



**ВЕГА** НЕЗАВИСИМАЯ  
ЭКСПЕРТНАЯ  
ОЦЕНКА

125315, г. Москва, ул.  
Асеева, д. 8,  
офис 74  
тел. (495) 761-26-32  
[www.NeoWega.com](http://www.NeoWega.com)  
e-mail: [NeoWega@bk.ru](mailto:NeoWega@bk.ru)

## **ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 04.07.018-4**

**Об определении годовой арендной платы за пользование  
нежилым помещением, общей площадью 169,6 кв. м  
(подвал), расположенного по адресу: г. Москва,  
Мантулинская улица, д.5 строен.2 с учетом НДС, без  
эксплуатационных, операционных расходов**

**Дата оценки: 16 июля 2018 г.**

**Дата составления отчета: 16 июля 2018 г.**

**Заказчик: ГАУК г. Москвы ПКиО «Красная Пресня»**

**Исполнитель: ООО «Независимая экспертная оценка Вега»**

**Москва, 2018 г.**



### СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Договором на оказание услуг № 04.07.018-4 от 16 июля 2018 г. ООО «Независимая экспертная оценка Вега» произвела оценку рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование нежилым помещением, общей площадью 169,6 кв. м (подвал), расположенного по адресу: г. Москва, Мантулинская улица, д.5 строен. 2 с учетом НДС, без эксплуатационных, операционных расходов.

Оценка рыночной стоимости арендной ставки помещения была произведена по состоянию на 16 июля 2018 г.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость годовой арендной платы за пользование нежилым помещением, по состоянию на 16 июля 2018 г., с учетом ограничительных условий и сделанных допущений составляет:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость годовой арендной платы, руб. с учетом НДС, без эксплуатационных, операционных расходов
1	Арендная ставка за пользование нежилым помещением, общей площадью 169,6 кв. м (подвал), расположенное по адресу: г. Москва, Мантулинская улица, д.5 стр.2	1 392 416 (один миллион триста девяносто две тысячи четыреста шестнадцать)

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297-299 и ФСО №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611 (соответственно).

С уважением,  
Генеральный директор  
ООО «Независимая  
экспертная оценка Вега



/К.С. Назаров/

## СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....	4
1.1. Основные факты и выводы .....	4
1.2. Задание на оценку .....	4
1.3. Сведения об организации и Оценщике .....	5
1.4. Сведения о Заказчике .....	6
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности .....	6
1.6. Сертификат качества оценки .....	6
1.7. Сделанные допущения и ограничивающие условия .....	6
2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ .....	8
2.1. Используемая терминология оценки .....	8
2.2. Процесс оценки .....	8
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	11
3.1. Общая информация об объекте оценки .....	11
3.2. Оцениваемые права .....	12
3.3. Обременения оцениваемых прав .....	12
1.4. Перечень данных и документов, использованных при проведении оценки .....	12
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	13
5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	14
5.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ .....	14
5.2. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....	14
5.3 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ .....	18
6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	21
6.1. Определение рыночной стоимости затратным подходом .....	21
6.2. Определение рыночной стоимости доходным подходом .....	21
6.3. Определение рыночной стоимости сравнительным подходом .....	21
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....	32
8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ .....	33
9. ЛИТЕРАТУРА, ПУБЛИЦИСТИКА, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ .....	33
Приложение 1. Фотографии объекта оценки .....	35
Приложение 2. Копии информационно-аналитического материала .....	37
Приложение 3. Документы на Объект оценки .....	39
Приложение 4. Документы Оценщика .....	42

## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки:	Арендная ставка за пользование нежилым помещением, общей площадью 169,6 кв. м (подвал), расположенного по адресу: г. Москва, Мантулинская улица, д.5 стр.2 с учетом НДС, без эксплуатационных, операционных расходов
Правообладатель(и):	Право оперативного управления Государственным автономным учреждением культуры города Москвы «Парк культуры и отдыха «Красная Пресня»
Оцениваемые права:	Право аренды
Заказчик оценки:	ГАУК г. Москвы ПККО «Красная Пресня»
Цель и назначение оценки:	Определение рыночной стоимости для принятия управленческих решений
Дата оценки:	16 июля 2018 г.
Дата осмотра:	16 июля 2018 г.
Дата составления отчета:	16 июля 2018 г.

#### Результаты оценки, полученные при применении:

Затратный подход: не применялся

Доходный подход: не применялся

Сравнительный подход:

№ п/п	Наименование объекта аренды	Рыночная стоимость годовой арендной платы, руб. с учетом НДС, без эксплуатационных, операционных расходов
1	Нежилое помещение, общей площадью 169,6 кв. м (подвал), расположенное по адресу: г. Москва, Мантулинская улица, д.5 стр.2	1 392 416 (один миллион триста девяносто две тысячи четыреста шестнадцать)

Итоговая величина рыночной стоимости по состоянию на дату проведения оценки составляет:

№ п/п	Наименование объекта аренды	Рыночная стоимость годовой арендной платы, руб. с учетом НДС, без эксплуатационных, операционных расходов
1	Нежилое помещение, общей площадью 169,6 кв. м (подвал), расположенное по адресу: г. Москва, Мантулинская улица, д.5 стр.2	1 392 416 (один миллион триста девяносто две тысячи четыреста шестнадцать)

### 1.2. Задание на оценку

Оцениваемый объект (далее, «Объект оценки») и его состав:	Арендная ставка за пользование нежилым помещением, общей площадью 169,6 кв. м (подвал), расположенного по адресу: г. Москва, Мантулинская улица, д.5 стр.2 с учетом НДС, без эксплуатационных, операционных расходов
Оцениваемые права	Право аренды
Правообладатель	Право оперативного управления Государственным автономным учреждением культуры города Москвы «Парк культуры и отдыха «Красная Пресня»
Ограничения и обременения указанных прав:	Аренда
Цель и назначение оценки:	Определение рыночной стоимости для принятия управленческих решений
Предполагаемое использование результатов оценки:	Определение рыночной стоимости для принятия управленческих решений
Вид стоимости:	Рыночная
Дата и номер Договора об оценке:	№ 04.07.018-4 от 16 июля 2018 г.
Дата оценки:	16 июля 2018 г.
Дата осмотра:	16 июля 2018 г.
Дата составления отчета:	16 июля 2018 г.
Статус настоящего документа:	Полный повествовательный Отчет об оценке
Форма отчета:	Письменная
Допущения и ограничения при проведении оценки:	Полный перечень указан в пункте 1.7 Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении исследования.

Определение границ интервала стоимости недвижимости, являющейся объектом оценки	Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором, помимо указания в Отчете об оценке итогового результата оценки стоимости, может находиться определяемая стоимость недвижимости, являющейся Объектом оценки, не требуется
Балансовой стоимостью:	н/д

### 1.3. Сведения об организации и Оценщике

Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора		
Исполнитель – специалист-оценщик	Фамилия, Имя, Отчество	Фриж Максим Игоревич
	Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, местонахождение саморегулируемой организации	Член саморегулируемой организации оценщиков Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков». Включен в реестр оценщиков 17.05.2010г. за регистрационным № 00986.
	Вид, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение знаний в области оценочной деятельности	Высшее юридическое, квалификация юрист эксперт-криминалист по специальности юриспруденция, диплом о высшем образовании БВС № 0374278 выдан 27 июля 2000г. Волгоградский юридический институт МВД РФ. Диплом о профессиональной переподготовке «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», 2009г. Курганский государственный университет. Свидетельство о повышении квалификации «Оценочная деятельность», подтверждающее получение профессиональных знаний в соответствии с образовательными программами, согласованными с Минимуществом России, диплом № 622402448409 выдан 28 ноября 2015г. ЧОУ ВО «Рязанский институт бизнеса и управления», г.Рязань. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 004541-1 от 13.03.2018г. по направлению «Оценка недвижимости» ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» г.Москва.
	Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис: № 0991R/776/F0076/8 АО «АльфаСтрахование». Срок действия договора страхования – с 14 февраля 2018 г. по 13 февраля 2019 г. Страховая сумма 3 000 000 (три миллиона) рублей
	Стаж работы в оценочной деятельности, лет	Стаж в оценочной деятельности 9 лет
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор		
Исполнитель – контрактор	Организационно-правовая форма и полное наименование	ООО «Независимая экспертная оценка Вега»
	Место нахождения юридического лица	Юридический адрес: 125315, г. Москва, ул. Асеева, д. 8, офис 74
	ОГРН	1147746893326
	Дата присвоения ОГРН	06.08.2014г.
	ИНН / КПП	7718992770/771331
	Банковские реквизиты	р/счет 40702810802750001879 в ОАО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва; Кор/счет 30101810200000000593
	БИК	044525593
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис № 922/1263900995 страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки. Срок действия договора страхования: с 00 часов 00 минут 08.09.2017 г. по 24 часа 00 минут 07.09.2018 года. Страховая сумма: 35 000 000 (тридцать пять миллионов) рублей	
Сведения о независимости юридического лица	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» №360-ФЗ от 03 июля 2016 года (в действующей на дату составления отчета редакции) – требование о независимости выполнено.	
Сведения о привлекаемых специалистах		
Сведения о привлекаемых специалистах	не привлекались другие специалисты, помимо указанных выше Оценщиков.	

#### 1.4. Сведения о Заказчике

Вид субъекта гражданских прав	Юридическое лицо
Наименование	ГАУК г. Москвы ПКиО «Красная Пресня»
Реквизиты Заказчика	ОГРН: 1027739692188 от 4 декабря 2002 г. ИНН/КПП: 7703032947 / 770301001 Юридический адрес: 123100, город Москва, Мантулинская улица, 5 стр.2

#### 1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценка стоимости проводилась как в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», так и в соответствии с:

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

Также Оценщик придерживался Стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организации МСНО-НП "ОПЭО".

Данные стандарты и правила являются обязательными к использованию (в соответствии с положениями ст. 15 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ.

#### 1.6. Сертификат качества оценки

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в Объекте оценки и действует непредвзято и без предубеждений по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой стоимости оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. Оценка проведена, и Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297-299 и ФСО №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611 (соответственно).
6. Представитель Заказчика получил все разъяснения относительно целей оценки, своих прав, обязанностей и возможностей Оценщика, ознакомлен со значением используемых терминов.
7. Статус Оценщика определяется как независимый оценщик, – т.е. внешний оценщик, который дополнительно не имел отношений к Объекту оценки, подразумевающих оплату услуг, за исключением оплаты услуг по оценке.
8. В ходе подготовки Отчета об оценке никто не оказывал Оценщикам существенной профессиональной помощи.

#### 1.7. Сделанные допущения и ограничивающие условия

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего Отчета, ограничивается следующими условиями:

1. В процессе подготовки настоящего Отчета, Оценщик исходил из достоверности всех правоустанавливающих документов на Объект оценки, предоставленных Заказчиком.

2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на владение Объектом оценки, достоверность которых резюмируется со слов Заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

3. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

5. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

6. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке.

7. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.

8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.

9. Все расчеты в рамках настоящей оценки выполнены с помощью Microsoft Excel. В связи с более точным вычислением десятичных знаков, результаты расчетов могут отличаться от результатов, выполненных с помощью калькулятора;

10. В процессе оценки оценщик оставляет за собой право проводить округления полученных результатов в соответствии с правилами округления, не оказывающие существенного влияния на итоговый результат стоимости объекта оценки;

11. Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

12. За наличие скрытых дефектов, способных существенно повлиять на стоимость объекта, Оценщик ответственности не несет.

13. В рамках данного Отчета ограничения (обременения) права не учитываются при расчете рыночной стоимости Объекта оценки.

14. Данные, отсутствующие в документах, были предоставлены Заказчиком.

## 2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

### 2.1. Используемая терминология оценки

В соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135 – ФЗ и Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299 (соответственно):

**Оценочная деятельность.** Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

**Рыночная стоимость объекта оценки.** 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;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

**Объект оценки.** К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Цена**- это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Стоимость объекта оценки** - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".

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

**Подход к оценке** - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Дата определения стоимости объекта оценки** (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

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

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

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

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

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

### 2.2. Процесс оценки

Целью оценки является определение рыночной стоимости прав аренды на помещения.

Процесс оценки включает в себя:

- а) заключение с заказчиком Договора об оценке;
- б) установление количественных и качественных характеристик Объекта оценки;



в) анализ рынка, к которому относится Объект оценки. Проведение бесед с риэлторами и другими экспертами в области недвижимости;

г) выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;

д) обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;

е) составление и передача заказчику Отчета об оценке.

Оценщик осуществляет сбор и обработку:

- правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта оценки правами иных лиц;

- данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к Объекту оценки;

- информации о технических и эксплуатационных характеристиках Объекта оценки;

- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с Объектом оценки.

Оценщик определяет и анализирует рынок, к которому относится Объект оценки, его историю, текущую конъюнктуру и тенденции, а также аналоги Объекта оценки и обосновывает их выбор.

Оценщик осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости Объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик Объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится Объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от Объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке.

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости Объекта оценки. Итоговая величина стоимости Объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в Договоре об оценке не предусмотрено иное.

Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

#### Обзор общепринятых подходов к оценке

Оценщик в своей работе использовал один из трех основных подходов к оценке недвижимости:

##### *Затратный метод (не применялся)*

При оценке рыночной стоимости объектов недвижимости базой затратного подхода является принцип замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения равной желанности и полезности без чрезмерной задержки. По аналогии с этим можно утверждать, что благоразумный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя).

При оценке величины арендной ставки или платы объектом оценки является не сам объект недвижимости (полное право собственности на него), а совокупность «частичных» прав - пользования и владения в течение определенного срока - срочное право аренды. Поэтому затратный подход основан на следующей предпосылке: благоразумный арендодатель не пожелает сдать в аренду объект по ставке меньшей, чем обеспечит ему возврат капитала (и доход на капитал), вложенного в приобретение свободного земельного участка и создание улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя). Логика затратного подхода остается прежней, если вместо затрат на создание использовать затраты на приобретение объекта. В любом случае базой для расчета арендной платы являются затраты арендодателя на создание либо приобретение объекта аренды.

Специфичность расчета затратным подходом стоимости срочного права аренды в отличие от стоимости права собственности на объект заключается в том, что если в последнем случае требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника на создание объекта при его одновременной продаже, то в первом требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника при ее регулярном получении (по договору аренды).

Затратный подход к оценке рыночной арендной ставки представляет собой т.н. «обратную задачу» теории оценки. Обратная задача опирается на «базовый постулат» теории оценки – чем более корректны расчеты по всем трем подходам, тем более близки их результаты. Т.е. при известной стоимости актива (найденной сравнительным и/или затратным подходами) и норме доходности определяется чистый операционный доход и ставка аренды.

Затратный подход реализуется методом компенсации издержек доходами. Затратный подход не учитывает конъюнктуру рынка, уровень спроса на аналогичные объекты недвижимости, перспективы развития района, изменения в инфраструктуре, социально-экономические изменения. Невозможность учета вышеуказанных факторов может существенно исказить итоговую рыночную стоимость.

**Таким образом, принимая во внимание вышеуказанные обстоятельства, Оценщик пришел к выводу о нецелесообразности применения затратного подхода в рамках настоящего отчета.**

#### *Сравнительный подход*

Сравнительный подход основывается на предположении, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный арендатор не заплатит за сдаваемый в аренду объект больше, чем сдается в аренду на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы (или сданы в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

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

Сравнительный подход реализуется методом сравнительного анализа договоров аренды (либо предложений к аренде).

#### *Доходный подход (не применялся)*

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом недвижимости больше, чем доход для его бизнеса, который как ожидается будет приносить в течение этого срока данное право аренды. Подход может показать верхнюю границу арендной платы, которая может быть уплачена без чрезмерного ущерба для бизнеса арендатора.

Т.е. подход отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение арендуемым помещением для извлечения этих доходов.

Оценщику следует распределить доход от бизнеса типичного арендатора между всеми видами факторов производства, вычленив сумму, «генерируемую» недвижимостью, т.е. определяя «добавочную продуктивность» земли и улучшений по остаточному принципу. Эта сумма («добавочная продуктивность») и будет определять величину рыночной арендной платы типичного арендатора за пользование и владение объектом недвижимости в течение соответствующего периода.

**Исходя из объема и качества имеющейся информации, Оценщик пришел к выводу, что доходный подход не может быть применен с достаточной степенью достоверности.**

#### *Согласование результатов. Итоговая оценка стоимости*

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой оценки стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины используется метод средневзвешенной стоимости, а также субъективное мнение Оценщика.

### 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 3.1. Общая информация об объекте оценки

Объектом аренды является нежилое помещение, общей площадью 169,6 кв. м (подвал), расположенное по адресу: г. Москва, Мантулинская улица, д.5 стр.2

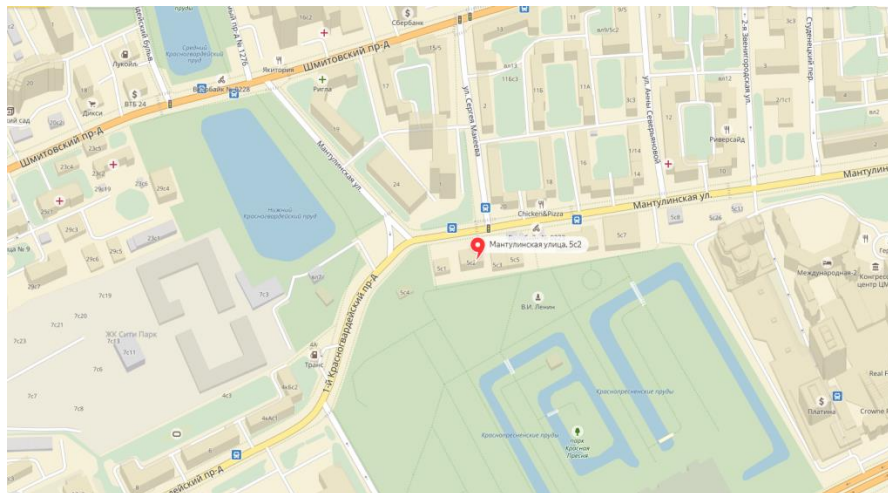


Рис.1. Местонахождение оцениваемого объекта на карте.

Таблица 3.1.1

Наименование характеристики	Характеристика
Страна	Россия
Город	Москва
Административный округ	Пресненский район Центрального округа (ЦАО) г. Москвы
Адрес	г. Москва, Мантулинская улица, д.5 стр.2
Ближайшая станция метро, расстояние	м. Выставочная - 810 м
Удобство подъездных путей	Хорошее
Окружающая застройка	Смешанная
Наличие ограждения территории	В наличии, доступ не ограничен
Земельный участок	
Площадь земельного участка	Нет данных
Кадастровый номер квартала	Нет данных
Вид права на землю	Нет данных
Категория земель	Нет данных
<b>Физические характеристики здания, в котором располагается оцениваемый объект</b>	
Назначение здания	Нежилое
Год постройки	До 1917
Код реконструкции	Данные отсутствуют
Описание конструктивных элементов	
Стены:	Кирпичные
Перекрытия:	Нет данных
Назначение объекта оценки	Офисное
Предполагаемое использование	Офисное
Общая площадь объекта оценки, кв.м.	169,6 кв.м
Этаж расположения	Согласно визуальному осмотру фактическое расположение объекта оценки - цоколь
Наличие отдельного входа	Вход из общего коридора
Состояние внутренней отделки	Среднее состояние
Наличие организованной парковки:	Стихийная
<b>Инженерное оборудование</b>	
Водопровод:	Есть
Канализация:	Есть
Теплоснабжение	Есть
Электроосвещение:	Есть

### **3.2. Оцениваемые права**

Оценивается право аренды. Согласно ст.606 «Договор аренды» ГК РФ, «По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование».

Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью».

### **3.3. Обременения оцениваемых прав**

Оценщики проанализировали возможность обременения оцениваемого объекта следующими факторами:

- наличие залога объекта оценки;
- наличие договоров аренды, вызывающих ограничения по сдаче площадей в аренду новым арендодателям.

Обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

Обременения объекта оценки не обнаружено.

### **1.4. Перечень данных и документов, использованных при проведении оценки**

Для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта Оценщиком пользовалась информация, полученная от Заказчика, из правовых баз данных и рыночная информация.

Для проведения работ Заказчиком были предоставлены следующие документы:

1. Выписка из технического паспорта на здание (строение) по адресу: г. Москва, Мантулинская улица, д.5 стр.2;
2. Свидетельство о государственной регистрации права от 27 декабря 2013 г. 77-АР 281490;

Однако Оценщик не принимает на себя ответственность в случае ошибок в вышеуказанных документах, которые Оценщик не мог выявить путем анализа предоставленных данных, так как подобная экспертиза документов выходит за рамки компетенции Оценщика. Кроме того, юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.

Таким образом, оценка проведена с учетом допущения, что информация, полученная Оценщиком от Заказчика и внешних источников, является достоверной, т.е. соответствует действительности и позволяет пользователю настоящего Отчета делать правильные выводы о характеристиках и факторах, исследованных Оценщиком в процессе оценки, и достаточной, т.е. использование дополнительных сведений не приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В процессе работы по определению величины рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости проводились интервью с экспертами рынка коммерческой недвижимости, изучались публичные источники информации. Ссылки на источники информации по объектам сравнения, используемым при проведении расчетов, приведены далее по отчету в соответствующих разделах.

#### 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

При анализе наиболее эффективного использования в настоящем Отчете, определяется наилучший вариант использования Объекта оценки и разрешенное законом использование (право владения, распоряжения и пользования), вследствие чего Объект оценки за предполагаемый период времени должен оправдаться в финансовом, экономическом и моральном отношении.

Понятие наиболее эффективного использования подразумевает наряду с выгодами для собственника недвижимости, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и эффективном использовании представляет собой первую ступеньку для дальнейшей оценки стоимости Объекта оценки. В данном случае наилучшим использованием будет использование Объекта оценки в его сегодняшнем назначении.

Концепция наилучшего использования является неотъемлемой составной частью первого этапа данной работы - оценки рыночной стоимости.

Международные стандарты оценки (МКСОИ) определяют наиболее эффективное использование имущества, как наиболее вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к наивысшей стоимости этого имущества.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путём проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

##### *Юридическая правомочность*

На данном этапе рассматриваются варианты использования, которые разрешены постановлениями о зонообразовании и экологическим законодательством.

Правовые требования и ограничения включают элементы правового регулирования использования объектов оценки, поэтому при анализе этого критерия рассматриваются такие нормы, как землепользования, санитарно-эпидемиологические, пожарной безопасности, регулирующие использование объектов оценки.

##### *Физическая осуществимость*

Рассматриваются физически реальные в данной местности варианты использования объектов аренды.

Физическая возможность означает соответствие варианта использования физическим свойствам объекта, к числу которых относятся: местоположение, размеры, этажность, геометрическая форма и пространственная ориентация земельного участка и др.

##### *Финансовая осуществимость*

Критерием финансовой осуществимости, является положительный возврат инвестируемого капитала, т.е. возврат равный или больший расходов на компенсацию затрат на содержание, финансовых обязательств и возврата самого капитала. В большей степени финансовая осуществимость зависит от соотношения спроса и предложения, и месторасположения, которые определяют такие характеристики, как валовой доход, операционные расходы, потери и т.д. Величина чистого операционного дохода допустимого варианта использования должна удовлетворять требуемой норме возврата.

##### *Максимальная эффективность*

Быть максимально эффективным значит иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Наиболее эффективное использование является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков и господствующих рыночных условий, тем самым, выражая лишь мнение, но не безусловный факт.

##### Заключение

При анализе оптимального использования объекта Оценщик пришел к выводу, что рекомендуемое использование объекта совпадает с его прямым назначением.

Использование имущества, неразрешенное законом или физически невозможное, не может рассматриваться в качестве наиболее эффективного. После исследования одного или нескольких разумно оправданных вариантов использования на предмет финансовой состоятельности принимается тот, в результате которого Объект оценки будет иметь максимальную стоимость. Этот вариант и считается наиболее эффективным использованием Объекта оценки. Учитывая вышеперечисленные критерии и результаты проведенного анализа, наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является его использование в качестве помещения офисного назначения.

## **5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **5.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ<sup>1</sup>**

**Картина экономики. Июнь 2018 года<sup>2</sup>**

По оценке Минэкономразвития России, в апреле<sup>1</sup> и мае темпы роста ВВП превысили уровень 2 %. Основной вклад в ускорение экономического роста по сравнению с 1кв18 внесли обрабатывающая промышленность, транспорт, торговля, а также строительство. Существенный положительный вклад в динамику ВВП продолжает вносить сектор профессиональных услуг.

Динамика совокупных потребительских расходов, по предварительным данным, продолжает опережать рост розничных продаж. Оборот розничной торговли по-прежнему растет умеренными темпами (2,4 % г/г в мае после 2,7 % г/г2 в апреле). При этом «жесткие» индикаторы указывают на более активное расширение потребительского спроса. Причиной расхождения является распространение форм потребления, не учитываемых при расчете розничного товарооборота, но включаемых в показатель совокупного потребительского спроса. В частности, объем покупок в зарубежных интернет-магазинах увеличился на 34,7 % г/г в долларовом эквиваленте в 1кв18.

Поддержку потреблению оказывает динамичный рост заработных плат. Оплата труда в социальном секторе, по оценке Минэкономразвития России, продолжает расти темпом выше 20 % в номинальном выражении. Некоторое замедление ее годовой динамики в мае обусловлено более равномерным, чем в предыдущие годы, внутригодовым распределением выплат в соответствии с целевыми ориентирами, установленными указами Президента Российской Федерации. Рост номинальных заработных плат во внебюджетном секторе по-прежнему существенно превышает инфляцию. Высокие темпы роста заработных плат во внебюджетном секторе связаны с тенденциями на рынке труда, который функционирует в условиях, близких к дефициту.

В мае безработица оставалась на рекордно низких уровнях в условиях стагнации предложения трудовых ресурсов. Несмотря на некоторое увеличение числа безработных в мае, уровень безработицы с исключением сезонности остался на уровне марта–апреля (4,8% SA от рабочей силы). Сохранение безработицы на низких уровнях в текущем году обусловлено, в первую очередь, ограничениями со стороны предложения рабочей силы.

Расширение кредита экономике происходит умеренными темпами, при этом в структуре портфеля продолжает расти доля кредитов физическим лицам. Темп роста кредитов населению продолжает ускоряться и существенно опережать темп роста корпоративного кредитования. При этом годовые темпы роста розничного кредитного портфеля остаются существенно выше темпов роста номинальной заработной платы, что говорит об их фундаментальной неустойчивости.

Минэкономразвития России осуществило обновление прогноза социально-экономического развития с учетом целей, поставленных Президентом Российской Федерации (Указ № 204). В базовый сценарий прогноза социально-экономического развития в настоящий момент заложены предпосылки полной реализации разработанного Правительством Российской Федерации комплекса мер, направленных на обеспечение ускорения темпов экономического роста и улучшение демографической ситуации. В августе 2018 г. прогноз может быть уточнен с учетом конкретных решений, принятых по их реализации.

### **5.2. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ**

**Офисный рынок Москвы – обзор по итогам I квартал 2018 года<sup>3</sup>**

Отдел исследований Cushman & Wakefield проанализировал различные сегменты коммерческой недвижимости Москвы, представил обзор рынка по итогам первого квартала 2018 года. По мнению экспертов, сегодняшняя ситуация на рынке создает окно возможностей для инвесторов, ориентированных на приобретение активов. В сегодняшней цене недвижимости уже заложены самые негативные новости, и аналитики считают, что нет никаких факторов, которые могут повлиять на дальнейшее снижение сложившихся на настоящее время цен на коммерческую недвижимость.

С конца 2017 года отмечается позитивная динамика на рынке офисных помещений столицы. Индикаторы показывают небольшое улучшение, хотя предпосылок для спекулятивного роста пока нет. Рынок нашел баланс и в текущем году скорее всего будет его сохранять.

В 2017 году практически все отложенные в 2015-2016 годах проекты были завершены. Эксперты прогнозируют спад нового строительства в 2018-2020 годах. Половину объема нового строительства в 2017 году составили две башни в Москва-Сити, в 2018 ввод в эксплуатацию сравнимо крупных объектов не планируется. Таким образом, темпы строительства в 2018 году будут несколько ниже предыдущего года.

В 2017 году крупные сделки (от 5 000 кв.м) составляли 15% от общего объема, однако в первом квартале 2018 года структура спроса изменилась. Большие площади составили лишь 3%, из них крупнейшей стала сделка X5 Retail Group в БЦ Оазис (9 701 кв.м). Самыми активными и заинтересованными в переезде индустриями в I квартале 2018 года являются Банки и Финансы (30%), IT и ПО (24%), FMCG и розничная торговля (14%).

<sup>2</sup> <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/201804072>

<sup>3</sup> <https://zdanie.info/2393/2467/news/12080>



2017 год был рекордным по объему сделок и, соответственно, в этом году он скорректируется и вернется к уровню, среднему для последних пяти лет (порядка 1,7 млн кв.м в год). Спрос на офисные помещения в бизнес-центрах класса «А» в последние годы вырос. В 2011-2014 годах среднегодовой объем сделок в этом классе составлял 350 000 кв.м, а в 2014-2017 – уже порядка 550 000 кв.м. Арендаторы используют открывшиеся в последние годы возможности, связанные с более лояльными условиями аренды на наиболее качественные офисные площади. По итогам первого квартала 2018 года, аналитики Cushman & Wakefield ожидают сохранение уровня спроса на высококачественные офисы на уровне прошлого года.

Самые активные индустрии по заключенным сделкам в I квартале 2018 года

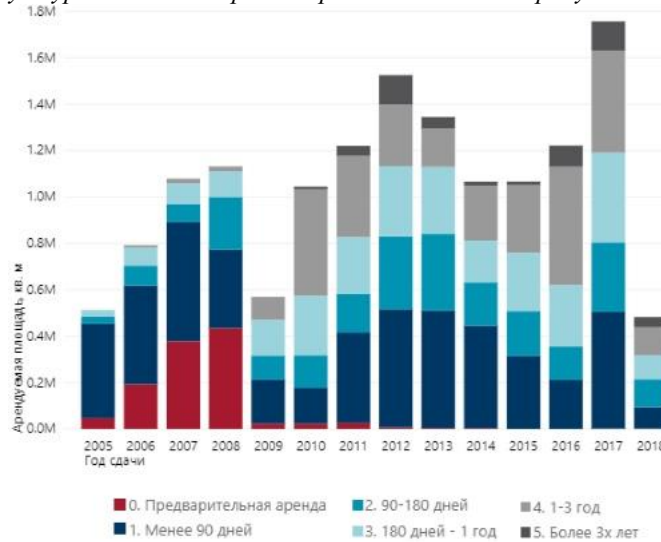


По итогам I квартала поглощение продолжило тренд конца прошлого года и уверенно вышло в позитивную зону, составив 107 000 кв.м. На фоне низкой строительной активности дополнительные площади «выбираются» с рынка. Вакансия в целом по офисному рынку (в классе «А», «В+» и «В-») снизилась на 0,5 п.п. до 12% и будет оставаться на этом уровне в течение года. Ввиду стабильно низкого нового строительства и высокого объема сделок уровень вакансии продолжил снижение, начатое в середине прошлого года, и составил 12% на конец I квартала 2018 года. Снижение уровня вакансии связано с уменьшением доли свободных площадей в классе «А». Показатель по классу «В» остается стабильным. На фоне положительного поглощения и низкого нового строительства уровень вакантных помещений в 2018-2020 годах будет оставаться на стабильном уровне, порядка 12,0-12,5%. Свободные качественные офисные помещения разного метража и в разной степени готовности в настоящее время есть практически во всех районах Москвы. Однако, чем ближе местоположение к центру, тем ниже уровень вакансии. Площадь свободных офисов по состоянию на конец первого квартала этого года составила около 2 млн кв.м (класс «А» и «В»).



Но доля свободных площадей на рынке перестает быть значимым фактором. Вопрос не в том, сколько площадей на рынке свободно, а в том, что нужно сделать для того, чтобы сдать помещение в течение года. Данные, накопленные аналитиками Cushman & Wakefield за 13 лет наблюдений, позволяют утверждать, что экспозиция офисных площадей подчиняется единому закону, при котором 80% всех офисов сдается в течение одного года. Вероятность сдачи в аренду офисного блока снижается втрое в каждые последующие 6 месяцев. Количество сданных в аренду площадей в первые 6 месяцев увеличивается каждый квартал ввиду активного принятия решений о переездах ввиду выгодных условий рынка.

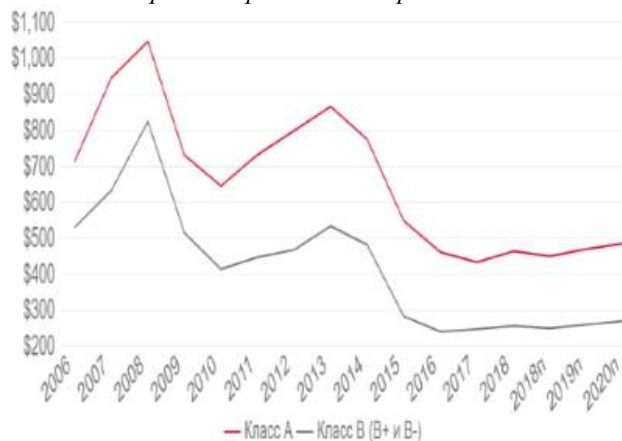
### Структура сделок на офисном рынке Москвы по сроку экспозиции



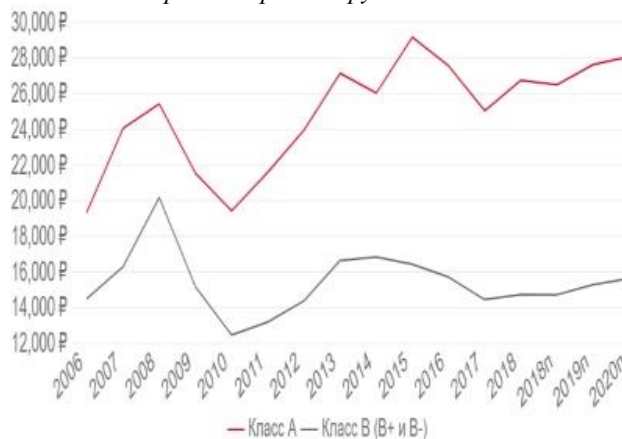
30% сделок составляют офисные помещения, экспонируемые менее 90 дней либо не маркетируемые на рынке. Высокая доля сделок с помещениями, экспонировавшимися более года в 2016 году (~50%) объясняется высокой турбулентностью и массовым репрайсингом неликвидных помещений. Причиной фактического отсутствия сделок предварительной аренды является отсутствие дефицита офисных помещений.

Средневзвешенный долларový эквивалент ставок аренды в классе «А» за первые 4 месяца 2018 года составляет \$457 за кв.м в год. Средневзвешенный рублевый эквивалент ставок по сделкам аренды в классе «В» – 15 194 руб. за кв.м в год. Уровень арендной ставки в среднем по рынку (по классам «А» и «В») превысил показатель предыдущего года на 4%, но говорить об уверенном росте пока рано.

#### Ставки аренды офисов в долларовом исчислении



#### Ставки аренды офисов в рублевом исчислении



На апрель 2018 года средняя ставка (по всем сделкам аренды на рынке) составила в долларах \$315 за кв.м в год, в рублях 18 103 руб. за кв.м в год. С прошлого года доля сделок в долларах США в целом по рынку остается на уровне 7-8% (в 2014 году индикатор составлял 98% и в последующие годы снижался). В классе «А» доля долларовых договоров аренды составляет 21%. А в среднем по рынку доля долларовых договоров – около 6,7%.

#### Рублевые vs долларовые договоры аренды офисов



Класс	Валюта Договора	Объем сделок, кв. м	Ставка
A	USD	28 170	\$575
	RUB	98 225	25 001 руб.
B+ & B-	USD	3 993	\$441
	RUB	303 362	14 462 руб.

### Обзор рынка аренды коммерческой недвижимости в Москве. Май 2018<sup>4</sup>

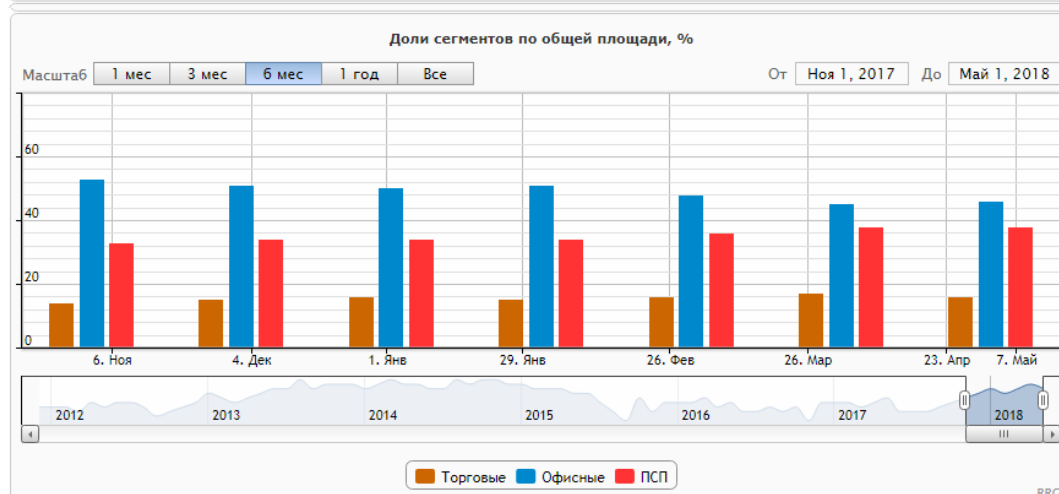
В мае 2018 г. в аренду предлагалось 3 056 объектов коммерческой недвижимости общей площадью 1 462 тыс. кв. м. Объем предложения за месяц по количеству снизился на 8%, а по общей площади - на 7%.

Средняя арендная ставка за месяц вырос на 2% и составила 18 238 руб./кв. м/год. Курс доллара в апреле вырос на 2%, поэтому в долларовом эквиваленте ставка не изменилась, составив 293\$/кв.м/год. За год, с мая 2017 года рублевые ставки выросли на 1%, а долларové - на 10%.

Некоторое снижение объема предложения в мае объясняется большим сокращением количества рабочих дней. Изменение ставки в условиях стабилизации на рынке коммерческой недвижимости продолжает оставаться незначительным.

Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 46%. Далее идут производственно-складские (38%) и торговые помещения (16%).

Рынок в целом					
Все сегменты	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
<b>Значение</b>	3 056	21 257	1 462	0,48	18 238
<b>К апрелю 2018</b>	▼ -8%	▼ -9%	▼ -7%	▲ +2%	▼ -2%
<b>К маю 2017</b>	▼ -7%	▼ -14%	▼ -16%	▼ -9%	▲ +1%



<sup>4</sup> <http://rrg.ru/analytic/review/rent-may-2018?currency=ruble>

### Офисная недвижимость

В мае 2018 г. объем предложения офисных объектов в аренду по количеству снизился на 8%, а по общей площади на 5% и составил 1 701 объект общей площадью 678 тыс. кв. м.

За месяц количество офисных объектов в центре снизилось на 13%, а их общая площадь - на 5%. Средняя арендная ставка снизилась на 1% и составила 26 861 руб./кв.м/год.

Объем предложения офисных площадей за пределами Садового Кольца по количеству снизился на 8%, а по общей площади - на 5%, при этом средняя ставка не изменилась и составила 16 372 руб./кв.м/год.

В отличие от торговых помещений, спрос на офисные объекты, судя по росту ставок, за последние 12 месяцев несколько вырос, однако изменение ставок были незначительным и ниже уровня инфляции.

Офисные помещения внутри Садового Кольца

Офисы внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	138	1 752	60,58	0,439	26 861
К апрелю 2018	▼ -13%	▼ -3%	▼ -5%	▲ +9%	▼ -1%
К маю 2017	▼ -52%	▼ -32%	▼ -42%	▲ +20%	▲ +7%

Офисные помещения вне Садового Кольца

Офисы вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	1 563	10 482	617,507	0,395	16 372
К апрелю 2018	▼ -8%	▼ -8%	▼ -5%	▲ +3%	0%
К маю 2017	▼ -4%	▼ -14%	▼ -13%	▼ -10%	▲ +4%



### 5.3 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Таблица 5.2.2.1

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)		Влияние фактора на стоимость объекта
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права	Оценке может подлежать как право собственности, так и иные вещные права. Величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости будет зависеть от конкретного набора правомочий лица, обладающего вещным правом на недвижимость. Качество передаваемых прав оказывает существенное влияние на стоимость (арендную ставку) объекта недвижимости, в связи с чем целесообразно подбирать объекты-аналоги с идентичным составом передаваемых прав.
	Ограничения (обременения) прав	В случае наличия обременений стоимость объекта может значительно изменяться в зависимости от вида обременения
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Условиями финансирования являются вид оплаты, условия кредитования, иные условия. К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования.
Условия продажи	Нетипичные условия сделки	К нетипичным условиям продажи относятся сделка между аффилированными лицами, наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)		Влияние фактора на стоимость объекта
Условия рынка	Время продажи	Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом между датой оценки и датой предложения объекта-аналога. В зависимости от даты продажи стоимость объекта может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости.
	Скидка к цене предложения	Необходимо учитывать разницу между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. в процессе торга. Размер торга обосновывается при описании вводимых корректировок в соответствующем пункте Отчета.
Местоположение объекта	Адрес расположения	Рассматриваемый ценообразующий фактор характеризует различие в инвестиционной привлекательности недвижимости в зависимости от округов, близости к центру города, развитости локальной инфраструктуры, наличием метро, расположение относительно красной линии при прочих равных условиях. Как правило, наиболее престижной является зона делового центра города, внутри Бульварного кольца. Удаленность объектов от метро влияет на стоимость объекта недвижимости. Объекты с транспортной доступностью от метро продаются и сдаются по более низкой стоимости при прочих равных условиях.
	Метро, расстояние от метро (минут пешком)	
	Расположение относительно красной линии	
Физические характеристики	Площадь	С увеличением общей площади объекта недвижимости стоимость одной единицы измерения его площади (кв. м) уменьшается. Влияние данного фактора может быть значительным.
	Этаж	Помещения на 1 этаже стоят дороже аналогичных помещений в подвале или на 2 и выше этажах.
	Наличие отдельного входа	Нежилые помещения, имеющие отдельный вход с улицы, стоят дороже помещений без отдельного входа
	Состояние	Цены предложений и арендные ставки недвижимости могут варьироваться в зависимости от типа и состояния помещений.
Экономические характеристики	Наличие долгосрочных договоров аренды	Типичным сроком заключения договоров аренды коммерческой недвижимости является 11 месяцев (менее 1 года). Наличие заключенных долгосрочных договоров аренды (сроком более 1 года) может оказывать существенное влияние на стоимости объекта недвижимости. В зависимости от арендной ставки по договору влияние данного фактора может быть, как положительным (если арендная ставка выше среднерыночных данных), так и отрицательным (если арендная ставка ниже среднерыночных данных). Степень влияния данного фактора на стоимость обуславливается разницей за период аренды рыночной и договорной ставок аренды
	Эксплуатационные расходы на содержание объекта	Размер эксплуатационных расходов отличается в объектах разного класса. При прочих равных условиях предпочтение при покупке здания будет отдаваться тому объекту, эксплуатация которого стоит дешевле.
Использование и (или) зонирование	Наиболее эффективное использование	Наиболее эффективное использование существенно влияет на стоимость недвижимости, что обуславливается доходностью, приносимой от того или иного вида использования. При этом наиболее эффективное использование определяется с точки зрения юридической правомочности и физической осуществимости, а также экономической эффективности.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Наличие встроенного оборудования, мебели	Степень влияния данного фактора обуславливается стоимостью дополнительных компонентов, стоимость которых включена в цену предложения или арендную ставку недвижимости.
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий.



## **6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **6.1. Определение рыночной стоимости затратным подходом**

При оценке рыночной стоимости объектов недвижимости базой затратного подхода является принцип замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения равной желанности и полезности без чрезмерной задержки. По аналогии с этим можно утверждать, что благоразумный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя).

При оценке величины арендной ставки или платы объектом оценки является не сам объект недвижимости (полное право собственности на него), а совокупность «частичных» прав - пользования и владения в течение определенного срока - срочное право аренды. Поэтому затратный подход основан на следующей предпосылке: благоразумный арендодатель не пожелает сдать в аренду объект по ставке меньшей, чем обеспечит ему возврат капитала (и доход на капитал), вложенного в приобретение свободного земельного участка и создание улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя). Логика затратного подхода остается прежней, если вместо затрат на создание использовать затраты на приобретение объекта. В любом случае базой для расчета арендной платы являются затраты арендодателя на создание либо приобретение объекта аренды.

Специфичность расчета затратным подходом стоимости срочного права аренды в отличие от стоимости права собственности на объект заключается в том, что если в последнем случае требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника на создание объекта при его единовременной продаже, то в первом требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника при ее регулярном получении (по договору аренды).

**Данный метод оценки в классическом виде, по мнению Оценщика, не может быть применен по отношению к объекту оценки.**

### **6.2. Определение рыночной стоимости доходным подходом**

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом недвижимости больше, чем доход для его бизнеса, который как ожидается будет приносить в течение этого срока данное право аренды. Подход может показать верхнюю границу арендной платы, которая может быть уплачена без чрезмерного ущерба для бизнеса арендатора.

Т.е. подход отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение арендуемым помещением для извлечения этих доходов.

Оценщику следует распределить доход от бизнеса типичного арендатора между всеми видами факторов производства, вычленив сумму, «генерируемую» недвижимостью, т.е. определяя «добавочную продуктивность» земли и улучшений по остаточному принципу. Эта сумма («добавочная продуктивность») и будет определять величину рыночной арендной платы типичного арендатора за пользование и владение объектом недвижимости в течение соответствующего периода.

В наибольшей степени данный подход применим при оценке арендной платы за торговые объекты. Для прочих объектов ввиду значительной погрешности расчетов результаты по данному подходу могут быть недостоверными.

**Исходя из вышесказанного, а также ввиду достаточно развитого рынка аренды нежилых помещений офисного назначения Оценщиком было принято отказаться от доходного подхода.**

### **6.3. Определение рыночной стоимости сравнительным подходом**

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный арендатор не заплатит за сдаваемый в аренду объект больше, чем сдается в аренду на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы (или сданы в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения аренды обычно предпринимаются следующие шаги:

- Изучение рынка и предложений на аренды, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене аренды и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- Анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени аренды, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- Корректировка цен аренды или запрашиваемые ставки аренды по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- Согласование скорректированной ставки аренды сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько объектов, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки. Признак сопоставимости основан, прежде всего, на наиболее эффективном использовании сравниваемых объектов – назначения помещения, расположенные в этом же районе. Данные о сравниваемых объектах представлены в Таблице ниже. В ходе анализа к ставке аренды были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами и оцениваемым имуществом.

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект *превосходит* оцениваемое имущество.

Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравнимый объект уступает оцениваемому.

Информация по аналогам на объект оценки взяты из открытых источников - «Из рук в руки» - газета, «КДО» - газета «Квартира, дача, офис», «НиЦ» - журнал «Недвижимость и цены», а также информационной базы Интернет.

**Описание объектов-аналогов для расчета годовой арендной платы за пользование за 1 кв. м нежилым помещением**

Таблица 6.3.1

Элементы сравнения		Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
<b>Передаваемые имущественные права</b>	Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>	Нетипичные условия финансирования	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<b>Условия продажи</b>	Особые условия сделки	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<b>Расходы, производимые непосредственно после покупки</b>	Нетипичные расходы	Нетипичные расходы отсутствуют	Нетипичные расходы отсутствуют	Нетипичные расходы отсутствуют	Нетипичные расходы отсутствуют
<b>Условия рынка</b>	Время продажи	16 июля 2018 г.	Июль, 2018 г.	Июль, 2018 г.	Июль, 2018 г.
	Торг		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
<b>Местоположение</b>	Адрес расположения	г. Москва, Мантулинская улица, д.5 стр.2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Рочдельская ул., 26/28С4	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Сергея Макеева, 6	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Стрельбищенский пер., 18А
	Метро	Выставочная/Улица 1905 года	Выставочная/Улица 1905 года	Выставочная/Улица 1905 года	Выставочная/Улица 1905 года
	Расстояние от метро	8 – 15 мин. пешком	8 – 15 мин. пешком	8 – 15 мин. пешком	8 – 15 мин. пешком
<b>Физические характеристики</b>	Площадь, кв. м	169,6	95,0	125,0	40,0
	Диапазон площади	100 - 250	< 100	100-250	< 100
	Этаж	Цоколь	Цоколь	Цоколь	Цоколь
	Вход из общего коридора	Вход из общего коридора	Отдельный вход	Вход из общего коридора	Вход из общего коридора
	Состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
<b>Экономические характеристики</b>	Эксплуатационные расходы, в т.ч.:	Не включены	Включены	Включены	Включены
	Коммунальные расходы	Не включены	Включены	Включены	Включены
<b>Использование</b>	Наиболее эффективное использование	Офис	Офис	Офис	Офис
<b>Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость</b>	Характеристики (элементы)	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
<b>Стоимость</b>	Ставка аренды за кв.м. в год, руб.		10 737	11 100	12 000
	НДС	с НДС	без НДС	без НДС	без НДС
<b>Источники информации</b>	Интернет источник		<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/160629653/">https://www.cian.ru/rent/commercial/160629653/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/168248169/">https://www.cian.ru/rent/commercial/168248169/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/181292834/">https://www.cian.ru/rent/commercial/181292834/</a>
	Контактный телефон		8 903 118 36 61	8 925 204-72-03, 8 903 263-75-84	8 903 629-22-90
<b>Текст объявления</b>		Владелец! Цоколь с одним окном над землей, с/у, кухня, свободная планировка.		Прямая аренда от собственника! Без комиссии! Предлагается в аренду отличное помещение свободного назначения со свежим Евроремонтом на цокольном этаже с окнами в прямках на первой линии улицы Макеева. Кабинетная планировка. Возможно использовать под офис, шоурум, медицинский центр, студию танцев, пошив одежды и т.д. Развитая	Лот: с20, Аренда пер. Стрельбищенский 18а, Высокие потолки, возможна аренда с мебелью, есть интернет, 2 провайдера, мгтс и акадо, электричество, вода, все включено, ( сан узел общий, рядом в коридоре), метро 1905 года или Выставочная, помещение находится в цоколе жилого дома, евроремонт, 1/4 окна выше уровня земли, рассматривается под офис. Есть видео наблюдение прилегающей территории и в помещении,

Элементы сравнения		Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
				инфраструктура. От метро 1905 года 7 минут пешком.	усиление сотовых сигналов, электронные замки, вход 24 часа, доступна для аренды отдельная комната 40 метров.



**Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом**

Таблица 6.3.2

Параметры сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>Передаваемые имущественные права</b>					
Площадь	кв. м	169,60	40,00	58,00	40,00
Ставка аренды за кв.м. в год, руб.	руб./кв. м в год		10 737	11 100	12 000
НДС		с НДС	без НДС	без НДС	без НДС
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		12 670	13 098	14 160
<b>Передаваемые права</b>					
Корректировка	%	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		12 670	13 098	14 160
<b>Эксплуатационные расходы</b>					
Корректировка	руб./ кв. м	Не включены	Включены	Включены	Включены
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		-2 553	-2 553	-2 553
<b>Коммунальные расходы</b>					
Корректировка	руб./ кв. м	Не включены	Включены	Включены	Включены
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		10 117	10 545	11 607
Корректировка	руб./ кв. м		-1 137	-1 137	-1 137
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		8 980	9 408	10 470
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		8 980	9 408	10 470
<b>Условия продажи</b>					
Особые условия сделки		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		8 980	9 408	10 470
<b>Условия рынка</b>					
Дата предложения (оценки)		16 июля 2018 г.	Июль, 2018 г.	Июль, 2018 г.	Июль, 2018 г.
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		8 980	9 408	10 470
<b>Торг</b>					
Корректировка	%		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		-8,40%	-8,40%	-8,40%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		8 226	8 618	9 591
<b>Местоположение</b>					
Адрес расположения		г. Москва, Мантулинская улица, д.5 стр.2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Рочдельская ул., 26/28С4	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Сергея Макеева, 6	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Стрельбищенский пер., 18А
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		8 226	8 618	9 591
<b>Метро</b>					
Метро		Выставочная/Улица 1905 года	Выставочная/Улица 1905 года	Выставочная/Улица 1905 года	Выставочная/Улица 1905 года
Расстояние от метро		8 – 15 мин. пешком	8 – 15 мин. пешком	8 – 15 мин. пешком	8 – 15 мин. пешком
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		8 226	8 618	9 591
<b>Физические характеристики</b>					
Площадь	кв.м.	169,60	95,00	125,00	40,00
Диапазон площади, к которому относится объект	кв. м	100 - 250	< 100	100-250	< 100
Корректировка	%		-6,0%	0,0%	-6,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		7 732	8 618	9 016
<b>Этаж</b>					
Корректировка	%	Цоколь	Цоколь	Цоколь	Цоколь
Скорректированная стоимость			0,00%	0,00%	0,00%

Параметры сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		7 732	8 618	9 016
Отдельный вход		Вход из общего коридора	Отдельный вход	Вход из общего коридора	Вход из общего коридора
Величина поправки	%		-23,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		5 954	8 618	9 016
Состояние		Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Стоимость ремонта	руб./кв. м		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		5 954	8 618	9 016
<b>Использование</b>					
Наиболее эффективное использование		Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		5 954	8 618	9 016
<b>Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость</b>					
Характеристики (элементы)		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		5 954	8 618	9 016
Общая валовая коррекция			20,9045	41,6465	37,4490
Весовой коэффициент			0,2090	0,4165	0,3745
Средневзвешенная рыночная ставка аренды без НДС	руб./кв. м/год		<b>8 210</b>		

## Описание корректировок

### Экономические характеристики

Корректировка проведена на основании сборника рыночных корректировок «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №20) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2017 г. – 47 с.

Таблица 1.6.1

Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв.м. в год\*

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
1	Москва*			
1.1	<b>Офисные помещения:</b>			
	Операционные расходы	7 180	5 412	3 890
	Эксплуатационные расходы	4 508	3 690	2 576
1.2	<b>Торговые помещения</b>			
	Операционные расходы	8 102	6 890	5 095
	Эксплуатационные расходы	5 908	4 480	3 405
1.3	<b>Складские помещения</b>			
	Операционные расходы	2 490	2 398	1 586
	Эксплуатационные расходы	2 080	1 502	1 145
2	Санкт/Петербург			
2.1	<b>Офисные помещения</b>			
	Операционные расходы	6 302	5 298	3 408
2.2	<b>Торговые помещения</b>			
	Операционные расходы	6 976	5 602	4 380
2.3	<b>Складские помещения</b>			
	Операционные расходы	2 156	1 702	1 286
	Эксплуатационные расходы	1 702	1 395	908
3	Московская область			
3.1.	<b>Складские помещения</b>			
	Операционные расходы	1 590 – 2 312	1 210 – 2 108	930 – 1 632
4	Волгоград			
4.1.	<b>Складские помещения</b>			
	Операционные расходы	1 402	1 210	990

\* Расценки для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 14 – 18% по сравнению с Москвой.

Расценки даны с учетом НДС.

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Средняя годовая величина операционных расходов офисного помещения класса В, составляет 6151 руб./кв. в год.

### Структура операционных расходов

Структура операционных расходов для бизнес-центров, торговых центров и складов Москвы. Декабрь 2014 г.					
Операционные расходы	БЦ класс «А»	БЦ класс «В»	БЦ класс «С»	Торговые центры	Склады
техническое обслуживание	23,5%	20%	21%	21%	15%
уборка общих площадей	18%	22%	14%	16%	22%
уборка прилегающей территории	9%	15%	7%	13%	14%
охрана	6%	6%	13%	10%	14%
коммунальные платежи	12%	21%	24%	20%	12%
услуги ресепшен	4,5%	4%	3%	0%	0%
налог на имущество, страхование, платежи за земельный участок, расходы на управление, рекламу, маркетинг, бухгалтерские и юридические услуги и пр.	27%	12%	18%	20%	23%

Источник: Бюллетень RWAY №238, январь 2015 г.

Процент коммунальных расходов для БЦ класс В, составляет 21%.

Корректировка вводилась на основе таблицы представленной ниже

### Структура расходов по типам недвижимости

Наименование	Показатель
Операционные расходы с НДС, руб.	5412
Процент коммунальных расходов	21,00%
Коммунальные расходы, руб. с НДС, руб.	1137
Эксплуатационные (в т.ч. коммунальные расходы), руб. с НДС, руб.	3690
Эксплуатационные с НДС (без коммунальных расходов с НДС), руб.	2553

### Объем передаваемых прав на помещения

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В нашем случае корректировка по данному фактору для помещений равна нулю, так как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект подразумевают право аренды на объект недвижимости.

### Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичны, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью

их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

#### Корректировка на дату выставления дату продажи

Корректировка учитывает разрыв во времени оценки и даты публикации информации о цене аналогов. При оценке коммерческой недвижимости в г. Москве, как правило, актуальных аналогов достаточно много, и вводить корректировку не имеет смысла. Итак, корректировка на дату предложения (времени продажи) выполняется в случае, когда со времени публикации объявления (времени продажи) прошло значительное время и рынок недвижимости претерпевает постоянные изменения.

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости объекта оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

#### Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов

Данная корректировка отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. В условиях развитого рынка и большой конкуренции присутствует составляющая торга. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка, состояния объекта. Чем меньше активность рынка спроса, тем больше может быть корректировка на торг. Поскольку величина скидки в каждом конкретном случае является случайной величиной, зависящей от различных факторов (умения вести торг, готовности уступить, активности рынка и т.д.), в расчетах используются усредненные по рынку статистические характеристики величины скидки. В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 299-332). Авторами Справочника был проведен анализ экспертных мнений о величине скидки на торг для офисно-торговой недвижимости на активном и неактивном рынке. Диапазон скидок представлен ниже:

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов  
Таблица 90

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

Корректировка вводилась для всех объектов аналогов в размере -8,4%.

#### Местоположение объекта

Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки. Объект оценки и объекты-аналоги расположены в непосредственной близости друг от друга, в районах со схожими социально-экономическими условиями развития.

#### Удаленность от метро

Профессиональные участники рынка недвижимости выделяют так называемую границу удаленности от метро в размере 7 минут пешком. До этого значения по удаленности помещения считаются наиболее востребованными. Далее следует диапазон верхней границы пешей доступности (8 – 15 мин.). После 15 минут пешком начинается так называемая транспортная доступность. Каждая минута пешком, начиная с 7 минуты, снижает рыночную стоимость и арендную плату.

Корректировка не вводится, все объекты расположены в аналогичной доступности от метро.

## Физические характеристики

### Площадь объекта

Одним из факторов, влияющим на стоимость недвижимости, является площадь. Практика показывает, что аренда 1 кв. м большей площадью ниже, чем цена аналогичного объекта с меньшей площадью. В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 299-332). Авторами Справочника был проведен анализ экспертных мнений о величине корректировки на общую площадь для офисно-торговой недвижимости. Диапазон скидок представлен ниже:

Площадь, кв. м		Арендная ставка							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
	250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21
	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14
	750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00	

Корректировка вводилась в размере -6% для 1-го и 3-го объектов аналогов.

### Этаж

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 164). Авторами Справочника был проведен анализ экспертных мнений о величине корректировки на расположение встроенного помещения в здании (этаж) для офисно-торговой недвижимости. Корректировка на этаж расположения, представлена в нижеследующей таблице:

#### **Корректирующий коэффициент по арендной ставке**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,70	0,73
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

#### **Расчет корректировки на этаж для объекта оценки**

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Этаж	Цоколь	Цоколь	Цоколь	Цоколь
1 этаж	0,00	0,00	0,00	0,00
Подвала	0,00	0,00	0,00	0,00
Цоколь	1,00	1,00	1,00	1,00
Доля 2 этажа и выше	0,00	0,00	0,00	0,00
Отношение цены объекта в подвале к цене такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,72	0,72	0,72
Отношение цены объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,82	0,82	0,82
Отношение цены объекта на 2 этаже к цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,86	0,86	0,86
Средневзвешенный коэффициент	0,8200	0,8200	0,8200	0,8200
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%

Корректировка вводилась в соответствии с вышеприведенной таблицей.

### Наличие отдельного входа

Наличие отдельного входа в помещение. В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 157, 158). Авторами Справочника было проведено исследование по влиянию наличия отдельного входа на арендную ставку офисно-торговых объектов. Значение корректировки приведено ниже:

**Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал.**

Таблица 46

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	1,24	1,23	1,26
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	1,23	1,21	1,25

Корректировка вводилась в размере -23% для 1-го объекта аналога.

Состояние

Состояние внутренней отделки напрямую влияет на стоимость, так как необходимость проводить ремонт требует не только дополнительных финансовых вложений, но и дополнительного времени на его проведение. Другими словами – чем лучше состояние внутренней отделки помещения, тем оно привлекательнее.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 183, 184). Авторами Справочника было проведено исследование по влиянию состояния отделки на арендную ставку офисно-торговых объектов. Значение корректировки приведено ниже:

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,57	1,43	1,23	1

Данная корректировка не требуется.

Экономические характеристики

Экономические характеристики включают все характеристики объекта, которые влияют на доход от его использования, например, такой характеристикой является наличие долгосрочных договоров аренды, способствующих развитию арендного бизнеса. Объекты-аналоги не имеют долгосрочных договоров. Корректировка не вводилась.

Использование

Наиболее эффективным использованием объекта оценки и объектов-аналогов является использование в качестве помещений офисного назначения. Объекты-аналоги подбирались в соответствии с назначением Объекта оценки, поэтому корректировка не требуется.

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

К другим характеристикам (элементам), влияющим на стоимость объектов недвижимости могут относиться иные специфические факторы, нетипичные для данного вида объектов недвижимости. Так как другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость, у объектов-аналогов и оцениваемых объектов не выявлены, корректировка не требуется.

Веса аналогов

Расчет удельных весов производился на основании данных о суммарном отклонении первоначальной стоимости объектов-аналогов от итоговой стоимости, полученной после введения всех корректировок. Расчет удельного веса каждого аналога производился по следующим формулам:

$$B_{y\partial i} = \frac{x_i}{\sum x_i},$$

где  $x_i$  определяется по следующей формуле:

$$x_i = \frac{\sum \left| \frac{C_{1i} - C_{2i}}{C_{1i}} \right|}{\left| \frac{C_{1i} - C_{2i}}{C_{1i}} \right|},$$

где  $C1i$  – стоимость 1 м<sup>2</sup> i-го объекта-аналога до корректировок,  $C2i$  – стоимость 1 м<sup>2</sup> i-го объекта-аналога после корректировок.

Полученные удельные веса по каждому объекту-аналогу представлены в таблице расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта по подходу.

**Рыночная стоимость годовой арендной платы за нежилые помещения, рассчитанная по методу сравнения продаж по состоянию на 16 июля 2018 г., составляет:**

№пп	Наименование объекта аренды	Рыночная стоимость годовой арендной платы, руб. с учетом НДС, без эксплуатационных, операционных расходов
1	Нежилое помещение, общей площадью 169,6 кв.м. (подвал), расположенное по адресу: г. Москва, Мантулинская улица, д. 5, стр. 2	1 392 416 (один миллион триста девяносто две тысячи четыреста шестнадцать)

## 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Заключительным этапом определения рыночной стоимости объекта оценки является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости объекта оценки на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов.

- Затратный подход. Не применялся.

- Сравнительный подход. Оценка рыночной стоимости объекта оценки выполнена методом сравнения продаж. Результат оценки по сравнительному подходу обладает большой значимостью и представительностью, поскольку он непосредственно основан на рыночной информации о текущем уровне цен на аналогичные оцениваемому объекту недвижимости и учитывает действия факторов, определяющих спрос и предложение на рынке недвижимости г. Москвы.

- Доходный подход. Не применялся.

Поскольку расчет рыночной стоимости объекта оценки проводился в рамках только одного сравнительного подхода, ему присвоен вес 100%.

### Согласование рыночной стоимости

Наименование объекта аренды	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
Нежилое помещение, общей площадью 169,6 кв.м. (подвал), расположенное по адресу: г. Москва, Мантулинская улица, д. 5, стр. 2	Не применялся	1 392 416	Не применялся	1 392 416



## 8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В рамках данного Отчета Оценщик рассчитал стоимость Объекта оценки одним подходом. Расчеты проводились с использованием среднерыночных данных и показателей. Расчетные показатели, используемые при проведении оценки, были проверены на соответствие рыночным данным.

По мнению Оценщика, полученная информация является достаточной и достоверной, что позволяет на ее основании определить искомую стоимость объекта оценки.

Проведя исследования и выполнив соответствующие расчеты, Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 16 июля 2018 г. составляет:

Наименование объекта аренды	Рыночная стоимость годовой арендной платы, руб. с учетом НДС, без эксплуатационных, операционных расходов
Нежилое помещение, общей площадью 169,6 кв. м (подвал), расположенное по адресу: г. Москва, Мантулинская улица, д.5 стр.2	1 392 416 (один миллион триста девяносто две тысячи четыреста шестнадцать)

Оценщик  
Регистрационный № 986.86 в реестре МСНО-НП «ОПЭО»  
Фриж М.И.

Генеральный директор  
ООО «Независимая экспертная оценка Вега»  
Назаров К.С.



## 9. ЛИТЕРАТУРА, ПУБЛИЦИСТИКА, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

*Нормативные документы:*

- Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Федеральные стандарты оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденные Приказом Минэкономразвития от 20.05.2015г.№ 297.
- Федеральные стандарты оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденные Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 298.
- Федеральные стандарты оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденные Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 299.
- Федеральный стандарт оценки (ФСО№ 7), утвержден приказом Министерства экономического развития РФ «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости(ФСО№7)» от25.09.2014№ 611.
- СтандартыМежрегиональнойсаморегулируемойнекоммерческой организации - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» «Общие положения о порядке проведения оценки» № СТ/4-ССПОД.ОПЭО (утвержден Решением Правления МСНО - НП «ОПЭО», Протокол от 04.07.2008г.№ 28/08).

•Гражданский кодекс РФ.

*Методологические материалы:*

- В.В. Григорьев. Оценка объектов недвижимости. ИНФРА-М.1997г.
- Е.П. Ким. Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения и оценка их стоимости. Экспертное Бюро М. 1997 г.
- The Appraisal Of Estate, AIREA, 7th Ed., Chicago IL , 1978;
- Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. С-Пб.: Технобалт, 1995. 247с.

*Источники рыночной и общей информации:*

- Официальный сайт Министерства Экономического Развития Российской Федерации([www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru)).
- Ежемесячный бюллетень информационного агентства «RWAY»;
- «Ретроспективный анализ масштабных эффектов для различных типов и местоположений нежилой

недвижимости», автор Яскевич А. Е.

- «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., 2016.
- Аналитические материалы Интернет сайтов: [cian.ru](http://cian.ru), [realty.dmir.ru](http://realty.dmir.ru) и др.

## Приложение 1. Фотографии объекта оценки





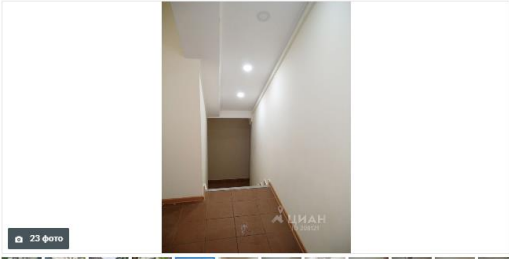
## Приложение 2. Копии информационно-аналитического материала

Защищено | <https://www.cian.ru/rent/commercial/168248169/>

### Свободное назначение, 125 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Сергея Макеева, 6 На карте  
 ▲ Улица 1905 года, 5 мин. пешком ▲ Выставочная, 10 мин. пешком  
 ▲ Деловой центр, 12 мин. пешком

В избранное



23 фото

Площадь: 125 м<sup>2</sup> | Этажи: -1 из 5 | Помещение: Свободно

Назначение: офис, шоурум, медицинский центр, студия танцев, салон красоты

Прямая аренда от собственника! Без комиссии! Предлагается в аренду отличное помещение свободного назначения со свежим Евроремонтom на цокольном этаже с окнами в приемках на первой линии улицы Макеева. Кабинетная планировка. Возможно использовать под офис, шоурум, медицинский центр, студию танцев, пошив одежды и т.д. Развитая инфраструктура. От метро 1905 года 7 минут пешком.

Узнайте больше  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
[Показать телефон](#)

**115 625 Р/мес.** 11 100 Р за м<sup>2</sup> в год

PRO  
 ID 208121

[Назначить просмотр](#)  
[Написать сообщение](#)

**РЕКЛАМА**  
 ТЦ Метрополи м. Вост. Лесобере  
 Аренда торговых помещений 20-1000 кв. м в новом ТЦ у метро. Скоро открытие! Скидки на 1й год 50% на помещения от 50 кв. м.  
 Тел: (495) 212-07-07

**РЕКЛАМА**  
 Галерея JAZZ  
 Продажа торговых помещений от 117 м<sup>2</sup> с огромными витринами, 1-я линия ТТК, 200 м от метро.  
 Тел: (495) 477-00-12

**РЕКЛАМА**  
 Европейский бизнес-квартал «Парк Мира»  
 Продажа офисов с отделкой от 33 м<sup>2</sup> в бизнес-квартале с инфраструктурой европейского уровня. Собственный паркинг м. Алексеевская.  
 Тел: (495) 477-27-71


<https://www.cian.ru/rent/commercial/168248169/>

Защищено | <https://www.cian.ru/rent/commercial/181292834/>

### Офис, 40 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Стрельбищенский пер., 18А На карте  
 ▲ Улица 1905 года, 15 мин. пешком ▲ Шелепиха, 14 мин. пешком  
 ▲ Выставочная, 14 мин. пешком

В избранное



12 фото

Площадь: 40 м<sup>2</sup> | Этажи: -1 из 5 | Помещение: Свободно

Лот: с20. Аренда пер. Стрельбищенский 18а. Высокие потолки, возможна аренда с мебелью, есть интернет, 2 провайдера, мтс и акадо, электричество, вода, все включено, ( сан узел общий, рядом в коридоре), метро 1905 года или Выставочная, помещение находится в цоколе жилого дома, евроремонт, 1/4 окна выше уровня земли, рассматривается под офис. Есть видео наблюдение прилегающей территории и в помещении, усиление сотовых сигналов, электронные замки, вход 24 часа, доступны для аренды отдельная комната 40 метров.

Узнайте больше  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
[Показать телефон](#)

**40 000 Р/мес.** 12 000 Р за м<sup>2</sup> в год

PRO

Гильдия на Полежаевской  
 Агентство недвижимости  
 15 объявлений  
**+7 903 629-22-90**  
 Пожалуйста, обратите, что нашли это объявление на CIAN

[Написать сообщение](#)

**РЕКЛАМА**  
 DM Tower - БЦ класса «А»  
 Продажа офисов от 123 тыс. р./м<sup>2</sup> Новый БЦ на Новосильской набережной!  
 Рост цен с 1.08!  
 Тел: (495) 021-12-65

**РЕКЛАМА**  
 Деловой центр JAZZ  
 Престиж и комфорт. Продажа офисов от 33 м<sup>2</sup>. 1-я линия Олимпийского вала. Системы кондиорта.  
 Тел: (495) 619-78-40

**РЕКЛАМА**  
 БЦ «Графит» ВАО, МСК  
 Продажа коммерческих помещений в новом БЦ класса «В» у м. Ш. Энтузиастов! От 20 до 100 кв. м. Располож. от собственника.  
 Тел: (903) 106-97-05

<https://www.cian.ru/rent/commercial/181292834/>

### Свободное назначение, 95 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Рочдельская ул., 26/28С4 На карте  
▲ Улица 1905 года, 11 мин. пешком ▲ Краснопресненская, 15 мин. пешком  
▲ Баррикадная, 19 мин. пешком

В избранное | | |



Площадь: **95 м<sup>2</sup>** | Этаж: **-1 из 5** | Помещение: **Свободно**

Назначение: офис  
Владелец: Цоколь с одним окном над землей, с/у, кухня, свободная планировка.

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

85 002 ₽/мес. ▾

10 737 ₽ за м<sup>2</sup> в год

PRO  
ID 7160170

+7 903 118-36-61

Пожалуйста, обратите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

**РЕКЛАМА**  
  
ТЦ Веллей и. Бульварная  
Фирма торговли площадью 25-1500 кв.м в ТЦ у метро. Скидка на 18 год 50%. Оплата в рассрочку!  
Тел: (495) 212-07-67

**РЕКЛАМА**  
  
Текнопарк Речка  
Офисно-производственный и складской комплекс - от 84 тыс. рублей. Рядом с Марьино и ТТК.  
Тел: (495) 104-78-65

**РЕКЛАМА**  
  
Офисы Мегасу ТOWER  
Мегасу ТOWER - премиальные вноофисы категории А+ с потрясающим видом на Москву. Стоимость 1 кв.м от 23 000.  
Тел: (495) 191-20-68  
Проектная декларация на реконструкцию сайта

<https://www.cian.ru/rent/commercial/160629653/>

### Приложение 3. Документы на объект оценки

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

форма 1а  
действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ    Центральное ТВТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 569/1    Литер -  
по состоянию на 5.02.2003 г.

Информация по зданию (строению) нежилое

Кадастровый номер		-	
Предшущий кадастровый номер		-	
Учетный номер объекта		02106452	
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Мантулинская ул.	
Дом	5	Корп.	-      Строение    2
Функциональное назначение		нежилое	
Общая площадь всего (кв.м.)	1228,1	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	-	Год постройки	до 1917 г.
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	3
вент. камер	-	Подземных этажей	1
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	337,2
Площадь застройки (кв.м.)	479	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	1228,1 -



02 10 12 0106736



Описание объекта права: здания (строения)


Кадастровый номер N -


Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	Государственный парк культуры и отдыха "Красная Пресня" по св-ву 1232,0 кв.м. о/у		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	1228,1	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	1228,1
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 26.10.2005г. N 1013683.

Начальник ТБТИ	Субботина Елена Алексеевна Зам. начальника Центрального ТБТИ г. Москвы Н.И. Курочкина	23.05.2013	Подпись 
Исполнитель	Свирина В.Ф.	23.05.2013	Подпись 

М.П. 

Руководитель группы  
инвентаризации строений  
и сооружений  
Кузнецова Т.В. 





ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: **27 АЕК 2013**

Документы-основания: • ПОСТАНОВЛЕНИЕ номер: 11-ПП от "08" января 2002 г.  
ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ

КОНТРАКТ на право оперативного управления  
номер: 0-178 от "31" января 2002 г. с  
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫМ СОГЛАШЕНИЕМ от "31" января 2002 г.  
ДЕПАРТАМЕНТА ГОСУДАРСТВЕННОГО И МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА  
ГОРОДА МОСКВЫ

Субъект (субъекты) права: Государственное автономное учреждение культуры города  
Москвы "Парк культуры и отдыха "Красная Пресня", ИНН: 7703032947, ОГРН:  
1027739692188, дата гос.регистрации: 10.11.1994, наименование регистрирующего органа:  
Департамент общественных и политических связей, КПП: 770301001; адрес (место  
нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва,  
ул.Мантулинская, д.5, строен.2

Вид права: Оперативное управление

Объект права: нежилое здание, назначение: СЛУЖЕБНОЕ, 3 - этажный, общая площадь 1232  
кв. м, инв.№ 569/1, лит. 1, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул Мантулинская, д.5,  
стр.2

Кадастровый (или условный) номер: 131050

Существующие ограничения (обременения) права: аренда  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29"  
апреля 2002 года сделана запись регистрации № 77-С/01-025/2002-4006

Регистратор

ГИМОФЕЕВ А.И.

М.П.



77-АР 281490



Форма № Р51003

**Федеральная налоговая служба**  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

**о государственной регистрации юридического лица**

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении  
юридического лица  
**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НЕЗАВИСИМАЯ  
ЭКСПЕРТНАЯ ОЦЕНКА ВЕГА"**  
полное наименование юридического лица

внесена запись о создании юридического лица

"06" августа 2014 года  
(число) (месяц прописью) (год)

за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)

1	1	4	7	7	4	6	8	9	3	3	2	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Запись содержит сведения, приведенные в прилагаемом к настоящему  
свидетельству листе записи Единого государственного реестра юридических лиц.

Свидетельство выдано налоговым органом Межрайонная инспекция Федеральной  
налоговой службы № 46 по г. Москве  
наименование регистрирующего органа

"07" августа 2014 года  
(число) (месяц прописью) (год)

Государственный налоговый  
инспектор Межрайонной  
ИФНС России №46 по  
г.Москве

  
М.С. Кириллов  
Подпись, Фамилия, инициалы

МП

серия 77 №017396643



© 2005 ИФНС России № 46, Москва, 2011, документ № 1

**ПОЛИС № 922/1263900995**  
**страхования гражданской ответственности организации,**  
**заключающей договоры на проведение оценки**

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6: ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «06» сентября 2017 г.

Валюта страхования: Российские рубли

<b>Страхователь:</b>	<i>Наименование организации / ООО Независимая экспертная оценка Вега</i> Юридический адрес: г.Москва, ул.Асеева,д.8,офис 74 ОГРН. 1147746893326 ИНН: 7718992770 Е – mail <a href="mailto:neowega@bk.ru">neowega@bk.ru</a> тел. 8(905)589-61-45 р/с 40702810802750001879 банк ОАО «АЛЬФА-БАНК» БИК 044525593	
<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут 08.09.2017г. по 24 часа 00 минут 07.09.2018г.	
<b>2. Объект страхования:</b>	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 01.07.2010 года.	
<b>3. Страховой случай:</b>	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.	
<b>4. Страховая сумма:</b>	<b>35.000.000 (Тридцать пять миллионов) рублей</b> лимиты ответственности согласно Договору страхования	
<b>5. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы	
<b>6. Страховая премия:</b>	<b>23.000 (Двадцать три тысячи) рублей</b>	
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Согласно Договору страхования	
<b>8. Прилагаемые документы:</b>	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1263900995 от 06.09.2017г. - Правила страхования.	
<b>Представитель страховщика:</b>	Грибкова Марина Михайловна	<b>Код 70253</b>

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.

(подпись)

Страховщик

М.П.

(подпись)

Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация -  
Некоммерческое партнерство  
**«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»**

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков  
27 декабря 2007 года за № 0007

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

№ 00986

Выдано 17.05.2010 г.

**ФРИЖ**  
**Максим Игоревич**

*Паспорт 67 02 636743, выдан 30.05.2002 г.  
ГОМ-3 УВД г. Сургута и Сургутского района  
ХМАО Тюменской области*


является членом  
Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации -  
Некоммерческое партнерство  
**«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»**

и включен(а) в реестр оценщиков 17.05.2010  
за регистрационным № 986.86

Президент МСНО-НП «ОПЭО»

Е.Л. Палочкин

Настоящее свидетельство подлежит возврату при прекращении членства в МСНО-НП «ОПЭО»

 <b>АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</b>	<b>ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/F0076/8</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ</b> <b>ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>
г.Москва	1 февраля 2018 г.
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>	
СТРАХОВЩИК	<b>АО «АльфаСтрахование»</b> Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.
СТРАХОВАТЕЛЬ	<b>Оценщик Фриж Максим Игоревич</b> Адрес регистрации и/или ИНН: 860221029784
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 14 февраля 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 13 февраля 2019 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	<b>Страховая сумма составляет 3000000 руб. (Три миллиона рублей 00 копеек)</b> <b>Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)</b> <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i>
ФРАНШИЗА	<b>Франшиза не установлена (отсутствует)</b>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет <b>2500 руб. (Две тысячи пятьсот рублей 00 копеек)</b> и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 8 марта 2018 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 14 февраля 2018 г. по 13 февраля 2019 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 14 февраля 2018 г. по 13 февраля 2019 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 004541-1

« 13 » марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

**Фриж Максиму Игоревичу**

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

от « 13 » марта 2018 г. № 53

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 13 » марта 2021 г.

