.99 г., на основе одобренной сторонами потребительской корзины, составил у трудоспособного населения – 23230 руб. 90коп. Величина прожиточного минимума в расчёте на душу населения за 1-й квартал 2019 года, установленная постановлением Правительства Москвы от 11 июня 2019 г. № 672-ПП, составила – 16 957 рублей, для трудоспособного населения – 19 351 рублей.

В соответствии с Разделом 3 Московского трёхстороннего соглашения на 2019-2021 годы между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей размер минимальной заработной платы в городе Москве с 1 июля 2019 г. – 19 351 рублей.

Среднемесячная начисленная заработная плата, начисленная за июль 2019 года в крупных, средних и малых организациях (с учетом досчета до полного круга организаций) составила 91607 рублей и увеличилась по сравнению с июлем 2018 года на 9,3%. *Реальная заработная плата*, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в июле 2019 года составила 104,6% к уровню июля 2018 года.

За январь-июнь 2019 года количество убыточных организаций составило 1 630 или 28,9% к общему числу организаций. Сумма убытка составила 352540,9 млн. рублей.

Кредиторская задолженность на 1 июля 2019 года составила 19081,2 млрд. рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1454,3 млрд. рублей или 7,6% (на 1 июля 2018 года – 7,7%, на 1 июня 2019 года – 8,9%).

Задолженность организаций по полученным кредитам и займам на конец июня 2019 года составила 25870,7 млрд. рублей, в том числе просроченная задолженность – 18,2 млрд. рублей или 0,1% от объема задолженности по полученным кредитам и займам (на 1 июля 2018 года – 0,1%. на 1 июня 2019 года – 0,1%).

Дебиторская задолженность на 1 июля 2019 года составила 18150,2 млрд. рублей, из неё просроченная – 950,5 млрд. рублей или 5,2% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 июля 2018 года – 5,5%. на 1 июня 2019 года – 5,4%).

На 1 сентября 2019 года число учтенных в Статистическом регистре предприятий, организаций, их филиалов и других обособленных подразделений, индивидуальных предпринимателей (хозяйствующих субъектов) (Статрегистр Росстата) в городе Москве составило 1107095 единиц. В нём учтены как действующие, так и не действующие хозяйствующие субъекты.

Наибольшее число юридических лиц, учтенных в Статрегистре Росстата на 1 сентября 2019 года по г. Москве, сосредоточено в оптовой и розничной торговле, ремонте автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования; операциях с недвижимым имуществом, аренде и предоставлении услуг; обрабатывающих производствах; строительстве; предоставлении прочих коммунальных, социальных и персональных услуг.

По данным организаций, сообщивших сведения о задолженности по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 сентября 2019 года, суммарная задолженность составила 252,6 млн. рублей и увеличилась по сравнению с 1 сентября 2018 года на 11 %, по сравнению с 1 августа 2019 года задолженность уменьшилась на 16 %.

Источник информации: сайт:

https://mtuf.ru/files/documents/dep_econom_def/socsituation/soc_situation_01set2019.pdf

5.1.2. Связь рынка объекта оценки (недвижимости) с социально-экономическими факторами

Рынок нежилой недвижимости в период ноябрь 2019 до 07.02.2020 года демонстрирует стабильность, а именно: объемы продаж компенсируются новыми поступлениями, в целом практически не влияя на общий объем предложения как в натуральном, так и в стоимостном выражении.

По мнению Оценщика, не прослеживается связи рынка недвижимости с изменением как общей политической, так и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки.

Вывод: Изучение динамики изменения, объемов предложения как в натуральном так и в стоимостном выражении, включая динамику поступления новых объектов на рынок и выбытия с рынка (потенциальных покупок), позволяет сделать вывод о том, что не смотря на выявленные проблемы общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки, достаточно плотной связи указанных тенденций изменения обстановки в стране и регионе, на рынок недвижимости исследуемого объекта оценки не выявлено.

5.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.



На рынке недвижимости выделяются две его составляющие: первичный и вторичный рынок недвижимости.

Первичный рынок - это экономическая ситуация, когда недвижимость как товар впервые поступает на рынок. Основными продавцами недвижимости в таком случае выступают государство в лице своих федеральных, региональных и местных органов власти и строительные компании - поставщики жилой или нежилой недвижимости.

На **вторичном рынке** недвижимость выступает как товар, ранее бывший в употреблении и принадлежащий определенному собственнику - физическому или юридическому лицу.

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. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).

5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

5.3. Обзор коммерческой недвижимости московского региона по итогам II квартала 2019 г.

Настоящий обзор составлен для московского региона (МР) за пределами МКАД на базе объявлений, представленных в открытом доступе в сети Интернет.

Для целей настоящего анализа московский регион (МР) за пределами МКАД был разделен на следующие экономические зоны (ЭЗ):

- до ≈10 км от МКАД;
- от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107);
- от ММК (А-107) до МБК (А-108);
- за пределами МБК (А-108).

Далее будет описана логика группировки населенных пунктов, в рамках выделенных экономических зон.

На следующем рисунке представлена часть карты московского региона.

Рисунок 1



Источник информации: Яндекс карты (<https://yandex.ru/maps>)

В рамках каждой выделенной ЭЗ, были выделены направления относительно МКАД:

- Север.
- Северо-восток.
- Восток.
- Юго-восток.
- Юг.
- Юго-запад.
- Запад.
- Северо-запад.

Группировка населенных пунктов осуществлялась относительно особенности рынка коммерческой недвижимости Московского региона. При этом необходимо отметить, что в некоторых случаях может не совпадать общепринятое описание направления, относительно г. Москвы, и принятое для целей настоящего анализа. В качестве примера можно рассмотреть г. Одинцово и г. Красногорск. Согласно общепринятому описанию г. Одинцово находится в западном направлении от г. Москвы, а г. Красногорск примыкает к г. Москве с северо-запада. Если посмотреть на карту, представленную выше, то можно увидеть, что вокруг г. Москвы находятся четко выраженные «города-спутники», у которых рынок коммерческой недвижимости является обособленным и имеет свои специфические особенности. Также можно заметить, что «города-спутники» расположены на крупных транспортных магистралях московского региона, характеризующие, в том числе и направление от МКАД. Данные представлены в следующей таблице.

Таблица №12

Характеристика направлений относительно МКАД и «городов-спутников» (до ≈10 км от МКАД)

Направление от МКАД (шоссе)	Населенный пункт или районы г. Москвы, которыми представлено направление
Дмитровское (А-104)	г. Долгопрудный
Ярославское (М-8)	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный
Щелковское (А-103); Горьковское (М-7)	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Рязанское (А-102); Новорязанское (М-5)	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка
Калужское (А-130); Киевское (М-3)	г. Москва, г. Московский (территория Новой Москвы)
Минское (М-1); Можайское (А-100)	г. Одинцово
Поворижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)	г. Красногорск
Ленинградское (М-10)	г. Химки

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Согласно приведенной характеристике выделено 9 направлений, согласно концепции анализа, для получения общей (целостной) картины рынка коммерческой недвижимости московского региона выделено 8 направлений (стороны света), следовательно, для устранения сложившейся асимметрии, необходимо объединить несколько направлений, приведенных в таблице.

Проанализировав местоположение, выделенных населенных пунктов, специалисты ООО «ПФК», приняли решение, в рамках настоящего анализа, объединить г. Одинцово и г. Москва, г. Московский (территория Новой Москвы), в рамках юго-западного направления, как наиболее близких и влияющих друг на друга относительно рынка коммерческой недвижимости. Также данное решение связано с тем, что нецелесообразно объединять г. Красногорск и г. Химки, так как их конечные направления (шоссе) уходят абсолютно в разные стороны, что может нарушить логику анализа рынка коммерческой недвижимости московского региона.

При этом необходимо отметить, что приведенный вариант группировки населенных пунктов, в рамках настоящего анализа, не противопоставляется общепринятому описанию местоположения какого-либо населенного пункта. При описании местоположения объекта исследования, необходимо использовать общепринятое описание, но при использовании данного анализа нужно учитывать, что для целей настоящего анализа объект исследования может быть отнесен к другому направлению, отличающегося от общепринятого описания. Это связано с иным принципами группировки, которые использовались для целей настоящего анализа, в отличие от общепринятого описания, где в основном используются географические и исторические принципы, которые иногда не совпадают с экономическими принципами.

Далее представлен результат группировки с учетом шоссе и крупных экономических центров:

Таблица №13

Характеристика экономических зон МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Шоссе, которыми представлено направление
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	до ≈10 км	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный	Ярославское (М-8)
	Восток	до ≈12 км	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов	Щёлковское (А-103); Горьковское (М-7); Носовихинское
	Юго-восток	до ≈10 км	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский; г.Москва	Рязанское (А-102); Новорязанское (М-5)
	Юг	до ≈10 км	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка	Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	до ≈15 км	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
	Запад	до ≈10 км	г.Красногорск; г.Москва	Поворижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)
	Северо-запад	до ≈15 км	г.Химки; г.Москва	Ленинградское (М-10)
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	г.Лобня	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино	Ярославское (М-8); Фряновское (Р-110); Щелковское (А-103)
	Восток	от ≈10 до ≈38 км.	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли	Горьковское (М-7); Носовихинское; Кудиновское
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино	Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск	Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	от ≈10 до ≈28 км.	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск	Поворижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)
	Северо-запад	от ≈10 до ≈28 км.	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	Пятницкое (Р-111); Ленинградское (М-10)

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Шоссе, которыми представлено направление
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	г.Дмитров; г.Яхрома	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	г.Сергиев Посад; г.Хотьково	Ярославское (М-8)
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куrowsкое; Ликино-Дулево	Горьковское (М-7); Носовихинское
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск	Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	г.Чехов; г.Серпухов	Симферопольское (М-2)
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка	Киевское (М-3); Минское (М-1)
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	г.Истра; г.Руза	Новорижское (М-9); Волоколамское
за пределами МБК (А-108)	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	г.Солнечногорск; г.Клин	Ленинградское (М-10)
	Север	от ≈55 до ≈125 км.	г.Дубна; г.Талдом	Дмитровское (А-104); Автомобильная дорога Р-112
	Северо-восток	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	г.Шатура; г.Рошаль	Автомобильная дорога Р-106
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	г.Коломна; г.Луховицы	Новорязанское (М-5)
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	г.Кашира; г.Ступино; г.Озеры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск	М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2)
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	г.Можайск	Минское (М-1)
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	г.Волоколамск; пгт.Шаховская	Новорижское (М-9); Волоколамское
	Северо-запад	-	-	-

СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Под коммерческой недвижимостью, в рамках настоящего анализа, понимаются объекты недвижимости нежилого назначения, которые возможно использовать в коммерческих целях для получения дохода.

Рынок коммерческой недвижимости был поделен на следующие сегменты, в зависимости от количественных и качественных характеристик:

- объекты недвижимости офисного назначения (О);
- объекты недвижимости торгового назначения (Т);
- помещения свободного назначения (ПСН);
- объекты недвижимости производственно-складского назначения (ПС).

Объекты недвижимости офисного назначения (О). К объектам недвижимости офисного назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания административного назначения, в том числе и бизнес-центры;
- помещения офисного назначения, расположенные в *нежилых* зданиях;
- нежилые помещения, расположенные в *жилых* домах, которые на дату анализа используются в качестве *офисных* помещений и имеют основные признаки офисного помещения (кабинетно-коридорная планировка, офисная отделка и т.п.).

Объекты недвижимости торгового назначения (Т). К объектам недвижимости торгового назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания торгового назначения;
- помещения торгового назначения, расположенные в *нежилых* зданиях;
- помещения торгового назначения, расположенные в *пристройках к жилым домам*;
- нежилые помещения, расположенные в *жилых* домах, которые на дату анализа используются в качестве *торговых* помещений и имеют основные признаки торгового помещения (наличие торговых залов, высокая проходимость и т.п.).

Помещения свободного назначения (ПСН). К помещениям свободного назначения были отнесены помещения *нежилого* назначения, расположенные в *жилых* домах. ПСН характеризуются универсальностью, варианты использования помещения зависят от инфраструктуры жилого района и характеристик помещения.

Объекты недвижимости производственно-складского назначения (ПС). К объектам недвижимости производственно-складского назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания производственно-складского назначения;
- помещения производственно-складского назначения, расположенные в *нежилых* зданиях;
- производственно-складские базы.

СВОДНЫЕ ДАННЫЕ РЫНКА КУПЛИ-ПРОДАЖИ

Таблица №14

Сводные данные рынка купли-продажи МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м., с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	54 000	96 600	66 300	52 200	155 400	95 300	42 000	133 300	89 000	19 400	63 000	38 700
	Северо-восток	до ≈10 км	38 900	130 000	83 900	31 100	257 100	107 800	37 100	182 200	95 500	18 200	78 300	43 100
	Восток	до ≈12 км	42 500	125 000	79 700	32 500	273 300	116 000	31 900	165 900	87 300	15 100	83 300	43 300
	Юго-восток	до ≈10 км	30 300	135 700	82 600	38 000	286 100	126 000	42 100	200 000	105 700	19 500	85 000	40 800
	Юг	до ≈10 км	42 300	126 400	85 800	50 000	283 500	142 300	52 000	174 000	105 400	18 900	84 300	40 600
	Юго-запад	до ≈15 км	60 000	150 000	98 700	47 800	274 800	116 400	53 000	192 300	104 800	19 700	96 000	51 800
	Запад	до ≈10 км	56 500	115 000	84 000	43 800	269 800	122 500	40 000	198 600	108 700	25 800	90 000	47 700
	Северо-запад	до ≈15 км	35 000	123 300	89 100	40 000	280 000	127 300	42 000	198 600	104 700	25 300	85 000	45 300
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	24 000	81 000	55 300	36 900	142 900	71 300	27 200	90 200	64 300	12 000	48 900	27 500
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	18 200	81 300	49 400	25 400	144 000	71 900	22 900	120 700	64 300	10 300	70 000	28 900
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	16 400	87 000	47 100	19 900	155 500	63 400	22 100	119 100	58 100	6 800	58 000	26 600
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	25 700	100 000	62 100	25 700	173 400	87 100	29 200	120 000	74 600	12 000	59 000	31 000
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	26 000	100 000	65 100	30 500	167 700	86 100	43 700	124 800	76 600	12 700	60 900	34 800
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	25 000	95 200	58 400	25 000	159 200	78 300	21 100	120 900	71 000	10 500	68 700	35 600
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	24 100	71 400	47 800	30 800	151 200	77 800	24 100	103 600	63 000	9 000	48 900	29 300
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	22 000	113 400	76 200	22 000	226 600	104 600	30 000	150 000	81 700	13 600	70 000	37 100
Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м., с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	20 900	83 900	43 700	19 200	120 000	60 800	25 000	88 700	45 300	8 600	44 800	22 400
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	20 000	74 600	49 200	18 500	130 000	61 300	25 000	94 000	51 300	4 000	54 500	18 800
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	12 800	55 000	29 500	16 000	133 300	56 400	21 000	97 600	45 300	4 100	39 300	15 300
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	19 000	82 600	44 400	22 100	133 300	57 900	25 400	99 100	53 700	3 000	38 200	13 000
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	20 000	77 600	45 100	20 000	140 500	63 000	20 000	98 800	50 300	4 000	45 000	19 700
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	19 500	72 400	41 400	22 000	123 600	55 700	30 000	110 800	52 800	11 000	43 900	22 900
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	20 000	60 000	37 800	23 300	123 200	56 800	33 000	72 200	49 100	6 500	45 000	23 100
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	23 300	83 600	49 300	17 600	120 000	58 100	20 800	97 900	54 100	3 000	41 700	19 300
за пределами МБК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км.	17 400	79 100	39 200	13 700	118 400	56 200	18 600	100 000	46 100	2 500	40 400	15 400
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	10 200	60 800	27 100	8 500	103 600	47 000	13 800	78 000	42 200	1 800	28 800	8 500
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	18 700	75 000	42 000	14 200	120 000	52 700	20 000	100 000	50 700	1 900	29 700	9 600
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	14 900	85 400	37 800	20 000	120 000	57 100	17 600	110 000	49 000	1 500	36 000	11 300
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	15 000	50 000	28 100	19 300	100 800	53 400	19 300	100 000	39 500	2 000	26 000	14 100
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	11 800	68 100	29 400	14 200	90 000	43 000	17 000	70 000	39 500	1 700	43 200	13 200
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

НЕДВИЖИМОСТЬ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

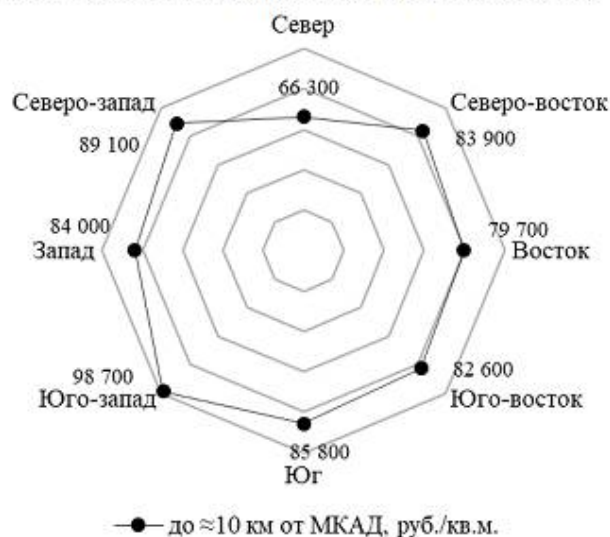
Таблица №15

Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	54 000	96 600	66 300	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	38 900	130 000	83 900	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	42 500	125 000	79 700	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	30 300	135 700	82 600	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский
Юг	42 300	126 400	85 800	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	60 000	150 000	98 700	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	56 500	115 000	84 000	г.Красногорск; г.Москва
Северо-запад	35 000	123 300	89 100	г.Химки; г.Москва
Среднее значение	44 900	125 300	83 800	-

Диаграмма 1

Средняя стоимость офисной недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

5.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Для данного сегмента незастроенных земельных участков характерны те же тенденции, что и для всего рынка земельных участков. На стоимость участка влияют следующие основные факторы:

- местоположение;
- площадь.

Местоположение

Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Существенными различиями являются: удаленность от центра населенного пункта, в котором расположен

объект, удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости. С удалением от центра города наблюдается тенденция снижения стоимости предложений, как по продаже, так и по аренде. В данном случае объект оценки и объекты-аналоги расположены в одном здании бизнес центра. Корректировка по данному фактору не требуется.

Площадь

Площадь, является одним из основных ценообразующих факторов на рынке объектов недвижимости. Однако, в данном случае, согласно данным рынка не прослеживается зависимость стоимости 1 кв. м от общей площади, предлагаемых к продаже и предлагаемых для сдачи в аренду торговых помещений.

Корректировка для расчетов по данному элементу сравнения для всех объектов-аналогов не требуется.

5.5. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки №1 (ФСО №7ч. IV)

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ оптимального использования состоит в проверке соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений;
- быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть финансово целесообразным, т.е. использование должно обеспечивать доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых обоснована экономически.

Для всех видов недвижимости существует вариант оптимального использования земельного участка как свободного и вариант оптимального использования земельного участка с существующими улучшениями. В том случае, если земельный участок с существующими улучшениями имеет стоимость большую, чем стоимость земельного участка без существующих улучшений за вычетом расходов на снос, то оптимальным вариантом будет являться использование земельного участка с улучшениями. Исходя из этого, необходимо рассматривать два варианта состояния объекта:

- анализ земельного участка как неосвоенного;
- анализ земельного участка с существующими улучшениями.

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования объекта оценки к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. Наиболее

эффективное использование - это типичное использование объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки, для данной местности, апробированное рынком.

Поскольку целью оценки является оценка для оспаривания кадастровой стоимости, то рыночная стоимость объекта оценки определяется в соответствии с принципом наиболее эффективного использования без учёта возможностей изменения категории земли и её разрешённого использования. При оценке объекта оценки не рассматривается возможность нового строительства на оцениваемом земельном участке, стоимость оценивается в рамках фактического состояния земельного участка, а именно, эксплуатация жилого здания со встроенными нежилыми помещениями.

6. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, сравнительного и затратного подходов к оценке

6.1. Методология процесса оценки

Определение рыночной стоимости осуществлялось с учётом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости недвижимости обычно используют три подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

6.1.1. Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО №1).

Посредством анализа рыночных цен на аналогичные объекты недвижимости моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости. Для применения сравнительного подхода необходимо наличие развитого рынка недвижимости. Если рынок развит недостаточно, то применение данного подхода становится нецелесообразным.

В ходе проведения оценки, рассматривается определенный сегмент рынка недвижимости, его соответствие свободной конкуренции и изменение цен во времени.

Основным методом сравнительного подхода является **метод сравнения продаж**.

Применение данного метода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения (например, цена за единицу площади, единицу объема, квартиру, комнату, место в кинотеатре, номер в гостинице) и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.

4. Сравнение сопоставимых объектов (объектов аналогов) с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта.

5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости. Оно проводится путем расчета средневзвешенной (среднеарифметической) величины. Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех аналогов, по отношению к которым вводились меньшее количество и величина поправок. Рассчитанная средневзвешенная величина будет являться итоговой вероятной ценой продажи оцениваемого объекта.

Общая формула расчета рыночной стоимости

$$PC = \sum (Ц_i * K_i * U_i + Ц_2 * K_2 * U_2 + Ц_i * K_i * U_i),$$

где:

$Ц_i$ – цена продажи i -го сравниваемого объекта недвижимости;

K_i – общая величина корректировки цены продажи i -го сравниваемого объекта недвижимости;

U_i – удельный вес i -го сравниваемого объекта недвижимости.

Корректировки, называемые также поправками, бывают положительными и отрицательными, абсолютными и относительными.

Знак поправки определяется в зависимости от соотношения характеристик объекта-аналога и объекта оценки. Если по объект-аналог лучше объекта оценки, то вносится отрицательная поправка, если же объект-аналог хуже – то положительная.

Абсолютными поправками называются корректировки, измеряемые в денежных единицах, *относительные корректировки* измеряются в долях или процентах.

При оценке объекта недвижимости следует придерживаться определенной последовательности внесения поправок. Если все поправки относятся либо к относительным, либо к абсолютным, то порядок внесения поправок следующий:

- Поправка на вещные права.
- Поправка на условия финансирования.
- Поправка на условия продажи.
- Поправка на дату продажи.
- Поправка на местоположение.
- Поправки на прочие физические характеристики.

Если же определены и абсолютные и относительные поправки, то сначала по данному порядку вносят относительные поправки, а затем абсолютные.

Для расчета и внесения поправок используются различные методы, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на парных продажах;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Метод парных продаж. Парными продажами являются продажи двух объектов, которые почти идентичны, за исключением какого-либо одного параметра. Именно этот параметр оценщик должен оценить, чтобы внести правильную поправку. Этот метод применяется в том случае, когда есть возможность подобрать парные продажи, что очень часто представляет собой большую сложность.

В основе экспертного метода расчета и внесения поправок лежит субъективное мнение оценщика или других специалистов рынка недвижимости о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Обычно вносятся процентные поправки.

Статистические методы. Суть метода корреляционно-регрессионного анализа состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод достаточно трудоемок.

Метод на основе соотношения дохода и цены продажи (метод валовой ренты) - этот метод можно рассматривать как частный случай общего метода сравнения продаж. Он основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продаж недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. В качестве экономической единицы сравнения при оценке объекта недвижимости на основе соотношения дохода и цены продажи может использоваться *валовой рентный мультипликатор (ВРМ)*. Валовой рентный мультипликатор – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода валовой ренты необходимо:

- а) оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- б) определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- в) умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

В данном методе не проводятся корректировки на какие-либо различия между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами. Считается, что все различия уже учтены в продажных ценах и в ставках арендной платы. Поэтому он может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости.

6.1.2. Доходный подход

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО №1).

Доходный подход оценивает стоимость недвижимости на дату оценки как текущую стоимость будущих денежных потоков.

В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов:

- прямой капитализации доходов;
- дисконтированных денежных потоков (ДДП).

При использовании **метода прямой капитализации** доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков – доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Метод капитализации дохода используется, если:

- потоки доходов стабильны в длительном периоде времени и представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми умеренными темпами.

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$PC = ЧОД / K_{\text{кап}},$$

где:

ЧОД – годовой (или среднегодовой) чистый операционный доход;

K_{кап} – коэффициент капитализации.

$$ЧОД = ПВД - Потери + Прочие доходы - ОР,$$

где:

ПВД – потенциальный валовой доход;

Потери – определяются с учетом типичного уровня управления на данном сегменте рынка (учитывается коэффициент недоиспользования площадей, коэффициент потерь при сборе арендных платежей и т.п.);

Прочие доходы – определяются при нормальных условиях эксплуатации объекта в целях обслуживания арендаторов (например, доход от сдачи в аренду автомобильной стоянки, склада и т.п.);

ОР – операционные расходы, это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные (налог на имущество, страховые взносы, зарплата обслуживающего персонала, если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания, плюс налоги на нее);

- условно-переменные (коммунальные, на содержание территории, на текущие ремонтные работы, зарплата обслуживающего персонала плюс налоги на нее, расходы по обеспечению безопасности, расходы на управление);

- расходы на замещение, или резервы (расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений, резервы на замещение также учитывают эти расходы).

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

$$K_{\text{кап}} = d + N$$

- **d** - ставки дохода на капитал (обычно рассчитывается как сумма безрисковой ставки + риск вложения в недвижимость + риск низкой ликвидности + риск инвестиционного менеджмента);

- **N** - нормы возврата капитала.

Обычно применяются три способа расчета возврата капитала:

- прямолинейный (метод Ринга);

- по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда);

- по фонду возмещения и безрисковой ставке доходности (метод Хоскольда).

Ограничивающие условия применения: метода прямой капитализации:

- нестабильность потока доходов;

- если недвижимость находится в стадии реконструкции или незавершенного строительства.

Метод ДДП применяется когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;

- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;

- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;

- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;

- объект недвижимости строится или только что построен и вводится в эксплуатацию.
Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$PC = \sum_{i=1}^n \frac{C_i}{(1+d)^i} + \frac{M}{(1+d)^n}$$

где, **PC** – текущая рыночная стоимость;

C – величина прогнозного денежного потока в **i**-ый период;

d – ставка дохода на капитал (дисконт);

M – стоимость реверсии или остаточная стоимость;

n – длительность прогнозного периода (период дисконтирования).

Остаточная стоимость или стоимость реверсии должна быть продисконтирована (по фактору последнего прогнозного года – n) и прибавлена к сумме текущих стоимостей денежных потоков.

$C_i = ЧОД_i - Капиталовложения_i - Обслуживание кредитов_i + Прирост кредитов_i$

6.1.3. Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устаревания (ФСО №1).

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству здания в обозримый период времени без существенных задержек.

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта с последующим учетом износа оцениваемого объекта.

Основные этапы применения затратного подхода:

- 1) Оценка рыночной стоимости земельного участка;
- 2) Оценка стоимости строительства зданий и сооружений;
- 3) Оценка величины предпринимательской прибыли (прибыли инвестора);
- 4) Расчет выявленных видов износа зданий и сооружений;
- 5) Корректировка стоимости строительства зданий и сооружений на величину прибыли предпринимателя и износ;
- 6) Расчет итоговой стоимости единого объекта недвижимости путем сложения стоимости прав на земельный участок и скорректированной стоимости строительства зданий и сооружений.

Общая формула расчета рыночной стоимости:

$$PC = CZY + (CC + PP - NI)$$

Где:

PC – рыночная стоимость единого объекта недвижимости;

CZY – рыночная стоимость прав на земельный участок;

CC – стоимость строительства зданий и сооружений;

PP – прибыль предпринимателя (инвестора);

НИ – накопленный износ зданий и сооружений.

Стоимость прав на земельный участок определяется в соответствии с:

- Методическими указаниями по определению рыночной стоимости земельных участков (Распоряжение Минимущества России № 568-р от 07.03.2002 г.);
- Методическими указаниями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (Распоряжение Минимущества России № 1102-р от 10.04.2003 г.).

Методические рекомендации содержат описания следующих методов оценки:

- Метод сравнения продаж;
- Метод выделения;
- Метод распределения;
- Метод капитализации дохода;
- Метод остатка;
- Метод предполагаемого использования.

Стоимость строительства может быть рассчитана на базе затрат на воспроизводство или затрат на замещение.

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

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

Существует несколько методов определения стоимости строительства:

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв.м., 1 куб.м.) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах. Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта стоимость единиц сравнения умножается на количество единиц сравнения. Для определения величин затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПВС, УПСС и т.д.). Информационной базой для проведения методики расчета может служить ежеквартальное издание консалтинговой компании «КО-ИНВЕСТ» «Индексы цен в строительстве» (межрегиональный информационно – аналитический бюллетень, из которого можно получить информацию о текущих и прогнозных ценах на здания, сооружения, строительно-монтажные работы, материалы, конструкции, технологическое оборудование по всем регионам России).

Метод разбивки по компонентам отличается от предыдущего тем, что стоимость всего здания рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных компонентов – фундаментов, стен, перекрытий и т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема.

Метод количественного обследования основан на детальном количественном и стоимостном расчетах затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат необходим учет накладных расходов и иных затрат, т.е. составляется смета воссоздания оцениваемого объекта. Если отсутствуют необходимые сметные нормативы в нормативно – информационной базе, то в ряде случаев можно составлять индивидуальные сметные нормы.

Прибыль предпринимателя (инвестора) - это денежное вознаграждение, которое ожидает получить предприниматель в виде премии за использование своего капитала, организацию и реализацию строительного проекта. Данная прибыль может быть рассчитана:

- а) исходя из норм отдачи по альтернативным инвестициям;
- б) как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов или затратами на приобретение и модернизацию объекта недвижимости.

Прибыль предпринимателя является в основном функцией риска и зависит от конкретной рыночной ситуации.

Накопленный износ – это потеря стоимости объекта недвижимости под воздействием различных факторов. Он включает в себя три вида износа: физический, функциональный и внешний (экономический).

Под *физическим износом* понимается уменьшение стоимости зданий или сооружений в результате физического разрушения, т. е. потери их элементами своих первоначальных свойств. Физический износ возникает под воздействием эксплуатационных или природных факторов.

Методы расчета физического износа:

- нормативные;
- стоимостные;
- метод срока жизни и т.д.

Функциональный износ — это несоответствие характеристик зданий или сооружений современным требованиям рынка к планировке, техническому оснащению и дизайну. Он происходит под воздействием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства и проявляется в устаревшей архитектуре зданий, старом инженерном обеспечении и т. п.

Стоимостным выражением функционального износа является разница между величиной затрат на воспроизводство и величиной затрат на замещение, которая исключает из рассмотрения функциональный износ.

Экономический износ вызывается неблагоприятными изменениями внешних по отношению к зданию или сооружению факторов. Он приводит к уменьшению стоимости зданий и сооружений в результате негативных изменений в области земельного законодательства, налогообложения, страхования, окружающей среды, общего упадка района местоположения и т. п.

Физический и функциональный износ делятся на *устранимый и неустранимый*, внешний износ, как правило, неустраним. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения. Все вместе эти виды износа образуют накопленный износ здания или сооружения.

Износы, как правило, определяются в процентах. Для определения коэффициента суммарного (накопленного) износа существует два подхода: аддитивный (сложение износов) и мультипликативный. При оценке недвижимости, как правило, применяют мультипликативный подход расчета коэффициента накопленного износа по формуле:

$$K = 1 - (1 - K_{\text{физ}}) \times (1 - K_{\text{фун}}) \times (1 - K_{\text{вн}}),$$

где

$K_{\text{физ}}$ – коэффициент, учитывающий физический износ здания;

$K_{\text{фун}}$ – коэффициент, учитывающий функциональный износ здания;

$K_{\text{внеш}}$ – коэффициент, учитывающий внешний износ здания.

При данном подходе базой для определения коэффициентов износа является стоимость, из которой исключены учтённые ранее виды износа.

6.2. Этапы проведения оценки

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

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

6.3. Определение применяемых подходов и методов оценки, обоснование их выбора

Оценщик при проведении оценки может использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Затем согласуются результаты расчетов, результату по каждому из подходов отдается определенный процент в итоговой стоимости объекта.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. В данном случае Заказчиком не оформлены должным образом документы и на земельный участок, и на объект капитального строительства. На земельном участке расположены два здания. Не проведено межевание и разделение земельного участка на два автономных. Кроме того, не оформлен технический паспорт на объект капитального строительства, и, следовательно, **не представляется возможным рассчитать стоимость объекта капитального строительства затратным подходом.**

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом – аналогом для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. В рамках сравнительного подхода в настоящем отчете используется методология прямого сравнительного анализа продаж как наиболее адекватная в условиях современного положения на рынке недвижимости.

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

В рамках доходного подхода в настоящем отчете используется методология прямой капитализации. Учитывая текущее состояние рынка недвижимости, международную политическую и экономическую ситуацию в стране, прогнозы доходов и других показателей могут дать большую погрешность и тем самым исказить результаты оценки, полученные в рамках доходного подхода. Чтобы избежать этого, для расчета был выбран метод прямой капитализации, не требующий долгосрочных прогнозов.

7. Определение рыночной стоимости объекта капитального строительства сравнительным подходом

Стоимость объектов оценки определялась путем сопоставления с аналогичными объектами недвижимости, выставленными на продажу в г. Череповце в **ноябре – начало февраля 2020 года**.

Выбор единицы сравнения: в качестве единицы сравнения был выбран 1 кв.м. общей площади зданий, что является типичным для данного сектора рынка. В **Таблице №16** перечислены объекты аналоги, участвующие в расчете.

Таблице №16

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Описание объектов-аналогов			
Назначение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Стоимость продажи (предложения), руб.	40 499 705,0	41 399 876,0	34 999 802,0
Площадь, кв.м.	349,0	347,0	257,0
Месторасположение	г. Москва, Дербеневская набережная, д. 11	г. Москва, Дербеневская набережная, д. 11	г. Москва, Дербеневская набережная, д. 11
Юридическое право на объект недвижимости	собственность	собственность	собственность
Дата получения информации	13.11.2019	06.11.2019	08.11.2019
Координаты продавца	СТОЛИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ОФ РУ, тел. 8 495 138 73 19	СТОЛИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ОФ РУ, тел. 8 495 138 73 19	СТОЛИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ОФ РУ, тел. 8 495 138 73 19
Источник информации	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_349_m_1_758559541	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_347_m_12_74456464	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_257_m_17_58464527

Далее в **Таблице №17** представлен расчет рыночной стоимости объекта капитального строительства методом сравнения продаж.

Таблице №17

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Описание объектов-аналогов				
Назначение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Стоимость продажи (предложения), руб.		40 499 705,0	41 399 876,0	34 999 802,0
Площадь, кв. м.	370,6	349,0	347,0	257,0
Месторасположение	г. Москва, Дербеневская набережная, д. 11	г. Москва, Дербеневская набережная, д. 11	г. Москва, Дербеневская набережная, д. 11	г. Москва, Дербеневская набережная, д. 11
Юридическое право на объект недвижимости	собственность	собственность	собственность	собственность
Дата получения информации		13.11.2019	06.11.2019	08.11.2019
Координаты продавца		СТОЛИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ОФ РУ, тел. 8 495 138 73 19	СТОЛИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ОФ РУ, тел. 8 495 138 73 19	СТОЛИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ОФ РУ, тел. 8 495 138 73 19

Источник информации		https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_349_m_1758559541	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_347_m_1274456464	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_257_m_1758464527
Вводимые корректировки				
Стоимость продажи за кв. м	руб.	116 045,00	119 308,00	136 186,00
Корректировка на уторговывание		-7,0%	-7,0%	-7,0%
Скорректированная стоимость	руб.	107 921,85	110 956,44	126 652,98
Корректировка на дату получения информации		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб.	107 921,85	110 956,44	126 652,98
Корректировка на дополнительные затраты на ремонт, руб.		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб.	107 921,85	110 956,44	126 652,98
Корректировка на исполнение		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб.	107 921,85	110 956,44	126 652,98
Корректировка на наличие коммуникаций		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб.	107 921,85	110 956,44	126 652,98
Корректировка на расположение относительно красной линии		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб.	107 921,85	110 956,44	126 652,98
Абсолютная валовая коррекция, %*		0,0%	0,0%	0,0%
Относительная валовая коррекция, % **		6,3%	3,7%	10,0%
Удельный вес аналога, % *	100,1%	34,3%	40,8%	25,0%
Удельный вес аналога, руб.		37 017,19	45 270,23	31 663,25
Стоимость 1 кв.м./руб.	руб.	113 950,67		
Площадь оцениваемого объекта	кв.м.	370,6		
Рыночная стоимость оцениваемого объекта	руб.	42 230 118		
Рыночная стоимость оцениваемого объекта без учета стоимости земельного участка, округленно, руб.	руб.	42 230 000,00		

* - расчет весовых коэффициентов проведен на основании относительной валовой коррекции

На основании валовых корректировок вычислим вес для цены каждого объекта по формуле:

$$Вес_i = \frac{(1 - Val_i / (\sum Val_i))}{n - 1}$$

Где:

Val_i , $\sum Val_i$ - соответственно, i-ая валовая корректировка и сумма валовых корректировок,

n – количество объектов аналогов.

Обоснование корректировок.

1. Корректировка на торг. Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка. Следует отметить, что нельзя считать такой подход единственно верным. Не менее обоснованной является методика, суть которой состоит в использовании наименьших значений из выборки по ценам предложений в качестве наиболее вероятной цены сделки. Такой подход в большей степени отвечает одному из фундаментальных принципов, который предполагает, что в процессе торгов на рынке стороны сделки действуют разумно, исходя из своих экономических интересов. При этом, разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки является «наибольшей из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшей из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя». По существу, при таком подходе значение скидки определяется разностью между средним значением цен предложений сопоставимых объектов (после соответствующих корректировок) и наименьшей ценой предложения.

Тем не менее, подход, основанный на использовании процентных поправок к ценам предложений можно использовать. Более того, он получил наибольшее практическое применение, и поэтому проблема определения корректных поправок остается актуальной.

В рассматриваемом случае скидка на торг определена на основе анализа, изложенного в работе «Справочник оценщика недвижимости Том 1 Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», автор: [Лейфер Л. А.](#), Нижний Новгород - 2014 г. стр. 62.

Таблица №18

Скидка на торг, %	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены аналогов			
2.1 Бизнес – центры класса А, В	7%	7%	8%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	8%	7%	8%

В данном случае для объектов аналогов №№1, 2, 3 введены корректировки **-7%; -7%; -7%.**

По результатам расчетов с точки зрения сравнительного подхода стоимость оцениваемого объекта капитального строительства на дату оценки, составит (округленно):

Таблица №19

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Сравнительный подход, руб.
-------	-----------------------------	----------------------------

		округлено
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 370,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, город Москва, набережная Дербеневская, дом 11, кадастровый номер: 77:05:0001001:4855; доля в праве 100%	42 230 000,00

8. Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

В соответствии с рекомендациями ФСО №7 для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию, применяется метод прямой капитализации.

Исходные данные для расчета.

1. Оценщиком был проведен мониторинг арендных ставок по торгово-офисным помещениям в районе объекта оценки. Расчет рыночной арендной ставки приведен в Таблице №20.

Таблица №20

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Описание объектов-аналогов				
Назначение	Помещение свободного назначения	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
Площадь, кв.м.	336,60	187,00	375,00	200,00
Арендная плата, руб./мес. (без НДС)	406 000,00	300 000,00	625 000,00	300 000,00
Арендная плата, руб./м2/мес. (без НДС)	1 206,18	1 604,28	1 666,67	1 500,00
Адрес	г. Москва, Дербеневская наб., д. 11	г. Москва, Дербеневская, 15Б	Россия, г. Москва, метро Павелецкая, Дербеневская улица, 15Б	г. Москва, Дербеневская наб., д. 15Б
Источник информации	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_336_60_m_1844769167	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/derbenevskiy_176042_1723	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/derbenevskaya_15b_1509490521	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/derbenevskiy_1760864206
	Наталья, тел. 8 916 557 75 00	Андрей Стебеньев, тел. 8 495 137 03 53	КонсалтГрупп-МСК, Дмитрий, тел. 8 958 769 81 92	Андрей Стебеньев, тел. 8 495 137 03 53
Дата получения информации	11.11.2019	11.11.2019	17.11.2019	11.11.2019
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Вводимые корректировки				
Корректировка на торг, %	-6%	-6%	-6%	-6%
Скорректированная арендная плата, руб.	1 133,81	1 508,02	1 566,67	1 410,00
Корректировка на дополнительные затраты на ремонт, руб.	0%	0%	0%	0%
Скорректированная	1 133,81	1 508,02	1 566,67	1 410,00

арендная плата, руб.				
#ССЫЛКА!	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная плата, руб.	1 133,81	1 508,02	1 566,67	1 410,00
Среднеарифметиче- ская величиной арендной платы, руб./м2/мес. (с НДС и округлением)	1400,00			

Обоснование корректировок.

1. Корректировка на торг. Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка. Следует отметить, что нельзя считать такой подход единственно верным. Не менее обоснованной является методика, суть которой состоит в использовании наименьших значений из выборки по ценам предложений в качестве наиболее вероятной цены сделки. Такой подход в большей степени отвечает одному из фундаментальных принципов, который предполагает, что в процессе торгов на рынке стороны сделки действуют разумно, исходя из своих экономических интересов. При этом, разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки является «наибольшей из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшей из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя». По существу, при таком подходе значение скидки определяется разностью между средним значением цен предложений сопоставимых объектов (после соответствующих корректировок) и наименьшей ценой предложения.

Тем не менее, подход, основанный на использовании процентных поправок к ценам предложений можно использовать. Более того, он получил наибольшее практическое применение, и поэтому проблема определения корректных поправок остается актуальной.

В рассматриваемом случае скидка на торг определена на основе анализа, изложенного в работе «Справочник оценщика недвижимости Том 1 Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», автор: [Лейфер Л. А.](#), Нижний Новгород - 2014 г. стр. 72.

Таблица №21

Скидка на торг, %	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
2.1 Бизнес-центры класса А, В	6%	5%	6%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	6%	6%	7%
2.3 Низкокласные офисно-торговые объекты	7%	6%	7%

В данном случае для объектов аналогов №№1, 2, 3 введены корректировки **-6%; -6%; -6%.**

Определение коэффициента капитализации кумулятивным методом

Метод рыночной экстракции использовать в расчетах не представляется возможным по причине отсутствия необходимого объема достоверной рыночной информации по объектам аналогам (рыночные ставки аренды и цены продаж аналогов). Необходимо отметить тот факт, что в Вологодской области явление, когда один и тот же объект недвижимости одновременно выставляется и на продажу и сдается в аренду,

встречается крайне редко. Объясняется указанное обстоятельство предпочтениями провинциальных инвесторов.

В данном отчете мы не предполагаем изменения стоимости актива, поэтому нет необходимости учета в коэффициенте капитализации возмещения капитала.

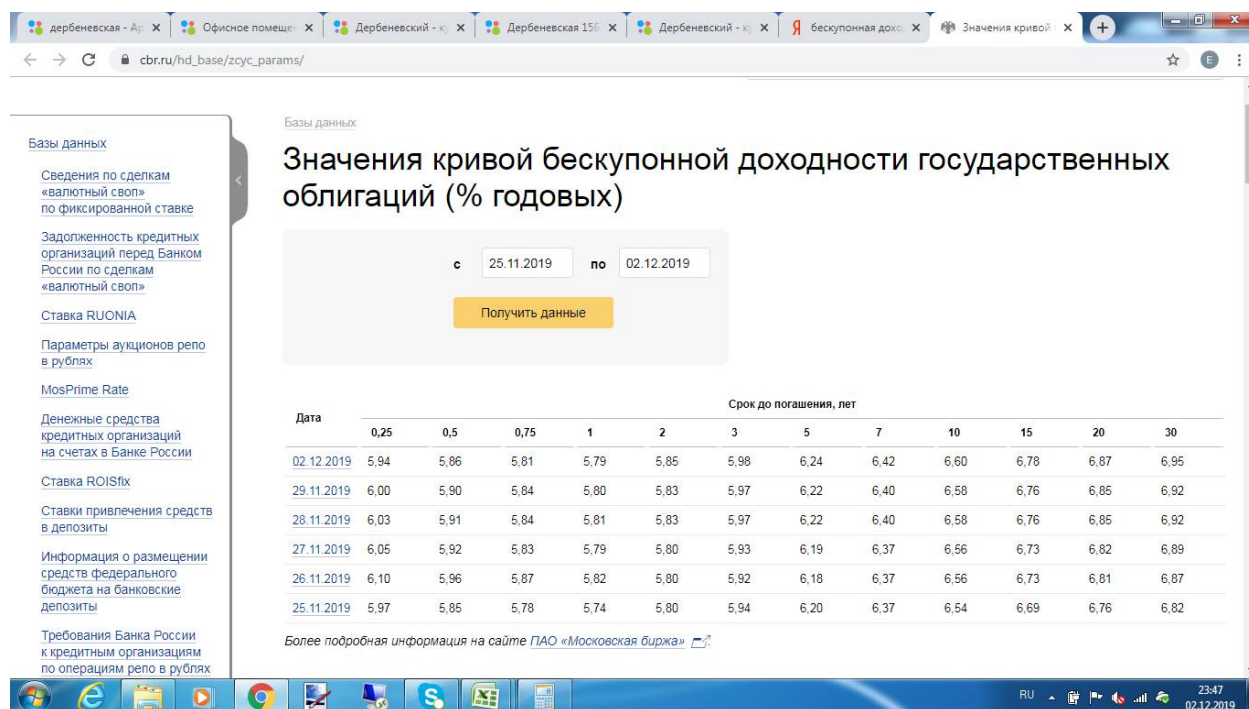
$$R_{\text{кап.}} = R_6 + R_H + R_M + R_L$$

Таблица №22

№ п/п	Наименование компонентов ставки	Условные обозначения	Величина ставки, %
1.	Безрисковая ставка	R_6	6,95
2.	Премия за риск вложения в недвижимость (систематический и несистематический риски)	R_H	2,00
3.	Премия за инвестиционный менеджмент (несистематический риск)	R_M	1,00
4.	Премия за низкую ликвидность	R_L	2,90
6.	Ставка капитализации	R	12,85

Обоснование величины ставок:

1. Безрисковая ставка на уровне 6,89% соответствует средневзвешенной доходности по ГКО-ОФЗ по итогам торгов на дату оценки (https://cbr.ru/hd_base/zcyc_params/).



https://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/

2. Премия за риск вложения в недвижимость определена ниже:

Таблица №23

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный		x								
Увеличение числа конкурирующих	динамичный	x									

объектов												
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный			x								
Несистематический риск												
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный		x									
Ускоренный износ здания	статичный	x										
Неполучение арендных платежей	динамичный		x									
Неэффективный менеджмент	динамичный			x								
Финансовые проверки	динамичный		x									
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный		x									
Количество наблюдений		2	5	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		2	10	6	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		18										
Количество факторов		9										
Средневзвешенное значение		2,00										

3. Премия за несистематический риск, связанный с инвестиционным менеджментом на уровне **1,0%**, обусловлена **низкой** степенью интенсивности управления подобными инвестициями (Л.Н. Тэпман «Оценка недвижимости» под ред. проф. В.А. Швандара, изд. «Юнити-Дана» 2002 г.).
4. Премия за низкую ликвидность определена по формуле: безрисковая ставка * время экспозиции / 12 месяцев. Время экспозиции подобных объектов составляет **от 4-х до 5-ти месяцев** с момента выставления на продажу. В расчетах учитывает среднее значение.
5. Недозагруженность в рассматриваемом случае определена на основе анализа, изложенного в работе «Справочник оценщика недвижимости Том 2 Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», автор: [Лейфер Л. А.](#), Нижний Новгород -2014 г. стр. 27.

Таблица №24

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, %	Не активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	19%	18%	20%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	21%	20%	23%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	17%	16%	18%
2.2 ТЦ, ТК, ТРЦ	16%	15%	17%
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	17%	16%	18%

6. Величина в рассматриваемом случае определена на основе анализа, изложенного в работе «Справочник оценщика недвижимости Том 2 Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», автор: [Лейфер Л. А.](#), Нижний Новгород -2014 г. стр. 45

Таблица №25

Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода	Не активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	20%	19%	21%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	20%	19%	21%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	21%	20%	23%

2.2 ТЦ, ТК, ТРЦ	21%	20%	22%
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	21%	19%	22%

Расчёт стоимости объекта оценки с точки зрения доходности приведён в Таблице №26.

Таблица №26

Наименование	Нежилое административное здание
Сдаваемая в аренду площадь, кв. м	370,60
Среднее значение арендной платы, руб./кв. м/ месяц	1 400,00
Среднее значение арендной платы за объект, руб./месяц	518 840,00
Арендная плата за год, руб./кв.м	16 800,00
Потенциальный валовый доход в год, руб.	6 226 080,00
Недозагруженность, %	-17,0%
Действительный валовый доход (с учетом недозагруженности), руб./год	5 167 646,40
Операционные расходы, %	-21,0%
Действительный валовый доход в год, руб.	4 082 440,66
Коэффициент капитализации, %	12,85
Рыночная стоимость магазина, руб.	31 769 966,23
Рыночная стоимость магазина с учетом округления, руб.	31 770 000,00

По результатам расчетов с точки зрения доходного подхода стоимость оцениваемого объекта капитального строительства на дату оценки, составит (округленно):

Таблица №27

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Доходный подход, руб. округлено
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 370,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, город Москва, набережная Дербеневская, дом 11, кадастровый номер: 77:05:0001001:4855; доля в праве 100%	31 770 000,00

9. Сведение результатов и заключение о величине стоимости оцениваемого объекта

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчётных стоимостей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества недостатки оцениваются по следующим критериям:

1. Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ.
2. Способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса и предложения.
3. Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски).
4. Способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта.

Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные ориентиры, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества. Для определения весов различных подходов используем четыре приведенных ниже критерия, которыми будем описывать те или иные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей настоящей оценки. Подробное обсуждение такого подхода к процедуре согласования опубликовано А. Шаскольским на секции по оценке недвижимости, работавшей в рамках VIII Международном ежегодном конгрессе “СЕРЕАН” 15 – 19 октября 2002г.

Для расчёта весов использованных методов проделаем следующие вычисления:

- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями по пятибалльной системе;
- найдем сумму баллов каждого подхода;
- найдем сумму баллов всех используемых подходов;
- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем расчетный вес подхода в процентах;
- на основе полученных весов рассчитаем согласованную стоимость оцениваемого имущества путем умножения, полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на вес подхода, рассчитанный в целях согласования стоимостей.

На основе округленных весов рассчитаем согласованную стоимость оцениваемого имущества путем умножения, полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный в целях согласования стоимостей.

В настоящем отчете были определены **две стоимостных** оценки полных прав собственности на оцениваемый объект.

Определение весового коэффициента проводилось экспертной оценкой (по 5 балльной системе) на основании критериев, изложенных ниже.

Согласование результатов оценки объекта капитального строительства

Таблица №28

Согласование результатов оценки.			
	Подходы		
Подход	Затратный	Сравнительный	Доходный
Полученная величина ориентира, рублей	0,00	42 230 000,00	31 770 000,00
Критерий	Баллы		
Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость	-	5	5
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	-	5	5
Достоверность и достаточность	-	5	5

информации, на основе которой проводились анализ и расчеты			
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного инвестора/продавца	-	5	5
Итого суммы баллов	-	20	20
Подход применялся	нет	да	да
Сумма баллов	40		
Вес подхода, %	-	50,00%	50,00%
Вес подхода округленно, %	0,0%	50,0%	50,0%
Офис, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 67 кв. м, инв. № 2701, лит. Д1, адрес (местоположение) объекта: Вологодская обл., г. Череповец, ул. Тимохина, д. 1.	0,00	21 115 000,00	15 885 000,00
Согласованная величина стоимости	37 000 000р.		
(Тридцать семь миллионов) рублей с учетом НДС			

Оценщик ООО «Премьер-Оценка»

_____ И.А. Смирнова

Директор ООО «Премьер-Оценка»

_____ И.А. Смирнова

м. п. « 20 » февраля 2020 г.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. № 297.
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержденным Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. № 298.
5. Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержденным Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. № 299.
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» утвержденным Приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014 г. №611.
7. “Международные стандарты оценки” Международного комитета по стандартам оценки, русское издание, под. ред. Г.И. Микерина, Москва, 2000 г.
8. Статья "Безрисковая ставка доходности", Ткачук А.Ю., "Вопросы оценки", 2000 г., № 3, стр. 71.
9. Статья «Опыт расчет примерного коэффициента капитализации, валового рентного множителя и коэффициентов подобия для жилой недвижимости» руководителя экспертного отдела Российского общества оценщиков В.А. Шакина (ж. «Российский оценщик» № 1-2, 2000г.).
10. «Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации»/ М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов.- М.: Финансы и статистика. 2008.-384 с.
11. «Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учебное пособие»/ С.В. Грибовский, С.А. Сивец; под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2008.-368 с.
12. «Оценка недвижимости: теория и практика»: учеб. пособие/Н.А. Щербакова. – М.: Издательство «Омега-Л», 2011.-269 с. Прорвич В.А. Оценка земли в Москве. М., Экономика 1996.
13. «Кадастровая оценка недвижимости»: Учебное пособие./С.П. Коростелев – М.: Маросейка, 2010.-356 с.
14. База данных Интернет: <http://www.appraiser.ru>, www.irr.ru.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Источники получения информации

Аналоги аренда

Дербеневский

300 000 Р в месяц
залог 600 000 Р, без комиссии

Добавить в избранное Добавить заметку 11 ноября в 14:46

8 495 137-03-53

Написать сообщение

RIRUBRO
Агентство
На Авито с ноября 2012

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Андрей Стебнев

№ 1760421723, 594 (+5)

RIRUBRO
Самая большая база данных офисов и торговых помещений! Аренда и продажа коммерческой недвижимости! Без комиссии.

Площадь: 187 м²; Класс здания: b

Москва, Дербеневская, 15Б
● Автозаводская, 1,6 км ● Павелецкая, 1,5 км
● Пролетарская, 1,7 км

Показать карту

Предлагается в аренду офис с дизайнерским ремонтом. Панорамные окна. Готов к въезду. Парковка наземная и подземная.

811 объявлений агентства

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/derbenevskiy_1760421723

Дербеневская 15Б

625 000 Р в месяц
без залога

Добавить в избранное Добавить заметку 17 ноября в 16:49



8 958 769-81-92

КонсалтГрупп-МСК
Агентство

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Дмитрий

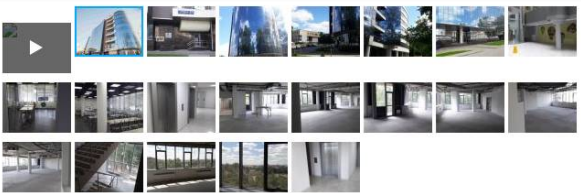
№ 1509490521, 1323 (+6)

КонсалтГрупп-МСК
Покупка, продажа, аренда недвижимости
в Москве и Московской области



Дербеневская 15Б 625 000 Р в месяц

Дмитрий 8 958 769-81-92



Площадь: 375 м²

Россия, Москва, метро Павелецкая, Дербеневская улица, 15Б
 ● Автозаводская, 1,7 км ● Павелецкая, 1,4 км
 ● Пролетарская, 1,7 км [Показать карту](#)

Прямая аренда. Офисное помещение, под чистовую отделку. На схеме предоставлена планировка типового этажа. Здание категории А. Вся инфраструктура. Есть машино-места на наземной и подземной парковке. Панорамное остекление. В арендную ставку включены НДС и эксплуатационные расходы. Обсуждаются арендные каникулы. По всем вопросам звоните в любое время.

760 объявлений агентства

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/derbenevskaya_15b_1509490521

Дербеневский

300 000 Р в месяц
залог 600 000 Р, без комиссии

Добавить в избранное Добавить заметку 11 ноября в 14:46



8 495 137-03-53

Написать сообщение

RIRUBRO
Агентство
На Авито с ноября 2012

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Андрей Стебеньев

№ 1760864206, 810 (+6)

RIRUBRO
Самая большая база данных офисов и торговых помещений! Аренда и продажа коммерческой недвижимости! Без комиссии!

Дербеневский 300 000 Р в месяц Андрей Стебеньев 8 495 137-03-53 Написать сообщение




Площадь: 200 м², Класс здания: b

Москва, Дербеневская, 15Б
 ● Автозаводская, 1,6 км ● Павелецкая, 1,5 км
 ● Пролетарская, 1,7 км

Показать карту

Предлагается в аренду офис в бизнес центре класса А "Свежий ветер", современное здание 2015 года постройки. Панорамное остекление. Наземная и подземная парковка, бесплатный гостевой паркинг. Офис под чистовую отделку. Возможен ремонт под арендатора в кратчайшие сроки.

RIRUBRO
Самая большая база данных офисов и торговых помещений! Аренда и продажа коммерческой недвижимости! Без комиссии, от собственника!

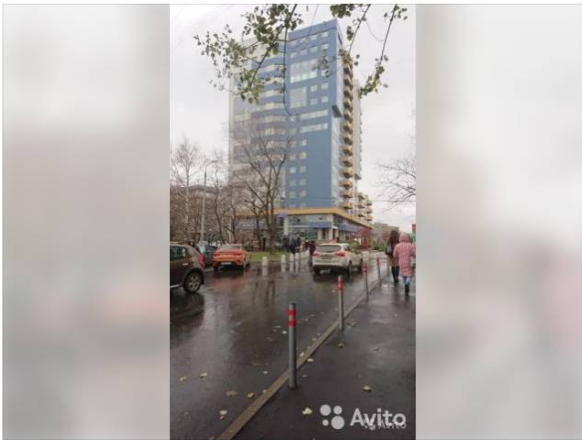


811 объявлений агентства

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/derbenevskiy_1760864206

Офисное помещение, 336.60 м² 406 000 Р в месяц
залог 812 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку Сегодня в 15:33



8 916 557-75-00

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Наталья
Арендодатель
На Авито с апреля 2014

Подписаться на продавца

№ 1844769167, 185 (+32)

Офисное помещение, 336.60 м² 406 000 Р в месяц Наталья 8 916 557-75-00 Написать сообщение



Площадь: 336.6 м²; Класс здания: b

Москва, Дербеневская наб., 11
 ● Автозаводская, 1,6 км ● Крестьянская застава, 1,5 км
 ● Пролетарская, 1,5 км [Показать карту](#)

Сдается в аренду, офисное помещение от собственника, у метро Павелецкая, в Бизнес центре «Полларс» площадью 336,60 м², на третьем этаже, кабинетная планировка, с/у на этаже, есть телефон, интернет, вентиляция, кондиционирование, в здании охрана и есть парковка, подземная – 2 места, есть гостевая парковка, рассмотрим вариант предоставляется юридический адрес.
 В кабинетах есть частичная мебель, кухня (холодильник, микроволновая печь, чайник).
 Удаленность от метро Павелецкая 15 минут пешком, удаленность от метро Пролетарская 25 минут пешком, регулярно ходит общественный транспорт.
 Быстрый показ, договора аренды.

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_336.60_m_1844769167

Аналоги продаж

Скриншоты веб-страницы с сайта avito.ru, посвященной продаже офисного помещения.

Верхняя часть (скриншот 1):

- Адресная строка: [avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_349_m_1758559541](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_349_m_1758559541)
- Заголовок: **Продам офисное помещение, 349 м²**
- Цена: **40 499 705 Р**
- Кнопки: [Добавить в избранное](#), [Добавить заметку](#), 13 ноября в 16:55
- Изображение: Фотография интерьера офисного помещения.
- Контактная информация: **8 495 138-73-19**, [Написать сообщение](#)
- Агентство: **СТОЛИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ОФ РУ** Агентство
- Подпись: [Подписаться на продавца](#)
- Номер: № 1758559541, 1255 (+7)
- Описание: **СТОЛИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ОФ РУ**
На рынке более 10 лет. Оперативность и индивидуальный подход к каждому клиенту.

Нижняя часть (скриншот 2):

- Адресная строка: [avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_349_m_1758559541](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_349_m_1758559541)
- Заголовок: **Продам офисное помещение, 349 м²**
- Цена: **40 499 705 Р**
- Агентство: **СТОЛИЧНАЯ Н...**
- Контактная информация: **8 495 138-73-19**, [Написать сообщение](#)
- Изображения: Галерея фотографий помещений.
- Площадь: **349 м²**, Класс здания: **b**
- Адрес: Россия, Московская область, Москва, Дербеневская набережная, 11
● Автозаводская, 1,7 км ● Крестьянская застава, 1,5 км
● Пролетарская, 1,5 км [Показать карту](#)
- Описание: Предлагается помещение на продажу общей площадью 349 кв. м, расположенное на 3 этаже Бизнес-центра класса В+ Полларс. Цена за 1 кв. м - 116045 рублей. усн. Здание располагается в 18 минутах пешком до станции метро Павелецкая, хорошая транспортная доступность. Бизнес-центр Полларс относится к ИФНС № 25, предоставляется юридический адрес. Свяжитесь с нами, и мы направим Вам подробную презентацию и планировку объекта, а также ответим на все интересующие Вас вопросы. Не сотрудничаем с брокерами.
- Кнопка: [Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_349_m_1758559541

Продам офисное помещение, 347 м² 41 399 876 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 6 ноября в 19:00



8 495 138-73-19

Написать сообщение

СТОЛИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ОФ РУ
Агентство

Подписаться на продавца

№ 1274456464, 1422 (+6)

СТОЛИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ОФ РУ
На рынке более 10 лет. Оперативность и индивидуальный подход к каждому клиенту

Продам офисное помещение, 347 м² 41 399 876 ₽ СТОЛИЧНАЯ Н... 8 495 138-73-19 Написать сообщение

Россия, Московская область, Москва, Дербеневская набережная, 11

- Автозаводская, 1,7 км
- Крестьянская застава, 1,5 км
- Пролетарская, 1,5 км

[Показать карту](#)

Продается офисное помещение в БЦ Полпарс класса В+. Площадь – 347 кв.м. Цена – 119 308 руб за кв.м. Общая стоимость – 41 400 000 руб.

Этаж – 8. Планировка – кабинетная. Отделка – с отделкой и арендатором. Есть балкон.

Описание объекта.

Здание оборудовано системами приточно-вытяжной вентиляции и центрального кондиционирования. Современные инженерные системы. В здании обеспечены круглосуточная охрана, пропускной режим, видеонаблюдение, охраняемая территория. Доступ в здание и помещение 24/7. Спринклерная система пожаротушения. Профессиональное управление и эксплуатация здания.

Парковка. Наземная и подземная.

Инфраструктура: столовая, кофейня, ресторан, фитнес-клуб.

Расположение здания характеризуется хорошей транспортной доступностью как личным, так и общественным транспортом (15-18 мин пешком от м.Павелецкая).

Не сотрудничаем с брокерами.

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_347_m_1274456464

Продам офисное помещение, 257 м² 34 999 802 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 8 ноября в 11:30



8 495 138-73-19

Написать сообщение

СТОЛИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ОФ РУ
Агентство

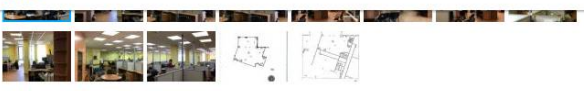
Подписаться на продавца

№ 1758464527. 1410 (+12)

СТОЛИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ОФ РУ
На рынке более 10 лет. Оперативность и индивидуальный подход к каждому клиенту



Продам офисное помещение, 257 м² 34 999 802 ₽ СТОЛИЧНАЯ Н... 8 495 138-73-19 Написать сообщение



Площадь: 257 м², Класс здания: b

Россия, Московская область, Москва, Дербеневская набережная, 11
 ● Автозаводская, 1,7 км ● Крестьянская застава, 1,5 км
 ● Пролетарская, 1,5 км [Показать карту](#)

Предлагается помещение на продажу общей площадью 257 кв.м, расположенное на 5 этаже Бизнес-центра класса В+ Полларс. Цена за за 1 кв.м - 136186 рублей, включая НДС. Помещение готово к въезду. Здание располагается в 18 минутах пешком до станции метро Павелецкая, хорошая транспортная доступность. Бизнес-центр Полларс относится к ИФНС № 25, предоставляется юридический адрес. Свяжитесь с нами, и мы направим Вам подробную презентацию и планировку объекта, а также ответим на все интересующие Вас вопросы. Не сотрудничаем с брокерами.

[В](#) [О](#) [f](#) [t](#) [g](#) [p](#)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_257_m_1758464527



900001644_22619024



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

город Москва
28 июня 2019 года

Дело № А40-238623/18-185-314 «Ф»

Резолютивная часть решения объявлена 27 июня 2019 года.
В полном объеме решение изготовлено 28 июня 2019 года.

Арбитражный суд города Москвы в составе судьи Васильевой А.Н., при ведении протокола судебного заседания секретарем Смирновой Е.С., рассмотрев в открытом судебном заседании отчет финансового управляющего должника по результатам проведения процедуры реструктуризации долгов гражданина в рамках дела о признании несостоятельным (банкротом) Ильина Дмитрия Вячеславовича (ИНН 772904015600, ОГРНИП 309774611800226, 20.06.1972 г.р., место рождения: город Москва, адрес места регистрации: 119192, г.Москва, ул. Винницкая, д.13, кв. 102),

при участии в судебном заседании:
кредиторы – не явились, извещены;
финансовый управляющий Воробьев М.Ю. – лично (паспорт);
должник – не явился, извещен.

УСТАНОВИЛ:

Определением Арбитражного суда города Москвы от 12.12.2018 в отношении Ильин Д.В. введена процедура реструктуризации долгов гражданина, финансовым управляющим утвержден Воробьев М.Ю.

Сообщение о введении в отношении должника процедуры реструктуризации долгов гражданина опубликовано в газете «Коммерсантъ» №237 от 22.12.2018.

В настоящем судебном заседании подлежал рассмотрению отчет финансового управляющего должника по результатам проведения процедуры реструктуризации долгов гражданина.

Должник, кредиторы в судебное заседание не явились, надлежащим образом извещены о времени и месте проведения судебного заседания. Дело рассматривалось в порядке ст. 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее по тексту также – АПК РФ) в их отсутствие.

В материалы дела от финансового управляющего поступило ходатайство о признании должника несостоятельным (банкротом) и введении процедуры реализации имущества должника.

Финансовый управляющий ходатайство поддержал, пояснил, что у должника имеется залоговое имущество.

Изучив материалы дела, заслушав финансового управляющего, оценив представленные документы в их совокупности, суд пришел к следующим выводам.

Финансовым управляющим в ходе процедуры реструктуризации долгов гражданина проведены необходимые мероприятия.

Согласно отчету финансового управляющего, реестру требований кредиторов, протоколу собрания кредиторов от 29.04.2019, в реестр требований кредиторов должника третьей очереди включены требования кредиторов в общем размере 352.229.423 рублей.

Ильин Д.В. не располагает активами, которые допустимо использовать для расчетов по долгам. На имеющиеся в собственности Ильина Д.В. объекты недвижимого имущества распространяется ограничение прав и обременение в виде ипотеки, запрета на совершение регистрационных действий, ареста.

Ильин Д.В. имеет правовой статус индивидуального предпринимателя, на момент проведения анализа финансового состояния не имеется информации о деятельности Ильина Д.В., его трудоустройстве и источниках доходов, Ильиным Д.В. не представлена информация о семейном положении и наличии несовершеннолетних детей на иждивении. Суммарные расходы должника на момент проведения анализа финансового состояния составляют 38 996,50 руб. в месяц.

Активов должника не достаточно для расчета с кредиторами, план реструктуризации задолженности Ильиным Д.В. не представлен, восстановление платежеспособности должника невозможно.

Финансовым управляющим выявлены признаки преднамеренного банкротства.

Собранием кредиторов должника от 29.04.2019 было принято решение об обращении в суд с ходатайством о признании должника банкротом и введении в отношении него процедуры реализации имущества гражданина.

Финансовым управляющим получены сведения о наличии у должника недвижимого имущества, находящегося в залоге у кредитора, за счет реализации которого возможно также финансирование процедуры банкротства. Кроме того, управляющим выявлены сделки, подлежащие оспариванию.

В соответствии с п. 1 ст. 213.24 Закона о банкротстве арбитражный суд принимает решение о признании гражданина банкротом в случае, если, в том числе, гражданином, конкурсными кредиторами и (или) уполномоченным органом не представлен план реструктуризации долгов гражданина в течение срока, установленного настоящим Федеральным законом. План реструктуризации долгов гражданина-должника Ильина Дмитрия Вячеславовича участвующими в деле лицами не представлен.

Пунктом 1 статьи 213.12 Закона о банкротстве закреплено, что в ходе реструктуризации долгов гражданина он, кредитор или уполномоченный орган не позднее чем в течение десяти дней с даты истечения срока, предусмотренного пунктом 2 статьи 213.8 настоящего Федерального закона, вправе направить финансовому управляющему, конкурсным кредиторам, в уполномоченный орган проект плана реструктуризации долгов гражданина.

В случае, если в установленный настоящей статьей срок финансовым управляющим не получено ни одного проекта плана реструктуризации долгов гражданина, финансовый управляющий представляет на рассмотрение собрания кредиторов предложение о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина (пункт 4 статьи 213.12 Закона о банкротстве).

В установленный срок план реструктуризации долгов кредитором-заявителем и должником не представлен. Доказательства соответствия установленным ст. 213.13 Закона о банкротстве требованиям к гражданину, в отношении задолженности которого может быть представлен план реструктуризации его долгов, гражданином-должником суду не представлены.

Судом установлено, что поскольку план реструктуризации долгов должника представлен не был, доказательства наличия имущества или постоянного источника дохода отсутствуют, то оснований полагать о наличии у него достаточных денежных средств для погашения задолженности у суда не имеется, в связи с чем суд пришел к выводу о признании должника несостоятельным и введении в отношении него процедуры реализации имущества гражданина.

Должником также не представлено документальных доказательств полного погашения требований кредиторов, признанных обоснованными, в связи с чем Ильин Д.В. обладает признаками несостоятельности (пункт 2 статьи 213.3 Закона о банкротстве), достаточными для признания его банкротом.

Согласно п. 2 ст. 213.24 Закона о банкротстве при принятии решения о признании гражданина банкротом арбитражный суд утверждает в качестве финансового управляющего для участия в процедуре реализации имущества гражданина лицо, исполнявшее обязанности финансового управляющего и участвовавшее в процедуре реструктуризации долгов гражданина, если иная кандидатура к моменту признания гражданина банкротом не будет предложена собранием кредиторов.

Собранием кредиторов должника от 29.04.2019 решение об избрании иной кандидатуры финансового управляющего должника для утверждения в следующей процедуре банкротства не принято.

При таких обстоятельствах финансовым управляющим в процедуре реализации имущества должника утвержден Воробьев М.Ю. с выплатой ему вознаграждения, определяемого в порядке ст.ст. 20.6, 213.9 Закона о банкротстве.

Из материалов дела следует, что у гражданина-должника имеются признаки банкротства, установленные ст. 213.3, 214 Закона о банкротстве.

Доказательства погашения задолженности гражданином-должником в материалы дела не представлены.

При таких обстоятельствах, в соответствии со ст.ст. 213.24, 214 Закона о банкротстве, должника надлежит признать банкротом и ввести в отношении него процедуру реализации имущества гражданина.

В соответствии с п. 9 ст. 213.9 Закона о банкротстве гражданин обязан предоставлять финансовому управляющему по его требованию любые сведения о составе своего имущества, месте нахождения этого имущества, составе своих обязательств, кредиторах и иные имеющие отношение к делу о банкротстве гражданина сведения в течение пятнадцати дней с даты получения требования об этом.

В соответствии с ч. 1 ст. 110 АПК РФ, п. 1 ст. 59 Закона о банкротстве, учитывая результат рассмотрения дела, уплаченная при подаче заявления о признании гражданина-должника банкротом государственная пошлина подлежит взысканию с должника в пользу кредитора-заявителя в полном размере уплаченной суммы.

Учитывая изложенное и руководствуясь ст.ст. 3, 4, 6, 20, 20.2, 45, 124, 126, 213.5, 213.6, 213.9, 213.24, 214 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», ст.ст. 167-170, 176, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Признать Ильина Дмитрия Вячеславовича (ИНН 772904015600, ОГРНИП 309774611800226, 20.06.1972 г.р., место рождения: город Москва, адрес места регистрации: 119192, г.Москва, ул. Винницкая, д.13, кв. 102) несостоятельным (банкротом).

Ввести в отношении должника Ильина Дмитрия Вячеславовича процедуру реализации имущества должника сроком на шесть месяцев.

Утвердить финансовым управляющим должника Воробьева Максима Юрьевича (ИНН 352515788210, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих - 12725, почтовый адрес: 160009, г.Вологда, ул. Зосимовская, д.68, кв. 32), являющегося членом Ассоциации «СГАУ».

Установить вознаграждение финансовому управляющему должника в размере 25.000 рублей единовременно.

Взыскать с Ильина Дмитрия Вячеславовича в пользу Буклеева Алексея Викторовича государственную пошлину в размере 300 рублей 00 копеек.

Обязать должника не позднее одного рабочего дня, следующего за днем принятия решения о признании его банкротом, передать финансовому управляющему все

имеющиеся банковские карты, любые сведения о составе своего имущества, месте нахождения этого имущества, составе своих обязательств, кредиторах и иные имеющие отношение к делу о банкротстве гражданина сведения. Акт приема-передачи представить в суд.

Финансовому управляющему направить для опубликования сведения о признании гражданина должника несостоятельным (банкротом) и введении реализации имущества должника в порядке ст.ст. 28, 213.7 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Доказательства осуществления публикации представить в суд. Заблаговременно до даты окончания срока процедуры реализации имущества должника представить в арбитражный суд документально обоснованный отчет о реализации имущества должника с приложением копий документов, подтверждающих продажу имущества гражданина и погашение требований кредиторов, а также реестр требований кредиторов с указанием размера погашенных требований кредиторов.

С даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и введении реализации имущества должника наступают последствия, предусмотренные п.п. 5, 6, 7 ст. 213.25, ст. 213.30 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Назначить судебное заседание по рассмотрению отчета финансового управляющего об итогах проведения процедуры реализации имущества гражданина **на 12.12.2019 на 11 час. 15 мин.** в зале 8067 по адресу: 115191, г. Москва, ул. Б.Тулльская, д.17.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его изготовления в полном объеме.

Судья

А.Н. Васильева

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 07.02.2019№ 00-00-4001/5025/2019-23828

На основании запроса от 31.01.2019, поступившего на рассмотрение 31.01.2019, сообщаем, что правообладателю

Ильин Дмитрий Вячеславович, дата рождения 20.06.1972, гражданство Российской Федерации, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 4518 № 264245, выдан 30.08.2017 Отделом УФМС России по гор. Москве по району Раменки, за период с 01.06.2015 по 31.01.2019 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:05:0001001:4855
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	г.Москва, наб.Дербеневская, д.11
		Площадь:	370, 6 кв. м
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	22.09.2009
		номер государственной регистрации:	77-77-05/087/2009-486
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 30.07.2009 с Обществом с ограниченной ответственностью «Комес Финанс»
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		1.3.1. вид:	Ипотека, г.Москва, наб.Дербеневская, д.11, кад. № 77:05:0001001:4855, весь объект
			номер государственной регистрации: 77-77/005-77/004/235/2015-476/1
		1.3.2. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, наб.Дербеневская, д.11, кад. № 77:05:0001001:4855, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 370, 6 кв.м
			номер государственной регистрации: 77:05:0001001:4855-77/012/2018-2
		1.3.3. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, наб.Дербеневская, д.11, кад. № 77:05:0001001:4855, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 370, 6 кв.м

file:///C:/Users/15-B05-1/AppData/Local/Temp/Rar\$EXa0.630/out_docs_92b9cd1c-8350-42ad-b413-ebce847723a8.html

1/5

		номер государственной регистрации:	77:05:0001001:4855-77/012/2018-4
	1.3.4.	вид:	Арест, Наложить арест в виде запрета на распоряжение имуществом, в том числе посредством совершения любых сделок, направленных на его отчуждение либо обременение права на имущество по адресу: г.Москва, наб.Дербеневская, д.11, кад. № 77:05:0001001:4855, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 370, 6 кв.м
		номер государственной регистрации:	77:05:0001001:4855-77/005/2018-5
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:01:0005001:4600
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, р-н Арбат, ул Новый Арбат, д 27, пом II м/м N 129
		Площадь:	15, 8 кв. м
	2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	26.12.2011
		номер государственной регистрации:	77-77-15/026/2011-033
		основание государственной регистрации:	Решение Пресненского районного суда города Москвы по делу №2-4875/2011 от 01.12.2011
		дата государственной регистрации прекращения права:	21.10.2015
	2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
3.	3.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:01:0005001:4452
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, р-н Арбат, ул Новый Арбат, д 27, кв 96
		Площадь:	173, 5 кв. м
	3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	22.11.2011
		номер государственной регистрации:	77-77-11/034/2011-495
		основание государственной регистрации:	Решение суда от 10.10.2011, выдавший орган: Пресненский районный суд г. Москвы, дата вступления в законную силу: 20.10.2011
		дата государственной регистрации прекращения права:	21.10.2015
	3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4.	4.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:05:0001001:5029

		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	г.Москва, наб.Дербеневская, д.11
		Площадь:	13, 7 кв. м
4.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	13.12.2013
		номер государственной регистрации:	77-77-05/094/2013-514
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества с Власовым Германом Анатольевичем от 28.11.2013 №2
		дата государственной регистрации прекращения права:	
		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	4.3.1.	вид:	Ипотека, г.Москва, наб.Дербеневская, д.11, кад. № 77:05:0001001:5029, весь объект
		номер государственной регистрации:	77-77/005-77/004/235/2015-477/1
	4.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, наб.Дербеневская, д.11, кад. № 77:05:0001001:5029, машино-место № 70, назначение: нежилое, общая площадь 13, 7 кв.м
		номер государственной регистрации:	77:05:0001001:5029-77/012/2018-2
	4.3.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, наб.Дербеневская, д.11, кад. № 77:05:0001001:5029, машино-место № 70, назначение: нежилое, общая площадь 13, 7 кв.м
		номер государственной регистрации:	77:05:0001001:5029-77/012/2018-4
	4.3.4.	вид:	Арест, Наложить арест в виде запрета на распоряжение имуществом, в том числе посредством совершения любых сделок, направленных на его отчуждение либо обременение права на имущество по адресу: г.Москва, наб.Дербеневская, д.11, кад. № 77:05:0001001:5029, машино-место № 70, назначение: нежилое, общая площадь 13, 7 кв.м
		номер государственной регистрации:	77:05:0001001:5029-77/005/2018-5
5.	5.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:01:0005001:4601
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, р-н Арбат, ул Новый Арбат, д 27, пом II м/м N 130

	Площадь:	16, 4 кв. м
5.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	26.12.2011
	номер государственной регистрации:	77-77-15/026/2011-030
	основание государственной регистрации:	Решение Пресненского районного суда города Москвы по делу №2-6122/2011 от 01.12.2011
	дата государственной регистрации прекращения права:	17.06.2016
5.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
6. 6.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	77:05:0001001:4858
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	г.Москва, наб.Дербеневская, д.11
	Площадь:	177, 2 кв. м
6.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	19.12.2013
	номер государственной регистрации:	77-77-05/094/2013-506
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества с Власовым Германом Анатольевичем от 28.11.2013 №1
	дата государственной регистрации прекращения права:	
6.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
6.3.1.	вид:	Ипотека, г.Москва, наб.Дербеневская, д.11, кад. № 77:05:0001001:4858, весь объект
	номер государственной регистрации:	77-77/005-77/004/235/2015-475/1
6.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, наб.Дербеневская, д.11, кад. № 77:05:0001001:4858, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 177, 2 кв.м
	номер государственной регистрации:	77:05:0001001:4858-77/012/2018-2
6.3.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, наб.Дербеневская, д.11, кад. № 77:05:0001001:4858, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 177, 2 кв.м
	номер государственной регистрации:	77:05:0001001:4858-77/012/2018-4
6.3.4.	вид:	Арест, Наложить арест в виде запрета на распоряжение

08.02.2019

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

			имуществом, в том числе посредством совершения любых сделок, направленных на его отчуждение либо обременение права на имущество по адресу: г.Москва, наб.Дербеневская, д.11, кад. № 77:05:0001001:4858, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 177, 2 кв.м
		номер государственной регистрации:	77:05:0001001:4858-77/005/2018-5
7.	Получатель выписки:		Воробьев Максим Юрьевич

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Ведущий инженер

(полное наименование должности)

(подпись, М.П.)

Кузина Ольга Ивановна

(инициалы, фамилия)

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА Управление Федеральной регистрационной службы по Москве

Дата выдачи:

“ 5 ” ОКТ 2009 г.

Документы-
основания:

Договор купли-продажи недвижимого имущества от 30.07.2009 с
Обществом с ограниченной ответственностью «Комес Финанс»

Субъект (субъекты)
права

ИЛЬИН ДМИТРИЙ ВЯЧЕСЛАВОВИЧ

дата и место рождения: 20.06.1972 г., город Москва;
гражданство: Российская Федерация,
пол: мужской,
Российский паспорт: серия 45 05 № 252208 выдан 14.03.2003г.
ОВД "РАМЕНКИ" Г. МОСКВЫ
Адрес: г.МОСКВА, ул. ВИННИЦКАЯ, д.13, кв.102

Вид права:

собственность

Объект права:

Адрес: МОСКВА, наб. ДЕРБЕНЕВСКАЯ, д.11
Наименование: Помещения
Назначение: нежилое
Площадь: 370,6 кв.м
(перечень помещений представлен на обороте)

Кадастровый (или
условный) номер:

77-77-12/007/2007-416

Существующие
ограничения
(обременения) права:

НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое
имущество и сделок с ним "22" сентября 2009 года
сделана запись регистрации № 77-77-05/087/2009-486

Регистратор



А. С. МЯГКИХ

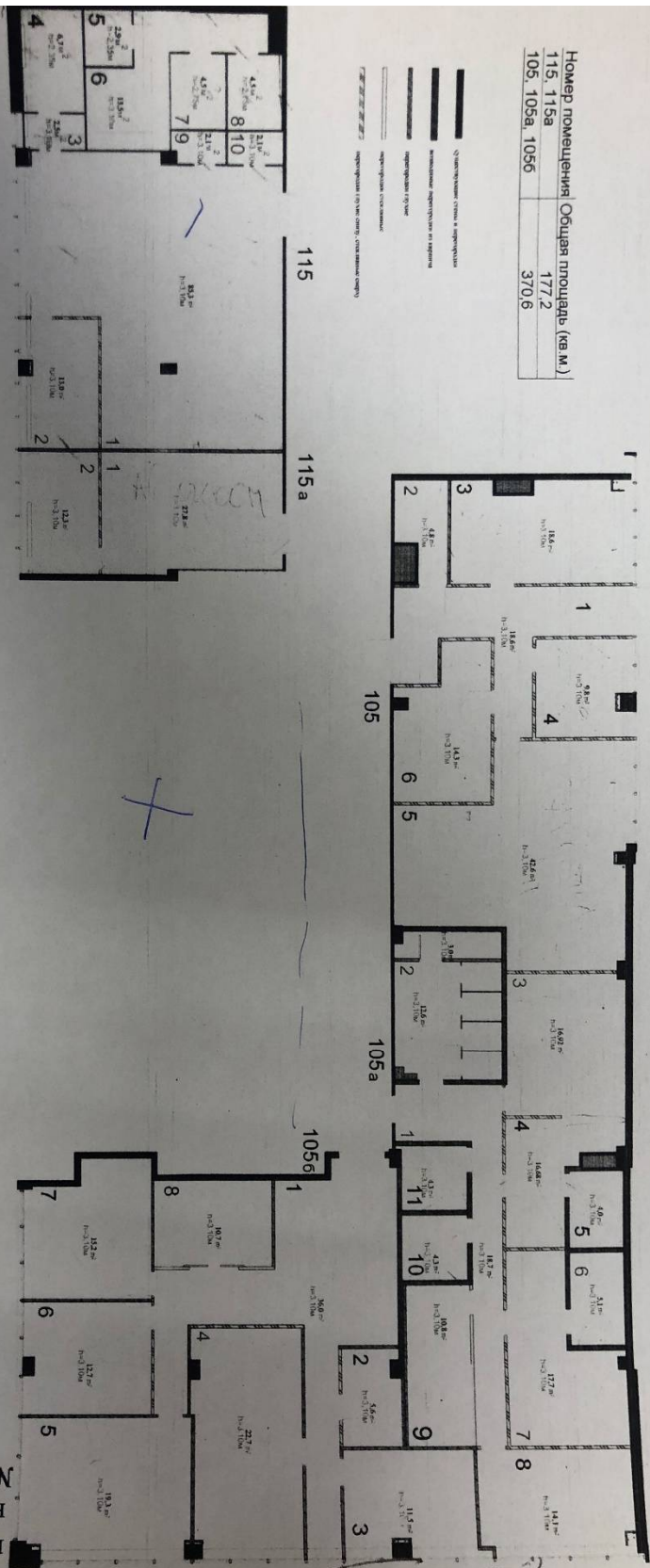
Серия 77АК

381697

ПЛАН РАСПОЛОЖЕНИЯ ПОМЕЩЕНИЙ
по адресу: г.Москва, Дербеневская набережная, д.11

Номер помещения	Общая площадь (кв.м.)
115, 115а	177,2
105, 105а, 105б	370,6

- отапливаемые стены и перегородки
- остекленные перегородки из алюминия
- перегородки из кирпича
- перегородки из бетона



заместитель Председателя Правления
ООО КБ "Пулс Столицы"



Докучалова И.В.

Индивидуальный предприниматель



Ильин Д.В.

к Договору аренды
№ 01/07/15-А от
01.07.2015 г.
нежилого помещения

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 636

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ.

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 941408

Настоящий диплом выдан Свиридовей
(фамилия, имя, отчество)
Наталье Владимировне

в том, что он(а) с 08 ноября 2008 по 23 ноября 2008
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Финансовый университет
государственного высшего профессионального образования
«Финансы»
«Финансы»
«Финансы»

по направлению «Финансы»
«Финансы»
«Финансы»

Государственная аттестационная комиссия решением от 23 ноября 2008
удостоверяет право (соответствие квалификации) Свиридовой
Натальи Владимировны
«Финансы»

на ведение профессиональной деятельности в сфере финансов
«Финансы»
«Финансы»

Город Москва
Москва
Москва

Профессор государственной
аттестационной комиссии

Директор (директор)

Директор Генштаба, 1966

Свидетельство является государственной документацией
о повышении квалификации

Печатный номер 5571

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОДАВЛЕНИИ ВДВИЖАЮЩИХСЯ

Настоящее свидетельство выдано

Лишке Александру

в том, что он(а) с 04- апреля 2011 по 10- июня 2011

получил(а) свою квалификацию в (на) Санкт-Петербургском государственном инженерно-экономическом университете

по

Судебная экспертиза

в объеме

104 часов

За время обучения след(а) зачета и экзамена по основной дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Высшие курсы по выбору	32	
Исследовательские работы		отлично

Примечание: нет

(подпись)

Подпись: нет

(подпись)

Подпись: А.А.А.А.

(подпись)

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

УДОСТОВЕРЕНИЕ О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

352400627045

Документ о квалификации

Регистрационный номер
325

Горня

Вологда - Моложное

Дата выдачи

14 октября 2014 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что
Смирнова Ирина Анатольевна

с 25 сентября 2014 года по 14 октября 2014 года

прошла(а) повышение квалификации в (на)
федеральной государственной бюджетной образовательной
учреждении высшего профессионального образования

"Вологодская государственная молочнохозяйственная академия
имени Н.В.Верещагина"

по программе: "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

за время обучения сдав(а) экзамена и зачета
по основным дисциплинам программы

Наименование	Объем	Оценка
Привлечение ресурсов оценочной деятельности	12	зачет
Стандарты оценки и практика их применения	12	зачет
Современные подходы и методики в оценочной деятельности	24	зачет
Изучения в бухгалтерии и налогообложении	14	зачет
Информационное обеспечение оценочной деятельности	10	зачет
Оценка стоимости недвижимости	36	зачет

в объеме 108 часов

Итоговая работа на тему: _____



Подпись
М.П. Сертификат

Н.Г. Матков

Д.Н. Лебедев

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 8304R/776/00034/18**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 8304R/776/00034/18 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: Смирнова Ирина Анатольевна
Местонахождение: 161601, Вологодская область, г. Череповец, ул. Белинского, д. 45, кв. 60
ИНН 352825723477

Объект страхования:
А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования — установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 300 000, 00 (Триста тысяч) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 300 000,00 (Триста тысяч) рублей.

Франшиза: по настоящему договору не установлена.

Полис № 8304R/776/00034/18

Страховщик

Страхователь

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5

1

8-800-333-0-999, www.alfastrah.ru

По настоящему Полису франшиза вычитается из суммы страхового возмещения.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 15» декабря 2018г. и действует до «14» декабря 2019г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

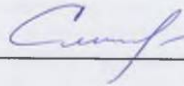
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в **течение сроков исковой давности**, установленной законодательством Российской.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



/Некрасов А.В./

Страхователь:
Смирнова Ирина Анатольевна

 /Смирнова И.А./

Место и дата выдачи полиса:
г.Ярославль
«14» декабря 2018 г.

Полис № 8304R/776/00034/18

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

2

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

АССОЦИАЦИЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

включена Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006

119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3
тел./факс (495) 748-20-12; эл. почта: nprko@nprko.ru; сайт: http://www.nkso.ru

Выписка № 020/78
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов оценщиков» выдана по заявлению

Смирновой Ирины Анатольевны

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

—

о том, что Смирнова Ирина Анатольевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации саморегулируемой организации

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

«Национальная коллегия специалистов – оценщиков», включен

в реестр членов 16 декабря 2016 года за регистрационным № 02399.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

—

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 27 февраля 2017 года.

Дата составления выписки 27 февраля 2017 года.

Представитель Ассоциации
СРО «НКСО» в Северо-
Западном федеральном округе,
действующий от имени
Ассоциации СРО «НКСО»
по доверенности №001/7-РП
от 16.12.2016г.



С.А. Лебедева

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 006612-1

« 26 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Смирновой Ирине Анатольевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 26 » марта 20 18 г. № 56

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 26 » марта 20 21 г.



004077 - KA1

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Общество с ограниченной ответственностью

"Премьер-Оценка"

(г. Череповец Вологодской области)

ИНН 3528157260

ЯВЛЯЕТСЯ ЧЛЕНОМ

НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА

"РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ"

Москва, ноябрь 2010 года

Регистрационный № 351128



ПРЕЗИДЕНТ РКО

А.А. КУВАДИН

Действительно при наличии подписки

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 8304R/776/00011/19**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 8304R/776/00011/19 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015», которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «Премьер-Оценка»**
Местонахождение: г. Череповец, Красный переулок, д. 18, офис 10Б
ИНН 3528157260

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по всем страховым случаям: **5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей;**

Лимит ответственности: по одному страховому случаю не установлен.

Франшиза: не установлена.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с **00 часов 00 минут «20» апреля 2019 года и действует по 23 часа 59 минут «19» апреля 2020 г.** включительно. По Договору страхования покрываются исключительно претензии или иски, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

_____/А.В. Некрасов/



Страхователь:
ООО «Премьер-Оценка»

_____/И.А. Смирнова/

Место и дата выдачи полиса:
г. Вологда
«11» апреля 2019г.

Полис № 8304R/776/00011/19

Страховщик

Страхователь