



ООО "Институт независимой оценки" (ООО "ИНО")

Юридический адрес:  
199106, г. Санкт-Петербург,  
Кожевенная линия, д. 34

---

## **ОТЧЕТ № ОН-4651/11/2019**

**об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества - нежилых помещений в количестве 15 шт., расположенных в г. Москва, п. Первомайский, ул. Центральная**

**ДАТА ОЦЕНКИ: 14 ноября 2019г.**

**ЗАКАЗЧИК: ООО «УК «КАПИТАЛСТРОЙИНВЕСТ» в лице конкурсного управляющего Хремина Игоря Федоровича**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Институт независимой оценки»**

**НОМЕР ДОГОВОРА: № 69-19/О от 14 ноября 2019г.**

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 10 декабря 2019г.**

**Санкт-Петербург  
2019**

Конкурсному управляющему  
ООО «УК «Капиталстройинвест»  
Хремину И.Ф.  
10 декабря 2019г.

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

**Уважаемый Игорь Федорович !**

В соответствии с договором №69-19/О от 14 ноября 2019г., заключенным между Вами и ООО «Институт независимой оценки», оценщиком ООО «Институт независимой оценки» произведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества, (далее Объект, Объекты оценки):

1. Вид объекта недвижимости: помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37419; Площадь: 40 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.26,;
2. Вид объекта недвижимости: помещение; Назначение: нежилое; кадастровый номер: 77:18:0000000:37413; Площадь: 49,3 кв.м.; адрес: адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.22;
3. Вид объекта недвижимости: помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0190402:106; Площадь: 44,5 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д. 18, III;
4. Вид объекта недвижимости: помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37412; Площадь: 32,4 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.22;
5. Вид объекта недвижимости: помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37420; Площадь: 43,7 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.24;
6. Вид объекта недвижимости: помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:21:0000000:3273; Площадь: 57 кв.м.; адрес: Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.27, пом. 18,19;
7. Вид объекта недвижимости: помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0190402:108; Площадь: 43,7 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.18;
8. Вид объекта недвижимости: помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0190402:109; Площадь: 56 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.18;
9. Вид объекта недвижимости: помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37418; Площадь: 40,1 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.26;
10. Вид объекта недвижимости: помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:21:0000000:3376; Площадь: 57,2 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.27, пом. 2;
11. Вид объекта недвижимости: помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37416; Площадь: 43,8 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.24;
12. Вид объекта недвижимости: помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37417; Площадь: 56,6 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.24;
13. Вид объекта недвижимости: помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37414; Площадь: 32,6кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.22;
14. Вид объекта недвижимости: помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37415; Площадь: 44 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.24;
15. Вид объекта недвижимости: помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0190402:107; Площадь: 56,7 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.27.

Оценка проведена по состоянию на 14 ноября 2019 года

Целью оценки является определение рыночной стоимости имущества. Результаты оценки будут использованы в качестве подтверждения стоимости имущества при заключении договора купли-продажи.

Оценка выполнена в соответствии с действующим на дату оценки законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности: Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки (ФСО 1-3,7), утвержденными Приказами Минэкономразвития №297-299 от 20.05.2015 г., № 611 от 25 сентября 2014г.; стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

Для определения рыночной стоимости Объектов оценки в рамках настоящего Отчета использованы сравнительный и доходный подходы.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете, Оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость Объектов оценки на дату оценки 14.11.2019г. с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, составляет (округленно) без учета НДС<sup>1</sup>:

<b>Объекты оценки</b>	<b>Рыночная стоимость, руб.</b>
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37419; Площадь: 40 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.26,;	574 000
Помещение; Назначение: нежилое; кадастровый номер: 77:18:0000000:37413; Площадь: 49,3 кв.м.; адрес: адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.22;	708 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0190402:106; Площадь: 44,5 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д. 18, III;	639 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37412; Площадь: 32,4 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.22;	465 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37420; Площадь: 43,7 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.24;	627 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:21:0000000:3273; Площадь: 57 кв.м.; адрес: Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.27, пом. 18,19;	818 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0190402:108; Площадь: 43,7 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.18;	627 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0190402:109; Площадь: 56 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.18;	804 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37418; Площадь: 40,1 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.26;	575 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:21:0000000:3376; Площадь: 57,2 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.27, пом. 2;	821 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37416; Площадь: 43,8 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.24;	629 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37417; Площадь: 56,6 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.24;	812 000

<sup>1</sup> В соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса РФ

## ООО «Институт Независимой Оценки»

Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37414; Площадь: 32,6кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.22;	468 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37415; Площадь: 44 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.24;	631 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0190402:107; Площадь: 56,7 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.27.	814 000
<b>ИТОГО, руб.</b>	<b>10 012 000</b>

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет последний. Отдельные части прилагаемого отчета об оценке не могут использоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

**Генеральный директор  
ООО «Институт независимой оценки»**

**Либровская Ольга Викторовна**

**Оглавление**

<b>1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ, ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>6</b>
1.1 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ .....	10
1.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ, ОБЪЕКТАХ ОЦЕНКИ, ИТОВОГОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	11
1.3 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	15
1.4 ОПРЕДЕЛЕНИЯ ОСНОВНЫХ ТЕРМИНОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ .....	16
1.5 СОДЕРЖАНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ .....	19
1.6 ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ.....	19
1.7 СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ПРОВЕДЕННЫХ В РАМКАХ ОЦЕНКИ .....	21
1.8 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЗОВАННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	21
<b>2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>22</b>
2.1 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	22
2.2 КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ТРОИЦКОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО ОКРУГА Г. МОСКВА .....	24
2.3 ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ. ....	27
2.4 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	29
<b>3. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ.....</b>	<b>32</b>
3.1 АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ВО СЕНТЯБРЕ 2019Г. ....	33
3.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К ОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	34
3.3 ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	35
3.4. ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	41
<b>4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....</b>	<b>44</b>
<b>5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>45</b>
5.1 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ.....	45
5.2 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД .....	45
5.3 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД .....	46
5.4 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД .....	47
5.5 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	48
5.6 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	61
5.7 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ НА ОСНОВЕ ИСПОЛЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ .....	73
<b>6. ЗАЯВЛЕНИЕ (СЕРТИФИКАТ) О СООТВЕТСТВИИ. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ .....</b>	<b>75</b>
<b>7. ПРИЛОЖЕНИЕ 1 .....</b>	<b>77</b>
7.1 СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ .....	77
7.2 КОПИИ МАТЕРИАЛОВ, СОДЕРЖАЩИХ РЫНОЧНУЮ ИНФОРМАЦИЮ, ИСПОЛЗОВАННУЮ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	78
<b>8. ПРИЛОЖЕНИЕ 2: ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ.....</b>	<b>84</b>
<b>9.ПРИЛОЖЕНИЕ 3: ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ .....</b>	<b>90</b>

## 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ, ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Приложение № 1  
к Договору № 69-19/О  
от «14» ноября 2019 года

### ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

#### 1. ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ:

1. Вид объекта недвижимости: помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37419; Площадь: 40 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.26.;
2. Вид объекта недвижимости: помещение; Назначение: нежилое; кадастровый номер: 77:18:0000000:37413; Площадь: 49,3 кв.м.; адрес: адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.22;
3. Вид объекта недвижимости: помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0190402:106; Площадь: 44,5 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д. 18, III;
4. Вид объекта недвижимости: помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37412; Площадь: 32,4 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.22;
5. Вид объекта недвижимости: помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37420; Площадь: 43,7 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.24;
6. Вид объекта недвижимости: помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:21:0000000:3273; Площадь: 57 кв.м.; адрес: Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.27, пом. 18,19;
7. Вид объекта недвижимости: помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0190402:108; Площадь: 43,7 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.18;
8. Вид объекта недвижимости: помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0190402:109; Площадь: 56 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.18;
9. Вид объекта недвижимости: помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37418; Площадь: 40,1 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.26;
10. Вид объекта недвижимости: помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:21:0000000:3376; Площадь: 57,2 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.27, пом. 2;
11. Вид объекта недвижимости: помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37416; Площадь: 43,8 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.24;
12. Вид объекта недвижимости: помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37417; Площадь: 56,6 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.24;
13. Вид объекта недвижимости: помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37414; Площадь: 32,6кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.22;
14. Вид объекта недвижимости: помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37415; Площадь: 44 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.24;
15. Вид объекта недвижимости: помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0190402:107; Площадь: 56,7 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.27.

**2. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ:**

право собственности.

**3. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ:**

определение рыночной стоимости объектов оценки.

**4. ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ:**

результат оценки может быть использован при продаже на торгах в рамках процедуры банкротства Заказчика.

**5. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ:**

Рыночная стоимость.

**6. ДАТА ОЦЕНКИ:**

14 ноября 2019 года

**7. СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:**

10 (десять) рабочих дней с момента заключения договора.

**8. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА:**

1. Отчет основан на допущении о соблюдении действующих и применимых в конкретной ситуации федеральных, региональных, местных земельных, природоохранных и иных, связанных с оцениваемым имуществом, нормативных актов.

2. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно наиболее вероятной величины определяемой стоимости и не является безусловной гарантией того, что Объект оценки будет вовлечен в оборот по цене, равной указанной в Отчете. Заказчик не должен рассматривать Отчет как единственное и бесспорное основание для принятия решений в отношении оцениваемого имущества — Отчет не заменяет собой другие исследования и аналитические процедуры, которые, обычно, должны быть выполнены в процессе принятия деловых решений.

3. Отчет достоверен лишь в полном объеме и только для указанных в нем целей. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором (пределы применения полученного результата):

- последствия использования Отчета, в части не противоречащей Договору (с учетом возможности содержания в нем информации, которая может расцениваться как конфиденциальная), относятся исключительно к ответственности Заказчика. Использование Отчета для целей, не предусмотренных Договором, может привести к заблуждению и неверным выводам относительно корректности (точности и объективности) определенной стоимости;
- использование Заказчиком Отчета в целом, его фрагментов или цитат (предоставление информации третьим лицам) должно проводиться с соблюдением законодательства РФ в области охраны авторских и смежных прав;
- приведенная в Отчете итоговая величина стоимости действительна лишь на дату проведения оценки. События, предсказать которые затруднительно, способны оказать существенное влияние на стоимость, но Оценщик не несет ответственности за последующие после даты оценки изменения рыночных условий или данных, использованных при построении прогнозов, и, соответственно, величины стоимости имущества, если он не должен был предвидеть и учесть такие изменения в процессе оценки.

4. Исполнитель и Оценщик не занимались перепроверкой (ревизией) полученной информации и не проводили специализированных исследований (пределы применения исходной информации):

- вся информация, полученная Исполнителем и Оценщиком от представителей Заказчика в письменном, устном или электронном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом сотрудников Исполнителя, ответственных за подготовку Отчета, рассматривалась как достоверная. Оценщик исходил из собственного профессионального понимания их содержания и влияния такового на стоимость;
- сотрудники Исполнителя и Оценщик не занимались измерениями физических параметров предмета оценки и его частей (элементов) и не несут ответственности за вопросы соответствующего характера. Однако, выявленные несоответствия задокументированных сведений и сведений, установленных в ходе работы, указываются для принятия решения Заказчиком;
- анализ правоустанавливающих документов на Объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Исполнителя и Оценщика, они не несут ответственности за связанные с этим вопросы. Оценщик не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе прав на собственность;
- Оценщик не гарантируют достижения результатов, прогнозируемых Заказчиком, так как различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. При этом достижение прогнозируемых результатов зависит не только от действий, планов и предположений менеджмента, но и от влияния макроэкономических факторов.
- Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- в силу специфики составления обзоров рынка (соответственно, практики их применения) обзоры, обычно, содержат данные о средних уровнях цен (ставок), могут не привязываться к конкретным территориям. В этой связи ценовые характеристики, приводимые в обзорах, могут отличаться от характеристик, собранных Оценщиком. Там, где это возможно, Оценщиком проводится анализ соответствия собранной информации данным обзором;
- неокругленность промежуточных результатов расчета, применяемая в Отчете, не должна вводить Заказчика в заблуждение относительно точности расчетов — отсутствие промежуточного округления связано исключительно с целью повышения точности итоговой величины стоимости (уменьшение вероятности накопления ошибок округления);
- сведения общего характера, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из идентифицированных источников и полагаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную достоверность (разделить ответственность с автором) и во всех существенных случаях указывает источники информации (авторство).

5. Объект оценки рассматривается как свободный от каких-либо претензий и обременений, кроме претензий и обременений, оговоренных в Отчете. Оценщик исходит из того, что не существует скрытых препятствий для отчуждения имущества, подлежащего оценке, и права на Объект оценки могут быть переданы другому собственнику способом, принятым в обычной практике сделок.

6. Сотрудники Исполнителя и Оценщик не проводили технических и иных специальных экспертиз; на них не лежит ответственность по обнаружению каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину определяемой стоимости Объекта оценки, как и ответственность в случае их обнаружения позднее. Оценщик исходил из предположения об отсутствии таких фактов, если они не были обнаружены в составе переданной документации или при визуальном осмотре.

7. Исполнитель не предоставляет консультаций по Отчету за пределами Договора. Исключение — случаи, оговариваемые отдельными договорами, или предусмотренные законодательством РФ:



- подготовка Отчета представляет собой стандартную практику оценки стоимости активов. Оказанные услуги ограничиваются квалификацией Оценщика и сотрудников Исполнителя, участвовавших в проведении оценки;
- в предмет Договора не включены услуги, связанные с представительством интересов Заказчика в суде, в иных органах государственной власти и местного самоуправления, аудиторские услуги, а также иные правовые консультационные услуги, в т. ч. по вопросам налогового и корпоративного права;
- в объем оказываемых услуг по Договору не включены разъяснения по результатам оценки объектов оценки в суде и перед третьими лицами. Участие в судебных заседаниях по вопросам, связанным с результатом оказания Исполнителем услуг Заказчику по Договору, а также перечисленные выше услуги оплачиваются дополнительно в соответствии с тарифами на услуги Исполнителя. Исключение — когда Исполнитель привлекается к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора (статья 51 АПК РФ), когда для проверки достоверности и подлинности Отчета судом по ходатайству лица, участвующего в деле, может быть назначена экспертиза, в т. ч. в виде иной независимой оценки (статьи 82-87 АПК РФ).

8. Все иллюстративные материалы использованы в Отчете исключительно в целях облегчения визуального восприятия оцениваемого актива, поскольку нет обстоятельств, обязывающих Оценщика приводить все без исключения доступные им обзорные материалы (строительные чертежи, планы, фотографии и др.).

9. Результаты оценки могут быть признаны рекомендуемыми для цели совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета прошло не более шести месяцев (ФСО №1).

10. Любые дополнения, изменения и предложения к настоящему заданию на оценку действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

## 9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ:

Отчет об оценке должен быть составлен в соответствии с требованиями:

- Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с последними изменениями),
- Федеральных стандартов оценки ФСО №1, №2, №3, утвержденных Приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297, №298, №299, ФСО № 7, утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611.
- Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными Саморегулируемой организацией, в которой состоит Оценщик выполняющий работу по настоящему Договору

### Подписи сторон

**Заказчик:**

**Исполнитель:**

Конкурсный управляющий ООО «УК  
«Капиталстройинвест»

Генеральный директор ООО «ИНО»

\_\_\_\_\_ / Хремин И.Ф./

\_\_\_\_\_ / Либровская О.В./

**1.1 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ**

<b>Сведения о Заказчике</b>	
<b>Основание для проведения работ</b>	Договор № 69-19/О от 14.11.2019г., заключенный между ООО «Институт независимой оценки» и Конкурсным управляющим ООО «УК «Капиталстройинвест».
<b>Заказчик</b>	Конкурсный управляющий ООО «УК «Капиталстройинвест» Хремин Игорь Федорович.
<b>Сведения об ООО «УК «Капиталстройинвест»</b>	Юридический адрес: 143360, Московская область, Наро-Фоминский район, город Апрелевка, Августовская улица, 1 ИНН/КПП 5030070460/503001001 р/с 40702810301150001997 в Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве к/с 30101810145250000411 БИК 044525411 ОГРН 1105030001977 Дата присвоения ОГРН 29.06.2010 г
<b>Сведения об Исполнителе</b>	
<b>Исполнитель</b>	ООО «Институт независимой оценки»
<b>Реквизиты Исполнителя</b>	Юридический адрес: РФ, 199106, Санкт-Петербург, В.О., Кожевенная линия, д. 34 Почтовый адрес: РФ, 191119, Санкт-Петербург, ул. Марата, д. 92 ИНН 7801123624 КПП 780101001 р/с 40702810100000001342 в АО «Сити Инвест Банк» Санкт-Петербург к/с 30101810600000000702 БИК 044030702 ОГРН 1037800025834 Дата присвоения ОГРН 09.01.2003 г.
<b>Генеральный директор</b>	Либровская О. В.
<b>Сведения о страховании юридического лица</b>	Страховой полис ВСК №19180В40W5309, срок действия с 01 октября 2019 г. по 30 сентября 2020 г.
<b>Сведения об оценщиках</b>	
<b>Оценщик (физическое лицо, работающее на основании трудового договора с Исполнителем, проводившее оценку)</b>	Тихонов Роман Валерьевич
<b>Местонахождение оценщика</b>	г. Москва, Гамсоновский пер., д.2а
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков</b>	Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1 (№0219, дата вступления 20.10.2010 г.)
<b>№ и дата квалификационного аттестата в области оценочной деятельности</b>	№ 002981-1 от 07.02.2018г. по направлению «Оценка недвижимости» действителен до 07.02.2021г
<b>Данные, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	Диплом Института профессиональной оценки рег. № 122/2007 серия ПП-I № 007586, выданный на основании решения государственной аттестационной комиссии от 29.06.2007
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика</b>	Полис №1700SB4002956, CAO «ВСК», сроком действия с 01.06.2017 г. по 31.05.2020 г.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности (после получения диплома)</b>	С 2007г.

**1.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ, ОБЪЕКТАХ ОЦЕНКИ, ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

<b>Данные об Отчете и Объектах оценки</b>	
<b>Номер отчета</b>	ОН-4651/11/19
<b>Дата составления отчета</b>	10.12.2019г.
<b>Период проведения оценки</b>	14.11.2019г. – 10.12.2019г.
<b>Дата оценки</b>	14.11.2019г.
<b>Объекты оценки</b>	<p>Недвижимое имущество:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Вид объекта недвижимости: помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37419; Площадь: 40 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.26,;</li> <li>2. Вид объекта недвижимости: помещение; Назначение: нежилое; кадастровый номер: 77:18:0000000:37413; Площадь: 49,3 кв.м.; адрес: адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.22;</li> <li>3. Вид объекта недвижимости: помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0190402:106; Площадь: 44,5 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д. 18, III;</li> <li>4. Вид объекта недвижимости: помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37412; Площадь: 32,4 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.22;</li> <li>5. Вид объекта недвижимости: помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37420; Площадь: 43,7 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.24;</li> <li>6. Вид объекта недвижимости: помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:21:0000000:3273; Площадь: 57 кв.м.; адрес: Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.27, пом. 18,19;</li> <li>7. Вид объекта недвижимости: помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0190402:108; Площадь: 43,7 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.18;</li> <li>8. Вид объекта недвижимости: помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0190402:109; Площадь: 56 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.18;</li> <li>9. Вид объекта недвижимости: помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37418; Площадь: 40,1 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.26;</li> <li>10. Вид объекта недвижимости: помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:21:0000000:3376; Площадь: 57,2 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.27, пом. 2;</li> <li>11. Вид объекта недвижимости: помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37416; Площадь: 43,8 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.24;</li> <li>12. Вид объекта недвижимости: помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37417; Площадь: 56,6 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.24;</li> <li>13. Вид объекта недвижимости: помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37414; Площадь: 32,6кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.22;</li> <li>14. Вид объекта недвижимости: помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37415; Площадь: 44 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.24;</li> <li>15. Вид объекта недвижимости: помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0190402:107; Площадь: 56,7 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.27.</li> </ol>
<b>Дата проведения осмотра</b>	14 ноября 2019 г.

<b>Вид определяемой стоимости</b>	Рыночная
<b>Цель и задачи оценки</b>	Определение рыночной стоимости имущества. Результаты оценки будут использованы в качестве подтверждения стоимости имущества при заключении договора купли-продажи
<b>Денежная единица</b>	Рыночная стоимость Объекта оценки определена в рублях РФ
<b>Общая информация, идентифицирующая Объекты оценки</b>	
<b>Вид Объектов</b>	Недвижимое имущество – нежилые помещения
<b>Характеристики объектов оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	Характеристики Объектов оценки приведены в Задании на оценку в пункте № 1. Объекты оценки. В оцениваемых помещениях расположены коммуникации жилых домов. Состояние помещений – удовлетворительное.
<b>Собственник Объектов</b>	ООО «УК «Капиталстройинвест».
<b>Балансовая стоимость Объектов</b>	В предоставленной инвентаризационной описи от 17.12.2018 г. указана кадастровая стоимость объектов недвижимости (см. раздел 2 «Характеристика Объектов оценки»
<b>Номер и дата государственной регистрации права</b>	Регистрационные данные приведены в разделе 2 «Характеристика объектов оценки»
<b>Кадастровый (условный) номер</b>	Кадастровые номера Объектов оценки приведены в Задании на оценку в пункте № 1.
<b>Функциональное назначение объектов оценки</b>	Нежилое. Текущее использование помещений – не используются, расположены коммуникации.
<b>Занимаемый этаж</b>	Объекты оценки расположены на цокольных этажах жилых зданий
<b>Текущее состояние Объектов оценки</b>	Объекты оценки находятся в удовлетворительном состоянии для помещений, предназначенных для расположения коммуникаций.
<b>Обременения</b>	В соответствии с принятыми допущениями при оценке Оценщик исходил из предположения, что оцениваемое имущество не заложено и не обременено обязательствами, в т.ч. арендными отношениями (см. п. 1.6 Особые допущения)
<b>Основные выводы</b>	
<b>Анализ наиболее эффективного использования</b>	Использование Объектов в качестве нежилого помещения для расположения коммуникаций жилого дома
<b>Ликвидность Объектов</b>	Низкая
<b>Срок экспозиции при определении рыночной стоимости</b>	Не более 6 месяцев
<b>Применяемые подходы и методы</b>	Для определения рыночной стоимости Объектов оценки в рамках настоящего Отчета использованы сравнительный и доходный подходы.
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	Согласно ст. 12 ФЗ-135, рыночная стоимость, определенная Исполнителем в результате проведения оценки, «может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета». Итоговая величина стоимости может быть использована исключительно для указанного в Задании на оценку вида предполагаемого использования. Использование для других целей не допускается.

<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</b>		
<b>Сравнительный подход</b>	<b>Объект</b>	<b>Рыночная стоимость, руб.</b>
	Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37419; Площадь: 40 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.26;	636 000
	Помещение; Назначение: нежилое; кадастровый номер: 77:18:0000000:37413; Площадь: 49,3 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.22;	784 000
	Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0190402:106; Площадь: 44,5 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д. 18, III;	707 000
	Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37412; Площадь: 32,4 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.22;	515 000
	Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37420; Площадь: 43,7 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.24;	695 000
	Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:21:0000000:3273; Площадь: 57 кв.м.; адрес: Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.27, пом. 18,19;	906 000
	Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0190402:108; Площадь: 43,7 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.18;	695 000
	Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0190402:109; Площадь: 56 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.18;	890 000
	Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37418; Площадь: 40,1 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.26;	637 000
	Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:21:0000000:3376; Площадь: 57,2 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.27, пом. 2;	909 000
	Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37416; Площадь: 43,8 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.24;	696 000
	Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37417; Площадь: 56,6 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.24;	900 000
	Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37414; Площадь: 32,6кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.22;	518 000
	Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37415; Площадь: 44 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.24;	699 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0190402:107; Площадь: 56,7 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.27.	901 000	
<b>ИТОГО</b>	<b>11 088 000</b>	

ООО «Институт Независимой Оценки»

	<b>Объект оценки</b>	<b>Рыночная стоимость, руб.</b>
<b>Доходный подход</b>	Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37419; Площадь: 40 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.26,;	512 000
	Помещение; Назначение: нежилое; кадастровый номер: 77:18:0000000:37413; Площадь: 49,3 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.22;	631 000
	Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0190402:106; Площадь: 44,5 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д. 18, III;	570 000
	Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37412; Площадь: 32,4 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.22;	415 000
	Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37420; Площадь: 43,7 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.24;	559 000
	Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:21:0000000:3273; Площадь: 57 кв.м.; адрес: Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.27, пом. 18,19;	730 000
	Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0190402:108; Площадь: 43,7 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.18;	559 000
	Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0190402:109; Площадь: 56 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.18;	717 000
	Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37418; Площадь: 40,1 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.26;	513 000
	Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:21:0000000:3376; Площадь: 57,2 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.27, пом. 2;	732 000
	Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37416; Площадь: 43,8 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.24;	561 000
	Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37417; Площадь: 56,6 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.24;	724 000
	Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37414; Площадь: 32,6кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.22;	417 000
	Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37415; Площадь: 44 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.24;	563 000
	Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0190402:107; Площадь: 56,7 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.27.	726 000
		<b>ИТОГО</b>
<b>Затратный подход</b>	Не применялся	

<b>Итоговая величина рыночной стоимости Объектов оценки, руб.</b>	
<b>Объекты оценки</b>	<b>Рыночная стоимость, руб.</b>
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37419; Площадь: 40 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.26,;	574 000
Помещение; Назначение: нежилое; кадастровый номер: 77:18:0000000:37413; Площадь: 49,3 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.22;	708 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0190402:106; Площадь: 44,5 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д. 18, III;	639 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37412; Площадь: 32,4 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.22;	465 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37420; Площадь: 43,7 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.24;	627 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:21:0000000:3273; Площадь: 57 кв.м.; адрес: Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.27, пом. 18,19;	818 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0190402:108; Площадь: 43,7 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.18;	627 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0190402:109; Площадь: 56 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.18;	804 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37418; Площадь: 40,1 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.26;	575 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:21:0000000:3376; Площадь: 57,2 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.27, пом. 2;	821 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37416; Площадь: 43,8 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.24;	629 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37417; Площадь: 56,6 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.24;	812 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37414; Площадь: 32,6кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.22;	468 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37415; Площадь: 44 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.24;	631 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0190402:107; Площадь: 56,7 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.27.	814 000
<b>ИТОГО</b>	<b>10 012 000</b>

### 1.3 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка выполнена в соответствии с действующим на дату оценки законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, а именно:

- Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития №297 от 20.05.2015 г.

- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития №298 от 20.05.2015 г.
- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития №299 от 20.05.2015 г.
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития №611 от 25.09.2014 г.
- Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные Ассоциацией «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (утверждены Советом НП оценщиков «ЭС», Протокол № 4/2010 от «31» августа 2010г.).

#### 1.4 ОПРЕДЕЛЕНИЯ ОСНОВНЫХ ТЕРМИНОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ

Согласно Федеральному закону от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» с изменениями, внесенными Федеральным законом от 27 июля 2006 г. №157-ФЗ «О внесении изменений в ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» для целей указанного закона,

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

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

По определению, данному государственным стандартом России ГОСТ Р 51195.0.02-98 «Единая система оценки имущества. Термины и определения», введенному в действие с 01.01.1999 г.

«Рыночная стоимость имущества – расчетная денежная сумма, по которой продавец, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его продавать, согласен был бы продать его, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его приобрести, согласен был бы его приобрести.

Примечание. Рыночная стоимость имущества может быть определена при наличии следующих условий:

- рынок является конкурентным и предоставляет достаточный выбор имущества для взаимодействия большого числа покупателей и продавцов;
- покупатель и продавец свободны, независимы друг от друга, хорошо информированы о предмете сделки и действуют только в целях максимального удовлетворения собственных интересов – увеличить доход или полнее удовлетворить потребности;
- имущество обращается или продается за разумный интервал времени, обеспечивающий его доступность всем потенциальным покупателям;
- оплата сделки производится деньгами или денежным эквивалентом, при этом покупатель и продавец используют типичные финансовые условия, принятые на рынке».

Международными стандартами оценки рыночная стоимость собственности определена как «Рыночная стоимость — это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен имущества на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой



сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения» (Международные стандарты оценки -1 - 2005, 7-ая редакция).

#### *Комментарии к данному определению*

Термин «имущество» использован в связи с тем, что в центре внимания настоящих стандартов находится оценка имущества. Поскольку настоящие стандарты охватывают финансовую отчетность, для использования данного определения в общем случае его можно заменить термином «актив». Каждый элемент данного определения имеет свои собственные понятийные рамки:

*«Расчетная денежная сумма...»* относится к цене, выраженной в деньгах (как правило, в местной валюте), которая может быть уплачена за имущество при коммерческой рыночной сделке. Мерой *рыночной стоимости* является наиболее вероятная цена, которая, по разумным соображениям, может быть получена на дату оценки на рынке при соблюдении условий, содержащихся в определении *рыночной стоимости*. Эта цена — наилучшая из достижимых, по разумным соображениям, для продавца и наиболее выгодная из достижимых, по разумным соображениям, для покупателя. При определении этой цены, в частности, не учитываются цены, завышенные или заниженные в силу особых условий или обстоятельств сделки, таких как нетипичная форма финансирования, продажа с получением имущества обратно в аренду, специальные компенсации или уступки, предоставляемые какой-либо из сторон, вовлеченных в данную сделку, или любой элемент *специальной стоимости* (определяется в п. 3.8 МСО 2).

*«...За которую состоялся бы обмен имущества...»* указывает на то обстоятельство, что стоимость актива является предполагаемой величиной, а не predetermined заранее или фактической ценой продажи. Это цена, по которой рынок ожидает совершения сделки на дату оценки при соблюдении всех прочих условий, входящих в определение *рыночной стоимости*.

*«...На дату оценки...»* выражает требование, чтобы предполагаемая величина *рыночной стоимости* относилась к конкретной дате. В силу того, что рынки и рыночные условия могут меняться, для другого времени предполагаемая стоимость может оказаться ошибочной или не соответствующей действительности. Результат оценки отражает текущее состояние и условия рынка на фактическую дату оценки, а не на прошлую или будущую дату. Это определение также предполагает, что переход актива из рук в руки и заключение сделки происходят одновременно, без каких-либо вариаций цены, которые в ином случае были бы возможны.

*«...Между заинтересованным покупателем...»* — относится к тому, у кого есть мотивы купить, но ничто его к этому не принуждает. Такой покупатель не горит желанием купить и не настроен платить любую цену. Кроме того, он совершает покупку, действуя в соответствии с реалиями и ожиданиями текущего рынка, а не воображаемого или гипотетического рынка, существование которого нельзя ни продемонстрировать, ни предвидеть. Предполагаемый покупатель не станет платить цену выше той, которую требует рынок. Нынешний собственник имущества также входит в число тех, кто составляет этот «рынок». Оценщик не должен делать нереалистичных допущений относительно условий рынка или предполагать, что уровень рыночной стоимости может быть выше достижимого по разумным соображениям.

*«...И заинтересованным продавцом...»* — подразумевается продавец, который не горит желанием продать, не понуждается к продаже и не готов продать по любой цене или настаивать на цене, которая не считается разумной на рынке в данный момент. Мотивом заинтересованного продавца является продажа имущества на рыночных условиях по максимально возможной цене на (открытом) рынке после проведения надлежащего маркетинга, какой бы ни была эта цена. Фактическое положение реального собственника имущества во внимание не принимается, так как «заинтересованный продавец» — это гипотетический собственник.

«...В результате коммерческой сделки...» означает, что между сторонами нет никаких особых или специальных взаимоотношений (например, отношения между материнской и дочерней компанией или между домовладельцем и квартиросъемщиком), которые могут сделать уровень цены нехарактерным для рынка или завышенным из-за наличия элемента *специальной стоимости* (определение которой дано в п. 3.8 МСО 2). Предполагается, что сделка *по рыночной стоимости* должна совершаться между сторонами, не связанными между собой какими-либо отношениями, и каждая из сторон действует независимо.

«...После проведения надлежащего маркетинга...» означает, что имущество должно быть выставлено на рынок наиболее подходящим образом, чтобы обеспечить его реализацию по наилучшей из достижимых, по разумным соображениям, цене в соответствии с определением *рыночной стоимости*. Продолжительность выставления может быть разной в зависимости от рыночных условий, но в любом случае она должна быть достаточной для того, чтобы актив привлек к себе внимание достаточного числа потенциальных покупателей. Период выставления предшествует дате оценки.

«...При которой каждая сторона действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо...» означает предположение, что как заинтересованный покупатель, так и заинтересованный продавец в достаточной степени информированы о характере и свойствах продаваемого имущества, его фактическом и потенциальном использовании, а также о состоянии рынка на дату оценки. Далее предполагается, что каждый из них, обладая этой информацией, действует в своих интересах, расчетливо, стремясь достичь наилучшей, с точки зрения его позиции в сделке, цены. Имеется в виду расчетливость в отношении состояния рынка на дату оценки, а не в отношении ретроспективных суждений, выражаемых на более позднюю дату. Необязательно считается проявлением нерасчетливости, когда продавец продает имущество в условиях рынка с падающими ценами по цене ниже предшествующих уровней рыночных цен. В этом случае, как и в других ситуациях купли-продажи в условиях меняющихся цен, расчетливый покупатель или продавец действуют в соответствии с самой полной информацией о состоянии рынка, доступной на данный момент.

«...И без принуждения...» означает, что у каждой из сторон имеются мотивы для совершения сделки, но ни одну из сторон не заставляют совершить сделку.

**Имущество** – обладающие полезностью объекты владения или использования физических, или юридических лиц. Другими словами, имуществом является совокупность имущественных прав конкретного юридического или физического лица.

**Дата оценки** – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

**Дата составления отчета** – календарная дата, на которую было сделано последнее изменение в отчете.

**Дата осмотра объекта оценки** – календарная дата проведения оценщиком осмотра объекта оценки (если осмотров было несколько, то указывается дата последнего).

**Обременения (ограничения)** - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других).

**Сети инженерные** - трубопроводы и кабели различного назначения (водопровод, канализация, отопление, связь и др.), прокладываемые на территориях населенных пунктов, а также в зданиях.

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

**Затратный подход оценки** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

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

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

**Метод оценки** – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

## **1.5 СОДЕРЖАНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ**

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

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.
3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой оборот допускается законом, осуществляется собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.
4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

## **1.6 ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ**

Нижеуказанные допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью Отчёта и определяют условия использования результатов оценки:

- Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное и однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу. Настоящие условия распространяются и на правопреемника и исполнителей Сторон.
- Настоящий Отчёт достоверен лишь в полном объеме и с учётом указанной цели оценки. Понимается, что проведенные анализ исследования и данные заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое состояние прав на объекты оценки или за вопросы охраны прав на объекты оценки. Предполагается право пользования и возможность распоряжения объектами оценки со стороны правообладателя, т.е. отсутствие любых договоров и иных ограничений на полную или частичную передачу прав на использование данных объектов в полном (частичном) виде.
- Оценщик не обязан приводить специальные материалы или иллюстрации по процессу оценки. Все приложения включены в Отчёт по оценке исключительно для того, чтобы помочь Заказчику и (или) иному пользователю получить более полное представление об объектах оценки.
- Оценщик не проводил юридической экспертизы, исключает наличие скрытых правовых факторов, влияющих на состояние объектов оценки, и не отвечает за необходимость их выявления.
- Сведения и информация, полученные Оценщиком от Заказчика, считаются достоверными. Заказчик несет ответственность за достоверность представляемой информации.

- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину оценки стоимости. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Отчёт содержит личное, профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости рассматриваемых объектов.
- Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы и оценки действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничительных условий.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, следовательно, на рыночную стоимость объекта.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или иных органах и организациях, а также свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцениваемого имущества, кроме как на условиях возможного дополнительного соглашения с Заказчиком.
- Заказчик принимает условия освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к нему, вследствие легального использования третьими лицами данного Отчета. Кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения работы по оценке.

***Особые ограничивающие условия и обстоятельства, существенные допущения и ограничения***

- Оценка проводилась в предположении, что документы, предоставленные Заказчиком и используемые Оценщиком при проведении оценки, действительны на дату проведения оценки. Определение стоимости Объекта проведено на основании предоставленных Заказчиком документов. Поиск (в т.ч. запрос в сторонних организациях) других документов по Объекту оценки в обязанности Оценщика не входит
- При оценке мы исходили из предположения, что оцениваемое имущество не заложено и не обременено обязательствами, в т.ч. арендными отношениями;
- Объем работ по анализу рынка ограничен открытыми данными, представленными в сети Интернет. Необходимости в специализированном исследовании перед Оценщиком не ставится;
- Оценщик не проводил обмеры Объекта оценки. Общие сведения об Объекте оценки приняты на основании документов, предоставленных Заказчиком, а также результатов визуального осмотра;
- Необходимость в привлечении отраслевых экспертов отсутствует;
- Оценщик не приводит суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки. Согласно заданию на оценку;
- Оценка производится в указанных в соответствующем разделе целях. Иное использование результатов оценки невозможно;
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Результаты оценки приводятся без учета НДС. Операции по реализации имущества и (или)

имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами), не признаются объектом обложения НДС согласно пп. 15 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса РФ.

### **1.7 СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ПРОВЕДЕННЫХ В РАМКАХ ОЦЕНКИ**

Оценка стоимости - это совокупность логических процедур и расчётов, имеющих целью формирование обоснованного заключения о величине стоимости объекта.

Процесс оценки стоимости объектов недвижимости представляет собой совокупность действий по выявлению и анализу физических, экономических, социальных и т.п. факторов, оказывающих влияние на величину стоимости объекта (прав на него). Он состоит из следующих основных этапов.

- заключение с заказчиком договора об оценке, включающего задание на оценку;
- установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- анализ рынка, к которому относится объект оценки;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках каждого из выбранных подходов к оценке;
- согласование (обобщение) результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

### **1.8 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

При оценке и подготовке Отчета использовалась следующая информация:

- сведения о правовом статусе, количественных и качественных характеристиках Объектов оценки, определенные на основе данных, предоставленных Заказчиком;
- сведения, полученные при осмотре оцениваемых Объектов;
- информация рынка коммерческой недвижимости дер. Кудрово Всеволожского района Ленинградской области, полученная из отечественных специализированных обзоров, периодических изданий и сети Интернет (источники информации указаны в каждом разделе обособленно).

Информация, использованная при проведении оценки, проанализирована на соответствие критериям достаточности и достоверности и признана соответствующей данным критериям.

Копии материалов, содержащих рыночную информацию, используемую Оценщиком в расчетах, приведены в Приложении 1 п. 7.2.

Копии документов, предоставленных Оценщику и использованных при проведении оценки, представлены в Приложении 3.

## 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Согласно Заданию на оценку, Объектами оценки является недвижимое имущество:

1. Вид объекта недвижимости: помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37419; Площадь: 40 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.26,;
2. Вид объекта недвижимости: помещение; Назначение: нежилое; кадастровый номер: 77:18:0000000:37413; Площадь: 49,3 кв.м.; адрес: адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.22;
3. Вид объекта недвижимости: помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0190402:106; Площадь: 44,5 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д. 18, III;
4. Вид объекта недвижимости: помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37412; Площадь: 32,4 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.22;
5. Вид объекта недвижимости: помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37420; Площадь: 43,7 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.24;
6. Вид объекта недвижимости: помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:21:0000000:3273; Площадь: 57 кв.м.; адрес: Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.27, пом. 18,19;
7. Вид объекта недвижимости: помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0190402:108; Площадь: 43,7 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.18;
8. Вид объекта недвижимости: помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0190402:109; Площадь: 56 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.18;
9. Вид объекта недвижимости: помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37418; Площадь: 40,1 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.26;
10. Вид объекта недвижимости: помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:21:0000000:3376; Площадь: 57,2 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.27, пом. 2;
11. Вид объекта недвижимости: помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37416; Площадь: 43,8 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.24;
12. Вид объекта недвижимости: помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37417; Площадь: 56,6 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.24;
13. Вид объекта недвижимости: помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37414; Площадь: 32,6кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.22;
14. Вид объекта недвижимости: помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37415; Площадь: 44 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.24;
15. Вид объекта недвижимости: помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0190402:107; Площадь: 56,7 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.27.

### 2.1 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Основные характеристики Объектов Оценки сведены в нижеследующей таблице, согласно документам предоставленным Заказчиком, данным визуального осмотра, а также на основании информации из открытых источников.

#### **Правообладатель (собственник) Объектов оценки.**

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Капиталстройинвест»

ООО «УК «Капиталстройинвест»

Юридический адрес: 143360, Московская область, Наро-Фоминский район, город  
Апрелевка, Августовская улица, 1

ИНН/КПП 5030070460/503001001

р/с 40702810301150001997 в Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве

к/с 30101810145250000411

БИК 044525411

ОГРН 1105030001977

Дата присвоения ОГРН 29.06.2010 г

**Таблица 1. Основные характеристики Объектов**

Объект	Номер и дата регистрация права собственности	Кадастровая стоимость, руб.	Текущее использование, состояние
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37419; Площадь: 40 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.26,;	77-77-17/082/2014-588 от 25.09.2014	362 220	Помещения под коммуникации, расположенные в цокольном этаже жилого здания. Физическое состояние – удовлетворительное
Помещение; Назначение: нежилое; кадастровый номер: 77:18:0000000:37413; Площадь: 49,3 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.22;	77-77-17/082/2014-648 от 26.09.2014	382 989	Помещения под коммуникации, расположенные в цокольном этаже жилого здания. Физическое состояние – удовлетворительное
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0190402:106; Площадь: 44,5 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул Центральная, д. 18, III;	77-77-12/054/2013-788 от 08.10.2013	345 700	Помещения под коммуникации, расположенные в цокольном этаже жилого здания. Физическое состояние – удовлетворительное
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37412; Площадь: 32,4 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.22;	77-77-17/082/2014-646 от 26.09.2014	251 700	Помещения под коммуникации, расположенные в цокольном этаже жилого здания. Физическое состояние – удовлетворительное
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37420; Площадь: 43,7 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.24;	77-77-17/082/2014-641 от 26.09.2014	339 485	Помещения под коммуникации, расположенные в цокольном этаже жилого здания. Физическое состояние – удовлетворительное
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:21:0000000:3273; Площадь: 57 кв.м.; адрес: Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.27, пом. 18,19;	50-50-77/036/2012-152 от 18.06.2012	442 806	Помещения под коммуникации, расположенные в цокольном этаже жилого здания. Физическое состояние – удовлетворительное
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0190402:108; Площадь: 43,7 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.18;	77-77-12/054/2013-817 от 08.10.2013	339 485	Помещения под коммуникации, расположенные в цокольном этаже жилого здания. Физическое состояние – удовлетворительное
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0190402:109; Площадь: 56 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.18;	77-77-12/054/2013-810 от 01.10.2013	438 145	Помещения под коммуникации, расположенные в цокольном этаже жилого здания. Физическое состояние – удовлетворительное

Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37418; Площадь: 40,1 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.26;	77-77-17/082/2014-633 от 26.09.2014	311 518	Помещения под коммуникации, расположенные в цокольном этаже жилого здания. Физическое состояние – удовлетворительное
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:21:0000000:3376; Площадь: 57,2 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.27, пом. 2;	50-50-77/034/2012-035 от 16.05.2012	444 360	Помещения под коммуникации, расположенные в цокольном этаже жилого здания. Физическое состояние – удовлетворительное
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37416; Площадь: 43,8 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.24;	77-77-17/082/2014-635 от 26.09.2014	340 262	Помещения под коммуникации, расположенные в цокольном этаже жилого здания. Физическое состояние – удовлетворительное
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37417; Площадь: 56,6 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.24;	77-77-17/082/2014-494 от 19.09.2014	439 699	Помещения под коммуникации, расположенные в цокольном этаже жилого здания. Физическое состояние – удовлетворительное
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37414; Площадь: 32,6кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.22;	77-77-17/082/2014-279 от 25.08.2014	253 254	Помещения под коммуникации, расположенные в цокольном этаже жилого здания. Физическое состояние – удовлетворительное
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37415; Площадь: 44 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.24;	77-77-17/082/2014-564 от 23.09.2014	341 815	Помещения под коммуникации, расположенные в цокольном этаже жилого здания. Физическое состояние – удовлетворительное
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0190402:107; Площадь: 56,7 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.27.	77-77-12/054/2013-782 от 08.10.2013	440 476	Помещения под коммуникации, расположенные в цокольном этаже жилого здания. Физическое состояние – удовлетворительное

### Сведения об обременениях

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, арест, сервитут и др.).

При оценке Оценщик исходит из предположения об отсутствии каких либо обременений и ограничений, связанных с осуществлением права собственности (владения, пользования, распоряжения) (см. п. 1.6. Особые допущения и ограничения).

## 2.2 КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ТРОИЦКОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО ОКРУГА Г. МОСКВА<sup>2</sup>

Объекты оценки расположены в Троицком административном округе г. Москва

<sup>2</sup> Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/>



Троицкий административный округ (ТАО) — самый большой по площади административный округ города Москвы, который образован 1 июля 2012 года в результате реализации проекта расширения территории города. Наряду с Новомосковским, один из двух новых административных округов Новой Москвы, притом более дальний, несмежный с городскими территориями в границах до 2011 года. Назван по единственному городу на данной территории — Троицку. Население по состоянию на 2019 г. – 127 349 человек.

В Троицкий административный округ входят 10 поселений.

№	Поселение	Административный центр
1	Вороновское	ЛМС
2	Киевский	Киевский
3	Клёновское	Клёново
4	Краснопахорское	Красная Пахра
5	Михайлово-Ярцевское	Шишкин Лес
6	Новофёдоровское	Яковлевское
7	Первомайское	Птичное
8	Роговское	Рогово
9	Троицк	Троицк
10	Щаповское	Щапово

ТАО — самый южный и самый большой по площади административный округ Москвы. На северо-востоке граничит с Новомосковским административным округом, на юго-западе с Калужской областью, а на северо-западе и юго-востоке с Московской областью.

Также ТАО имеет эксклав в Московской области — деревня Мачихино поселения Киевский, находится тремя километрами южнее границы округа.

Основной автомобильной магистралью округа является Калужское шоссе. На территории округа находятся остановочные пункты Киевского направления МЖД и Большого кольца МЖД. Относительно устойчивая транспортная связь со «старой» Москвой есть только у западной окраины округа (благодаря Киевскому направлению МЖД и Киевскому шоссе); у города Троицка, а также у территорий вдоль Калужского шоссе до 58 км (регулярные автобусные маршруты). Транспортная связь со «старой» Москвой стала сильно затруднена в результате транспортного коллапса, случившегося на Калужском шоссе с конца 2000-х годов [источник не указан 2345 дней], и отсутствия альтернативы в виде железной дороги или трамвайной линии. В некоторые населённые пункты округа общественным транспортом можно добраться только несколько раз в день. Также многие крупные населённые пункты ТАО (включая районный центр — г. Троицк) связаны автобусными маршрутами с городами Наро-Фоминском и Подольском.

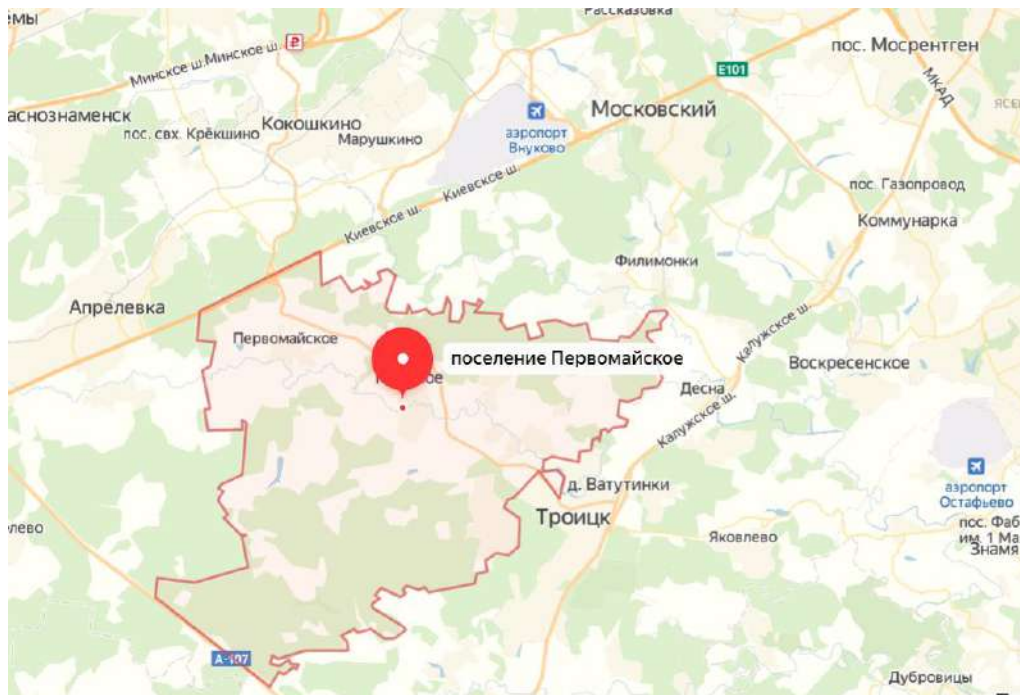
Округ охватывает большую территорию шириной 30—45 км между Киевским и Курским направлениями Московской железной дороги. Эти два направления находятся в Московской области близко от округа, но сам округ в основном охватывает территории, на которых нет железнодорожных линий. Важными исключениями являются:

- Участок Киевского направления Московской железной дороги в юго-западной части округа с тремя остановочными пунктами — узловой станцией Бекасово-1 и платформами Ожигово, Рассудово (поселения Киевский, Новофёдоровское). Частота хождения электропоездов в среднем 2 раза в час.
- Вдоль южной границы округа проходит участок Большого кольца МЖД (поселения Киевский, Вороновское, Клёновское). Участок длиной 49 км пересекает Киевское направление на ст. Бекасово-1 и включает всего 15 остановочных пунктов от Пожиткова до Вяткина. Это единственное место, где Большое кольцо МЖД проходит по территории Москвы. Самый крупный населённый пункт на этом участке кольца — пос. Киевский. Также имеется большое количество дач и СНТ.

В Троицке ныне действуют 10 известных научных и исследовательских центров, где в советские времена работали 12 тыс. человек. Институты и стали градообразующими факторами в Троицке. Сегодня научную работу, исследования и разработки делают менее 5 тыс. человек из всех жителей города.

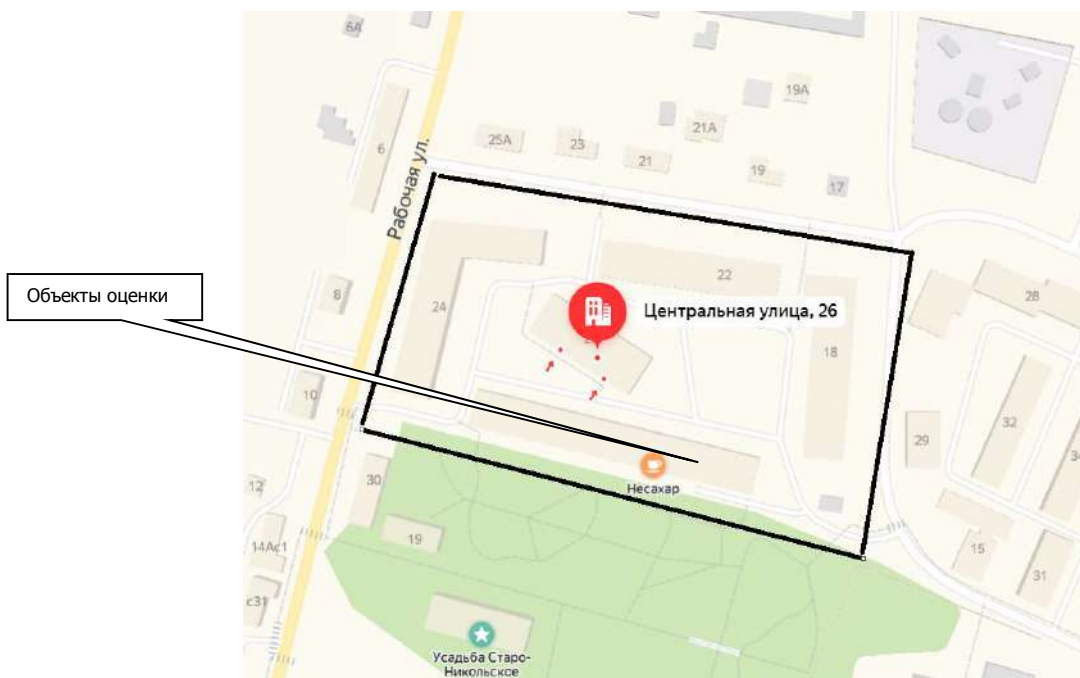
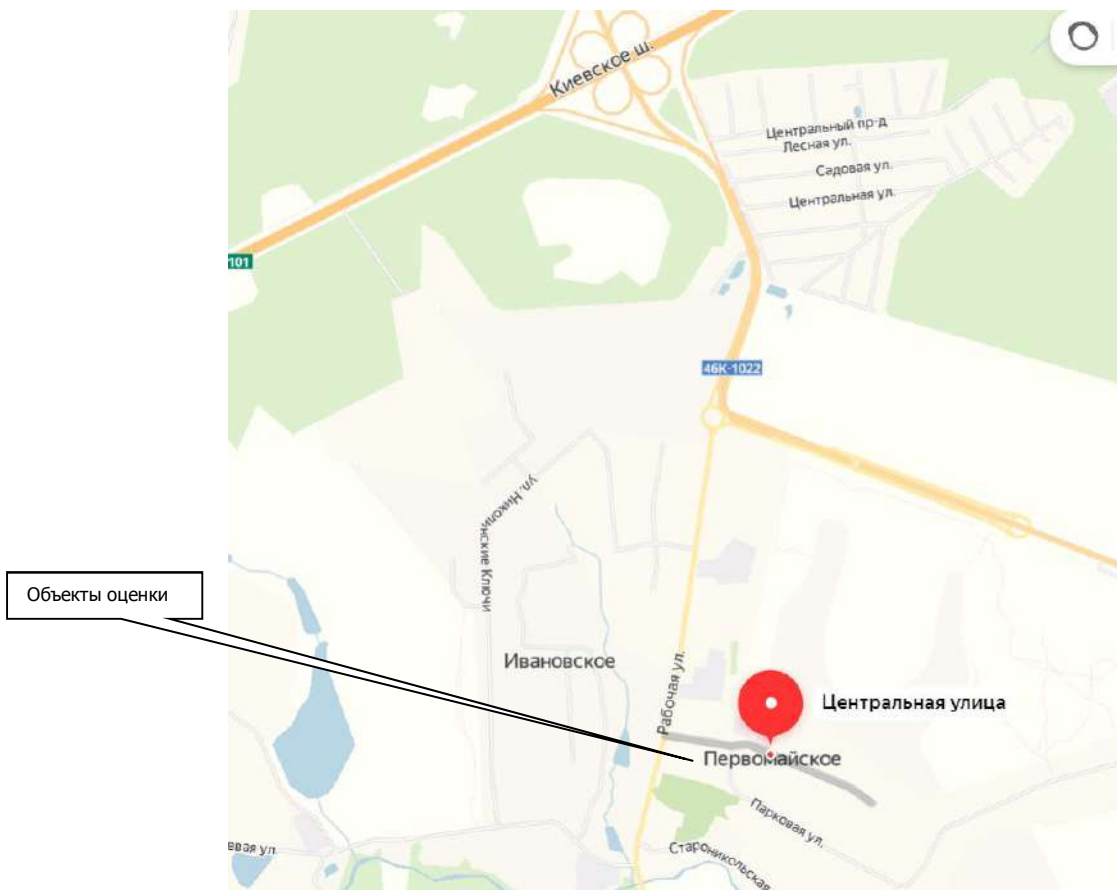
Ведется строительство университетского городка для Государственного университета — это здание Высшей экономической школы. За последние годы здесь ведётся интенсивное строительство нового жилья, поэтому здесь ожидается резкий рост численности жителей города. Из-за большой загруженности Калужского шоссе в час пик возможны заторы.

**Рисунок 1. Территория поселения Первомайское**



### 2.3 ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

Рисунок 2. Расположение объектов оценки<sup>3</sup>



Основные характеристики локального местоположения Объектов оценки представлены в таблице ниже.

<sup>3</sup> Источник информации: <http://maps.yandex.ru/>

**Таблица 2 Характеристики локального местоположения Объектов оценки**

<b>Характеристика</b>	<b>Описание / значение</b>
<b>Окружающая застройка</b>	Территория жилой малоэтажной застройки
<b>Развитость инженерной инфраструктуры</b>	Микрорайон расположения Объекта оценки обеспечен всеми необходимыми инженерными коммуникациями
<b>Экологическая характеристика территории</b>	Экологический фон поселения Первомайское характеризуется как благоприятный. Рядом с жилым комплексом располагается парк усадьбы Старо-Никольское. В локации не функционируют крупные промышленные предприятия. Большую часть занимают зеленые лесополосы, которые делают воздух значительно чистым. По поселению протекает р. Десна.
<b>Близость к крупным транспортным магистралям</b>	Объект оценки расположен на пересечении Центральной и Рабочей улицы. С Рабочей улицы имеется выезд на Киевское шоссе. Расстояние от объекта оценки до Киевского шоссе – 2,5 км. Удаленность Объекта оценки от МКАД составляет порядка 24 км <sup>4</sup> .
<b>Обеспеченность общественным транспортом</b>	Обеспеченность общественным транспортом можно охарактеризовать как «хорошая». Курсируют маршрутки и автобусы до ст. метро «Румянцево», «Саларьево», «Теплый стан», «Юго-Западная», «Тропарево», «Коммунарка», «Ользовая», а также до г. Апрелевка, п. Киевский и п. Крекшино.
<b>Доступность личным автотранспортом</b>	Подъезд к Объекту оценки и въезд на территорию осуществляется со стороны Центральной улицы. Подъездные пути заасфальтированы. Состояние дорожного покрытия в рассматриваемом микрорайоне хорошее. Доступ к Объекту личным автотранспортом осуществляется без каких-либо ограничений. Доступность личным автотранспортом можно охарактеризовать как «хорошая»
<b>Условия парковки</b>	Парковка возможна во дворе. Таким образом, условия парковки могут быть охарактеризованы как «достаточные»
<b>Интенсивность транспортных и пешеходных потоков вблизи Объекта оценки</b>	Интенсивность транспортных потоков можно оценить, как «низкая». Интенсивность пешеходных потоков – «низкая». Пешеходные потоки в основном состоят из жителей ближайших домов

<sup>4</sup> Рассчитано по данным сервиса «Яндекс. Карты».

**2.4 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**







### **3. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ**

В соответствии с требованиями ФСО № 3 (разд. «Требования к содержанию отчета об оценке», п. 8), в отчете об оценке должен содержаться анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.

В соответствии с п. 10 ФСО № 7 в данном разделе должно быть представлено исследование рынка в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Последовательность анализа рынка определяется п.11 ФСО № 7.

В связи с тем, что тенденции рынка недвижимости напрямую зависят от экономической ситуации в стране, Оценщик проанализировал социально-экономическую ситуацию в России. Таким образом, в этом разделе приведены показатели, характеризующие рыночную ситуацию: анализ социально-экономического положения России в целом.

Согласно п. 8 ФСО № 1, информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости Объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки. Нередки случаи, когда информация, отражающая события на дату оценки, публикуется позднее. Это касается в основном аналитических обзоров рынка недвижимости, что, в свою очередь, закономерно, в связи с тем, что для составления обзора требуется время на сбор, обработку и публикацию информации об уже свершившихся фактах. Оценщик счел возможным использовать информацию, отражающую события на дату оценки, отстоящей от даты публикации данной информации, для подтверждения фактов, раскрытых в данном разделе отчета.



### 3.1 АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ВО СЕНТЯБРЕ 2019Г.<sup>5</sup>

В августе экономический рост продолжил восстановление после слабой динамики в первом полугодии текущего года. По оценке Минэкономразвития, темп роста ВВП в августе составил 1,6 % г/г (1,8 % г/г в июле 1 ). Темп роста ВВП за 8 месяцев текущего года оценивается на уровне 1,1 % г/г.

Как и в июле, положительный вклад в рост экономики в августе внесло промышленное производство (0,6 п.п.) и сельское хозяйство (0,1 п.п.). Темпы роста добычи полезных ископаемых (3,1 % г/г) и обрабатывающих отраслей (2,7 % г/г) сохранились приблизительно на уровне предыдущего месяца, в сфере энергетики и водоснабжения наблюдалось улучшение годовой динамики. Замедление сельского хозяйства до 2,8 % г/г в августе (после 5,9 % г/г в июле) носило «технический характер» и произошло в силу более раннего начала уборочной кампании в текущем году по сравнению с предыдущим годом.

Вместе с тем неторгуемые «базовые» отрасли (торговля, строительство, транспорт) в августе по-прежнему демонстрировали слабую динамику. Рост оборота розничной торговли в августе замедлился до 0,8 % г/г после 1,1 % г/г на фоне ухудшения динамики как в продовольственном, так и в непродовольственном сегменте. Темпы роста объема строительных работ сохраняются вблизи нуля (0,3 % г/г в августе). Грузооборот транспорта второй месяц подряд демонстрирует отрицательную годовую динамику (-0,7 % г/г).

Уровень безработицы с исключением сезонности в августе вновь обновил исторический минимум и составил 4,5 % SA от рабочей силы. Численность безработных с исключением сезонности в августе снизилась на 35,0 тыс. человек, или -1,0 % м/м SA. Численность занятого населения с исключением сезонного фактора в августе снизилась на 186,9 тыс. человек (или -0,3 % м/м SA). В результате совокупная численность рабочей силы с исключением сезонного фактора снизилась на 221,9 тыс. человек (или -0,3 % м/м SA). В годовом выражении численность рабочей силы ускорила снижение до -1,5 % г/г (июль -0,9 % г/г, июнь -1,0 % г/г). За скользящий год численность рабочей силы сократилась на 1,1 млн. человек.

Рост номинальной заработной платы в августе оценивается Росстатом на уровне 7,4 % г/г, реальной – 3,0 % г/г. В июле 2019 г. рост среднемесячной заработной платы, согласно отчетным данным, составил 7,7 % г/г в номинальном выражении, в реальном – 3,0 % г/г (ниже оценки Росстата на 0,5 п.п.). По оценке Минэкономразвития России, в социальном секторе рост реальной заработной платы в июле ускорился до 4,5 % г/г с 4,1 % г/г в июне, во внебюджетном секторе – соответственно до 4,9 % г/г с 2,5 % г/г.

В июле 2019 года годовая инфляция продолжила замедляться – до 4,58 % г/г после 4,66 % г/г месяцем ранее (0,20 % м/м против 0,04 % м/м в июне). В месячном выражении с исключением сезонного фактора потребительская инфляция в июле вернулась к уровню апреля–мая после разового снижения в июне – 0,26 % м/м SA после 0,04 % м/м SA в июне.

Основной вклад в повышение цен в июле внесла индексация тарифов на коммунальные услуги населению, которые выросли на 2,47 %, что соответствует установленным параметрам (2,4 %). Цены на жилищно-коммунальные услуги в целом увеличились на 1,8 % м/м в июле, а их накопленный рост с начала года составил 4,3 % с учетом повышения базовой ставки НДС. В результате, учитывая, что

<sup>5</sup>Источник информации:

<http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/5078fa90-7100-4820-85cb-154fd7f1b35d/190918.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=5078fa90-7100-4820-85cb-154fd7f1b35d>

совокупная индексация тарифов в текущем году соответствует уровню прошлого года, годовая динамика цен в сфере услуг по итогам июля нормализовалась – 4,54 % г/г против 4,90 % г/г месяцем ранее.

Темпы продовольственной дефляции несколько замедлились относительно предыдущего месяца (до - 0,30 % м/м с -0,48 % м/м в июне) на фоне замедления темпов удешевления плодоовощной продукции.

При этом темпы роста цен на продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции, а также непродовольственных товаров за исключением бензина и подакцизной продукции сохранились приблизительно на уровне предыдущих месяцев.

### **3.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К ОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ**

Согласно данным учебника «ОЦЕНКА СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ» (ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. Авторский коллектив: Грибовский Сергей Викторович, д.э.н., профессор (гл. 6, 8, 14, 15) Иванова Елена Николаевна, к.э.н., доцент (гл. 1-5, 7, 9, 10) Львов Дмитрий Семенович, академик РАН (гл. 11, 22) Медведева Ольга Евгеньевна, д.э.н., профессор (гл. 12-21) <http://www.bibliotekar.ru/biznes-8/5.htm>):

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.

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.).

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Таким образом, Объекты оценки:

- по назначению (направлению использования) относятся к сегменту рынка коммерческой недвижимости;
- по характеру полезности являются доходной недвижимостью;
- по степени представленности относятся к сегменту рынка неспециализированных объектов недвижимости ;
- по экономической активности регионов относится к активному сегменту рынка объектов недвижимости;
- по степени готовности относятся к сегменту рынка готовых объектов недвижимости;
- по классу недвижимости относятся к классу С, но при этом по назначению и коммерческому использованию имеют ограниченное назначение, т.е. являются площадями, в пределах которых располагаются коммуникации для жилых домов;
- ограничение использования оцениваемых Объектов существенно могут снижать их стоимость по сравнению с аналогичными площадями, располагающимися на цокольных этажах, но не обремененными коммуникациями.

### **3.3 ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

Объект оценки расположен в г. Москва на территории «Новой Москвы». На основе анализа рыночной ситуации на рынке коммерческой недвижимости Оценщик пришел к выводу, что тенденции рынка коммерческой недвижимости Москвы, ценовая ситуация может распространяться и на Объект оценки.

#### **Общие тенденции рынка коммерческой недвижимости<sup>6</sup>**

Возможности современного российского бизнеса редко позволяют иметь в своем распоряжении собственные объекты капитального строительства. Действующая практика показывает, что выгоднее использовать коммерческую недвижимость на условия аренды. Оптимизация расходов предприятий происходит за счет отсутствия необходимости доработки помещений под условия производства. Имеющийся фонд площадей располагает арсеналом объектов, которые всегда можно подобрать по целому ряду факторов, включая соответствие профилю компании соискателя. Учитывая цикличность отрасли, анализ рынка коммерческой недвижимости на 2019 год будет более сложным, чем кажется. Формирование прогноза инвестиционной привлекательности объектов капитального строительства следует разбирать по отдельным направлениям.

#### *Тенденции и структура предложения*

Начинать анализ рынка коммерческой недвижимости 2019 целесообразно с изучения инвестиционного потока прошлого периода. По объемам капиталовложений отрасль показала динамику, аналогичную темпам 2015 года, что ниже изучаемых показателей 2016 и 2017 годов. Не в пользу привлекательности рынка говорит и тот факт, согласно которому инвестиционный поток от зарубежных инвесторов уменьшился почти вдвое. Это говорит скорее о том, что западные капиталисты, хорошо изучив рынок, пришли к выводу о насыщенности фонда готовых предложений.

В исследовании состояния рынка коммерческой недвижимости в России 2018 году можно сформировать прогноз востребованности направлений. Лучше всего показывает себя динамика торговых площадей. К сожалению, производственные зоны все меньше запрашиваются заказчиками. Это скорее связано с тем, что серьезные предприятия в связи с большим объемом требований законодательства предпочитают строить профильные объекты с нуля.

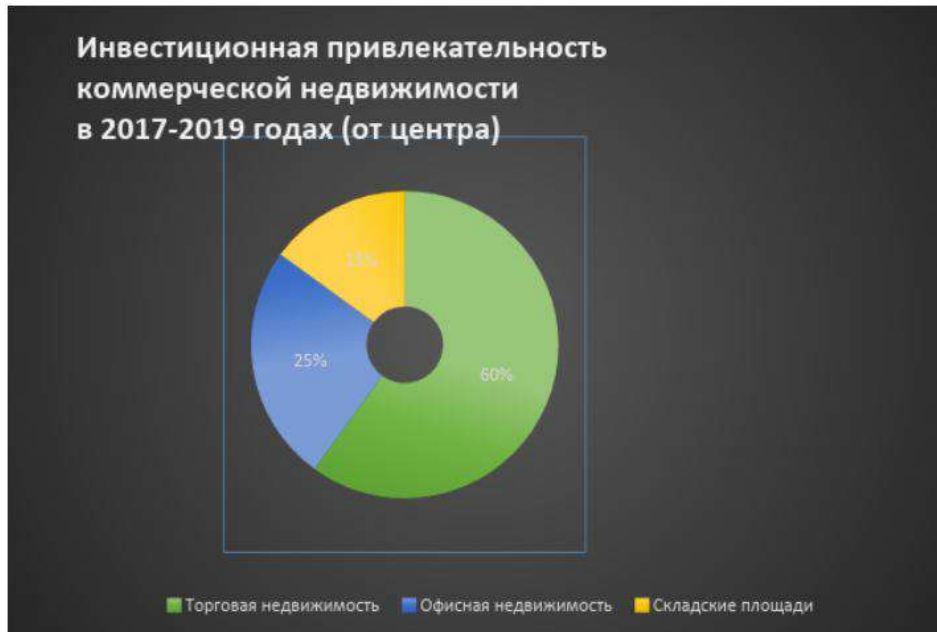
---

<sup>6</sup> <https://alterainvest.ru/rus/blogi/analiz-rynka-kommercheskoy-nedvizhimosti-2019/>

Второе место за офисными площадями. Опять же требование законодателя вынуждает компании «выезжать» с мест массовой регистрации. К тому же ведение бизнеса из реального показательного представительства представляется более эффективным.

Замыкают рейтинг складские зоны. Их оснащенность является универсальной, поэтому ведущим фактором остается качество внутренней отделки и площадь.

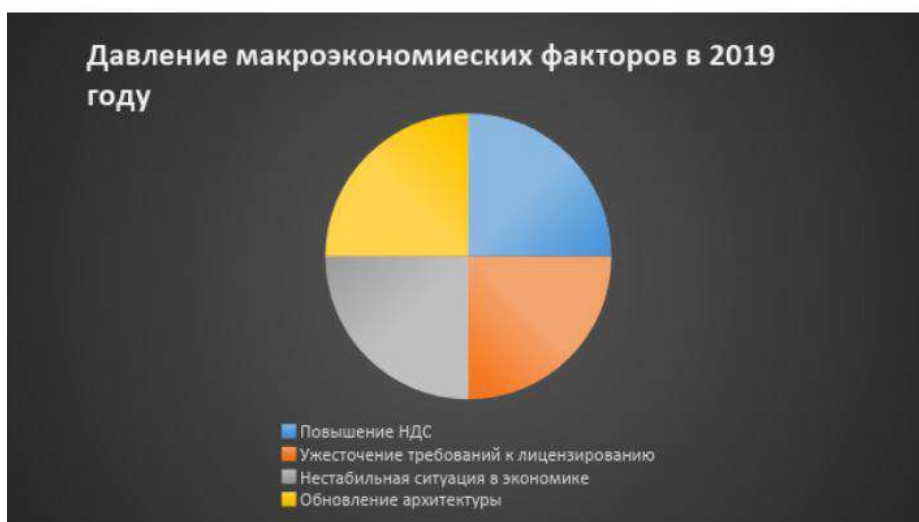
**Рисунок 3.**



*Влияние макроэкономических факторов*

Рынок коммерческой недвижимости в прогнозе на 2018 вел себя ожидаемо. Проводимый чемпионат мира по футболу внес свои коррективы – отрасль на некоторое перешла в режим стагнации, поскольку интерес потребителя устремился в сторону жилого фонда. К осени динамика снова стала положительной, хотя и на рынке появились предложения со стоимостью выше конкурентоспособного уровня. Именно так происходило в двух северных столицах. В квартале четвертом началось выравнивание ситуации и для того чтобы исключить простои собственники стали корректировать цены на торговые и офисные площади.

**Рисунок 4**



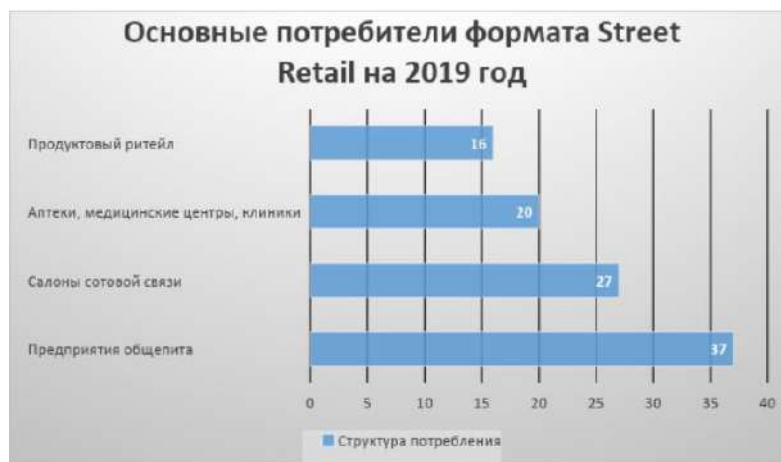
*Зона популярности*

В прогнозе рынка коммерческой недвижимости до 2020 года нельзя не учитывать потребности деловой среды. Самыми популярными из объектов выделяются небольшие офисные площади размером в диапазоне от 15 до 35 м<sup>2</sup>. Что примечательно, постоянный клиентский поток обеспечивает крупный бизнес, ротацию средний. Малое предпринимательство занимает коммерческие площади редко. Зачастую не справляясь с оплатой арендных платежей. Исследование рынка коммерческой недвижимости по крупным городам показывает, что собственникам крупных зон приходится испытывать затруднения в ожидании занятия больших по размерам площадей высокого качества.

В зоне особого интереса находятся коммерческие площади в жилых новостройках. Владельцы бизнеса вполне логично присматриваются к таким объектам, стремясь переехать с арендованных площадей. Причем приобретение такой недвижимости интересно еще на стадии строительства, поскольку к моменту сдачи такие помещения сильно вырастают в цене. Свои коррективы в этот процесс вносит меняющееся законодательство.

Меняет свои тренды и сетевой ритейл, постепенно переходя на популярный для столицы формат Street retail. Это площади в диапазоне от 80 до 50 м<sup>2</sup>. Конечно, в цене от этого никто не выигрывает, зато с точки зрения рентабельности такие помещения превышают отдачу от размещения в гуще жилых кварталов. К примеру, сегодня такая тенденция перевода мощностей наблюдается в федеральной сети «Магнит».

Активно разбирают небольшие площади в жилых застройках представители фармацевтического бизнеса, пекарни и салоны сотовой связи. Осваивают новый привлекательный формат небольшие медицинские центры и клиники, поскольку средние по размерам площади удовлетворяют требованиям действующего законодательства.

**Рисунок 5****Выводы**

Обилие влияющих макроэкономических факторов и самого спроса все равно оставляют прогнозные 8-10 процентов роста на 2019 год. Увеличению горизонта повышения будут мешать высокая конкуренция в сегменте застройщиков и вытекающий из этого демпинг. Свою лепту внесут банки, повысив процентные ставки по ипотеке. Еще одной проблемой ликвидности коммерческой недвижимости остается нарастающая бедность населения. Реальное сокращение доходов снижает потенциал прибыли, переводя имеющийся потенциал в сторону предметов первой необходимости.

Говоря о состоянии рынка коммерческой недвижимости следует отметить 90%-ю готовность арендуемого фонда к приемке потребителей. Заказчики тратят все меньше средств при заезде, разве что только на брендинг помещений. Единой нормой для всей коммерческой недвижимости становится оснащение площадей коммунальными ресурсами. Ключевыми факторами спроса являются площадь, готовность инженерных сетей, энергопотенциал и адрес размещения.

Анализ рынка аренды коммерческой недвижимости 2019 оставляет перспективы роста стоимости при покупке или аренде помещений. Продолжающаяся стагнация выдает мощный потенциал для конкуренции с обновлением архитектурных решений и перевод.

### Рынок офисов класса С за 1 пол-ие 2019г. <sup>7</sup>

Аналитические данные для рынка офисной недвижимости класса С (В-) в открытых источниках крайне ограничены. При этом объекты класса С (В-) составляют значительный объем предложения офисной недвижимости в Москве.

#### Характеристики рынка

- Москва делится на экономические зоны исходя из административных округов и основных транспортных магистралей (Садовое кольцо, ТТК, МКАД). Ставки аренды и цены на недвижимость уменьшаются по мере удаления от центра.
- В Москве эксплуатируется свыше 23 млн. кв. м помещений класса С, что составляет около 55% офисного рынка.
- Офисные объекты класса С (В-) в г. Москве по большей части сконцентрированы в зоне садового кольца (бывшие жилые особняки XIX века) и вблизи ТТК (бывшие научно-исследовательские институты и ведомственные здания).
- Класс С (В-) офисной недвижимости Москвы по большей части представлен объектами, при возведении которых не учитывались современные требования к офисной недвижимости. Объекты сконструированы с коридорно-кабинетной или смешанной планировкой, с минимальным набором сервисных услуг (охрана, парковка, организация питания).

#### Предложение

В I полугодии 2019 года Центральный административный округ оставался неизменным лидером по количеству предложений о продаже объектов офисной недвижимости класса С (В-) - 33,7%. Это объясняется престижностью округа и развитой транспортной доступностью. На втором месте по числу предложений был Северный округ -10,8%, а Юго-Восточный АО замыкает тройку лидеров – 10,2%.

По итогам 1-го полугодия наибольшее количество предложений находилось в экономической зоне между ТТК и МКАД – 60%. На втором месте объекты внутри Садового кольца - 24%. В зоне между Садовым кольцом и ТТК расположено 13% предложений о продаже объектов офисной недвижимости класса С (В-). 28% экспонируемых офисных объектов – это помещения площадью 100-250 кв. м. 19% объектов продаются площадью 50-100 кв. м. 17% объектов реализуются в диапазоне 500-1 000 кв. м

**Рисунок 6**



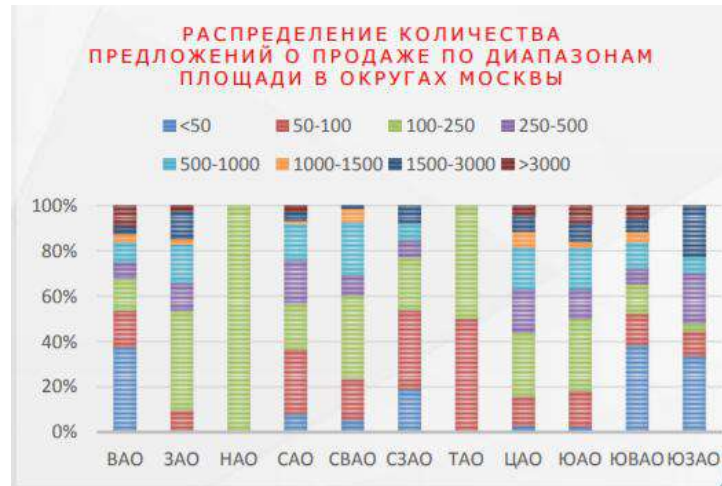
<sup>7</sup> [https://swissapp.ru/upload/iblock/3b5/SwissAppraisal\\_RE\\_Offices\\_C\\_1H2019.pdf](https://swissapp.ru/upload/iblock/3b5/SwissAppraisal_RE_Offices_C_1H2019.pdf)

Крупнейшими офисными объектами класса С (В-), выставленными на продажу в 2018-2019 г., являлись:

- Офисно-складской комплекс на Подъемной улице, 14С37, площадью 44 779 кв. м;
- Офисное здание на 2-й Бауманской улице, 9/23, общей площадью 17 225 кв. м.

Распределение количества экспонируемых объектов по диапазонам площади различается по округам Москвы, при этом преобладают объекты площадью 100-500 кв. м

**Рисунок 7**



Что касается рынка аренды офисной недвижимости класса С (В-) в I полугодии 2019 года: • 34,3% предложений об аренде отмечалось в Центральном округе. • Северный, Юго-Восточный и Северо-Восточный округа уступают по количеству предложений Центральному и занимают от 17,4% до 10,7% соответственно.

**Рисунок 8**



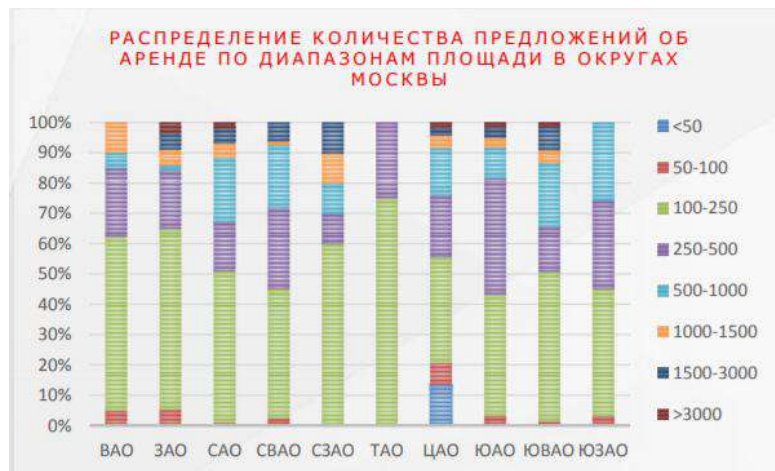
Вакансия в классе С (В-) составила 8,5%, что ниже уровня недозагрузки на рынке качественных офисов по следующим причинам: минимальные арендные ставки, возможность заключения лояльных договоров аренды и улучшения транспортной доступности подобных объектов. Крупнейшие офисные объекты класса С (В-), которые предлагались в аренду в I полугодии 2019 г.: • Здание бизнес-центра на ул. Новорязанская, 8Ас1, общей площадью 12 621 кв. м. • Офисное здание по адресу: 2-й Хорошевский проезд, 7С18, общей площадью 9 104 кв. м • Офисное здание по адресу: Рочдельская улица, 15, общей площадью 8 400 кв. м.

Площадь большинства помещений предлагаемых в аренду – 100-250 кв. м. На втором месте по распространенности офисные помещения площадью 250-500 кв. м. Чуть меньшую долю составляют предложения в диапазоне площади 500 - 1 000 кв. м. Относительно редки в анализируемом сегменте

предложения аренды площадей свыше 3 000 кв. м – площади такого формата характерны для офисных объектов класса А и В+.

В разрезе округов, объекты площадью 100- 250 кв. м также встречаются чаще. На втором месте офисные помещения площадью 250- 500 кв. м.

**Рисунок 9**



### *Спрос*

Наибольшим спросом при покупке офисной недвижимости класса С (В-) в г. Москве пользуются отдельно стоящие здания в Центральном административном округе. На спрос влияет состояние здания и возможность реконструкции. Большим спросом пользуются объекты с наличием земельного участка, площадь которого достаточна для организации парковки для личных автомобилей сотрудников и клиентов.

Спрос на аренду офисных объектов класса С (В-) попрежнему высок ввиду минимальных арендных ставок на объекты подобного рода, а также с учетом лояльного подхода к арендаторам.

Среди арендаторов офисных объектов класса С (В-) преобладают молодые компании с минимальным бюджетом для аренды помещений, на долю которых приходится 47-50% объема поглощения. По мере роста бизнес-показателей, такие компании типично переезжают в представительские офисы класса А и В+. Обратная ротация происходит когда компании, которые стремятся оптимизировать расходы в силу своего финансового состояния, переезжают из офисов класса В+ в бюджетные офисы. Также отмечается спрос со стороны арендаторов за счет перехода из одних объектов в другие на более выгодных коммерческих условиях и сокращения арендуемой площади.

### *Коммерческие условия*

Самым дорогим округ – Центральный, средняя цена предложения в котором составила 199 064 руб./кв. м. На втором месте по стоимости – Западный АО, в котором средняя цена предложения по продаже объектов офисной недвижимости класса С (В-) в I полугодии 2019 года составляла 142 882 руб./кв. м. На третьем по стоимости месте офисная недвижимость Южного округа – 128 428 руб./кв. м. Наиболее бюджетные предложения внутри МКАД экспонируются в Северо-Западном и Восточном округах, средняя цена предложения в которых за исследуемый период составляла 100 020 и 86 763 руб./кв. м соответственно.

По мере удаления от центра цена предложения о продаже объектов офисной недвижимости уменьшается. Так, внутри Садового кольца средняя цена предложений о продаже офисной недвижимости класса С (В-) в I полугодии 2019 года составляла 205 363 руб./кв. м, между Садовым кольцом и ТТК 166 724 руб./кв. м, между ТТК и МКАД – 107 817 руб./кв. м, а за границей МКАД – 86 326 руб./кв. м. Цена зависит от престижности и транспортной доступности районов.

**Рисунок 10**





Аналогично ситуации на рынке продажи офисных объектов, ставки аренды в среднем уменьшаются по мере удаления от центра. Выше других – ставки аренды в Центральном округе. В Западном, Северном, Южном и Северо-Западном округах ставки сопоставимы. Минимальные ставки аренды на Востоке и Юго-Востоке Москвы, что соотносится с рейтингом районов по ценам предложений.

Рисунок 11



#### Ставка капитализации

Ставка капитализации рассчитана методом экстракции. } Выборка составляет более 100 объектов офисного назначения класса С (В-), одновременно выставленных на продажу и аренду. } Ставки капитализации для офисной недвижимости класса С (В-) по итогам I полугодия 2019 г. варьируются в диапазоне 10,0-11,0%.

#### Основные выводы:

- рынок восстанавливается после кризиса
- вакансия составила 8,5%
- среднее значение ставки капитализации -10,5%
- ставки аренды составили 5 750 – 8 314 за 1 кв.м/рублей/в год
- цены продажи находились в диапазоне 66 558 – 199 064 за 1 кв.м/рублей с зависимости от местоположения.

### 3.4. ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Основными ценообразующими факторами **для объектов офисного назначения** являются:

- местоположение объекта (приближенность к историческим и центральным частям города, близость памятников архитектуры и центров деловой активности, благоустроенность и однородность социальной среды ближайшего окружения);
- транспортная доступность: индивидуальным и общественным транспортом;
- наличие и условия парковки для арендаторов;
- характеристика входов, в том числе их количество, ориентация на улицу или во двор;
- этаж расположения помещений;
- площадь помещений;
- высота потолков;
- состояние помещений (техническое состояние, внутренняя отделка);
- техническое оснащение здания: системы вентиляции и кондиционирования, возможность выбора ИТ-провайдера, энергообеспеченность, категория энергоснабжения, тип теплоснабжения и т.д.;
- сервис: охрана и видеонаблюдение, круглосуточный доступ, наличие ресторана, кафе, помещений для переговоров, конференций, клининг и т.д.

По степени влияния на ценовые показатели встроенных офисных помещений ценообразующие факторы можно разделить на 5 групп. В зависимости от выборки объектов-аналогов доли стоимости (веса) факторов в стоимости могут находиться в следующих диапазонах (см. таблицу ниже).

**Таблица 3. Основные ценообразующие факторы и средние коэффициенты их влияния на стоимость встроенных помещений офисного назначения**

Фактор	Вес
Престижность местоположения, интенсивность пешеходных потоков	0,1-0,5
Обеспеченность помещения коммуникациями	01,-0,45
Характеристика входа в помещение, этаж расположения помещения, состояние внутренней отделки помещения	0,1-0,35
Состояние здания, площадь помещения, система доступа	0,05-0,35
Условия парковки, коэффициент полезных площадей, высота потолков в помещении	0,05-0,25

Основными ценообразующими факторами **для встроенных помещений торгового назначения** являются:

- престижность местоположения объекта (приближенность к историческим и центральным частям города, престижность адреса, близость памятников архитектуры и центров деловой активности, благоустроенность и однородность социальной среды ближайшего окружения);
- высокая «проходимость» места, а именно интенсивность пешеходных или транспортных потоков и т.п.;
- условия парковки;
- состояние здания;
- характеристика входов, в том числе их количество и ориентация на улицу или во двор;
- этаж расположения помещения;
- площадь помещения;
- наличие витринных окон;
- коэффициент полезных площадей;
- высота потолков в помещении;
- состояние помещения (техническое состояние, внутренняя отделка);
- элементы благоустройства и коммуникаций (наличие водоснабжения, отопления, канализации, электроэнергии, телефонных линий, интернета, радио и т.д.);
- условия осуществления погрузочно-разгрузочных работ;
- система доступа к помещению (свободная/ограниченная);
- система доступа на территорию расположения здания, в котором находится помещение.

По степени влияния на ценовые показатели встроенных торговых помещений ценообразующие факторы можно разделить на 4 группы. В зависимости от выборки объектов-аналогов доли стоимости (веса) факторов в стоимости могут находиться в следующих диапазонах (см. таблицу ниже).

**Таблица 4. Основные ценообразующие факторы и средние коэффициенты их влияния на стоимость встроенных помещений офисного назначения**

<b>Фактор</b>	<b>Вес</b>
Престижность местоположения, интенсивность пешеходных потоков	0,1-0,5
Характеристика входа в помещение, этаж расположения помещения, состояние внутренней отделки помещения, обеспеченность помещения коммуникациями	0,1-0,35
Состояние здания, площадь помещения, условия осуществления погрузочно-разгрузочных работ, система доступа	0,05-0,35
Условия парковки, коэффициент полезных площадей, высота потолков в помещении	0,05-0,25

#### **4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех рациональных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость Объектов оценки.

Правомочность – рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат действующим документам о зонировании города, об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству;

Физическая осуществимость – рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования;

Финансовая оправданность – рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта;

Максимальная эффективность – рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Согласно классической теории проведения анализа НЭИ первым его этапом должно являться составление исчерпывающего списка потенциально возможных вариантов эксплуатации объекта недвижимости.

##### **Правомочность**

В документах, предоставленных Заказчиком, назначение Объектов оценки – нежилое. Возможность перевода в объект жилого фонда невозможен из-за расположения на данных площадях коммуникаций.

##### **Физическая осуществимость**

Исходя из условий правомочности, назначение объектов оценки – нежилое. При анализе возможных вариантов использования существующего помещения Оценщиком были учтены следующие существенные для оцениваемого объекта факторы:

- объемно-планировочное решение: имеют отдельный вход (с улицы), цокольные окна;
- помещения находятся на цокольном этаже жилых зданий;
- местоположение объекта характеризуется как зона с относительно низкой «проходимостью»;
- имеют ограниченное использование.

##### **Финансовая оправданность**

Финансовая оправданность подразумевает рассмотрение вариантов способных дать отдачу, превышающую суммарные затраты (затраты на строительство, операционные расходы, финансовые издержки). Все способы использования недвижимости, дающие положительный доход с достаточной отдачей на собственный капитал, рассматриваются как финансово приемлемые.

Учитывая местоположение Объекта в окружении жилой застройки, а также текущее состояние Объектов оценки Оценщик полагает, что вариант использования Объекта оценки под нежилую функцию будет финансово оправданным.

##### **Вывод по анализу наиболее эффективного использования Объектов оценки**

*На основе анализа вышеперечисленных факторов оценщиком был сделан вывод о том, что наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов является существующее – для использования под коммуникации жилого дома.*

## 5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 5.1 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ

Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1) и Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) установлены три подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный.

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

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

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

В рамках данного отчета, при определении рыночной стоимости Объектов оценки рассмотрены два подхода – сравнительный и доходный.

### 5.2 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход<sup>8</sup> – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

Затратный подход основан на сравнении затрат по созданию объекта недвижимости, эквивалентному по своей полезности оцениваемому или сопоставимому с оцениваемым объектом. Покупатели недвижимого имущества имеют склонность сопоставлять цены предлагаемых на рынке объектов недвижимости с затратами на создание новых объектов, максимально соответствующих их требованиям. Поэтому, в основу затратного подхода положен принцип замещения, согласно которому, благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую ему обойдется приобретение (или аренда) соответствующего земельного участка под застройку и возведение на нем в приемлемые сроки аналогичных по назначению и качеству строений (улучшений), чтобы создать объект недвижимости равной полезности.

Как правило, величины затрат на замещение и рыночной стоимости ближе всего друг к другу для новых объектов недвижимости. Поэтому наиболее применим затратный подход при оценке недавно построенных объектов, сооружение которых основывалось на обстоятельном анализе наиболее эффективного использования застраиваемой территории, и которые имеют незначительный накопленный износ.

При этом правомерность использования затратного подхода, исходя из мировой практики, ставится под сомнение, если общий накопленный износ объекта недвижимости превышает 50%. В этом случае, необходимо с осторожностью относиться к затратному подходу, если его результаты не подтверждаются результатами, полученными с использованием подходов сравнения продаж или доходного.

---

<sup>8</sup>П. 18 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО-1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года №297

В затратном подходе стоимость объекта недвижимости равна рыночной стоимости земельного участка плюс стоимость нового строительства, за вычетом накопленного износа улучшений. Отсюда процедура оценки затратным подходом в общем случае включает следующий последовательный алгоритм:

- Оценка рыночной стоимости права собственности или аренды свободного земельного участка в целях его оптимального использования.
- Расчет затрат на возведение новых аналогичных объектов (улучшений).
- Расчет прибыли предпринимателя и добавление ее к стоимости улучшений (определение стоимости восстановления или стоимости замещения улучшений).
- Определение величины накопленного износа.
- Уменьшение стоимости восстановления (замещения) на сумму накопленного износа для получения остаточной стоимости объекта.
- Добавление к остаточной стоимости улучшений рыночной стоимости прав на земельный участок.

### ***Анализ возможности проведения оценки в рамках затратного подхода***

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки<sup>9</sup>.

Необходимое условие для использования затратного подхода – детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемых объектов. Строительство одной отдельно взятой квартиры или комнаты невозможно. Расчет стоимости встроенного помещения путем ее выделения из стоимости здания с земельным участком в целом связан с большой погрешностью вычислений, что может привести к искажению достоверной стоимости объекта. Действительно, расчёт стоимости строительства по « типовым » сметам, СНИПам и пр. с учётом всех реальных затрат, в том числе косвенных издержек и прибыли инвестора, определением совокупного износа здания в целом и выделением стоимости единицы площади квартиры неизбежно требует использования большого количества допущений и огрублений и обуславливает высокую вычислительную погрешность.

Объект оценки представляет собой нежилые помещения, расположенные в многоквартирных жилых домах.

*В рамках настоящего Отчета рыночная стоимость Объекта оценки затратным подходом не рассчитывалась.*

### **5.3 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД**

Доходный подход<sup>10</sup> – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

---

<sup>9</sup> П. 19 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО-1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года №297

<sup>10</sup> П. 15 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО-1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года №297

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

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью тех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

#### ***Анализ возможности проведения оценки в рамках доходного подхода***

Оцениваемые объекты принадлежат к тому сегменту рынка недвижимости, спрос на выставляемые к аренде объекты на котором достаточно устойчив, это позволяет сделать предположение о возможности регулярных и постоянных поступлений от эксплуатации оцениваемых объектов. Объекты оценки в текущем состоянии может приносить стабильный доход, не требуя капитальных вложений.

*В рамках настоящей работы для определения рыночной стоимости Объекта оценки применялся доходный подход.*

#### **5.4 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД**

Сравнительный подход основывается на сравнении оцениваемых объектов с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Сравнительный подход дает наиболее точные выводы о стоимости для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи или предложениях. Любое отличие условий продажи сравниваемых объектов от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при использовании сравнительного подхода необходимы достоверность и полнота информации. При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних продажах подобных объектов, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объектам оценки. Показателем рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичные по качеству и полезности объекты. Очевидно, что найти на рынке полные функциональные аналоги оцениваемых объектов не представляется возможным. Поэтому оценщики исходят из того, что потенциальный покупатель будет заинтересован в приобретении более или менее универсальных объектов.

#### ***Анализ возможности проведения оценки в рамках сравнительного подхода***

Рынок купли-продажи встроенных помещений офисного и торгового назначения достаточно развит, возможности подбора максимально схожих по основным характеристикам с Объектом оценки объектов-аналогов существенно не ограничены. Следует отметить, что при наличии достаточного количества информации о предложениях по продаже объектов, сопоставимых с Объектом оценки, наиболее достоверный результат для расчета рыночной стоимости даст применение именно сравнительного подхода.

*В рамках настоящего Отчета для определения рыночной стоимости Объекта оценки Оценщик счел возможным применить сравнительный подход.*

Каждый из рассмотренных выше подходов имеет определенные ограничения с точки зрения возможности получения достоверного результата оценки конкретного объекта. При определении стоимости желательно применить все три подхода к оценке, когда это возможно, а затем выполнить согласование результатов оценки, полученных различными подходами. Однако, в силу различных обстоятельств, например, типичности способов приобретения, степени достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки, как правило, предпочтение может быть отдано одному (двум) из указанных подходов оценки, так как другие (другой) не обеспечивают достаточной для проведения согласования результатов точности оценки.

*Таким образом, в данной работе по оценке определение рыночной стоимости оцениваемых помещений проводилось в рамках сравнительного и доходного подходов.*

## **5.5 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

### ***Теоретические основы подхода***

Сравнительный подход<sup>11</sup> – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами - аналогами.

Объект-аналог объекта оценки<sup>12</sup> – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Объекты сравнения – объект оценки и аналоги объекта оценки.

Подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не станет платить за объект цену большую, чем платят на рынке за самый дешевый объект аналогичного качества и полезности.

Сравнительный подход базируется на принципах:

- принцип спроса и предложения (существует взаимосвязь между потребностью в объекте недвижимости и ограниченностью ее предложения);
- принцип замещения (осведомленный, разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем цена приобретения (предложения) на том же рынке другого объекта недвижимости, имеющего аналогичную полезность).

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

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

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

---

<sup>11</sup> П. 12 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО-1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297

<sup>12</sup> П. 10 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО-1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297



Метод моделирования рыночного ценообразования предусматривает построение линейных или мультипликативных зависимостей соответственно типа (6.1) или (6.2) путем статистической обработки достаточно большого массива данных о состоявшихся сделках с объектами сравнения:

$$P^* = p_1 \cdot \left(1 + \sum_{j=1}^k a_j \cdot X_j\right); \quad p_1 = p_{ej} \cdot f_{ej}; \quad a_j = \frac{p_j}{p_{ej}}; \quad X_j = \frac{f_j}{f_{ej}}; \quad (6.1)$$

или

$$P^* = p_p \cdot \prod_{j=1}^k (a_j)^{X_j}; \quad p_p = p_{ej} \cdot f_{ej}; \quad a_j = \frac{p_j}{p_{ej}}; \quad X_j = \frac{f_j}{f_{ej}}; \quad (6.2),$$

где  $P^*$  – рыночная стоимость (равновесная цена);

$f_j$  – элемент сравнения;

$f_j$  и  $f_{ej}$  – количественные характеристики  $j$ -го фактора сравнения соответственно для любого объекта сравнения и для некоторого специально подобранного «эталонного» объекта;

$p_j = P_{fj}/f_j$  – удельная характеристика ценности фактора единицы измерения, где  $P_{fj}$  – цена  $j$ -го фактора размером  $f_j$ .

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

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

Метод сравнительного анализа сделок (продаж) опирается на анализ цен небольшого числа рыночных сделок с объектами сравнения, отобранными по признаку наибольшей близости к объекту оценки не только набором (как в методе моделирования рыночного ценообразования), но и величинами характеристик ценообразующих факторов. При этом объекты сравнения называются также объектами-аналогами и отбираются для анализа из числа объектов, имеющих функциональное назначение, аналогичное назначению объекта оценки и соответствующее принципу наилучшего и наиболее эффективного использования данного типа объектов недвижимости.

При определении стоимости Объекта оценки сравнительным подходом применялся метод сравнения продаж. Метод базируется на той предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках.

Метод сравнительного анализа продаж наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи или предложениях к продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым. Если подобная недвижимость на рынке продаж представлена единичными сделками, метод сравнения продаж не обеспечивает надежных результатов.

Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

Применение метода сравнительного анализа продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий.

- Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках, о котировках, о предложениях по продаже объектов, которые сопоставимы с оцениваемым.
- Определение подходящих единиц сравнения (таких, например, как стоимость 1 кв. м общей площади улучшений) и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
- Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых. При этом поправки принято разделять на две группы – к первой группе относятся характеристики сделок, ко второй – характеристики объектов.
- Установление стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю (или группе показателей – в условиях недостатка или низкой степени достоверности рыночной информации).

Объекты сравнения имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения). В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в следующем обязательном порядке:

- набор прав на недвижимость;
- условия финансирования сделки;
- условия сделки купли-продажи;
- время совершения сделки купли-продажи;
- местоположение объекта недвижимости;
- физические характеристики объекта недвижимости;
- экономические характеристики объекта недвижимости;
- характер использования объекта недвижимости;
- компоненты цены продажи, не связанные с объектом продажи.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

Вносимые поправки делятся на последовательные и кумулятивные. При последовательных поправках каждый раз корректируется откорректированная цена. При кумулятивных корректировках необходимо учитывать их суммарный эффект.

Метод сравнительного анализа продаж реализуется двумя группами техник, различающихся инструментами анализа и способами «приведения» цен сделок с объектами-аналогами к цене объекта оценки:

- техники количественного анализа;
- техники качественного анализа.

*Техники количественного анализа:*

- техники компенсационных корректировок цен;
- техники факторного анализа.

Техники компенсационных корректировок цен предусматривают внесение поправки в цену сделки с объектом-аналогом, обладающим некоторым недостатком в сравнении с объектом оценки. При этом поправка считается равной расчетной прибавке к этой цене, обеспечивающей «компенсацию» упомянутого недостатка объекта-аналога.

Техники факторного анализа:

- техника парного сравнения цен сделок;
- техника построения трендов;
- техники линейной алгебры;
- техника множественного регрессионного анализа.

Техника парного сравнения цен сделок заключается в том, что цена объекта оценки рассчитывается путем корректировки цены сделки с соответствующим объектом-аналогом по каждому элементу сравнения с использованием поправки, размер которой определяется как разность цен сделок для пар объектов-аналогов, отличающихся только этим элементом сравнения.

Техника построения трендов основана на описании регрессионным уравнением данных о ценах рыночных сделок с объектами-аналогами, различающимися величиной количественной характеристики только одного из ценообразующих факторов, – при наличии монотонной зависимости цены от количественной характеристики указанного фактора.

Техники линейной алгебры основаны на применении замкнутых систем алгебраических уравнений (число сделок превышает число элементов сравнения).

Техника множественного регрессионного анализа основана на применении дифференцирования для расчета коэффициентов замкнутых систем алгебраических уравнений.

*Техники качественного анализа включают следующие техники:*

- техника качественного сравнения цен;
- техника квалиметрического моделирования.

Техника качественного сравнения цен применяется в условиях развивающегося рынка недвижимости, когда число сделок не превышает число элементов сравнения.

Данная техника основана на сравнении объекта оценки поочередно с каждым из объектов сравнения по всем ценообразующим факторам, с обозначением направления корректировок и последующим ранжированием объектов по направлению, совпадающим с направлением большинства корректировок.

При этом для обозначения элементов сравнения могут использоваться качественные характеристики: «значительно лучше», «немного лучше», «равный», «немного хуже», «значительно хуже», или пятибалльная шкала: -2, -1, 0, 1, 2 или 0, 1, 2, 3, 4.

Кроме того, для каждого элемента сравнения могут быть введены экспертно оцениваемые коэффициенты значимости (коэффициенты важности или условных весов). Однако отсутствие достаточного обоснования выбора коэффициентов значимости не только не гарантирует улучшения результата расчета, но может даже усугубить ошибку.

Техника квалиметрического моделирования реализуется путем анализа рыночных данных о сделках, а также экспертных оценок качества объектов и среды. При этом все свойства объекта и среды как ценообразующие факторы, представляются в виде иерархической структуры («дерева») взаимосвязанных свойств (качеств) объекта, которые отражают признаваемые продавцом предпочтения покупателей. Также принимается во внимание, что цена объекта является результатом сделки, в которой продавец и покупатель, действуя в своих интересах, выступают в качестве экспертов, формирующих свои заключения на основе собственного опыта или на основе рекомендаций экспертов-оценщиков.

В рамках настоящего Отчета при применении метода сравнения продаж Оценщик использовал метод общих корректировок.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
2. определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
3. сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
4. приведение показателей стоимости сравнимых объектов к стоимости оцениваемого объекта.

Для оценки одного и того же объекта могут быть применены одновременно несколько единиц сравнения. К элементам сравнения относят характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают влияние на цену на недвижимость.

При корректировке цен объектов-аналогов все поправки делаются от объекта-аналога к Объекту оценки. Окончательное решение о величине рыночной стоимости Объекта оценки, определенной методом сравнения продаж, принимается на основании анализа скорректированных цен продажи объектов-аналогов, имеющих максимальное сходство с Объектом оценки.

### **Выбор метода расчета**

Теория оценки предоставляет различные методики расчета рыночной стоимости объекта при применении сравнительного подхода. Наибольшее распространение получили:

- метод сравнения продаж (основан на сравнении объекта оценки и подобранных объектов-аналогов, для которых имеется достоверная информация о ценах сделок (предложений));
- метод парного сравнения продаж (сравнение двух почти идентичных объектов, за исключением одного параметра, наличием которого и объясняется разница в их цене);
- метод валового рентного мультипликатора (расчет цены объекта через соотношение продажной цены к потенциальному доходу по аналогичным объектам).

Ограниченность применения метода парного сравнения продаж объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Метод валового рентного мультипликатора также имеет ряд особенностей, которые затрудняют его широкое применение. Во-первых, это необходимость наличия развитого и активного рынка недвижимости; а во-вторых, сложность учета вероятной разницы в чистых операционных доходах сравниваемых объектов.

Таким образом, в рамках сравнительного подхода Оценщик принял решение использовать метод сравнения продаж, так как на дату оценки существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов, необходимая для реализации данного метода.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок, являющимися аналогами оцениваемого объекта. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса).

Применение сравнительного подхода методом сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках (предложениях) по объектам, которые сопоставимы с оцениваемым.
- Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен продаж или исключения из списка сравнимых.
- Установление стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю.

При расчете стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода необходимо руководствоваться следующими правилами:

- Главным критерием для выбора объектов аналогов является аналогичное наиболее эффективное использование.
- При корректировках все поправки выполняются по принципу «от объекта сравнения (объекта-аналога) к объекту оценки».

- Корректировки производятся в определенной последовательности: сначала корректировки первого уровня, затем – 2-го уровня.

Методы (методики) корректировки цен (корректировки цен по независимым элементам сравнения) можно разделить на количественные и качественные. Специалисты в области оценки недвижимости выделяют большое число количественных и качественных методов, с учетом особенностей объектов оценки и аналогов, предлагая различные комбинирования и модификации этих методов.

Исходя из описания аналогов, количества элементов сравнения, было принято решение о применении в данном случае количественного метода корректировки цен по независимым элементам сравнения для определения рыночной стоимости Объекта оценки.

### ***Расчет рыночной стоимости Объектов оценки***

Результаты оценки приводятся без учета НДС. Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами), не признаются объектом обложения НДС согласно пп. 15 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса РФ

Объекты-аналоги №№1 и 3 от НДС не очищаются, так как сумма НДС является составной частью рыночной стоимости для покупателя недвижимости. Для продавца данный налог после уплаты при продаже недвижимости возмещается при реализации собственной продукции. Объект-аналог №3 облагается УСН.

### **Выбор объектов-аналогов**

Отсутствие на рынке недвижимости практики открытого доступа к информации о заключенных сделках купли-продажи объектов недвижимости, а также предоставления в государственные органы достоверной финансовой информации по регистрируемым сделкам, вынуждает Оценщика использовать косвенные данные при определении рыночной стоимости, а именно – цены предложения.

При проведении подбора объектов-аналогов для применения сравнительного подхода Оценщик использовал доступную информацию о рыночных данных аналогов из сети Интернет. Объявления о продаже размещены на сайтах: ЦИАН [www.cian.ru](http://www.cian.ru), «Единая мультилистинговая система» [www.emls.ru](http://www.emls.ru), «Бюллетень недвижимости» [www.bn.ru](http://www.bn.ru) и др. Дополнительная информация об объектах была получена от представителей продавцов в результате телефонного опроса.

При проведении анализа применялись следующие правила отбора: предложения о продаже нежилых помещений, расположенных на цокольных этажах жилых домов с использованием под офисно-торговую функцию (относящихся к тому же сегменту рынка, что и Объекты оценки), расположенных в Троицком административном округе (ТАО) г. Москва и аналогичных Объектам оценки по своим объемно-планировочным решениям. Более подробно информация об объектах-аналогах приведена в Приложении п. 7.2.

Типичной для рынка единицей сравнения для квартир является стоимость 1 кв. м площади. Оценщик использовал данную единицу в качестве единицы сравнения.

Оценщик использовал все доступные возможности для получения информации об их характеристиках, в том числе опрос представителей продавцов. Оценщик принимает все полученные от представителей данные по аналогам в качестве достоверных.

Таким образом, в распоряжении Оценщика имеется достаточно информации о сопоставимых объектах-аналогах для проведения расчетов с целью определения рыночной стоимости Объекта оценки.

### **Элементы сравнения**

Оценщик выделил следующие элементы сравнения, влияющие на стоимость объектов-аналогов:

*Первая группа элементов сравнения* (различия по ним учитываются в расчете путем проведения абсолютных и процентных корректировок):

- передаваемые права;
- условия финансирования/сделки;
- корректировка на цену предложения;
- корректировка на комиссионный сбор;
- корректировка на дату продажи.

Поправки данного блока по описанным пяти элементам сравнения носят традиционное название последовательных и выполняются одна за другой. Данные корректировки (последовательные) относятся к условиям сделки-продажи и приводят цены продаж (предложений) к рыночным условиям на дату оценки.

*Вторая группа элементов сравнения* (по независимым элементам сравнения) может включать в себя:

- местоположение;
- этаж расположения;
- состояние;
- площадь;
- и т.д.

Вносимые в цену аналога корректировки в связи с особенностями их учета могут быть разделены на виды:

- коэффициентные, вносимые умножением или делением на тот или иной коэффициент;
- поправочные, вносимые прибавлением или вычитанием некоторой компоненты, представленной в абсолютном (стоимостном) выражении;
- учет различий путем составления интегрального показателя качества.

Процесс проведения корректировок и их результаты принято оформлять в табличном виде.

Для расчета стоимости Объекта оценки из полученных цен объектов-аналогов рассчитывается весовой коэффициент в результате пересчета абсолютной суммарной корректировки.

Расчет рыночной стоимости с учетом корректировок приведен ниже. При этом результирующая стоимость определяется с учетом весов стоимости объектов-аналогов следующим образом:

- определяется сумма абсолютных корректировок по всем объектам-аналогам, руб.;
- определяется общая абсолютная корректировка  $K_i$  как сумма всех корректировок, руб.;
- определяется относительная корректировка, как отношение  $K_i$ /сумма, %;
- определяется балл объекта-аналога, как отношение  $1$ /относительная корректировка (чем меньше аналог подвергся корректировкам, тем больше балл);
- определяется сумма баллов по всем объектам-аналогам;
- определяется вес стоимости объекта-аналога в стоимости объекта оценки в %, затем в руб.
- стоимость объекта оценки определяется как сумма весов аналогов в руб.

Основные параметры и характеристики объектов-аналогов и расчет сравнительным подходом представлены ниже в таблицах.

Таблица 5. Расчет рыночной стоимости с применением сравнительного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект сравнения № 1	Объект сравнения № 2	Объект сравнения № 3
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/220899391/">https://www.cian.ru/sale/commercial/220899391/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/198354195">https://www.cian.ru/sale/commercial/198354195</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/221827810/">https://www.cian.ru/sale/commercial/221827810/</a>
Сделка/предложение		предложение	предложение	предложение
Назначение	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения
Имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Адрес	г. Москва , п. Первомайский, ул. Центральная	г. Москва , п. Первомайский, ул. Центральная,27	г. Москва , п. Первомайский, ул. Центральная,10	г. Москва , п. Первомайский, ул. Центральная,27
Округ, район г. Москвы	Троицкий АО	Троицкий АО	Троицкий АО	Троицкий АО
Использование	под коммуникации жилого дома	свободное помещение, возможно использование как под офис, так и под объекты бытового назначения	свободное помещение, возможно использование как под офис, так и под объекты, бытового назначения	свободное помещение, возможно использование как под офис, так и под объекты, бытового назначения
Характеристика входа	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход
Характеристика расположения	низкий автомобильный и пешеходный трафик,	низкий автомобильный и пешеходный трафик,	низкий автомобильный и пешеходный трафик,	низкий автомобильный и пешеходный трафик,
Характеристика здания	Жилой многоквартирный 3-этажный дом	Жилой многоквартирный 3-этажный дом	Жилой многоквартирный 3-этажный дом	Жилой многоквартирный 3-этажный дом
Локальное расположение помещений в здании	цокольный этаж	цокольный этаж	цокольный этаж	цокольный этаж
Общая площадь, кв.м	от 32,6 кв.м. до 57,2 кв.м.	106	20	60
Инженерное оснащение	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Наличие внутренней отделки	минимальная отделка, необходимая для помещений, предназначенных для коммуникаций	без отделки	без отделки	без отделки
Наличие парковки	во дворе	во дворе	во дворе	во дворе
Цена предложения, руб.	?	<b>2 600 000</b>	<b>490 000</b>	<b>1 900 000</b>
Цена предложения, руб. / кв.м		<b>24 528</b>	<b>24 500</b>	<b>31 667</b>
Дата предложения	14.11.2019	ноя.19	ноя.19	ноя.19
<b>Расчет рыночной стоимости методом сравнительного анализа продаж</b>				
Цена предложения, руб./кв.м	?	<b>24 528</b>	<b>24 500</b>	<b>31 667</b>

## ООО «Институт Независимой Оценки»

Параметр	Объект оценки	Объект сравнения № 1	Объект сравнения № 2	Объект сравнения № 3
Условия продажи	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		24 528	24 500	31 667
Факт сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-13,1%	-13,1%	-13,1%
Скорректированная цена, руб./кв.м		21 315	21 291	27 519
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		21 315	21 291	27 519
Местоположение	г. Москва , п. Первомайский, ул. Центральная, Троицкий АО	г. Москва , п. Первомайский, ул. Центральная,27, Троицкий АО	г. Москва , п. Первомайский, ул. Центральная,10, Троицкий АО	г. Москва , п. Первомайский, ул. Центральная,27, Троицкий АО
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		21 315	21 291	27 519
Скорректированная цена, руб./кв.м		21 315	21 291	27 519
Общая площадь, кв.м	от 32,6 кв.м. до 57,2 кв.м.	106,0	20,0	60,0
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		21 315	21 291	27 519
Локальное расположение помещений в здании	цокольный этаж	цокольный этаж	цокольный этаж	цокольный этаж
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		21 315	21 291	27 519
Характеристика здания	Жилой многоквартирный 3-этажный дом	Жилой многоквартирный 3-этажный дом	Жилой многоквартирный 3-этажный дом	Жилой многоквартирный 3-этажный дом
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		21 315	21 291	27 519
Использование	под коммуникации жилого дома	свободное помещение, возможно использование как под офис, так и	свободное помещение, возможно использование как под офис, так и	свободное помещение, возможно использование как под офис, так и



## ООО «Институт Независимой Оценки»

Параметр	Объект оценки	Объект сравнения № 1	Объект сравнения № 2	Объект сравнения № 3
		под объекты бытового назначения	под объекты, бытового назначения	под объекты, бытового назначения
Корректировка, %		-32,0%	-32,0%	-32,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		14 494	14 478	18 713
Состояние отделки	минимальная отделка, необходимая для помещений, предназначенных для коммуникаций	без отделки	без отделки	без отделки
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		<b>14 494</b>	<b>14 478</b>	<b>18 713</b>
Валовая корректировка от цены продажи (без учета корректировки на торг)		32,0%	32,0%	32,0%
Показатель идентичности		0,6800	0,6800	0,6800
Весовой коэффициент		0,3333	0,3333	0,3333
Рыночная стоимость оцениваемых помещений, руб./кв.м	<b>15 893</b>			

## Проведение корректировок цен объектов-аналогов

### Корректировка стоимости 1 кв.м. по 1-группе элементов сравнения

*Корректировка на передаваемые права.* Тип сделки отражает различия в качестве передаваемых прав при проведении сделок с объектами-аналогами и оцениваемого объекта. Все подобранные аналоги, выставленные на продажу, находятся в собственности, поэтому Оценщик данную корректировку не применял.

*Корректировка на условия финансирования.* Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. У Оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования, в связи с этим данная корректировка не применялась.

*Корректировка на цену предложения (корректировка на уторговывание).* В отношении объектов-аналогов в расчетах использована цена предложения. Использование рыночных цен предложений к покупке для аналогов и необходимость расчета цены для гипотетической сделки с Объектом оценки требует перехода к уровням цен, учитывающим возможную скидку «на торг».

Корректировка определена на основе данных Справочника оценщика недвижимости-2018 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки «Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера, Нижний Новгород, 2018, и составила для недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (-)13,1%.

Таблица 168

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9%	10,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	9,1%	10,4%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,7%	9,1%	10,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	12,2%	13,9%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	8,6%	9,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,4%	7,8%	9,0%
3. Высококласная торговая недвижимость	8,4%	7,8%	9,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	10,4%	11,7%

*Корректировка на дату продажи.* Состояние рынка может изменяться с течением времени, что отражается на цене сделок. Аналоги, используемые в расчетах, выставлены на продажу в июле-сентябре 2018 года. По результатам телефонного опроса приведенная ценовая информация актуальна на дату оценки. В связи с эти поправка на дату сделки (предложения) не выполнялась.

Корректировка цены проводится последовательно по каждому элементу сравнения, и определяется цена объектов-аналогов по первой группе поправок. Полученные корректировки представлены в итоговой расчетной таблице.

### Корректировка стоимости 1 кв.м. по 2-группе элементов сравнения

Оценщик не проводил корректировок по характеристикам, которые сопоставимы как для оцениваемого Объекта, так и для объектов-аналогов, в т.ч.:

- *Инженерная обеспеченность.* Одним из важных ценообразующих факторов является наличие коммуникаций, а именно: теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, электроснабжение.

Оценщиком были подобраны объекты-аналоги, которые, как и Объект оценки, обеспечены всеми вышеперечисленными коммуникациями. На основании этого корректировка не проводилась.

- *Корректировка на этаж.* Все объекты – аналоги, как и объект оценки расположены на цокольных этажах, поэтому Оценщик решил не применять данную корректировку.
- *Корректировка на местоположение и ее характеристику.* Объекты-оценки и объекты-аналоги расположены в аналогичных жилых комплексах, расположенных поблизости, поэтому Оценщик данную корректировку не применял.

Анализ информации по аналогам и объектам оценки позволил Оценщику определить ценообразующие факторы, по которым необходимо проведение корректировок. Ниже приведено описание проведенных корректировок.

При определении величин корректировок были использованы результаты анализа данных по сделкам с объектами недвижимости.

*Корректировка на площадь (общую).* При заключении договора купли-продажи объектов большей площади, продавцы готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт». Оцениваются площади от 32,6 кв.м. до 57,2 кв.м. Объекты-аналоги взяты от 20 кв.м. (объект-аналог №1) до 106 кв.м. (объект-аналог №2) Как видно из предложений, объекты-аналоги №1 и №2 при прочих равных условиях предлагаются к продаже по сравнимой цене. Исходя из этого, оценщик не применяет корректировку на площадь.

*Корректировка на состояние внутренней отделки.* Как отмечалось ранее, внутреннее состояние помещений Объектов оценки имеет минимальную отделку, необходимую для помещений, предназначенных для размещения коммуникаций. Объекты-аналоги предлагаются без отделки. В случае использования оцениваемых помещений для иных целей, нежели размещение под коммуникации, для приведения их в надлежащее состояние необходимо было бы делать полноценный ремонт, как если бы они были без отделки. Исходя из этого, корректировка на состояние внутренней отделки не вводилась.

*Корректировка на назначение и использование объектов.* Как отмечалось выше, на площадях оцениваемых объектов расположены инженерные коммуникации домов. Объекты-аналоги являются свободными площадями, которые позиционируются как помещения свободного назначения, и их возможно использовать как под офисы, так и в качестве помещений под бытовые услуги.

Исходя из ограничения использования оцениваемых помещений, была сделана корректировка на назначение. Оцениваемые площади возможно рассмотреть как вспомогательные площади. Корректировка определена на основе данных Справочника оценщика недвижимости-2018 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки «Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 в размере (-)32%.

В Справочнике рассмотрен коэффициент соотношения только для арендных ставок. Однако, данное соотношение возможно применить и для цен продаж.

Таблица 108

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади	2,69	2,51	2,87
Отношение арендных ставок за площади под вендинговые аппараты к удельным арендным ставкам за основные площади	2,47	2,29	2,66
Отношение удельных арендных ставок за площади помещений, сдаваемые в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади	0,84	0,83	0,85
Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади	0,68	0,65	0,71

Расчет рыночной стоимости Объектов оценки сравнительным подходом приведен в таблице ниже.

**Таблица 6. Расчет рыночной стоимости помещений сравнительным подходом**

Объект	Площадь	Стоимость 1 кв.м.	Рыночная стоимость (без НДС), руб.
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37419; Площадь: 40 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.26,;	40	15 893	636 000
Помещение; Назначение: нежилое; кадастровый номер: 77:18:0000000:37413; Площадь: 49,3 кв.м.; адрес: адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.22;	49,3	15 893	784 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0190402:106; Площадь: 44,5 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул Центральная, д. 18, III;	44,5	15 893	707 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37412; Площадь: 32,4 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.22;	32,4	15 893	515 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37420; Площадь: 43,7 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.24;	43,7	15 893	695 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:21:0000000:3273; Площадь: 57 кв.м.; адрес: Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.27, пом. 18,19;	57	15 893	906 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0190402:108; Площадь: 43,7 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.18;	43,7	15 893	695 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0190402:109; Площадь: 56 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.18;	56	15 893	890 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37418; Площадь: 40,1 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.26;	40,1	15 893	637 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:21:0000000:3376; Площадь: 57,2 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.27, пом. 2;	57,2	15 893	909 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37416; Площадь: 43,8 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.24;	43,8	15 893	696 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37417; Площадь: 56,6 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.24;	56,6	15 893	900 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37414; Площадь: 32,6 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.22;	32,6	15 893	518 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37415; Площадь: 44 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.24;	44	15 893	699 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0190402:107; Площадь: 56,7 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.27.	56,7	15 893	901 000
<b>ИТОГО</b>			<b>11 088 000</b>

## 5.6 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

### Теоретические основы подхода

Доходный подход<sup>13</sup> – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход наиболее уместен при оценке объектов, приносящих самостоятельный доход или объектов, доход от использования, которых может быть выделен из потока доходов от всей собственности, составной частью которой он является. Второй существенной предпосылкой применения доходного подхода является типичность мотивации приобретателя – инвестирование средств в источник будущего дохода.

Доходный подход (подход капитализации доходов) включает два основных метода:

- метод прямой капитализации (ПК-метод);
- метод дисконтированных денежных потоков (ДДП-метод).

Оценка недвижимости методом прямой капитализации использует следующую формулу:

$$V = \frac{NOI_1}{R}, \text{ где}$$

$NOI_1$  – наиболее типичный чистый операционный доход первого г;

$R$  – коэффициент (норма) капитализации.

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

- является действующим;
- соответствует наиболее эффективному использованию.

Расчет чистого операционного дохода может осуществляться на основе анализа чистых операционных доходов объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом, с использованием метода сравнительного анализа их арендных ставок.

Несомненным достоинством ПК-метода является то, что, при всей своей математической простоте, он на основе прямых рыночных данных ( $NOI_1$  и  $R$ ) учитывает косвенным образом все требования инвесторов к объекту инвестиций: уровень дохода ( $NOI$ ) и желаемую отдачу ( $R$ ). При наличии требуемой информации ПК-метод является наиболее надежным из доходных методов.

Оценка недвижимости методом дисконтированных денежных потоков использует следующую формулу:

$$V = \sum_{q=1}^k \frac{NOI_q}{(1+Y_q)^q} + \frac{V_p}{(1+Y_k)^k}, \text{ где}$$

$NOI_q$  – чистый операционный доход  $q$ -го г прогноза;

$k$  – количество лет прогноза;

$Y_q$  – норма дисконтирования;

$V_p$  – стоимость реверсии (продажи объекта оценки), определяемая делением  $NOI$  в первый постпрогнозный год на коэффициент капитализации для улучшений.

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

<sup>13</sup> П. 15 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО-1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года №297

Несмотря на свою универсальность, с математической точки зрения ДДП-метод является относительно сложным методом, так как требует тщательного обоснования сценария развития объекта в будущем, что в условиях нестабильной экономики выполнить достаточно сложно.

На основании выполненного исследования, Оценщик полагает, что наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого Объекта является его использование под торгово-офисную функцию.

Основное условие применения метода капитализации – постоянная величина денежных потоков, поступающих от эксплуатации объекта. Оцениваемое имущество принадлежит к тому сектору недвижимости, спрос на выставляемые к аренде объекты на котором достаточно устойчив, это позволяет сделать предположение о возможности регулярных и постоянных поступлений от эксплуатации оцениваемого Объекта. Таким образом, для расчета стоимости Объекта оценки доходным подходом применялся метод прямой капитализации.

В рамках настоящего Отчета коэффициент капитализации был взят на основе аналитической информации консалтинговой компании Swiss Appraisal<sup>14</sup> на уровне среднего значения **10,5%** для помещений торгово-офисного назначения класса С (см. раздел 3.3 настоящего Отчета).

### **Определение ставки арендной платы за Объект оценки и потенциального валового дохода**

С учетом объемно-планировочных характеристик Объекта оценки, под арендопригодной площадью в рамках настоящего Отчета Оценщик принял общую площадь оцениваемых нежилых помещений, что является типичным при сдаче в аренду встроенных помещений.

Потенциальный валовый доход (ПВД) – общий потенциальный доход, отнесенный к объектам недвижимости как полностью заполненному, перед вычетом операционных издержек.

Потенциальный валовый доход рассчитывается, как произведение арендопригодной площади Объекта оценки (в данном случае общей площади) и рыночной арендной ставки за 1 кв. м.

В настоящих расчетах Оценщик определял рыночную арендную ставку за Объект оценки на базе метода сравнительного анализа арендных ставок.

Метод основывается на прямом сравнении оцениваемого Объекта с объектами недвижимости, которые были сданы в аренду или включены в реестр объектов, предлагаемых к сдаче в аренду. Рыночная ставка аренды определяется ценой, которую заплатит типичный арендатор за аренду аналогичного по качеству и полезности объекта.

В отчете применялся метод общих корректировок. Он позволяет при наличии достаточного большого числа объектов-аналогов сгладить возможные выбросы и получить достоверную информацию о величине рыночной арендной ставки объекта оценки.

Корректировки подразделяются на две основные группы:

I группа – последовательные корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;

II группа – независимые корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировок I группы.

Последовательные корректировки (I группа):

- Набор прав на недвижимость;
- условия финансирования;

---

<sup>14</sup> [https://swissapp.ru/upload/iblock/3b5/SwissAppraisal\\_RE\\_Offices\\_C\\_1H2019.pdf](https://swissapp.ru/upload/iblock/3b5/SwissAppraisal_RE_Offices_C_1H2019.pdf)

- условия сделки;
- состояние рынка.

Независимые корректировки (II группа):

- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- характер использования;
- компоненты, не связанные с недвижимостью.

### **Выбор единицы сравнения**

Объекты недвижимости можно сравнивать по нескольким элементам сравнения (стоимость Объекта в целом, цена за куб. м, цена за кв. м и т.д.). Общепринятой практикой при сдаче помещений в аренду является указание арендной ставки за 1 кв. м в год (практически все объявления по аналогам содержат информацию в руб./кв. м/ год.). Для обеспечения сопоставимости данных по аналогам в качестве единицы сравнения используется ставка аренды за 1 кв. м общей площади помещения в год с учетом НДС и оплаты коммунальных услуг (КУ).

Как и в случае с сравнительным подходом, результаты оценки приводятся без учета НДС. Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами), не признаются объектом обложения НДС согласно пп. 15 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса РФ

Объекты-аналоги от НДС не очищаются, так как сумма НДС является составной частью рыночной стоимости для арендатора недвижимости. Для арендодателя данный налог после уплаты при сдаче в аренду недвижимости возмещается при реализации собственной продукции.

### **Выбор объектов-аналогов**

Для целей настоящей оценки была проанализирована информация о предлагаемых в аренду встроенных нежилых помещений, расположенных на цокольных этажах жилых зданий.

Отсутствие на рынке недвижимости практики открытого доступа к информации о заключенных сделках аренды объектов недвижимости, а также предоставления в государственные органы достоверной финансовой информации по регистрируемым сделкам, вынуждает Оценщика использовать косвенные данные при определении рыночной стоимости, а именно – цены предложения.

При проведении подбора объектов-аналогов для применения сравнительного подхода Оценщик использовал доступную информацию о рыночных данных аналогов из сети Интернет. Копии данных материалов приведены в разделе 7.2. Дополнительная информация об объектах была получена от представителей продавцов в результате телефонного опроса.

При проведении анализа применялись следующие правила отбора: предложения в аренду встроенных нежилых помещений цокольных этажей с использованием под помещения свободного назначения (относящихся к тому же сегменту рынка, что и Объект оценки), расположенных в Троицком АО г. Москва и аналогичных Объектам оценки по своим объемно-планировочным решениям.

Типичной для рынка единицей сравнения для объектов недвижимости является стоимость руб./1 кв.м в месяц площади. Оценщик использовал данную единицу в качестве единицы сравнения.

Таким образом, в распоряжении Оценщика имеется достаточно информации о сопоставимых объектах-аналогах для проведения расчетов с целью определения рыночной стоимости Объекта оценки. Далее представлены объекты - аналоги, используемые в расчетах

Основные параметры и характеристики объектов-аналогов и расчет сравнительным подходом представлены ниже в таблице.

Таблица 7. Расчет арендной ставки

Параметр	Объект оценки	Объект сравнения № 1	Объект сравнения № 2	Объект сравнения № 3
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/221386497/">https://www.cian.ru/rent/commercial/221386497/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/189601441/">https://www.cian.ru/rent/commercial/189601441/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/206169262/">https://www.cian.ru/rent/commercial/206169262/</a>
Сделка/предложение		предложение	предложение	предложение
Объект недвижимости	нежилые помещения	нежилые помещения	нежилые помещения	нежилые помещения
Назначение	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения
Имущественные права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Адрес	г. Москва , п. Первомайский, ул. Центральная	г. Москва , п. Первомайский, ул. Центральная,26	г. Москва , г. Троицк, Калужское ш.,13Г	г. Москва , г. Троицк, ул. Заречная,25
Округ	Троицкий АО	Троицкий АО	Троицкий АО	Троицкий АО
Использование	под коммуникации жилого дома	свободное помещение, возможно использование как под офис, так и под объекты бытового назначения	свободное помещение, возможно использование как под офис, так и под объекты, бытового назначения	свободное помещение, возможно использование как под офис, так и под объекты, бытового назначения
Характеристика здания	Жилой многоквартирный 3-этажный дом	Жилой многоквартирный 3-этажный дом	2-х этажный офисный центр	Жилой многоквартирный 6-этажный дом
Общая площадь, кв.м	от 32,6 кв.м. до 57,2 кв.м.	от 33 до 107 кв.м.	от 100 до 135 кв.м.	54,1
Локальное расположение помещений в здании	цокольный этаж	цокольный этаж	цокольный этаж	подвал
Характеристика входа	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход
Инженерное оснащение	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Наличие внутренней отделки	минимальная отделка, необходимая для помещений, предназначенных для коммуникаций	стандартная отделка	без отделки	без отделки
Арендная плата согласно данным о предложении объекта в аренду, руб./кв.м/год		<b>2 804</b>	<b>5 400</b>	<b>6 660</b>
Что включает арендная плата		НДС, коммунальные услуги	НДС, коммунальные услуги,	НДС, коммунальные услуги,
Корректировка на коммунальные платежи, 5% арендной платы		140	270	333
Арендная плата, руб./кв.м./год		<b>2 664</b>	<b>5 130</b>	<b>6 327</b>



Параметр	Объект оценки	Объект сравнения № 1	Объект сравнения № 2	Объект сравнения № 3
<b>Расчет средневзвешенной арендной ставки</b>				
Цена предложения 1 кв.м, руб.	?	2 664	5 130	6 327
Условия аренды	обычные	обычные	обычные	обычные
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		2 664	5 130	6 327
Корректировка на торг		предложение	предложение	предложение
Изменение в %		-11,0%	-11,0%	-11,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		2 371	4 566	5 631
Передаваемые права	право аренды на нежилые помещения	право аренды на нежилые помещения	право аренды на нежилые помещения	право аренды на нежилые помещения
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		2 371	4 566	5 631
Местоположение	г. Москва , п. Первомайский, ул. Центральная	г. Москва , п. Первомайский, ул. Центральная,26	г. Москва , г. Троицк, Калужское ш.,13Г	г. Москва , г. Троицк, ул. Заречная,25
Изменение в %		0,0%	-52,0%	-52,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		2 371	2 192	2 703
Линия домов	Жилой многоквартирный 3-этажный дом	Жилой многоквартирный 3-этажный дом	2-х этажный офисный центр	Жилой многоквартирный 6-этажный дом
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		2 371	2 192	2 703
Общая площадь, кв.м	от 32,6 кв.м. до 57,2 кв.м.	от 33 до 107 кв.м.	от 100 до 135 кв.м.	23,0
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		2 371	2 192	2 703
Локальное расположение в здании	цокольный этаж	цокольный этаж	цокольный этаж	подвал
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		2 371	2 192	2 703

Параметр	Объект оценки	Объект сравнения № 1	Объект сравнения № 2	Объект сравнения № 3
<b>Наличие отдельного входа</b>	<i>отдельный вход</i>	<i>отдельный вход</i>	<i>отдельный вход</i>	<i>отдельный вход</i>
<b>Изменение в %</b>		-32,0%	-32,0%	-32,0%
<b>Скорректированная цена, руб./кв.м</b>		1 612	1 491	1 838
<b>Состояние отделки</b>	<i>минимальная отделка, необходимая для помещений, предназначенных для коммуникаций</i>	<i>стандартная отделка</i>	<i>без отделки</i>	<i>без отделки</i>
<b>Изменение в %</b>		0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена, руб./кв.м</b>		<b>1 612</b>	<b>1 491</b>	<b>1 838</b>
<b>Валовая корректировка от ставки аренды (без учета скидки на торг)</b>		<b>32,0%</b>	<b>84,0%</b>	<b>84,0%</b>
<b>Показатель идентичности</b>		0,6800	0,1600	0,1600
<b>Весовой коэффициент</b>		0,6800	0,1600	0,1600
<b>Цена предложения 1 кв.м, руб.</b>	?	<b>2 664</b>	<b>5 130</b>	<b>6 327</b>
<b>Арендная плата, руб./кв.м./год ( без коммунальных расходов)</b>	<b>1 629</b>			

В процессе оценки арендные ставки объектов-аналогов приводятся к арендной ставке оцениваемого Объекта через систему корректировок. Произведенные корректировки сделаны на основе анализа рыночной информации о предложениях и интервью с экспертами.

### **Проведение корректировок цен объектов-аналогов**

#### ***Корректировка стоимости 1 кв.м в год по 1-группе элементов сравнения***

*Корректировка на передаваемые права.* Тип сделки отражает различия в качестве передаваемых прав при проведении сделок с объектами-аналогами и оцениваемого объекта. Все подобранные аналоги, выставленные в аренду, находятся в собственности, поэтому Оценщик данную корректировку не применял.

*Корректировка на условия финансирования.* Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. У Оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования, в связи с этим данная корректировка не применялась.

*Корректировка на цену предложения (корректировка на уторговывание).* В отношении объектов-аналогов в расчетах использована цена предложения. Использование рыночных цен предложений к покупке для аналогов и необходимость расчета цены для гипотетической сделки с Объектом оценки требует перехода к уровням цен, учитывающим возможную скидку «на торг».

Корректировка определена на основе данных Справочника оценщика недвижимости-2018 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки «Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера, Нижний Новгород, 2018, и составила для недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (-)11% (Принт-скрин приведен в разделе 5.5).

Остальные корректировки по 1 группе элементов не применялись (см. п. 5.5).

Корректировка цены проводится последовательно по каждому элементу сравнения, и определяется цена объектов-аналогов по первой группе поправок. Полученные корректировки представлены в итоговой расчетной таблице.

#### ***Корректировка стоимости 1 кв.м в год по 2-группе элементов сравнения.***

Корректировки по 2 группе элементов выполняются аналогично методикам, приведенным в разделе 5.6. Определение рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода. Выбор корректировок аналогичен, приведенным в п. 5.5.

Оценщик не проводил корректировок по характеристикам, которые сопоставимы как для оцениваемого Объекта, так и для объектов-аналогов, в т.ч.:

- *Инженерная обеспеченность.* Одним из важных ценообразующих факторов является наличие коммуникаций, а именно: теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, электроснабжение. Оценщиком были подобраны объекты-аналоги, которые, как и Объект оценки, обеспечены всеми вышеперечисленными коммуникациями. На основании этого корректировка не проводилась.
- *Корректировка на этаж.* Все объекты – аналоги, как и объект оценки расположены на цокольных этажах, поэтому Оценщик решил не применять данную корректировку.

Анализ информации по аналогам и объектам оценки позволил Оценщику определить ценообразующие факторы, по которым необходимо проведение корректировок. Ниже приведено описание проведенных корректировок.

При определении величин корректировок были использованы результаты анализа данных по сделкам с объектами недвижимости.

*Корректировка на коммунальные расходы.* Величина арендной платы включает коммунальные расходы. Для определения действительного валового дохода арендную плату необходимо очистить от коммунальных расходов.

Корректировка на коммунальные расходы определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2018 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки «Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера, Нижний Новгород, 2018. Согласно Справочнику по разным данным коммунальные расходы составляют от 4% до 14% валового дохода. Оценщик принял решение взять размер коммунальных расходов на уровне 5% по данным [www.irm.ru](http://www.irm.ru) для бизнес-центров класса В-С, так как оцениваемые объекты являются именно объектами класса С.

**Структура составляющих арендной ставки по данным открытых источников**

Таблица 167

№	Ссылка	Значение	Комментарии
<b>Доля коммунальных платежей</b>			
1	<a href="https://www.restate.ru/material/ekspluatatsiya-nedvizhimosti-glava-10-stoimost-ekspluatatsii-sistema-83649.html">https://www.restate.ru/material/ekspluatatsiya-nedvizhimosti-glava-10-stoimost-ekspluatatsii-sistema-83649.html</a>	6%-8%	Затраты на коммунальные услуги (водо-, тепло -, газо -, электроснабжение) составляют 6 – 8 % от валового дохода
2	<a href="http://rway.ru/Upload/bulletines/235/3_235_Емельянов_CityMalls_OP_106-107.pdf">http://rway.ru/Upload/bulletines/235/3_235_Емельянов_CityMalls_OP_106-107.pdf</a> (Алексей Емельянов, генеральный директор City&Malls PFM)	8%-14%	Доля коммунальных платежей в валовом доходе для офисных центров
		4%-5%	Доля коммунальных платежей в валовом доходе для торговых центров
3	<a href="https://www.irm.ru/articles/6918.html">https://www.irm.ru/articles/6918.html</a>	5%-7%	отплата коммунальных услуг (водоснабжение, газ, электричество, теплоснабжение) отнимает около 5–7% валового дохода для бизнес центров класса В и С
4	Вольнова В.А. «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода». Имущественные отношения в Российской Федерации, №12, 2012г.	8%	Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (средние города)
		8%	Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (города миллионники)

*Корректировка на площадь (общую).* При заключении договора аренды объектов большей площади, продавцы готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт». Оцениваются площади от 32,6 кв.м. до 57,2 кв.м. Объекты-аналоги взяты от 33 до 135 кв.м. Как видно из предложения объекта-аналога №1 площади от 33 кв.м. до 107 кв.м. предлагаются по одинаковой ставке. Исходя из этого, оценщик не применяет корректировку на площадь.

*Корректировка на состояние внутренней отделки.* Как отмечалось ранее, внутреннее состояние помещений Объектов оценки имеет минимальную отделку, необходимую для помещений, предназначенных для размещения коммуникаций. Объекты-аналоги №№ 2 и 3 предлагаются без отделки. В случае использования оцениваемых помещений для иных целей, нежели размещение под коммуникации, для приведения их в надлежащее состояние необходимо было бы делать полноценный ремонт, как если бы они были без отделки. Объект-аналог №1 предлагается с отделкой. Исходя из этого, корректировка на состояние внутренней отделки не вводилась.

*Корректировка на назначение и использование объектов.* Как отмечалось выше, на площадях оцениваемых объектов расположены инженерные коммуникации домов. Объекты-аналоги являются свободными площадями, которые позиционируются как помещения свободного назначения, и их возможно использовать как под офисы, так и в качестве помещений под бытовые услуги.

Исходя из ограничения использования оцениваемых помещений, была сделана корректировка на назначение. Оцениваемые площади возможно рассмотреть как вспомогательные площади.

Корректировка определена на основе данных Справочника оценщика недвижимости-2018 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки «Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 в размере (-)32% (Принт-скрин приведен в разделе 5.5).

*Корректировка на местоположение и ее характеристику.* Объекты-оценки и объект-аналог №1 расположены в аналогичных жилых комплексах, расположенных поблизости, поэтому Оценщик данную корректировку не применял.

Объекты-аналоги №2 и 3 расположены в г. Троицк, административном центре Троицкого АО. Объекты оценки расположены в небольшом поселке на удалении от Троицка и Москвы. Т.е. статусы п. Первомайский и г. Троицка различные. По территориальному расположению, развитости социальной и транспортной инфраструктуры г. Троицк возможно определить как областной центр, а п. Первомайский как прочие населенные пункты.

Корректировка определена на основе данных Справочника оценщика недвижимости-2018 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки «Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 в размере (-)52%.

Таблица 12

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,71	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,62
Прочие населенные пункты	0,48	0,46	0,50
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,81
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,61
Прочие населенные пункты	0,48	0,46	0,50

### Расчет действительного валового дохода (ДВД)

Действительный валовый доход (ДВД) равен потенциальному валовому доходу (ПВД) за вычетом потерь от неполной загрузки объекта и несвоевременного внесения арендной платы.

В соответствии с рыночной информацией, аналогичные объекты сдаются в аренду целиком, поэтому среднегодовой уровень вакантных площадей составляет 0%.

Потери от неуплаты приняты равными 0%, так как практикой делового оборота является внесение арендатором обеспечительного платежа за 1-3 месяца аренды. Таким образом, в настоящем Отчете ДВД=ПВД.

### Определение операционных расходов (ОР)

*Операционные расходы* – это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства эффективного валового дохода. Операционные расходы состоят из переменных расходов, постоянных расходов и расходов на замещение.

#### *Постоянные расходы*

В рамках данного Отчета предполагается, что постоянные расходы собственника будут складываться из выплат по налогу на имущество и расходов на страхование.

#### *Переменные расходы*

Переменные расходы включают в себя расходы на содержание территории, текущие ремонтные работы, заработная плата обслуживающего персонала, охрана, расходы на управление.

#### *Расходы на замещение*

Неотъемлемой частью операционных расходов являются расходы, связанные с необходимостью ремонта или замены быстроизнашивающихся компонентов объекта недвижимости (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура), с целью поддержания объекта в состоянии, способном приносить стабильный доход, т.е. капитальный ремонт.

Операционные расходы приняты Оценщиком в размере среднего значения по аналитической информации Справочника оценщика недвижимости-2018 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 в размере 17,5% для г. Москвы.

#### Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 15

Расходы на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода.				
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	18,7%	14,2%	23,2%
2	Тамбов	17,5%	13,0%	22,0%
3	Москва	17,5%	14,1%	20,9%
4	Нижний Новгород	16,0%	11,6%	20,4%
5	Хабаровск	18,3%	13,7%	22,8%
6	Нальчик	17,1%	14,4%	19,7%
7	Ижевск	17,5%	12,9%	22,1%
8	Воронеж	18,6%	13,7%	23,4%
9	Краснодар	16,2%	11,7%	20,7%

#### **Определение чистого операционного дохода (ЧОД)**

Чистый операционный доход (ЧОД) определяется по формуле:  $ЧОД = ДВД - ОР$

#### **Расчет рыночной стоимости в рамках доходного подхода**

Рыночная стоимость в рамках доходного подхода определяется по формуле:  $РСд = ЧОД / K_{\text{капитализации}}$ .

Результаты расчетов рыночной стоимости в рамках доходного подхода приведены в таблицах далее.

**Таблица 8. Расчет рыночной стоимости Объектов оценки в рамках доходного подхода**

Объект	Площадь	Арендная ставка руб/кв.м./год	ДВД=ПВД, руб.	Операционные расходы (ОР), руб.	ЧОД, руб.	Ставка кап-ии, %	Рыночная стоимость (без НДС), руб.
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37419; Площадь: 40 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.26,;	40	1 629	65 160	11 403	53 757	10,50%	512 000
Помещение; Назначение: нежилое; кадастровый номер: 77:18:0000000:37413; Площадь: 49,3 кв.м.; адрес: адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.22;	49,3	1 629	80 310	14 054	66 256	10,50%	631 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0190402:106; Площадь: 44,5 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул Центральная, д. 18, III;	44,5	1 629	72 491	12 686	59 805	10,50%	570 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37412; Площадь: 32,4 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.22;	32,4	1 629	52 780	9 237	43 543	10,50%	415 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37420; Площадь: 43,7 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.24;	43,7	1 629	71 187	12 458	58 729	10,50%	559 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:21:0000000:3273; Площадь: 57 кв.м.; адрес: Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.27, пом. 18,19;	57	1 629	92 853	16 249	76 604	10,50%	730 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0190402:108; Площадь: 43,7 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.18;	43,7	1 629	71 187	12 458	58 729	10,50%	559 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0190402:109; Площадь: 56 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.18;	56	1 629	91 224	15 964	75 260	10,50%	717 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37418; Площадь: 40,1 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.26;	40,1	1 629	65 323	11 432	53 891	10,50%	513 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:21:0000000:3376; Площадь: 57,2 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.27, пом. 2;	57,2	1 629	93 179	16 306	76 873	10,50%	732 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37416; Площадь: 43,8 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.24;	43,8	1 629	71 350	12 486	58 864	10,50%	561 000

## ООО «Институт Независимой Оценки»

Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37417; Площадь: 56,6 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.24;	56,6	1 629	92 201	16 135	76 066	10,50%	724 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37414; Площадь: 32,6 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.22;	32,6	1 629	53 105	9 293	43 812	10,50%	417 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37415; Площадь: 44 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.24;	44	1 629	71 676	12 543	59 133	10,50%	563 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0190402:107; Площадь: 56,7 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.27.	56,7	1 629	92 364	16 164	76 200	10,50%	726 000
<b>ИТОГО</b>							<b>8 929 000</b>



## 5.7 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ НА ОСНОВЕ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ

Согласование результатов оценки, проводится в тех случаях, когда расчеты проводились более чем одним подходом.

Стандарты оценки предписывают формировать окончательное суждение о стоимости (результат согласования) путём расчёта взвешенного значения оценок, полученных при использовании различных подходов.

Степень адекватности полученных моделей различна и обусловлена широким кругом факторов, важнейшими из которых являются неравновесный характер спроса и предложения, неадекватная информативность сторон рыночных сделок, неэффективное управление недвижимостью и т.д. Все это не позволяет в качестве конечной стоимости использовать результат, полученный тем или иным подходом.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

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

С целью получения оценки более близкой к реальности необходимо воспользоваться соотношением, учитывающим результаты трех моделей и дающим средневзвешенную оценку. Каждому из подходов присваивался вес, и, путем перемножения веса на соответствующую величину рыночной стоимости, определялась итоговая величина рыночной стоимости за Объект оценки.

Оценка рыночной стоимости нежилых помещений выполнена с применением сравнительного и затратного подходов.

Ниже приводится таблица критериев применимости использованных подходов, выставление баллов происходило по пятибалльной шкале (чем выше балл, тем выше степень значимости):

**Таблица 9. Критерии применимости использованных подходов**

Критерий	Подходы к оценке		
	Сравнительный	Доходный	Затратный
1. Применимость подхода к оценке данного объекта	5	5	не применялся
2. Адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой производится анализ	4	4	
3. Способность подхода отразить действительные намерения типичного покупателя и продавца, прочие реалии спроса/предложения	4	4	
4. Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)	5	5	
5. Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта	5	5	
<b>Количество баллов по подходу</b>	<b>23</b>	<b>23</b>	<b>0</b>
<b>Общее количество баллов</b>	<b>46</b>		
<b>Итоговые весовые коэффициенты</b>	<b>0,50</b>	<b>0,50</b>	<b>0,00</b>

**Таблица 10. Согласование результатов и расчет рыночной стоимости Объектов оценки**

Объекты оценки	Сравнительный		Доходный		Рыночная стоимость, руб.
	стоимость	вес	стоимость	вес	
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37419; Площадь: 40 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.26,;	636 000	0,5	512 000	0,5	574 000
Помещение; Назначение: нежилое; кадастровый номер: 77:18:0000000:37413; Площадь: 49,3 кв.м.; адрес: адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.22;	784 000	0,5	631 000	0,5	708 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0190402:106; Площадь: 44,5 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д. 18, III;	707 000	0,5	570 000	0,5	639 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37412; Площадь: 32,4 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.22;	515 000	0,5	415 000	0,5	465 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37420; Площадь: 43,7 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.24;	695 000	0,5	559 000	0,5	627 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:21:0000000:3273; Площадь: 57 кв.м.; адрес: Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.27, пом. 18,19;	906 000	0,5	730 000	0,5	818 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0190402:108; Площадь: 43,7 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.18;	695 000	0,5	559 000	0,5	627 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0190402:109; Площадь: 56 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.18;	890 000	0,5	717 000	0,5	804 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37418; Площадь: 40,1 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.26;	637 000	0,5	513 000	0,5	575 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:21:0000000:3376; Площадь: 57,2 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.27, пом. 2;	909 000	0,5	732 000	0,5	821 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37416; Площадь: 43,8 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.24;	696 000	0,5	561 000	0,5	629 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37417; Площадь: 56,6 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.24;	900 000	0,5	724 000	0,5	812 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37414; Площадь: 32,6кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.22;	518 000	0,5	417 000	0,5	468 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37415; Площадь: 44 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.24;	699 000	0,5	563 000	0,5	631 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0190402:107; Площадь: 56,7 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.27.	901 000	0,5	726 000	0,5	814 000
<b>ИТОГО, руб.</b>					<b>10 012 000</b>

## **6. ЗАЯВЛЕНИЕ (СЕРТИФИКАТ) О СООТВЕТСТВИИ. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ**

Исполнитель удостоверяет, что настоящий Отчет выполнен в соответствии со следующими утверждениями:

- факты, представленные в Отчете, согласуются со знанием и профессиональным опытом Оценщика;
- проведенный анализ и сделанные заключения ограничены только изложенными допущениями и ограничивающими условиями;
- Оценщик, а также оценочная фирма или ее сотрудники не имели настоящего или будущего интереса в оцениваемом имуществе;
- вознаграждение Оценщика, равно как и фирмы-исполнителя договора на оценку, исчисляется в денежном выражении и никаким образом не зависит от результата оценки;
- оценка была проведена в соответствии с действующим на дату оценки законодательством, а именно Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральными стандартами оценки №1-3,7, утвержденными Приказами Министерства экономического развития и торговли РФ №297-299 от 20 мая 2015 г., № 611 от 25 сентября 2014г., Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными Ассоциацией «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (утверждены Советом НП оценщиков «ЭС», Протокол № 4/2010 от «31» августа 2010г.)..
- образование подписавшего Отчет Оценщика соответствует действующим на дату составления Отчета требованиям;
- Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества.

В настоящем отчете произведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного в г. Москва, п. Первомайский, принадлежащего ООО «УК «Капиталстройинвест» на праве собственности.

Оценка проведена по состоянию на 14 ноября 2019 года.

Целью оценки является определение рыночной стоимости имущества. Результаты оценки будут использованы в качестве подтверждения стоимости имущества при заключении договора купли-продажи.

Для определения рыночной стоимости Объектов оценки в рамках настоящего Отчета использованы сравнительный и доходный подходы.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном Отчете об оценке мы пришли к заключению, что рыночная стоимость Объектов оценки на дату оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, составляет (округленно):

<b>Объекты оценки</b>	<b>Рыночная стоимость, руб.</b>
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37419; Площадь: 40 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.26,;	574 000
Помещение; Назначение: нежилое; кадастровый номер: 77:18:0000000:37413; Площадь: 49,3 кв.м.; адрес: адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.22;	708 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0190402:106; Площадь: 44,5 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д. 18, III;	639 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37420; Площадь: 32,4 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.22;	465 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37420; Площадь: 43,7 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.24;	627 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:21:0000000:3273; Площадь: 57 кв.м.; адрес: Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.27, пом. 18,19;	818 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0190402:108; Площадь: 43,7 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.18;	627 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0190402:109; Площадь: 56 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.18;	804 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37418; Площадь: 40,1 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.26;	575 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:21:0000000:3376; Площадь: 57,2 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.27, пом. 2;	821 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37416; Площадь: 43,8 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.24;	629 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37417; Площадь: 56,6 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.24;	812 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37414; Площадь: 32,6кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.22;	468 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0000000:37415; Площадь: 44 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.24;	631 000
Помещение; Назначение: нежилое; этаж: подвал кадастровый номер: 77:18:0190402:107; Площадь: 56,7 кв.м.; адрес: г. Москва, п. Первомайское, ул. Центральная, д.27.	814 000
<b>ИТОГО, руб.</b>	<b>10 012 000</b>

Оценщик

Тихонов Роман Валерьевич

Генеральный директор  
ООО «Институт независимой оценки»

Либровская Ольга Викторовна

## **7. ПРИЛОЖЕНИЕ 1**

---

### **7.1 СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ**

#### **Нормативные акты.**

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития №256 от 20.05.2015 г.
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития №298 от 20.05.2015 г.
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития №299 от 20.05.2015 г.
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития №611 от 25.09.2014 г.
6. Международные стандарты оценки – МСО, 2007 (восьмое издание, 2007).
7. Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (утверждены Решением Совета НП СОО «Сообщество профессионалов оценки», протокол №2 от 03.03.2008 г.).
8. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 г. №51-ФЗ.

#### **Специальная литература**

1. Федотова М. А., Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса. учебник. – М.: Ассоциация авторов и издателей «ТАНДЕМ». Издательство «ЭКМОС», 2002. – 352 с.
2. Грибовский С.В. Методология оценки коммерческой недвижимости. – СПб, Изд-во СПбГУЭФ, 1998г.
3. Оценка недвижимости: учебник / под ред. Грязновой А. Г., Федотовой М. А.. – М.,: Финансы и статистика; 2003. - 496 стр.
4. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. – СПб: Издательство «МСК», 2003. – 422 с.
5. Кузнецов Д.Д. Техника метода сравнения продаж: от качественных корректировок к квалиметрической модели.// Научный электронный журнал «Проблемы недвижимости». СПб.: Р-Клуб, 1999, вып. 4.
6. Блашенкова Ю.В. Некоторые аспекты применения метода анализа иерархий в рамках выполнения работ, по оценке недвижимости. НЭЖ «Проблемы недвижимости», 2001 г. вып. 2.

## 7.2 КОПИИ МАТЕРИАЛОВ, СОДЕРЖАЩИХ РЫНОЧНУЮ ИНФОРМАЦИЮ, ИСПОЛЬЗОВАННУЮ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

### Аналоги для сравнительного подхода

<https://www.cian.ru/sale/commercial/220899391/>

**Свободное назначение, 106 м<sup>2</sup>**  
 Москва, ТАО (Троицкий), Первомайское поселок, ул. Центральная, 27 На карте  
 Киевское шоссе, 23 км. от МКАД

2 600 000 ₽  
 24 529 ₽ за м<sup>2</sup>  
 Следить за изменением цены  
 УСН

**PRO**  
**Андрей Прошин**  
 Ещё 21 объект  
**+7 926 404-44-30**  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка  
 Написать сообщение

Продана офисов в БЦ  
 От 50 до 280 м<sup>2</sup> в действе  
 Свободные планировки. В  
 Собственник. LOFT-офисы  
 руб./м<sup>2</sup>.  
 +7 (495) 126-92-05

Назначение: пекарня, выпечка, парикмахерская, салон красоты, ателье одежды, кафе/ресторан, бытовые услуги, автосервис, офис, бар, гостиница, выставка, медицинский центр, кондитерская, аптека, клуб, маникюр, фитнес, детский клуб, фрукты, зоомагазин, цветы, нотариальная контора, зал

Новая Москва. Нежилое помещение в новом, раскрученном жилом микрорайоне. Цокольный этаж жилого дома повышенной комфортности. Есть окна. Свободная продажа. Платежеспособные жители микрорайона. Без отделки. Подходит под широкий спектр деятельности.

2 600 000 ₽  
 24 529 ₽ за м<sup>2</sup>


**PRO**  
**Андрей Прошин**  
 Ещё 21 объект

<https://www.cian.ru/sale/commercial/198354195/>

Свободное назначение, 20 м<sup>2</sup>  
 Москва, ТАО (Троицкий), Первомайское поселок, ул. Центральная, 10. [На карте](#)  
 Киевское шоссе, 24 км от МКАД | Можайское шоссе, 28 км от МКАД

490 000 ₽   
 24 500 ₽ за м<sup>2</sup>

PRO  
**Татьяна Сорокина**  
 Ещё 5 объектов  
**+7 905 597-88-58**  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.  
[Написать сообщение](#)



10 фото

Бизнес-центр DM To  
 Выгодные инвестиции  
 недвижимость. Окуп  
 доходность 17%.  
 +7 (495) 021-12-64  
 Застройщик: «КР Пропертью». Проектная декларация на

Фотографии (10) Описание На карте Контактное лицо Свободное н.

**20 м<sup>2</sup>** **1 из 4** **Свободно**  
 Площадь Этаж Помещение

**Назначение:** свободное назначение, частная практика, ателье одежды, парикмахерская, бытовые услуги, цех, офис, интернет магазин, швейный цех, коммерция, готовый бизнес, мастерская, фотостудия, малое производство, пункт выдачи, фото студия, рабочее место, рабочий кабинет

НОВАЯ МОСКВА! Продается ПОМЕЩЕНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ, площадь 20 кв. м, на цокольном этаже жилого дома. Поселок ПЕРВОМАЙСКОЕ, ул. Центральная, д. 10. Имеется окно. Без отделки. СМ. ФОТО и ПЛАН. Коммуникации центральные, электричество - в любом количестве. **МОЖНО ИСПОЛЬЗОВАТЬ** под: ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС, малое производство, склад, цех, рабочий кабинет, СТУДИЮ. Экологически чистый район. Престижный, охраняемый жилой комплекс с развитой инфраструктурой: д/сад, школа, поликлиника, бизнес-центр, магазины, красивый парк с родником, храм, недалеко бассейн Империл, теннисный корт. По Киевскому шоссе - регулярный транспорт. От м. Саларьево авт. 304, остановка рядом с метро. Договор инвестирования, зарегистрированный по 214 ФЗ. Переуступка прав от физ. лица. **БЫСТРЫЙ ПОКАЗ И ВЫХОД НА СДЕЛКУ!**

490 000 ₽   
 24 500 ₽ за м<sup>2</sup>

PRO  
**Татьяна Сорокина**  
 Ещё 5 объектов  
**+7 905 597-88-58**  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.  
[Написать сообщение](#)

<https://www.cian.ru/sale/commercial/221827810/>

cian.ru/sale/commercial/221827810/

Новости Mail.Ru Маркет Карты Новости Яндекс Словари Видео Яндекс Музыка Диск Почта www.mail.ru Ответ - Почта Mail...


### Свободное назначение, 60 м<sup>2</sup>

Москва, ТАО (Троицкий), Первомайское поселок, ул. Центральная, 27 [На карте](#)

📍 Саларьево - 25 мин. на транспорте

📍 Киевское шоссе, 25 км от МКАД

❤ В избранное Пожаловаться



7 фото

1 900 000 ₽ 31 667 ₽ за м<sup>2</sup>

PRO

**ЖСС Недвижимость**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2011 года  
[Ещё 901 объект](#)

**+7 926 041-41-29**  
**+7 495 664-52-81**

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

**Владимир Чепурин**  
4.5 2 отзыва

**ЖК «Переделкино Ближнее»**  
Продажа помещений от 65 м<sup>2</sup> в «Переделкино Ближнее». 1 этаж, отдельный вход, м. Рассказовка  
+7 (495) 106-43-73

jiania Новости Mail.Ru Маркет Карты Новости Яндекс Словари Видео Яндекс Музыка Диск Почта www.mail.ru От

Фотографии (7) **Описание** На карте Контактное лицо Свободное н

Номер лота: 3187304, Продается студия не (жилое помещение) на цокольном этаже 3 этажного монолитно-кирпичного дома. Без отделки.  
до ст. метро "Саларьево" -30 минут  
Свободная продажа, основание собственности: ДКП, один взрослый собственник. Звоните, отвечу на все интересующие Вас вопросы.

1 900 000 ₽ 31 667 ₽ за м<sup>2</sup>

PRO



**Аналоги для доходного подхода**

<https://www.cian.ru/rent/commercial/221386497/>

cian.ru/rent/commercial/221386497/


Офис, от 33 до 107 м<sup>2</sup>

Москва, ТАО (Троицкий), Первомайское поселок, ул. Центральная, 26 [На карте](#)

Румянцево - 30 мин. на транспорте Саларьево - 30 мин. на транспорте

Киевское шоссе, 25 км от МКАД

В избранное



24 фото

от 7 711 до 25 000 Р/мес.

2 804 Р за м<sup>2</sup> в год

Следить за изменением цены

Включены коммунальные платежи, НДС: комиссия 70%

PRO

**ЖСС Недвижимость**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2011 года  
Ещё 901 объект

+7 926 041-41-29  
+7 495 664-52-81

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

Владимир Чепурин  
4,5 ★★★★★ 2 отзыва

---

Фотопрофили (24) Описание На карте Контактное лицо

Офис, от 33 до 107 м<sup>2</sup>

от 33 до 107 м<sup>2</sup> -1 из 4 Свободно  
Площадь Этаж Помещение

Номер лота: 2474165. Сдается цокольное помещение под коммерческую недвижимость или проживания по адресу: г.Москва, поселок Первомайское, Центральная улица, 26. Общая площадь 107 кв.м, 3 изолированные комнаты 42/32/10 кв.м, большой коридор, имеются кухня, душевая, туалет. Рядом с домом автобусная остановка до станции метро "Саларьево" 25 минут общественным транспортом. Развитая инфраструктура. Рядом находятся школа, дет сады, школа искусств, стадион, спортзалы, поликлиника, сетевые магазины, парковки, кафе, Банк, СТО, автомойки, во дворе имеется детская площадка. Дом расположен в экологическом чистом районе, свежий воздух, рядом парк. Звоните, ответчу на все, интересующие Вас вопросы.

от 7 711 до 25 000 Р/мес.

2 804 Р за м<sup>2</sup> в год

Следить за изменением цены

Включены коммунальные платежи, НДС: комиссия 70%


PRO

<https://www.cian.ru/rent/commercial/189601441/>

cian.ru/rent/commercial/189601441/

Офис (С), от 100 до 135 м<sup>2</sup>  
 в торгово-офисном комплексе «на Калужском шоссе, 13Г»  
 Москва, ТАО (Троицкий), Троицк, ш. Калужское, 13Г На карте  
 Калужское шоссе, 19 км от МКАД

В избранное | Поделиться | Добавить в избранное | Пожаловаться



10 фото

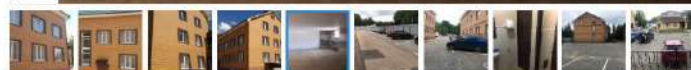
ЦИАН ID 17021567

от 45 000 до 60 750 Р/мес.  
 5 400 Р за м<sup>2</sup> в год  
 Следить за изменением цены  
 Включены коммунальные платежи, УСН; без комиссии

PRO ID 17021567  
 Ещё 2 объекта  
 +7 495 840-99-90  
 +7 495 840-49-49  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка  
 Написать сообщение

Технопарк Regeva  
 Продажа производственно-складских и офисных помещений, м. Марьино, +7(495) 152-84-21  
 Застройщик: «КР Проперти», Технопарк «Перевал», Провентная декларация на сайте regeva.ru

cian.ru/rent/commercial/189601441/



от 100 до 135 м<sup>2</sup> -1 из 2 Свободно С  
 Площадь Этаж Помещение Класс

Сдаётся в аренду подвальное помещение (стоимость аренды 450 руб./м2 в месяц), подходит для организации склада или небольшого производства. В стоимость аренды, включены коммунальные платежи. Имеется точка подключения к высокоскоростному Internet (провайдер "ЦИФРА ОДИН"). Минимальный срок аренды по договору 11 месяцев. Юридический адрес предоставляется при условии предоплаты по договору аренды за 3 месяца. Парковка на территории предоставляется бесплатно. Хороший подъезд с Калужского шоссе. Заезд на территорию офисного центра через шлагбаум.  
 Адрес офиса: г. Москва, г. Троицк, Калужское шоссе дом 13Г.  
 Арендные каникулы на время заезда предоставляются бесплатно. Звоните по вопросу просмотра в рабочие дни с 10.00 до 17.00 без обеда.


от 45 000 до 60 750 Р/мес.  
 5 400 Р за м<sup>2</sup> в год  
 Следить за изменением цены  
 Включены коммунальные платежи, УСН; без комиссии

PRO ID 17021567  
 Ещё 2 объекта  
 +7 495 840-99-90  
 +7 495 840-49-49

<https://www.cian.ru/rent/commercial/206169262/>

Свободное назначение, 54,1 м<sup>2</sup>  
 Москва, ТАО (Троицкий), Троицк, ул. Заречная, 25 На карте  
 🚶 Теплый Стан - 20 мин, на транспорте  
 📍 Калужское шоссе, 20 км от МКАД

В избранное | Поделиться | Добавить в избранное | Пожаловаться



9 фото

30 026 ₽/мес. ▼  
 6 660 ₽ за м<sup>2</sup> в год  
 📧 Следить за изменением цены  
 Включены коммунальные платежи, УСН; без комиссии

**PRO**  
**Реалист**  
 Агентство недвижимости  
 Ещё 80 объектов

+7 977 690-88-04  
 +7 495 142-39-00

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

**БИЗНЕС-ЦЕНТР ОМЕГА-2**  
**ПРОДАЖА ОФИСОВ ОТ 20 М<sup>2</sup>**  
 Бизнес-центр «Омега-2»  
 Продажа помещений от 20 м2. Готова арендный бизнес. м. Автозаводская, собственники! Выгодные условия продаж!  
 +7 (495) 106-43-73  
 Выгодные условия действуют до 30.11.2019, подробности на сайте omega2.cmpfm.ru

cian.ru/rent/commercial/206169262/

Новости Mail.Ru | Маркет | Карты | Новости | Яндекс | Словари | Видео | Яндекс | Музыка | Диск | Почта | www.mail.ru | Ответ - Почта Mail...

Фотографии (9) | Описание | На карте | Контактное лицо

**54,1 м<sup>2</sup>** **-1 из 6** **Свободно**  
 Площадь Этаж Помещение

Назначение: парикмахерская, салон красоты, ателье одежды, клуб, бытовые услуги, фитнес, зал, медицинский центр, офис, другое, стоматология, фотостудия, антикафе, бильярдная, детские товары, детский магазин, детский клуб, детский центр, зубная поликлиника, маникюр, интернет магазин, зоомагазин, пункт выдачи, клиентский офис, квест, зоотовары, клиника, рабочий кабинет, швейный цех, фото студия, учебный центр, товары для дома, тнп, услуги, типография, свободное назначение, косметология, спортзал, мастерская

В аренду сдаётся помещение свободного назначения 54,1 кв.м, расположенное в новом жилом комплексе по адресу: г.Москва, г.Троицк, ул.Заречная, д.25 в цокольном этаже, 4 окна. Дома заселены, рядом частный сектор, таунхаусы. В помещении начали делать ремонт, есть возможность сделать его в соответствии с Вашими пожеланиями. В самое ближайшее время есть можно также обсудить арендные каникулы. В помещении есть мокрая точка (вода и канализация). Цена 30 000 рублей в месяц. Страховой взнос по договорённости.

30 026 ₽/мес. ▼  
 6 660 ₽ за м<sup>2</sup> в год  
 📧 Следить за изменением цены  
 Включены коммунальные платежи, УСН; без комиссии

**PRO**  
**Реалист**  
 Агентство недвижимости  
 Ещё 80 объектов

+7 977 690-88-04  
 +7 495 142-39-00





Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

«28» февраля 2011 г.

№ 0219

**Тихонов  
Роман Валерьевич**

паспорт 12 02 313144, выдан ОВД Ахтубинского района Астраханской области.  
Дата выдачи 28.01.2002 г. Код подразделения 302-014

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 20.10.2010 г. за № 0219.

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 18.08.2010 г.

Президент



А.В. Каминский

000219

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»

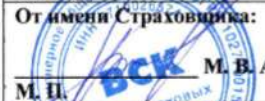

**ПОЛИС (ДОГОВОР) №1700SB4002956  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР СОАО «ВСК» ОТ 05.08.2014Г (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

<b>Страхователь</b>	Тихонов Роман Валерьевич	
<b>Объект страхования:</b>	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
<b>Страховой случай:</b>	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
<b>Застрахованная деятельность:</b>	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
<b>Страховая сумма:</b>	<b>300 000,00 (Триста тысяч) рублей</b>	
<b>Страховая премия и порядок ее уплаты:</b>	<b>600,00 (Шестьсот) рублей</b> (по следующему графику платежей):	
	Период страхования	Страховая премия за период страхования
Первый взнос	с «01» июня 2017 года по «31» мая 2018 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «21» мая 2017 г. (включительно)
Второй взнос	с «01» июня 2018 года по «31» мая 2019 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «21» мая 2018 г. (включительно)
Третий взнос	с «01» июня 2019 года по «31» мая 2020 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «21» мая 2019 г. (включительно)
<b>Срок действия Полиса:</b>	с «01» июня 2017 г. по «31» мая 2020 г.	
<p>Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов «01» июня 2017 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе. В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе, он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся.</p> <p>При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.</p>		
<b>Приложения:</b> Правила №114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «05» августа 2014 г. СОАО «ВСК».		
<b>Особые условия страхования:</b>		
1. Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.		

2. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

**СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.**

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
<p><b>Страховое акционерное общество «ВСК»</b></p> <p>Место нахождения:                      Российская Федерация, 121552,                      г. Москва, ул. Островная, д.4.                      ИНН 7710026574                      КПП 997950001                      Р/с 40701810600020001241                      в ПАО Сбербанк г. Москва                      К/с 30101810400000000225                      БИК 044525225                      Тел.: (495) 727-44-44                      Факс: (495) 624-35-95</p>	<p><b>Тихонов Роман Валерьевич</b></p> <p>Дата рождения: 08.09.1977                      Место рождения: с. Курумоч Волжского района Самарской области                      Паспорт: 1202 313144, выдан ОВД Ахтубинского района Астраханской области. Код подразделения 302-014. Дата выдачи 28.01.2002 г.                      Адрес регистрации: 142191, Московская область, г. Троицк, ул. Текстильщиков, д.3, корп.3, кв.12</p>
<p><b>От имени Страховщика:</b></p> <p> <b>М. В. Агаджанова</b></p>	<p> <b>Р. В. Тихонов</b></p>



Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи 23.05.2017 г.







**СТРАХОВОЙ № 19180B40W5309 ПОЛИС**

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> Общество с ограниченной ответственностью «Институт независимой оценки»	
<b>Адрес места нахождения на основании Устава:</b> г. Санкт-Петербург, В.О. Кожевенная линия, д. 34	
<b>Объект страхования:</b> не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> деятельность юридического лица, с которым оценщик, поименованный в заявлении на страхование, заключил трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
<b>Страховой случай</b> (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
<b>Страховая сумма</b> 100 000 000,00 (Сто миллионов рублей 00 копеек)	<b>Страховая премия</b> 46 512,00 (Сорок шесть тысяч пятьсот двенадцать рублей 00 копеек)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b> (в % от страховой суммы)	0,0465%
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	в рассрочку путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в следующем порядке: - первый страховой взнос в размере 23 256,00 (Двадцать три тысячи двести пятьдесят шесть рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «15» октября 2019 г.; - второй страховой взнос в размере 23 256,00 (Двадцать три тысячи двести пятьдесят шесть рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «15» декабря 2019 г.
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «01» октября 2019 г. по «30» сентября 2020 г.
<b>Особые условия страхования:</b> Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000,00 (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»  
Место нахождения:  
Российская Федерация, 121552,  
г. Москва, ул. Островная, д.4.  
Санкт-Петербургский филиал:  
197198, Санкт - Петербург, Малый пр., П.С., д.3

От имени Страховщика:

М.П.

С.А. Богданов

Место выдачи Страхового полиса: г. Санкт-Петербург



Дата выдачи: 28 августа 2019 г.

**9.ПРИЛОЖЕНИЕ 3: ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ**

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

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве

Дата 20.03.2019 № 77-00-4001/5002/2019-6201

На основании запроса от 18.03.2019, поступившего на рассмотрение 18.03.2019, сообщаем, что правообладателю

ООО "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "КАПИТАЛСТРОЙИНВЕСТ", ИНН: 5030070460, ОГРН: 1105030001977, адрес места нахождения: Московская область, г.Апрелевка, обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, г. Апрелевка, ул. Августовская, д. 1, за период с 29.06.2010 по 12.03.2019 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:18:0190402:106
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	п Первомайское
		Площадь:	44, 5 кв. м
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	08.10.2013
		номер государственной регистрации:	77-77-12/054/2013-788
		основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 10.08.2010 №RU 50524000-089; Соглашение от 20.10.2011 об уступке права требования по договору участия в долевом строительстве от 15.03.2010 №Б-ИТП, дата регистрации 21.11.2011, №50-50-77/048/2011-258; Акт приема-передачи объекта долевого строительства от 21.11.2011 №Б-ИТП-1
1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	1.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на отчуждение (передачу в залог) без согласия налогового органа, имущества, расположенного по адресу: г.Москва, п.Первомайское, пос.Первомайское, ул.Центральная, д.18, кад.№ 77:18:0190402:106, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 44, 5 кв.м, этаж подвал
		номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/019/2015-188/1
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:18:0000000:37420
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	г. Москва, п. Первомайское, п. Первомайское, ул. Центральная, д. 24
		Площадь:	43, 7 кв. м

2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	26.09.2014	
	номер государственной регистрации:	77-77-17/082/2014-641	
	основание государственной регистрации:	Договор участия в долевом строительстве от 15.03.2010 №Г-ИТП, дата регистрации 04.05.2010, №50-50-77/016/2010-440; Соглашение об уступке прав требования от 15.10.2011 по Договору участия в долевом строительстве от 15.03.2010 №Г-ИТП от 15.10.2011, дата регистрации 24.11.2011, №50-50-77/052/2011-280; Акт приема-передачи объекта долевого строительства от 24.11.2011 №Г-ИТП-1	
дата государственной регистрации прекращения права:			
2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	2.3.1. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на отчуждение (передачу в залог) без согласия налогового органа, имущества, расположенного по адресу: г.Москва, п.Первомайское, пос.Первомайское, ул.Центральная, д. 24, кал.№ 77:18:0000000:37420, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 43, 7 кв.м	
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/019/2015-181/1	
3.	3.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:21:0000000:3273
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	г. Москва, п. Первомайское, пос. Первомайское, ул.Центральная, д.27, пом.18, 19
	Площадь:	57 кв. м	
	3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	18.06.2012
		номер государственной регистрации:	50-50-77/036/2012-152
		основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 01.10.2010 №RU 50524000-114, выдавший орган: Администрация Наро-Фоминского муниципального района Московской области; Соглашение об уступке права требования от 17.09.2011 г. по договору участия в долевом строительстве от 15.03.2010 №А-ИТП, дата регистрации 02.11.2011, №50-50-77/050/2011-101; Акт приема-передачи объекта долевого строительства от 28.10.2011 №А-ИТП-2; Договор участия в долевом строительстве от 15.03.2010 №А-ИТП, дата регистрации 13.05.2010, №50-50-77/022/2010-173
дата государственной регистрации прекращения права:			
3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

	3.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на отчуждение (передачу в залог) без согласия налогового органа, имущества, расположенного по адресу: г.Москва, п.Первомайское, пос. Первомайское, ул. Центральная, д.27, пом.18, 19, кал.№ 77:21:0000000:3273, Нежилое помещение (подвал), назначение: нежилое, площадь 57 кв.м., этаж: подвальный
		номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/019/2015-174/1
4.	4.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:18:0000000:37418
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	г Москва, п Первомайское, ул Центральная, д 26
		Площадь:	40, 1 кв. м
	4.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	26.09.2014
		номер государственной регистрации:	77-77-17/082/2014-633
		основание государственной регистрации:	Договор участия в долевом строительстве от 15.03.2010 №Д-ИТП, дата регистрации 07.05.2010, №50-50-77/023/2010-027; Соглашение об уступке права требования по договору участия в долевом строительстве №Д-ИТП от 15.03.2010 года от 17.09.2011, дата регистрации 28.10.2011, №50-50-77/049/2011-344; Акт приема-передачи объекта долевого строительства от 28.10.2011 №Д-ИТП-2
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	4.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5.	5.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:21:0000000:3376
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	г. Москва, п. Первомайское, пос.Первомайское, ул.Центральная, д.27, пом.2
		Площадь:	57, 2 кв. м
	5.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	16.05.2012
		номер государственной регистрации:	50-50-77/034/2012-035
		основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи объекта долевого строительства от 28.10.2011 №А-ИТП-1; Соглашение об уступке права требования от 17.09.2011 г. по договору участия в долевом строительстве от 15.03.2010 №А-ИТП, дата регистрации 02.11.2011, №50-50-77/050/2011-101; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 01.10.2010 №RU 50524000-114, выдавший орган: Администрация Наро-Фоминского муниципального района Московской области
		дата государственной регистрации прекращения права:	

5.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.3.1. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на отчуждение (передачу в залог) без согласия налогового органа, имущества, расположенного по адресу: г.Москва, п.Первомайское, пос. Первомайское, ул. Центральная, д.27, пом. 2, кад.№ 77:21:0000000:3376, Нежилое помещение (подвал), назначение: нежилое, площадь 57, 2 кв.м., этаж: подвальный	
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/019/2015-176/1	
6.	6.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:18:0000000:37414
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, п Первомайское, п Первомайское, ул Центральная, д 22
		Площадь:	32, 6 кв. м
	6.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	25.08.2014
		номер государственной регистрации:	77-77-17/054/2014-279
		основание государственной регистрации:	Договор участия в долевом строительстве от 15.03.2010 №В-ИТП, дата регистрации 23.04.2010, №50-50-77/021/2010-143; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 10.08.2010 №РУ 50524000-090; Соглашение об уступке права требования от 20.10.2011г. по договору участия в долевом строительстве от 15.03.2010 №В-ИТП, дата регистрации 21.11.2011, №50-50-77/046/2011-370; Акт приема-передачи объекта долевого строительства от 21.11.2011 №В-ИТП-1
	дата государственной регистрации прекращения права:		
6.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	6.3.1. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на отчуждение (передачу в залог) без согласия налогового органа, имущества, расположенного по адресу: Москва, Первомайское п, п Первомайское, ул Центральная, д 22, кад.№ 77:18:0000000:37414, помещение, назначение: Нежилое помещение, общая площадь 32, 6 кв.м, Этаж № подвал	
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/019/2015-182/1	
7.	7.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:18:0000000:37419
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, п Первомайское, п Первомайское, ул Центральная, д 26
		Площадь:	40 кв. м
7.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	25.09.2014	

	номер государственной регистрации:	77-77-17/082/2014-588
	основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 10.08.2010 №RU 50524000-091, выдавший орган: Администрация Наро-Фоминского муниципального района Московской области; Договор участия в долевом строительстве от 15.03.2010 №Д-ИТП, дата регистрации 07.05.2010, №50-50-77/023/2010-027; Соглашение об уступке права требования по договору участия в долевом строительстве №Д-ИТП от 15.03.2010 года от 17.09.2011, дата регистрации 28.10.2011, №50-50-77/049/2011-344; Акт приема-передачи объекта долевого строительства от 28.10.2011 №Д-ИТП-1
	дата государственной регистрации прекращения права:	
7.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
8.	8.1. Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	77:18:0190402:108
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	п Первомайское
	Площадь:	43, 7 кв. м
8.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	08.10.2013
	номер государственной регистрации:	77-77-12/054/2013-817
	основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 10.08.2010 №RU 50524000-089; Соглашение от 20.10.2011 об уступке права требования по договору участия в долевом строительстве от 15.03.2010 №Б-ИТП, дата регистрации 21.11.2011, №50-50-77/048/2011-258; Акт приема-передачи объекта долевого строительства от 21.11.2011 №Б-ИТП-3
	дата государственной регистрации прекращения права:	
8.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	8.3.1. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на отчуждение (передачу в залог) без согласия налогового органа, имущества, расположенного по адресу: г.Москва, п.Первомайское, пос.Первомайское, ул.Центральная, д.18, кад.№ 77:18:0190402:108, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 43, 7 кв.м, этаж подвал
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/019/2015-183/1
9.	9.1. Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	77:18:0190402:107
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	п Первомайское
	Площадь:	56, 7 кв. м
9.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность

	дата государственной регистрации:	18.10.2013
	номер государственной регистрации:	77-77-12/054/2013-782
	основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 01.10.2010 №RU 50524000-114, выдавший орган: Администрация Наро-Фоминского муниципального района Московской области; Соглашение об уступке права требования от 17.09.2011 г. по договору участия в долевом строительстве от 15.03.2010 №А-ИТП, дата регистрации 02.11.2011, №50-50-77/050/2011-101; Акт приема-передачи объекта долевого строительства от 28.10.2011 №А-ИТП-3
	дата государственной регистрации прекращения права:	
9.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	9.3.1. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на отчуждение (передачу в залог) без согласия налогового органа, имущества, расположенного по адресу: г.Москва, п.Первомайское, пос.Первомайское, ул.Центральная, д.27, кад.№ 77:18:0190402:107, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 56, 7 кв.м, этаж подвал
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/019/2015-179/1
	9.3.2. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запретить Управлению совершать регистрационные действия в отношении объекта недвижимости по адресу: г.Москва, п.Первомайское, пос.Первомайское, ул.Центральная, д.27, кад.№ 77:18:0190402:107, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 56, 7 кв.м, этаж подвал
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/013/2016-1539/1
10.	10.1. Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	77:18:0000000:37416
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Москва, п Первомайское, п Первомайское, ул Центральная, д.24
	Площадь:	43, 8 кв. м
	10.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	26.09.2014
	номер государственной регистрации:	77-77-17/082/2014-635
	основание государственной регистрации:	Договор участия в долевом строительстве от 15.03.2010 №Г-ИТП, дата регистрации 04.05.2010, №50-50-77/016/2010-440; Соглашение об уступке прав требования от 15.10.2011 по Договору участия в долевом строительстве от 15.03.2010 №Г-ИТП от 15.10.2011, дата регистрации 24.11.2011, №50-50-77/052/2011-280; Акт приема-передачи объекта долевого строительства от 24.11.2011 №Г-ИТП-3
	дата государственной регистрации прекращения права:	
	10.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
11.	11.1. Вид объекта недвижимости:	Помещение

	Кадастровый номер:	77:18:0000000:37413
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Москва, п. Первомайское, п. Первомайское, ул. Центральная, д. 22
	Площадь:	49, 3 кв. м
11.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	26.09.2014
	номер государственной регистрации:	77-77-17/082/2014-648
	основание государственной регистрации:	Договор участия в долевом строительстве от 15.03.2010 №В-ИТП, дата регистрации 23.04.2010, №50-50-77/021/2010-143; Соглашение об уступке права требования от 20.10.2011г. по договору участия в долевом строительстве от 15.03.2010 №В-ИТП, дата регистрации 21.11.2011, №50-50-77/046/2011-370; Акт приема-передачи объекта долевого строительства от 21.11.2011 №В-ИТП-2
	дата государственной регистрации прекращения права:	
11.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	11.3.1. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на отчуждение (передачу в залог) без согласия налогового органа, имущества, расположенного по адресу: г.Москва, п.Первомайское, пос.Первомайское, ул.Центральная, д.22, кад.№ 77:18:0000000:37413, помещение, назначение: нежилое; общая площадь 49, 3 кв.м
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/019/2015-185/1
12.	12.1. Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	77:18:0190402:109
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	п. Первомайское
	Площадь:	56, 4 кв. м
12.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	01.10.2013
	номер государственной регистрации:	77-77-12/054/2013-810
	основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 10.08.2010 №РУ 50524000-089; Соглашение от 20.10.2011 об уступке права требования по договору участия в долевом строительстве от 15.03.2010 №Б-ИТП, дата регистрации 21.11.2011, №50-50-77/048/2011-258; Акт приема-передачи объекта долевого строительства от 21.11.2011 №Б-ИТП-2
	дата государственной регистрации прекращения права:	
12.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	



12.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на отчуждение (передачу в залог) без согласия налогового органа, имущества, расположенного по адресу: г.Москва, п.Первомайское, пос.Первомайское, ул.Центральная, д.18, кал.№ 77:18:0190402:109, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 56, 4 кв.м, этаж подвал	
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/019/2015-184/1	
13.	13.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:18:0000000:37415
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, п Первомайское, п Первомайское, ул Центральная, д 24
		Площадь:	44 кв. м
	13.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	23.09.2014
		номер государственной регистрации:	77-77-17/082/2014-564
		основание государственной регистрации:	Договор участия в долевом строительстве от 15.03.2010 №Г-ИТП, дата регистрации 04.05.2010, № 50-50-77/016/2010-440; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 10.08.2010 №RU 50524000-091, выдавший орган: Администрация Наро-Фоминского муниципального района Московской области; Соглашение об уступке прав требования от 15.10.2011 по Договору участия в долевом строительстве от 15.03.2010 №Г-ИТП от 15.10.2011, дата регистрации 24.11.2011, №50-50-77/052/2011-280; Акт приема-передачи объекта долевого строительства от 24.11.2011 №Г-ИТП-4
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	13.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
14.	14.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:18:0000000:37412
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, п Первомайское, п Первомайское, ул Центральная, д 22
		Площадь:	32, 4 кв. м
	14.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	26.09.2014
		номер государственной регистрации:	77-77-17/082/2014-646
		основание государственной регистрации:	Договор участия в долевом строительстве от 15.03.2010 №В-ИТП, дата регистрации 23.04.2010, №50-50-77/021/2010-143; Соглашение об уступке права требования от 20.10.2011г. по договору участия в долевом строительстве от 15.03.2010 №В-ИТП, дата регистрации 21.11.2011, №50-50-77/046/2011-370; Акт приема-передачи объекта долевого строительства от 21.11.2011 №В-ИТП-3

дата государственной регистрации прекращения права:	
14.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
15. 15.1. Вид объекта недвижимости:	Помещение
Кадастровый номер:	77:18:0000000:37417
Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
Адрес:	Москва, п.Первомайское, п.Первомайское, ул.Центральная, д.24
Площадь:	56,6 кв. м
15.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
дата государственной регистрации:	19.09.2014
номер государственной регистрации:	77-77-17/082/2014-494
основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 10.08.2010 №RU-50524000-091, выдавший орган: Администрация Наро-Фоминского муниципального района Московской области; Договор участия в долевом строительстве от 15.03.2010 №Г-ИТП, дата регистрации 04.05.2010, №50-50-77/016/2010-440; Соглашение об уступке прав требования от 15.10.2011 по Договору участия в долевом строительстве от 15.03.2010 №Г-ИТП от 15.10.2011, дата регистрации 24.11.2011, №50-50-77/052/2011-280; Акт приема-передачи объекта долевого строительства от 24.11.2011 №Г-ИТП-2
дата государственной регистрации прекращения права:	
15.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
15.3.1. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на отчуждение (передачу в залог) без согласия налогового органа, имущества, расположенного по адресу: г.Москва, п.Первомайское, п.Первомайское, ул.Центральная, д.24, кад.№ 77:18:0000000:37417, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 56,6 кв.м
номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/019/2015-190/1
16. Получатель выписки:	Хремин Игорь Федорович

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 технолог  
ОЦЕНКА НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ



Н. В. Несвитова  
Инженер, Физлица

