

ОТЧЕТ № ЗП/2017-121-22

Об оценке рыночной стоимости права пользования (рыночной величины ставки арендной платы) нежилого здания

<i>Объект оценки</i>	<i>Нежилое здание общей площадью 1818,6 кв. м</i>
<i>Адрес Объекта оценки</i>	<i>Российская Федерация, г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 28</i>
<i>Дата оценки</i>	<i>«01» августа 2019 г.</i>
<i>Дата составления отчета</i>	<i>«14» августа 2019 г.</i>
<i>Заказчик</i>	<i>ГБУ «ЭВАЖД»</i>

Оглавление

Часть 1 «Общие сведения»	3
1.1 Основные факты и выводы	3
1.2 Задание на оценку	4
1.3 Применяемые стандарты оценки	5
1.4 Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	7
1.5 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике (Оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым Оценщик (Оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	8
1.6 Определение вида оцениваемой стоимости	9
1.7 Основные этапы процесса оценки	9
1.8 Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика	10
1.9 Заявление о соответствии	11
Часть 2 «Описание Объекта оценки»	12
2.1 Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	12
2.2 Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	13
2.3 Имущественные права на Объект оценки	16
2.4 Фотографии Объекта оценки	17
Часть 3 «Анализ рынка Объекта оценки»	21
3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в РФ и г. Москве	21
3.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	31
3.3 Анализ спроса и предложения на рынке аренды коммерческой недвижимости в Москве, 1 квартал 2019 г.	33
3.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.	38
3.5 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	39
3.6 Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость Объекта оценки	40
3.7 Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки	51
3.8 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	51
3.9 Анализ наиболее эффективного использования	52
Часть 4 «Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подхода (подходов)»	54
4.1 Сравнительный подход	54
4.1.1 Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения подхода	54
4.1.2 Последовательность определения стоимости Объекта оценки	55
4.1.3 Расчет рыночной стоимости арендной платы сравнительным подходом	55
4.2 Доходный подход	63
4.2.1 Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения подхода	64
4.3 Затратный подход	64
4.3.1 Обоснование выбора подхода	64
Часть 5 «Согласование результатов оценки»	66
Часть 6 «Заключение об итоговой величине рыночной стоимости арендной платы Объекта оценки»	73
Часть 7 «Перечень используемых материалов»	74
Приложение № 1	75
Приложение № 2	91
Приложение № 3	112

Часть 1 «Общие сведения»**1.1 Основные факты и выводы**

Табл. 1. Основные факты и выводы

Наименование	Описание
Номер Отчета об оценке	Отчет № ЗП/2017-121-22
Основание для проведения оценки Объекта оценки	Договор на оказание услуг по оценке № ЗП/2017-121 от 06.09.2017 г., а также Дополнительно соглашение №22 от 01.08.2019 г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Нежилое здание, общей площадью 1818,6 кв. м, расположенные по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 28
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	Право оперативного управления
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Цель оценки	Определение рыночной величины ставки арендной платы (с учетом НДС, без учета коммунальных платежей и операционных расходов)
Предполагаемое использование результатов оценки	Для целей заключения договора аренды. Результаты оценки не могут быть использованы по иному назначению.
Дата оценки	«01» августа 2019 г.
Дата осмотра	«02» августа 2019 г.
Срок проведения оценки	«01» августа - «14» августа 2019 г.
Дата составления Отчета	«14» августа 2019 г.
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России на дату проведения оценки	Доллар США – 63,4172 руб. Евро – 70,7355 руб.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб./кв. м в год с учетом НДС, с учетом эксплуатационных расходов и без коммунальных платежей	
В рамках затратного подхода	Не применялся
В рамках доходного подхода	Не применялся
В рамках сравнительного подхода	14 100
Итоговая величина рыночной ставки арендной платы, руб./кв. м в год с учетом НДС, с учетом эксплуатационных расходов и без коммунальных платежей	
Рыночная ставка а/п	14 100

Источник информации: рассчитано ООО «АБН-Консалт»

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина рыночной стоимости арендной платы объекта недвижимости, определенная по состоянию на «01» августа 2019 года, с необходимыми допущениями и ограничениями составляет:

14 100 (Четырнадцать тысяч сто) рублей за 1 кв. м в год, с учетом НДС, без учета коммунальных платежей и операционных расходов)

Генеральный директор
ООО «АБН-Консалт»



Бобырев М.Ю.

Оценщик

Касьяненко Т.К.



Общество с ограниченной ответственностью «АБН - Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 3, пом. I, К.1 (Ч), 13, 14 (Ч), 35 (Ч). Тел. 8 (499) 322-06-22

1.2 Задание на оценку

На основании Договора на оказание услуг по оценке № ЗП/2017-121 от «06» сентября 2017 г., а также Дополнительного соглашения №22 от 01.08.2019 г. Исполнителем оказаны услуги по оценке объекта недвижимости, при этом Исполнитель придерживался положений, указанных в нижеследующей таблице.

Табл. 2. Общая характеристика Объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Объект оценки	Нежилое здание, общей площадью 1818,6 кв. м, расположенные по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 28
Имущественные права на объект оценки	Право оперативного управления
Обременения оцениваемых прав	Не зарегистрированы
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Валюта, в которой определяется стоимость объекта оценки	Рубли
Дата оценки	01.08.2019 г.
Срок проведения оценки	7 (Семь) рабочих дней
Цель оценки	Определение рыночной величины ставки арендной платы (с учетом НДС, без учета коммунальных платежей и операционных расходов)
Предполагаемое использование результатов оценки	Для целей заключения договора аренды. Результаты оценки не могут быть использованы по иному назначению
Дополнительная информация	-
Допущения, на которых проводится оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывают сотрудники Заказчика, лица, аффилированные с ней, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам. 2. Предоставленная Заказчиком информация принимается за достоверную и исчерпывающую, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несут владельцы ее источников. 3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 (Шести) месяцев. 4. Результаты оценки не могут быть использованы иначе, чем в соответствии с целями и задачами, изложенными в Договоре. 5. Результаты оценки, содержащиеся в Отчете, относятся к профессиональному мнению Оценщиков, сформированному исходя из специальных знаний в области оценки и имеющемуся опыте подобных работ. 6. Исполнитель (Оценщики) не несет ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком исходя из информации о результатах оценки, так же, как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки. 7. Исполнитель (Оценщики), используя при исследовании информацию Заказчика, не удостоверяют фактов, указания на которые содержится в составе такой информации. 8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности и за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности, достоверность которых принимается на основе представленных документов и со слов Заказчика. 9. Юридическая экспертиза прав на объект оценки не проводилась. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих лиц и обременений, за исключением оговоренных в Отчете. 10. Иные допущения и ограничения могут быть установлены в процессе проведения оценки и указаны в Отчете.
Требования к содержанию Отчета об оценке	<p>Отчет об оценке - письменный документ, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального закона № 315-ФЗ от 01.12.2007 и Федеральных стандартов оценки, утвержденных Приказами Минэкономразвития России:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ФСО № 1 от 20 мая 2015 г. № 297; - ФСО № 2 от 20 мая 2015 г. № 298;



Показатель	Описание или характеристика показателя
	<p>- ФСО № 3 от 20 мая 2015 г. № 299; - ФСО № 7 от 25 сентября 2014 г. № 611.</p> <p>В Отчете указывается: подробное описание объекта оценки, обременения объекта оценки, методика определения стоимости объекта оценки с обоснованием использованных подходов и методов расчета, предположений и допущений, основные промежуточные расчеты и порядок их проведения, на основании которых определялась стоимость.</p> <p>Отчет комплектуется приложениями, в которых приводятся копии документов, использованных при проведении оценки, в том числе: копии правоустанавливающих документов, материалы, которые, по мнению Исполнителя, являются необходимыми для обоснования достоверности проведенной оценки.</p>

Источник информации: Документы, предоставленные Заказчиком

Табл. 3. Основные положения

Наименование	Описание
Объект оценки	Право пользования нежилым зданием общей площадью 1818,6 кв. м, расположенные в здании по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 28
Инвентаризационная стоимость, руб.	5 118 244,20
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрированы. ¹
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Цель оценки	Определение ставки арендной платы
Задача оценки	<p>Задачей настоящей оценки является выявление особенностей ценообразования Объекта оценки применительно к характеристикам соответствующего сегмента рынка, правового титула, количественным и качественным характеристикам Объекта оценки. Это позволит однозначно идентифицировать объект оценки в системе вещных и обязательных прав, дать надлежащее обоснование вида определяемой стоимости.</p> <p>В результате должно быть проведено надлежащее экономическое и правовое обоснование итоговой оценки объекта для указанного назначения</p>
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для сдачи в аренду
Дата оценки	«01» августа 2019 г.
Дата осмотра	«02» августа 2019 г.
Срок проведения оценки	«01» августа - «14» августа 2019 г.
Дата составления Отчета	«14» августа 2019 г.
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России на дату проведения оценки	Доллар США – 63,4172 руб. Евро – 70,7355 руб.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	См. п. 1.4

Источник информации: составлено ООО «АБН-Консалт»

1.3 Применяемые стандарты оценки

Настоящий Отчет был выполнен в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки:

Федеральные стандарты оценки

В соответствии с заданием на оценку, рыночная стоимость ставки арендной платы Объекта оценки определялась на основе Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в РФ», в действующей редакции. Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности (утверждены приказами Минэкономразвития России от «20» мая 2015 года за №№ 297, 298, 299 и от «25» сентября 2014 года № 611).

В ходе работы применялись следующие стандарты:

¹ Источник информации: Документы, предоставленные Заказчиком (см. Приложение 2)

- ✓ ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»;
- ✓ ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости»;
- ✓ ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке»;
- ✓ ФСО № 7 «Оценка недвижимости».

Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

В соответствии с Федеральным Законом об оценочной деятельности «стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией Оценщиков и не могут противоречить федеральным стандартам оценки». При этом стандарты и правила оценочной деятельности, разработанные Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» расширяют и конкретизируют законодательную базу, чем и обусловлено их применение.

Табл. 4. Стандарты и правила Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

Наименование стандарта	Дата принятия
Правила деловой и профессиональной этики	20 июня 2007 г.
Свод стандартов оценки (ССО 2015) Российского общества Оценщиков(РОО)	23 декабря 2015 г.

Источник: составлено ООО «АБН-Консалт»

Более того, в соответствии с вышеуказанным ФЗ «Об оценочной деятельности» Оценщик обязан: «соблюдать правила деловой и профессиональной этики, установленные саморегулируемой организацией Оценщиков (далее - правила деловой и профессиональной этики), членом которой он является...» (Статья 15. «Обязанности Оценщика»). Оценщик, участвующий в настоящей работе, является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

Правила деловой и профессиональной этики Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (утверждены Решением Совета Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» «20» июня 2007 года, представлены на официальном сайте организации www.srogo.ru в разделе «Раскрытие». В соответствии с данным документом «Оценочная деятельность, осуществляемая членами Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», должна соответствовать нормативным правовым актам Российской Федерации, Федеральным стандартам оценки, Стандартам и правилам оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», а также настоящим Правилам» (Правила деловой и профессиональной этики Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

Обоснование использования стандартов при проведении оценки данного Объекта оценки

Использование стандартов ФСО № 1 – ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 9 вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено Федеральным законом от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Применение Стандартов Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», обязательных к применению субъектами оценочной деятельности обусловлено тем, что Объект оценки находится на территории Российской Федерации, а также тем, что Оценщик осуществляет свою деятельность на территории РФ. Указанные стандарты использовались при определении подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении Отчета об оценке.

Применение Стандартов Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» обусловлено тем, что Стандарты оценки Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» наиболее полно описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении

работ по оценке различных видов имущества.

1.4 Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

1. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки происходит без учета ограничений (обременений) и обязательств;
2. Расчет итоговой величины стоимости Объекта оценки проводится по его текущему назначению на дату проведения оценки;
3. Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывают сотрудники Заказчика, лица, аффилированные с ней, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам.
4. Предоставленная Заказчиком информация принимается за достоверную и исчерпывающую, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несут владельцы ее источников.
5. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 (Шести) месяцев.
6. Результаты оценки не могут быть использованы иначе, чем в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.
7. Результаты оценки, содержащиеся в Отчете, относятся к профессиональному мнению Оценщиков, сформированному исходя из специальных знаний в области оценки и имеющемуся опыте подобных работ.
8. Исполнитель (Оценщики) не несут ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком исходя из информации о результатах оценки, так же как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки.
9. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности и за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности, достоверность которых принимается на основе представленных документов и со слов Заказчика.
10. Юридическая экспертиза прав на объект оценки не проводилась. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих лиц и обременений, за исключением оговоренных в Отчете.
11. Ввиду отсутствия доступа осмотр внутренних помещений Объекта оценки не производился. В своих расчетах Оценщик исходил из состояния помещений – хорошее.
12. При оценке Исполнитель использует общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т. к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные² числовые данные.
13. Округление итоговой величины стоимости производилось по позиционно, сравнение суммарных величин может не совпадать на погрешность округления.
14. Документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки, содержатся в архивном экземпляре отчета об оценке, который хранится у Исполнителя. В настоящем отчете об оценке представлены копии с документов, представленных Заказчиком. Ответственность за достоверность документов и информации, представленных Заказчиком, Оценщик не несет, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиком при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению Оценщиком не подлежит.

² в программе Microsoft Office Excel, в настройках установлена опция «задать точность как на экране»



15. Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

16. Исходя из вероятной природы рыночной стоимости, указанной в ст.3 135-ФЗ, Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за неспособность Заказчика оценки или третьих лиц совершить с объектом оценки сделку, для определения ценовых параметров которой составлен настоящий отчет об оценке.

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

1.5 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике (Оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым Оценщик (Оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Реквизиты Заказчика представлены ниже.

Табл. 5. Сведения о Заказчике

Наименование	Описание
Организационно-правовая форма	Государственное бюджетное учреждение
Полное наименование	Государственное бюджетное учреждение по эксплуатации высотных административных и жилых домов
Сокращенное наименование	ГБУ «ЭВАЖД»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1167746299820
Дата присвоения ОГРНИП	24.03.2016 г.
ИНН:	7730199840

Источник информации: составлено ООО «АБН-Консалт» по данным Заказчика.

Табл. 6. Сведения об Оценщике

Наименование	Описание
Ф.И.О.	Касьяненко Татьяна Константиновна
Образование	Диплом о профессиональной переподготовке в Московском Государственном строительном университете, серия ПП №775750, программа «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» от 29.06.07 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №000136-1 от 19.09.2017 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Информация о членстве в СРОО	Свидетельство Общероссийской общественной организации «Российское общество Оценщиков», о включении в реестр членов «РОО» №0024850 от 28.01.2018 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 10 лет
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность оценщика застрахована в ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» (полис № 190005-035-000072, срок действия с 20.05.2019 г. по 19.05.2020 г.) страховая сумма: 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.
Сведения о квалификационных аттестатах Оценщика	«Оценка недвижимости» - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 000136-1 от «19» сентября 2017 г. (001096-КА1)
Номер и дата трудового договора	Договор №1 от 26.01.2016 г.
Организационно - правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»
ОГРН	1027707004225
Дата присвоения ОГРН	«16» сентября 2002 г.
Место нахождения юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 3, пом. I, К.1 (Ч), 13, 14 (Ч), 35 (Ч)
Место нахождения Оценщика	г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр.2
Контактная информация юридического лица	Тел.: (495) 600-44-15



Общество с ограниченной ответственностью «АБН - Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 3, пом. I, К.1 (Ч), 13, 14 (Ч), 35 (Ч). Тел. 8 (499) 322-06-22

Наименование	Описание
Контактная информация Оценщика	Тел.: (495) 600-44-15 Почтовый адрес: 127473 г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2 Адрес электронной почты: info@abn-consult.ru
Сведения о страховании гражданской ответственности ООО «АБН-Консалт»	Гражданская ответственность ООО «АБН-Консалт» застрахована в ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» (полис № 190005-035-000027, срок действия с 13.02.2019 г. по 12.08.2020 г., на сумму 501 000 000 (Пятьсот один миллион) руб.)

Источник информации: составлено ООО «АБН-Консалт»

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки

Не привлекались.

1.6 Определение вида оцениваемой стоимости

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

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

1.7 Основные этапы процесса оценки

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- ✓ изучение предоставленных документов.
- ✓ установление количественных и качественных характеристик объекта – на данном этапе была проведена идентификация Объекта оценки, их предварительный осмотр, определены основные параметры составляющих компонентов.
- ✓ сбор общих данных и их анализ – на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в пределах района его расположения.
- ✓ сбор специальных данных и их анализ – на данном этапе была собрана детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ними объектами. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, а также анализа имеющихся баз данных по ценам предложений по группам, аналогичным оцениваемому объекту.
- ✓ анализ рынка, к которому относится объект оценки.
- ✓ анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки – такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости Объекта оценки) и финансово оправдано. На основании проведенного анализа был выбран наиболее эффективный вариант использования Объекта оценки. Проведение всех дальнейших расчетов стоимости объекта осуществлялось, исходя из предположения о наиболее эффективном использовании.
- ✓ выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- ✓ подготовка отчета о результатах оценки – все основные результаты, получен-



Общество с ограниченной ответственностью «АБН - Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 3, пом. I, К.1 (Ч), 13, 14 (Ч), 35 (Ч). Тел. 8 (499) 322-06-22

ные на предыдущих этапах, изложены в Отчете.

✓ составление и передача Отчета об оценке.

Процесс оценки приведен в Таблице ниже:

Табл. 7. План процесса оценки

Наименование процесса	Действие
Получение от Заказчика Задания на оценку	Проведено
Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
Осуществление расчетов	Проведено
Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

Источник информации: составлено ООО «АБН-Консалт»

Табл. 8. Анализ представленной Заказчиком информации

Процесс	Описание	Действие
Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Объект недвижимости принадлежит на правах оперативного управления ГБУ «ЭВАЖД»	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Заказчиком был предоставлен пакет документов достаточный для сопоставления данных об Объекте оценки, полный перечень документов представлен в пункте 2.1, копии в Приложении 2 настоящего Отчета	Отражено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Аренда ³	Проведено
Сопоставление земельного участка и оцениваемого имущества	Земельно-правовые отношения не оформлены	Проведено

Источник информации: составлено ООО «АБН-Консалт»

1.8 Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика

Данный Отчет был выполнен специалистами компании ООО «АБН-Консалт». Все лица, подписавшие настоящий Отчет, удостоверяют, что:

- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- в отношении Объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора;
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором Заказчика;
- Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика;
- при проведении оценочных работ не допускалось фактов вмешательства Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика и Юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, способного негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки Объекта оценки, в том числе на ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки Объекта оценки;
- размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика;

³ Источник информации: <https://rosreestr.ru/>

- размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки.

1.9 Заявление о соответствии

Данный Отчет был выполнен специалистами компании ООО «АБН-Консалт». Руководствуясь кодексом профессиональной этики, все лица, подписавшие настоящий Отчет, удостоверяют, что:

✓ С учетом наилучшего использования наших знаний и опыта, мы удостоверяем, что изложенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

✓ Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

✓ Настоящая оценка была проведена в соответствии и на условиях Федеральных Стандартов оценки.

Часть 2 «Описание Объекта оценки»

2.1 Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения приведен ниже.

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.

В ходе проведения работ, Оценщику были представлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

Копии документов, предоставленные для оценки имущества:

1. Выписка из ЕГРН № 77/100/041/2018-6509 от 31.07.2018 г.;
2. поэтажный план;
3. Экспликация к поэтажному плану;
4. Инвентарная карточка учета нефинансовых активов № У0000018 от 25.07.2019.

Перечень источников внешней информации

1. Официальный сайт в сети Интернет Банка России (<http://www.cbr.ru>);
 2. Сайты агентств недвижимости г. Москвы, указанные в тексте настоящего Отчета.
 3. Мониторинг социально-экономического развития РФ (МЭР РФ);
 4. Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.
- Дополнительная информация, используемая в Отчете, получена из ряда других источников и архива Оценщиков. Ссылки на источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Перечень нормативных актов

1. Гражданский кодекс РФ (с изм. и доп.);
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
3. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»;
4. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»;
5. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»;
6. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)».

Перечисленный перечень используемых при проведении настоящей оценки данных не содержит сведений о методической литературе, объем которой может насчитывать свыше десятка позиций. Прочие источники информации указаны по тексту Отчета.

2.2 Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Характеристика местоположения объекта недвижимости

Оцениваемый объект расположен в г. Москве, в Центральном административном округе (район Арбат) по адресу: ул. Новый Арбат, д. 28.

Местоположение Объекта оценки⁴

Рис. 1. Расположение Объекта оценки на территории г. Москвы. Карта

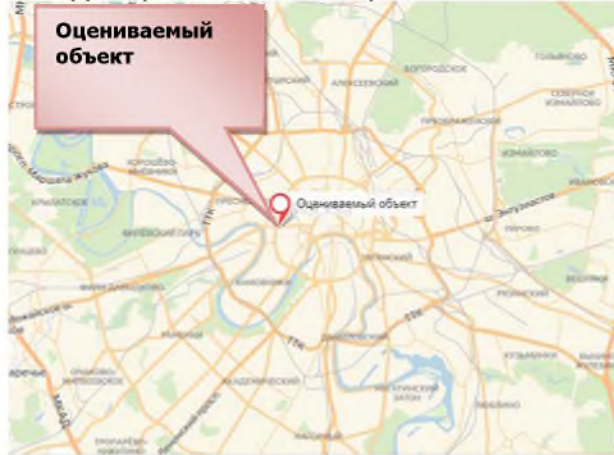


Рис. 2. Расположение Объекта оценки – ул. Новый Арбат, д. 28

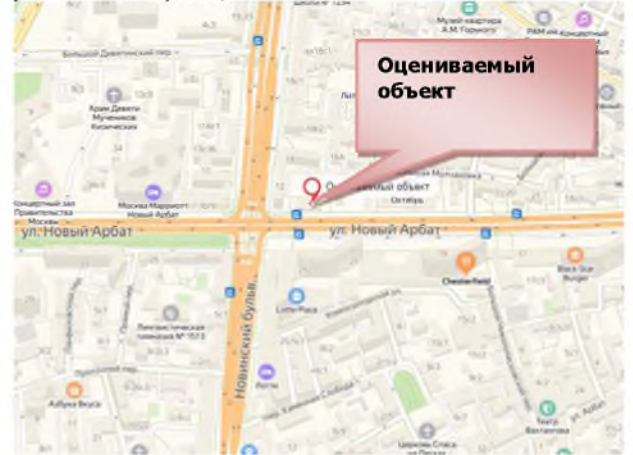


Рис. 3. Расположение Объекта оценки – ул. Новый Арбат, д. 28

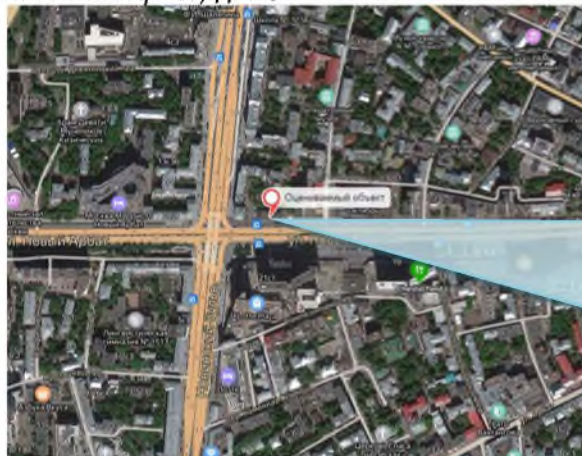


Рис. 4. Вид здания расположения Объекта оценки



⁴ Источник информации: местоположение оцениваемого объекта на местности (карте), определялось Яндекс. Картам. Яндекс. Карты – это поисково-информационный сервис <http://maps.yandex.ru/>

Краткая характеристика района местоположения Объекта оценки

Арбат⁵

Арбат — исторический и административный район в Москве, а также внутригородское муниципальное образование. Находится на территории Центрального административного округа к западу от Кремля

Площадь территории района — 276,15 га. Численность населения — 35 529 человек (по состоянию на 2018 год).

На территории находятся важные министерства: Минобороны России, МИД России, Минэкономразвития (Трубниковский пер., 19).

Основные улицы — Арбат (пешеходная) и Новый Арбат, Садовое кольцо, Воздвиженка.

Район расположен в центральной части Москвы в составе Центрального административного округа.

Особенность современного Арбата заключается в том, что на его территории не ведётся массовое жилищное строительство и невелика концентрация промышленных предприятий, а из строительных работ проводятся только реконструкционные.

Арбат является районом с неоднородной застройкой. В основном это особняки и другие постройки, возведённые ещё до революции в XVIII—XIX вв. Часть таких домов реконструирована. Как правило, их обустраивают под бизнес центры или под жильё элитного класса.

Особенным шармом района являются его тихие переулки. На улицах Арбата располагаются посольства иностранных государств, небольшие офисные центры, рестораны и кафе.

Транспорт

Станции метро: «Арбатская» (Арбатско-Покровской и Филёвской линий), «Смоленская» (Арбатско-Покровской и Филёвской линий), «Библиотека имени Ленина», «Александровский сад», «Боровицкая».

Автобусные маршруты: А, Б, Бк, м2, м27, С12, Т10, 15, Т39, Т79, 39, 64, 116, 255.

⁵ Источник информации: <http://mosopen.ru/region/arbati>; [https://ru.wikipedia.org/wiki/Хамовники_\(район_Москвы\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Хамовники_(район_Москвы))

Количественные и качественные характеристики Объекта оценки⁶

Табл. 9. Общая характеристика здания, в котором расположены оцениваемые помещения

Показатель	Описание или характеристика показателя	Источник информации
Качество прав и экономические характеристики		
Имущественные права на объект оценки	Право оперативного управления	Выписка из ЕГРН № 77/100/041/2018-6509 от 31.07.2018 г.
Субъект права	Государственное бюджетное учреждение по эксплуатации высотных административных и жилых домов, ИНН: 7730199840, ОГРН: 1167746299820	
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано	Выписка из ЕГРН № 77/100/041/2018-6509 от 31.07.2018 г.
Тип объекта	ОСЗ	Данные визуального осмотра
Тип здания, в котором расположен объект	Нежилое здание	https://2gis.ru/moscow
Назначение	Свободное назначение	Данные визуального осмотра
Текущее использование	Не используется	
Балансовая восстановительная стоимость, руб.	9 923 529,50	Инвентарная карточка учета нефинансовых активов № У0000018 от 25.07.2019
Балансовая стоимость, руб.	5 118 244,20	
Характеристики местоположения		
Адрес	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 28	Выписка из ЕГРН № 77/100/041/2018-6509 от 31.07.2018 г.
Округ	ЦАО	https://2gis.ru/moscow
Ценовая зона	Между Бульварным и Садовым кольцом	
Принадлежность к торговому коридору	Нет	См. пункт 3.6
Район	Арбат	Яндекс. Карты - поисково-информационный сервис. Сайт http://maps.yandex.ru/
Станция метро	Смоленская	
Удаленность от метро	от 5 до 10 минут пешком	
Линия застройки, на которой расположено здание	Первая	Данные визуального осмотра
Линия застройки, с которой осуществляется вход в помещение	Первая	
Окружающая застройка	Жилая, общественно-деловая (офисная, торговая)	
Наличие и тип парковки	Стихийная	
Физические характеристики		
Этаж/Этажность	подвал, 1, 2, надстройка	Поэтажный план
Номер на поэтажном плане	-	
Вход в помещение	Отдельный вход	Данные визуального осмотра
Общая площадь, кв. м	1818,6	Поэтажный план
<i>в т.ч.</i>		
<i>подвал</i>	561	
<i>цоколь</i>	0	
<i>1 этаж</i>	511,8	
<i>2 и выше</i>	745,8	
Высота помещения, м	3,15/3,00	
Коммуникации	Несколько санузлов	Данные визуального осмотра
Наличие витринных окон	Есть	
Состояние отделки	Требуется капитальный ремонт	
Дополнительная информация	-	

Источник информации: Документы, предоставленные Заказчиком; визуальный осмотр

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки

Не выявлены.

⁶ Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком, открытые источники Интернета



Информация о текущем использовании Объекта оценки

В результате осмотра и изучения предоставленных документов можно определить, что на данный момент помещения используются как офисные и подсобные.

Экономические внешние факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

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

Не выявлены.

Анализ обременений Объекта оценки

На основании предоставленной Заказчиком документации и данных Федеральной службы государственной регистрации кадастра Росреестр (<https://rosreestr.ru>) ограничений (обременений) права не было зарегистрировано.

2.3 Имущественные права на Объект оценки

Определение стоимости построено на предпосылке, что имущество может реализоваться на рынке при соблюдении определенных условий, перечисленных выше. В результате купли-продажи, от продавца к покупателю перейдет набор имущественных прав.

Именно эти права и выступают объектом оценки.

Объект оценки представляет собой объект нежилого фонда – нежилое здание, общей площадью 1818,6 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 28 которые принадлежат на праве собственности на правах собственности Российской Федерации. ГБУ «ЭВАЖД» осуществляет оперативное управление данным объектом недвижимости.

Табл. 10. Сведения о правообладателе

Наименование	Описание
Организационно-правовая форма	Государственное бюджетное учреждение
Полное наименование	Государственное бюджетное учреждение по эксплуатации высотных административных и жилых домов
Сокращенное наименование	ГБУ «ЭВАЖД»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1167746299820
Дата присвоения ОГРНИП	24.03.2016 г.
ИНН:	7730199840
Вид права	Право оперативного управления

Источник информации: Данные, предоставленные Заказчиком

Согласно статье 209 «Содержание права собственности» Гражданского кодекса Российской Федерации, право собственности включает права владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно пп. 1 и 6 ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции. Регистрации подлежит право собственности. Порядок государственной регистрации и основания отказа в регистрации устанавливаются в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 21.07.1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

На основании ст. 14 Федерального закона от 21.07.1997 года №122-ФЗ «О госу-

дарственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» проведенная государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество до внесения изменений в Закон (Федеральным законом от «03» июля 2016 г. № 360-ФЗ были внесены изменения) удостоверялась по выбору правообладателя свидетельством о государственной регистрации прав или выпиской из Единого государственного реестра прав, после внесения изменений – выпиской из Единого государственного реестра прав.

На основании вышеперечисленного, в рамках настоящего отчета производился расчет величины арендной платы за пользование объектом недвижимого имущества, находящимся на праве хозяйственного ведения.

2.4 Фотографии Объекта оценки

Идентификация Объекта оценки проводилась на основании предоставленной информации Заказчиком и проведенного осмотра.

Ниже представлены фото объекта, расположенного по адресу:

Фотография 1. Фасад здания



Фотография 2. Фасад здания



Фотография 3. Табличка с адресом



Фотография 4. Окружение



Фотография 5. 1 Этаж



Фотография 6. 1 Этаж



Фотография 7. 1 Этаж



Фотография 8. 1 Этаж



Фотография 9. 1 Этаж



Фотография 10. 1 Этаж



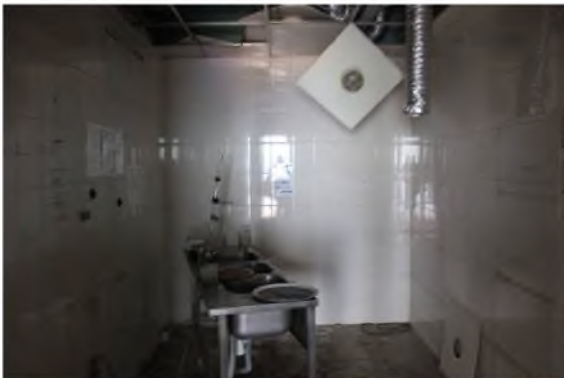
Фотография 11. 2 Этаж



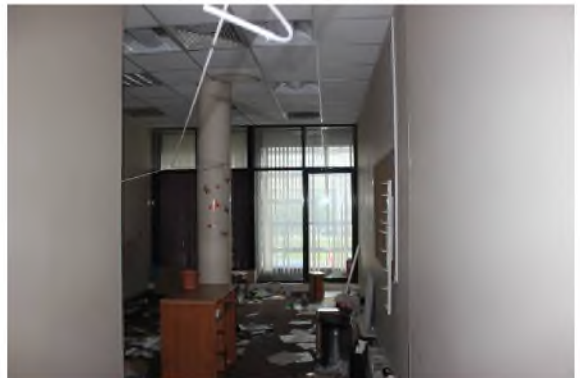
Фотография 12. 2 Этаж



Фотография 13. 2 Этаж



Фотография 14. 2 Этаж



Фотография 15. 2 Этаж



Фотография 16. 2 Этаж



Фотография 17. 2 Этаж



Фотография 18. 2 Этаж



Фотография 19. Подвал



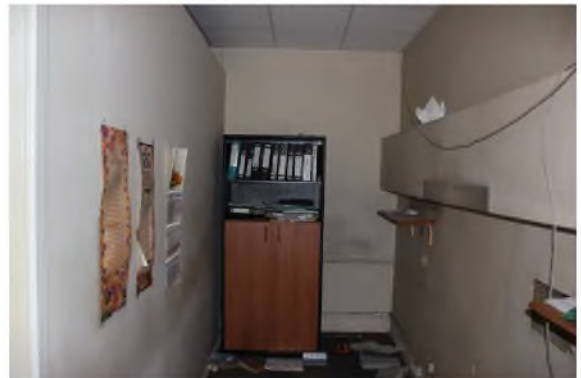
Фотография 20. Подвал



Фотография 20. Подвал



Фотография 21. Подвал



Фотография 22. Подвал



Фотография 24. Подвал



Фотография 23. Подвал



Фотография 25. Подвал



Часть 3 «Анализ рынка Объекта оценки»

3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в РФ и г. Москве

Влияние политической обстановки в стране на рынок оцениваемого объекта⁷

Экономика России не может развиваться обособленно, на её состояние влияет множество внутренних и внешних факторов:

- ✓ Ограничение экспорта. Обострение международных конфликтов, в частности между Россией, США и Китаем, предполагает введение новых торговых санкций, что ограничит условия для экспорта отечественной продукции.

- ✓ Изменение курса валют. Если США не поменяет свою санкционную политику, то, по мнению некоторых финансовых аналитиков, к концу 2019 года ожидается существенное повышение курса доллара и евро — до 80 и 90 рублей соответственно. Чир скажется на экономике России крайне негативно.

- ✓ Цены на нефть. В случае падения цен на нефть, в России существенно снизятся доходы от продажи топлива на международной арене и, как следствие, ухудшится экономическое состояние страны в целом.

- ✓ Инфляция. Цены продолжают расти. По сравнению с двумя последними годами, в 2019 году этот рост будет наиболее ощутим. Стоимость продуктов стремится ввысь в основном из-за увеличения НДС с 18 до 20 %. Такое нововведение заставит рядового российского потребителя всё больше и больше средств тратить на продукты питания и услуги ЖКХ. По мнению министра финансов, инфляция в новом году составит 4,3 %.

- ✓ Пенсионная реформа. Теоретически повышение пенсионного возраста должно благотворно сказаться на экономике страны — люди будут больше работать, расширится рынок труда, увеличится ВВП. Однако на деле всё может быть не так радужно. В связи с тем, что на пенсию теперь придется уходить позже, пожилое население будет вынуждено оставаться экономически активным. Но это вовсе не гарантирует прироста рабочих мест. Реформаторы не учли, что некоторые представители нового предпенсионного возраста не смогут продолжать работать просто в силу ухудшения здоровья. Они будут вынуждены увольняться, так и не дождавшись заслуженных пенсионных выплат, тем самым провоцируя рост безработицы в стране.

Прогноз на 2019 год

Мнения авторитетных экспертов кардинально разнятся между собой. Представители власти настроены довольно оптимистично: они ждут от нового финансового года если не резкого подъёма экономики, то хотя бы стабильности и прекращения рецессии. Большие надежды возлагаются на политику импортозамещения, за счёт которой удастся нивелировать вред от международных санкций.

Независимые эксперты и аналитики крупных финансовых компаний не разделяют позитивного настроения законодателей.

Основные аспекты финансового прогноза от Минэкономразвития:

- ✓ ожидается острый дефицит бюджета — государственная казна уменьшится ориентировочно на 5 %;

- ✓ экономика достигнет докризисного уровня только к концу 2020 года, с условием, что нефть не будет стоить дешевле, чем 70 долларов за баррель;

- ✓ показатели нефтедобычи снизятся более чем на 50 млн тонн;

- ✓ из-за низкой стоимости нефти изменится тариф на пользование природным газом — для граждан он возрастет на 3 %;

- ✓ повысятся тарифы на перевозку грузов и общественный транспорт — в среднем на 4,5 % за год;

- ✓ стоимость электроэнергии возрастет на 5,5 %;

⁷ Источник информации: <https://moneyscanner.ru/ekonomika-rossii/>

✓ по мнению главы Минэкономразвития, при самом оптимистичном сценарии рост экономики страны будет варьироваться в пределах от 3 до 3,5 %.

Социально-экономический прогноз Министерства экономического развития на 2019-2021 гг. представлен в двух вариантах: базовом и консервативном.

Базовый прогноз подразумевает плавный рост ВВП: от 1,3 % в 2019 году до 3,5 % в 2021 году. Позитивные показатели будут достигнуты благодаря реализации пенсионной реформы, нацпроектов и активному привлечению иностранных инвестиций.

Согласно консервативному сценарию, экономика России в ближайшие три года будет находиться в состоянии стагнации из-за обострения торговых взаимоотношений с Китаем и США. Цены на нефть продолжат снижаться и к концу трёхлетнего периода достигнут своей критической отметки в 45 долларов за баррель.

По мнению главы Центробанка Эльвиры Набиулиной, в 2019 году показатели экономического развития РФ возрастут на 2,5 %. Кроме того, удастся «заморозить» инфляцию, остановив её на 4 %. Такая положительная динамика будет обусловлена в основном ростом потребления со стороны домашних хозяйств, а также увеличением инвестирования среди предпринимателей.

Прогноз от Центробанка предполагает два возможных сценария развития событий. Оба отталкиваются от стоимости нефтедоллара:

- ✓ Оптимистичный — нефть стоит 80 долларов за баррель.
- ✓ Консервативный — цены на «чёрное золото» падают и к концу года достигают 60 долларов за баррель.

Мнение Высшей школы экономики

Эксперты Высшей школы экономики категорически не согласны с позитивным прогнозом Центробанка и Минэкономразвития. Они говорят напрямую, что утверждения представителей власти об ожидаемом экономическом росте не более чем утопия. По мнению ВШЭ, неумолимое падение цен на нефть уже в этом году приведут Россию к состоянию стагнации и сильному отставанию от мировых показателей экономического роста.

По словам представителей ВШЭ, тот внутривалютный курс, который в этом году выбрало Правительство, загонит Россию на дно глубокого экономического кризиса. ВВП возрастёт не более, чем на 0,5 %, и то при условии стабильности на нефтяном рынке. Прибыль от экспорта, за исключением продажи сырья, продолжит снижаться.

Сценарии от Центра Гайдара, академии внешней торговли и РАНХиГС

Три автономных и авторитетных учреждения разработали свой прогноз относительно экономики РФ в 2019 году. Он отличается от правительственных сценариев и не возлагает надежд по поводу темпов роста ВВП. Эксперты предполагают, что этот показатель не сможет подняться выше 1,5 %.

Два разработанных сценария:

✓ Инерционный. Допускает рост ВВП в среднем на 1,5 % при условии, что нефть будет стоить не дешевле 55 долларов за баррель. При таком развитии событий граждане могут рассчитывать на небольшое увеличение доходов — около 1,5 % к концу года.

✓ Консервативный. Нефть подешевеет до 40 долларов, поэтому о росте ВВП не может быть и речи. Кроме того, ставки по потребительским кредитам возрастут до 16 % годовых. Оптимистичным прогнозам Центробанка не суждено воплотиться в жизнь. В целом такой прогноз означает не что иное, как крах российской экономики.

Мнение зарубежных аналитиков

✓ Директор Мирового Валютного Фонда Кристина Лагард в своем ежегодном докладе о состоянии мировой экономики, прогнозирует для России рост ВВП до 1,8 %. Позитивные перемены, по мнению МВФ, будут достигнуты благодаря повышению цен на нефть и увеличению внутреннего спроса.

✓ Аналитики Всемирного Банка, так же как и МВФ, предполагают повышение Российского ВВП в 2019 году на 1,8 %. Причиной медленного, но верного роста, помимо стоимости нефтедоллара, послужит увеличение объёмов экспортных операций и международной торговли. Несмотря на позитивную динамику, Россия по-прежнему будет сильно отставать в экономическом развитии от других стран. Так по мнению Всемирного Банка, в ближайшие пять лет темпы роста экономики России составят в

среднем 4 %, в то время как для Китая этот показатель достигнет 38 %, а для США — 15 %.

✓ Эксперты аналитического агентства Goldman Sachs считают, что в новом году Российские показатели роста могут достигнуть 2,8 %. Такая перспектива будет возможна благодаря стабилизации цен на «чёрное золото». Однако негативные настроения на международной арене, введение санкций и торговые войны между США и Китаем не дадут России вернуться к докризисному уровню экономики.

Влияние политической обстановки в г. Москве на рынок оцениваемого объекта⁸

В Москве 9 сентября 2018 года прошли выборы на пост главы города. Как и предполагали большинство аналитиков, градоначальником был вновь избран Сергей Собянин. Москвичи единодушно высказались за политику, которую проводил Сергей Семенович последние года. Прошедшие выборы дали столице России активно развиваться дальше. Под руководством надежного мэра продолжится строительство метро, будут появляться новые места для активного отдыха москвичей.

Анализируя политическую обстановку в г. Москве, можно сделать вывод, что риск смены курса развития минимален, смена мэра маловероятна, политическая ситуация в городе стабильна и не оказывает негативного влияния на рынок.

Картина экономики. Июль 2019 г.⁹

Рост ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,8 % г/г во 2кв.19 и 0,7 % г/г в целом за 1П19. В отраслевом разрезе во 2кв.19, как и в 1кв.19, основной вкладом экономического роста внесло промышленное производство. Динамика в других базовых отраслях - строительстве, торговле, транспортно-логистическом комплексе - оставалась слабой. Некоторое ускорение экономического роста во 2кв.19 связано главным образом с сокращением отрицательного вклада оптовой торговли.

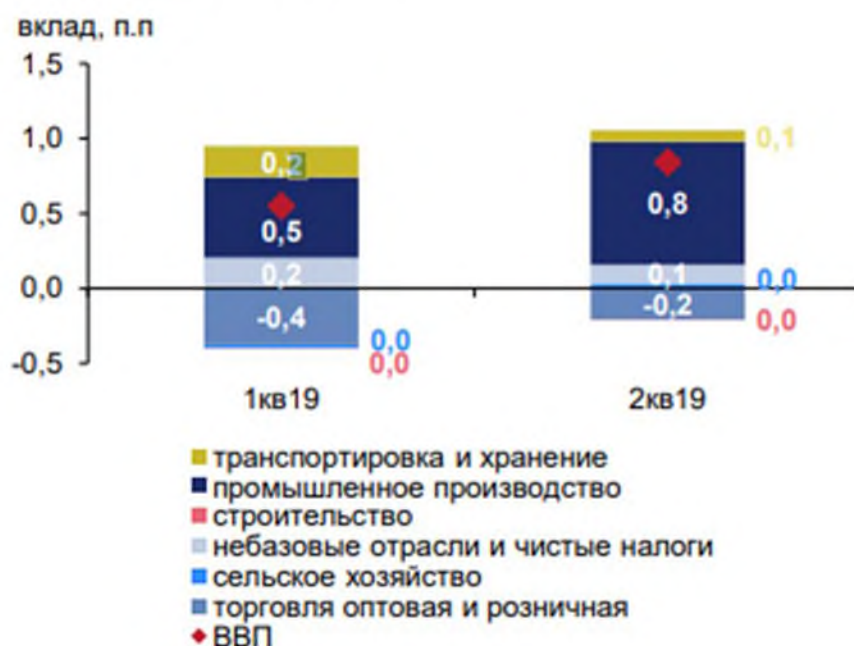
Во 2кв.19 наблюдалось дальнейшее замедление потребительского спроса в условиях сохранения слабой динамики доходов населения. Рост оборота розничной торговли во 2кв.19 продолжил замедление в годовом выражении, главным образом за счет непродовольственных товаров. Ухудшение годовой динамики наблюдалось также в сфере общественного питания и платных услуг населению.

⁸ Источник информации: <http://novyjgod.com/vesti/politika/vybory-mera-moskvy-2018.html>

⁹ Источник информации: http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08/190806_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08



Рис. 4. Во 2кв.19 динамика ВВП оставалась слабой



Источник информации: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

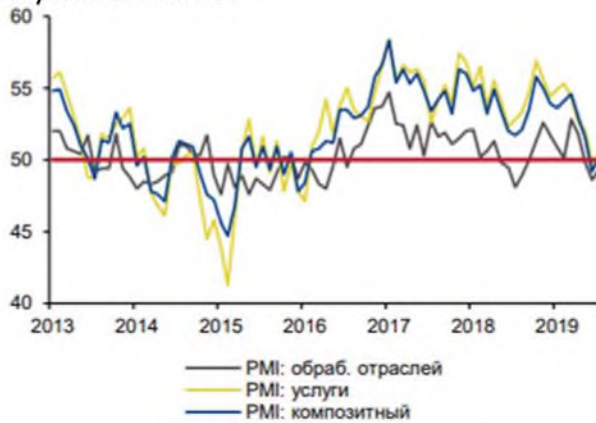
Реальные располагаемые доходы во 2кв.19 сократились на 0,2% г/г (-2,5% г/г кварталом ранее) на фоне опережающего роста процентных платежей по кредитам. По оценке Минэкономразвития России, негативный вклад опережающего роста процентных платежей составил -0,7 п.п. Рост реальных располагаемых доходов без учета процентов по кредитам в апреле-июне оценивается на уровне 0,5 % г/г. При этом динамика компонентов реальных доходов населения остается разнонаправленной. Оплата труда наемных работников и социальные трансферты с учетом инфляции демонстрируют положительную динамику. В то же время такие компоненты доходов, как доходы от предпринимательской деятельности, доходы от собственности и ненаблюдаемые доходы, в реальном выражении продолжают сокращаться.

Уровень безработицы сохраняется на историческом минимуме (4,6 % SA), что главным образом связано с ограничениями со стороны предложения трудовых ресурсов. Во 2кв.19 продолжилось снижение численности рабочей силы как в годовом выражении, так и в терминах последовательных приростов. Отрицательную динамику демонстрировала численность и занятого, и безработного населения. О формировании негативной тенденции спроса на трудовые ресурсы свидетельствуют данные портала HeadHunter: в мае и июне количество вакансий, размещенных на портале, сокращалось в годовом выражении.

По оценке Минэкономразвития России, инвестиции в основной капитал во 2кв.19 демонстрировали около нулевую динамику, что в том числе связано с сокращением инвестиционных расходов федерального бюджета по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года (на -11,9 % г/г в январе-мае). Отрицательный вклад данного фактора в годовые темпы роста инвестиций в основной капитал за период с начала года оценивается на уровне -0,9 п.п. Во 2кв.19 индикаторы инвестиционного спроса демонстрировали слабую динамику: в апреле-июне выпуск отечественного оборудования и строительных материалов по-прежнему рос умеренными темпами, продолжилось падение инвестиционного импорта машин и оборудования, годовые темпы роста объема строительных работ с начала текущего года сохраняются вблизи нулевой отметки.

Внешний спрос также оказывал негативное воздействие на уровень экономической активности. Экспорт товаров и услуг во 2кв.19 сократился в годовом выражении впервые с сентября 2016 года. В апреле-июне нефтегазовый экспорт снизился на 8,1 % г/г, нефтегазовый - на 5,0 % г/г, что было связано как с динамикой цен, так и с сокращением физических объемов экспорта по большинству товарных групп.

Рис. 5. Композитный индекс PMI в июне опустился ниже 50



Источник: Markit, расчеты Минэкономразвития России. Значение выше 50 означает расширение производства.

Рис. 6. Потребление электроэнергии также продолжало уверенно расти



Источник: СО ЕЭС, расчеты Минэкономразвития России.

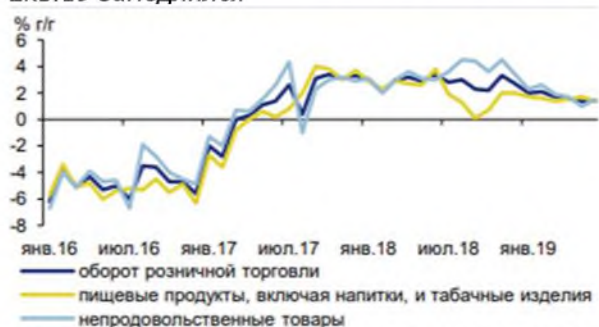
Внутренний спрос

Во 2 кв.19 наблюдалось дальнейшее ослабление потребительского спроса.

Рост розничных продаж во 2 кв.19 замедлился до 1,5 % г/г по сравнению с 1,9 % г/г в 1 кв.19 и 2,8 % г/г в 2018 году. Замедление розничного товарооборота произошло за счет непродуктивных товаров, что также подтверждается данными по автомобильному рынку: продажи новых легковых автомобилей во 2 кв.19 снизились на 4,2 % г/г (после -0,3 % г/г в 1 кв.19).

Об охлаждении потребительского спроса свидетельствует и динамика его компонентов, не включаемых в розничный товарооборот. Рост оборота организаций общественного питания в апреле-июне замедлился до 4,3% г/г после 6,2 % г/г в 1 кв.19. Объем платных услуг населению второй квартал подряд демонстрирует отрицательную динамику в годовом выражении. Покупки в зарубежных Интернет-магазинах в 1 кв.19 продолжили снижение (-15,4 % г/г в рублях, -27,2 % г/г в долларовом эквиваленте), несмотря на укрепление рубля в начале года.

Рис. 7. Рост розничного товарооборота во 2 кв.19 замедлился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 8. Продажи новых легковых автомобилей продолжают снижение



Источник: АЕБ, расчеты Минэкономразвития России.

Единственным сегментом потребительского рынка, где во 2 кв.19 наблюдалось ускорение роста, были услуги авиа- и железнодорожных перевозок. Темпы роста пассажирских авиаперевозок на зарубежных направлениях во 2 кв.19 увеличились до 19,5 % г/г с 15,5 % г/г в 1 кв.19. Рост перевозок пассажиров на сети ОАО «РЖД» ускорился во 2 кв.19 до 3,1 % г/г (+3,0 % г/г в 1 кв.19), преимущественно за счет отправок в дальнем следовании. Вместе с тем данный эффект был связан в первую очередь с календарным фактором - более длинными, чем в 2018 году, майскими праздниками.

Рис. 9. Рост пассажирских авиаперевозок во 2 кв.19 ускорился во многом из-за календарного фактора. Индекс потребительских настроений сохраняется на низких уровнях

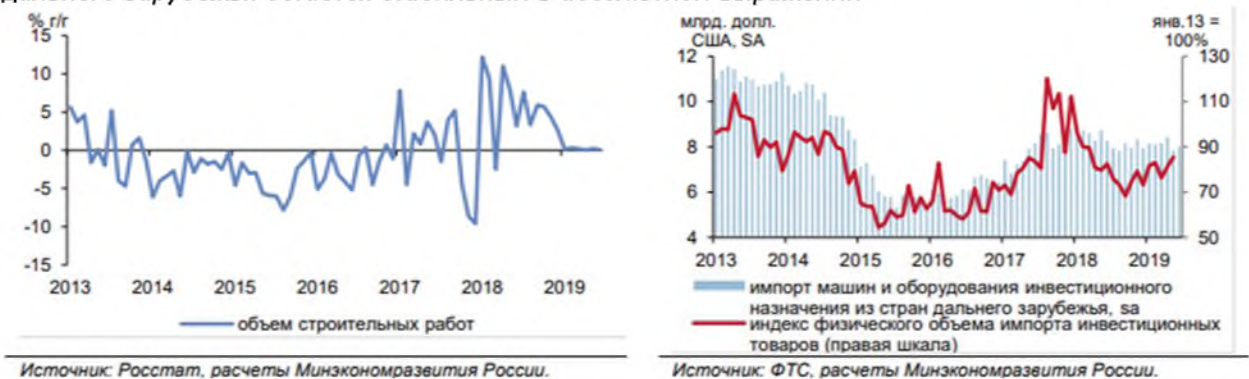


Индекс потребительских настроений, рассчитываемый ИНФОМ по заказу Банка России, в апреле-июне сохранялся на пониженных уровнях, наблюдаемых с середины прошлого года. В среднем за 2 кв.19 его значение снизилось до 90,8 пунктов (SA) по сравнению с 91,9 пунктов (SA) в 1 кв.19.

По оценке Минэкономразвития России, инвестиции в основной капитал во 2 кв.19 демонстрировали около нулевую динамику, что связано в том числе с сокращением инвестиционных расходов федерального бюджета по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года (на -11,9 % г/г в январе-мае). Отрицательный вклад данного фактора в динамику инвестиций в основной капитал за период с начала года оценивается на уровне -0,9 п.п.

Динамика оперативных индикаторов инвестиционной активности во 2 кв.19 оставалась слабой. Годовые темпы роста объема строительных работ с начала текущего года сохраняются вблизи нулевой отметки. Инвестиционный импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья в апреле-июне снизился на 3,6% г/г (-6,3% г/г в 1 кв.19). Рост выпуска отечественной машиностроительной продукции инвестиционного назначения во 2 кв.19 замедлился по сравнению с январем-мартом.

Рис. 10. В строительстве во 2 кв.19 продолжалась стагнация. Инвестиционный импорт из стран дальнего зарубежья остается стабильным в абсолютном выражении



Об объеме инфраструктурных инвестиций в 2018 году

По оценке Минэкономразвития России, объем инфраструктурных инвестиций в 2018 г. составил 3,2 трлн. рублей, или 3,1 % ВВП. В последние годы наблюдается восстановление инвестиционной активности в инфраструктурном секторе после достижения минимума в 2015 г. (2,9 % ВВП). Вместе с тем относительный объем инфраструктурных инвестиций остается ниже, чем в период 2010–2013 гг. (3,6 % ВВП в среднем за период).

Более половины инвестиций в инфраструктуру в 2018 году (53 %) пришлось на транспортнологистический комплекс, доля которого в последние годы заметно выросла (до 2015 г. она находилась в диапазоне 38–42 %). Номинальный объем инвестиций в транспортную инфраструктуру в 2018 г. составил 1,7 трлн. рублей, из них в инфраструктуру автомобильного и железнодорожного транспорта было вложено 0,9 трлн. и 0,5 трлн. рублей соответственно. Еще примерно по 0,1 трлн. рублей было

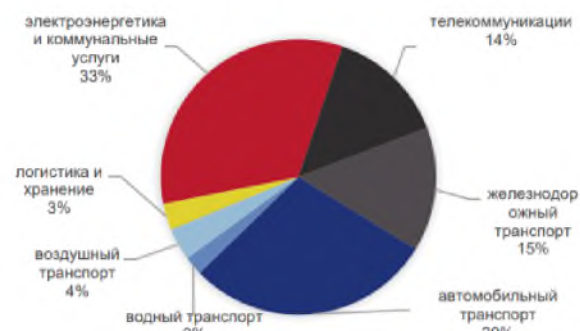
инвестировано в инфраструктуру воздушного транспорта, водного транспорта, а также в объекты логистической и складской инфраструктуры.

Инфраструктурные инвестиции в объекты электроэнергетики и коммунального хозяйства, по оценке, в 2018 г. составили 1,1 трлн. рублей. Доля инвестиций в данные отрасли в последние годы существенно снизилась (до 33 % в 2018 г. по сравнению с 44–46 % в 2010–2014 гг.), что было связано в том числе с завершением действия программы ДПМ. Наконец, инвестиции в телекоммуникационную инфраструктуру в 2018 г. составили 0,4 трлн. рублей, их доля в общем объеме инфраструктурных инвестиций с 2011 г. сохраняется примерно на одном уровне (около 12–15 %).

Рис. 11. Динамика инфраструктурных инвестиций в 2008–2018 гг. Структура инфраструктурных инвестиций в 2018 г.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рынок труда

Во 2 кв.19 наблюдалось ускорение роста заработных плат после слабой динамики в начале года.

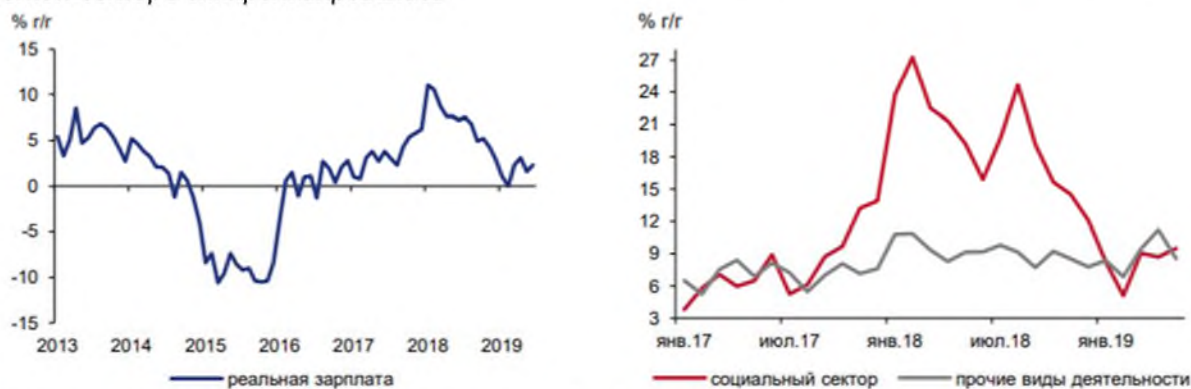
По предварительным данным Росстата, рост реальной заработной платы во 2 кв.19 ускорился до 2,3 % г/г (+1,3% г/г в 1 кв.19). Вклад в улучшение динамики показателя внесли как увеличение номинальных темпов роста заработных плат, так и замедление потребительской инфляции начиная с апреля текущего года.

Темпы роста оплаты труда в социальном секторе с начала текущего года соответствуют их динамике в целом по экономике. За 5 месяцев текущего года темп роста номинальных заработных плат в социальном секторе составил 8,1 % г/г по сравнению с 8,9 % г/г в частном секторе.

Во 2 кв.19 реальные доходы населения продемонстрировали рост на 0,5 % г/г после падения на 1,5% г/г в 1 кв.19.

Различные доходные компоненты продемонстрировали разнонаправленную динамику. С одной стороны, достаточно высоким остается рост оплаты труда наемных работников в реальном выражении (2,0 % г/г - во 2 кв.19). Также отмечается положительная динамика социальных трансфертов с учётом инфляции (рост на 2,4 % г/г во 2 кв.19 после снижения на 1,6 % г/г в 1 кв.19). С другой стороны, такие компоненты доходов, как доходы от предпринимательской деятельности, доходы от собственности и ненаблюдаемые доходы, по оценке Минэкономразвития России, в реальном выражении продолжают сокращаться.

Рис. 12. Рост заработных плат ускорился во 2 кв.19. Динамика заработных плат в социальном и частном секторе синхронизировалась



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.
Июнь 2019 г. – оценка Росстата.

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Реальные располагаемые доходы во 2 кв.19 сократились на 0,2 % г/г (-2,5 % г/г кварталом ранее) на фоне опережающего роста обязательных платежей (на 5,5 % г/г в реальном выражении во 2 кв.19 после 6,6 % г/г в 1 кв.19). По оценке Минэкономразвития России, негативный вклад обязательных платежей (-0,7 п.п.) был почти полностью связан с динамикой процентных платежей по кредитам населению. Рост реальных располагаемых доходов без учета процентов по кредитам в апреле-июне оценивается на уровне 0,5 % г/г.

Уровень безработицы во 2 кв.19 сохранился на минимальном уровне, достигнутом в марте (4,6 % SA от рабочей силы).

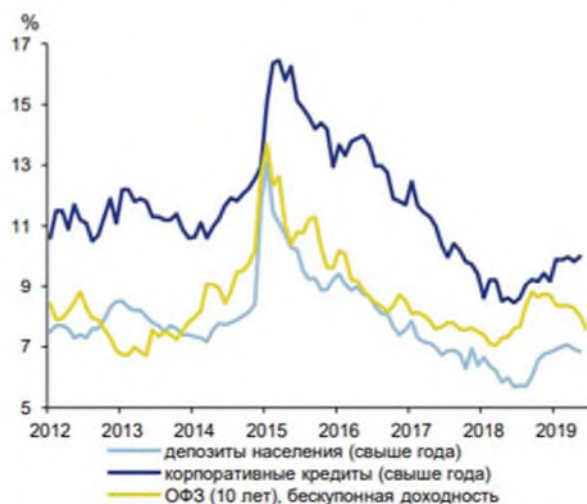
Во 2 кв.19 численность рабочей силы (с исключением сезонности) замедлила снижение по сравнению с предшествующим кварталом. Средняя численность занятого населения в апреле-июне снизилась на 150,6 тыс. чел. SA (-354,3 тыс. чел. SA в 1 кв.19), в то время как численность безработных сократилась на -37,9 тыс. чел. SA (-100,8 тыс. чел. SA в предшествующем квартале). Вместе с тем оба показателя продолжают снижение в годовом выражении (-1,1 % г/г и -5,3 % г/г).

Банковский сектор

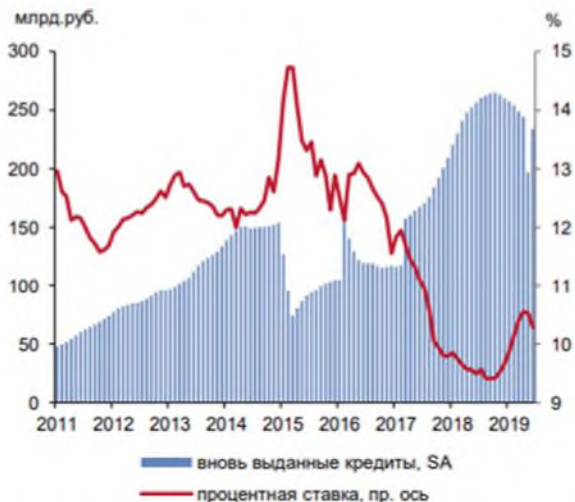
После сигналов Банка России о возможном смягчении денежно-кредитной политики, поступивших в апреле-мае, банки начали снижать депозитные ставки, при этом сопоставимого уменьшения кредитных ставок не наблюдалось. Ставки по долгосрочным вкладам населения в мае снизились на -0,22 п.п. по сравнению с мартовским пиком, по краткосрочным - на 0,40 п.п. (до 6,85 % и 5,63 % соответственно). Нисходящая динамика ставок наблюдалась и в корпоративном сегменте депозитного рынка.

В то же время ставки по кредитам нефинансовым организациям на срок более 1 года практически не изменились по сравнению с мартом (10,0 % в мае). Ставки по кредитам физическим лицам в апреле-мае оставались выше мартовского уровня как в кратко-, так и в долгосрочном сегменте. При этом в июне было зафиксировано снижение ставок в сегменте ипотечного кредитования (до 10,29 % после 10,53 % в мае).

Рис. 13. Разрыв между ставками по долгосрочным кредитам и депозитам во 2 кв.19 увеличился. Ставки по ипотеке снижаются после достижения локального пика в апреле



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

По итогам заседаний Совета директоров Банка России в июне и июле ключевая ставка была дважды снижена на 25 б.п. (до 7,25 % годовых).

Оба решения совпали с ожиданиями рынка, что нашло отражение в смещении вниз кривой доходности ОФЗ в последние месяцы. В июне и июле среднемесячные ставки ОФЗ продолжили снижение: доходности 10-летних бумаг составили 7,60 % и 7,33 % соответственно (после 8,03 % в мае и 8,28 % в апреле). Снижение доходностей наблюдалось также по бумагам со сроком до погашения 2 и 5 лет.

Во 2 кв.19 наблюдалось сближение годовых темпов роста депозитов населения и компаний.

Рост вкладов населения на протяжении 2 кв.19 ускорился в годовом выражении и в июне достиг 7,3 % г/г3 в годовом выражении (в феврале-марте - 5,6-5,7 % г/г). Годовые темпы роста депозитов компаний, напротив, снизились до 7,5 % г/г с уровней выше 10 % в начале года. Как и в предыдущие периоды, расширение депозитной базы происходило в первую очередь за счет рублевых депозитов.

Основной вклад в рост банковского кредитного портфеля во 2 кв.19 внесло кредитование населения.

Рост задолженности по кредитам нефинансовым организациям с учетом вложений в корпоративные облигации во 2 кв.19 продемонстрировал умеренное ускорение - до 6,2 % г/г в июне по сравнению с 5,2 % г/г в марте. В то же время годовые темпы роста корпоративного кредитного портфеля по-прежнему существенно уступают динамике потребительского кредитования, которое в июне выросло на 22,8 % г/г (с учетом ипотеки).

О социально-экономическом положении в г. Москве на 1 июля 2019 года.¹⁰

Предварительная оценка численности постоянного населения на 1 января 2019 года составила 12630,3 тыс. человек

Численность рабочей силы в апреле-июне 2019 года по итогам обследования рабочей силы составила 7251,1 тыс. человек, в их числе 7156,7 тыс. человек, или 98,7% экономически активного населения были заняты в экономике и 94,4 тыс. чел. (1,3%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В течение июня 2019 года признано безработными 4,5 тыс. человек (их численность увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 0,3 тыс., или на 6%). Численность трудоустроенных безработных в июне 2019 года увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 0,2 тыс., и составила 2,8 тыс. человек.

К концу июня 2019 года в органах государственной службы занятости состояло на учете 35,5 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 28,0 тыс. человек имели статус безработного.

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

Индекс производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» в июне 2019 года составил 100,2% к июню 2018 года.

Индекс промышленного производства в июне 2019 г. к маю 2019 г. составил 104,8%

Индекс потребительских цен в июне 2019 года составил - 100,2%. Па продукты питания индекс составил - 99,9%, на непродовольственные товары -100,3%, на услуги - 100,5%. Индекс потребительских цен: июнь 2019 г. к декабрю 2018 г.- 102,8% (Справочно: июнь 2018г. к декабрю 2017 г. - 102,6%).

В июне 2019 г. прожиточный минимум, рассчитанный в соответствии с Решением Московской трехсторонней комиссии по регулированию социально-трудовых отношений от 18.02.99 г., на основе одобренной сторонами потребительской корзины, составил у трудоспособного населения - 23 211 руб. 96коп. Величина прожиточного минимума в расчёте на душу населения за 1-й квартал 2019 года, установленная постановлением Правительства Москвы от 11 июня 2019 г. № 672-ПП, составила - 16 957 рублей, для трудоспособного населения - 19 351 рублей.

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

Среднемесячная начисленная заработная плата, начисленная за май 2019 года в крупных, средних и малых организациях (с учетом досчета до полного круга организаций) составила 89045 рублей и увеличилась по сравнению с маем 2018 года на 5.5%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен. в мае 2019 года составила 100.4% к уровню мая 2018 года.

За январь-апрель 2019 года количество убыточных организаций составило 1 753 или 32,3% к общему числу организаций. Сумма убытка составила 260034,1 млн. рублей.

Кредиторская задолженность на 1 мая 2019 года составила 18450,0 млрд. рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1606,0 млрд. рублей или 8,7% (на 1 мая 2018 года - 7,8%, на 1 апреля 2019 года - 10,4%).

Задолженность организаций по полученным кредитам и займам на конец апреля 2019 года составила 25858 млрд. рублей, в том числе просроченная задолженность - 19 млрд. рублей или 0,1% от объема задолженности по полученным кредитам и займам (на 1 мая 2018 года-0,1%, на 1 апреля 2019 года-0,1%)-

¹⁰ https://mtuf.ru/files/documents/dep_econom_def/socsituation/soc_situation_01julio2019.pdf

Дебиторская задолженность на 1 мая 2019 года составила 18022,9 млрд. рублей, из неё просроченная - 940,3 млрд. рублей или 5,2% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 мая 2018 года - 6,0%, на 1 апреля 2019 года - 5,8%).

По данным организаций, сообщивших сведения о задолженности по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 июля 2019 года, суммарная задолженность составила 274,2 млн. рублей и увеличилась по сравнению с 1 июля 2018 года в 1,8 раза, по сравнению с 1 июня 2019 года задолженность уменьшилась на 8 %.

3.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Табл. 11. Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Источник: составлено ООО «АБН-Консалт»

Рынок коммерческой недвижимости характеризуется следующими сегментами:

Офисная недвижимость

Офисное помещение – это помещение, расположенное в нежилом офисном здании (здании, предназначенном для расположения офисов – бизнес-центрах, административных зданиях, жилых зданиях, переведенных в нежилой фонд) и фактически используемое на дату оценки, как офис. В качестве стандарта для сертификации бизнес-центров (офисных центров) Гильдия управляющих и девелоперов коммерческой и промышленной недвижимости (ГУД) утвердила классификацию: А, В, С, D.

Классы офисных зданий характеризуются различным местоположением, годом постройки и техническим состоянием здания, технологической оснащенностью, состоянием внутренней отделки, дополнительными услугами, оказываемыми арендаторам помещений в офисных центрах и рядом других параметров. Классы могут меняться при проведении модернизации помещений.

Так же к объектам офисного назначения в отдельных случаях следует относить помещения с ярко выраженной специализацией и характерными для данного сегмента рынка признаками, а именно: отсутствие отдельного входа, кабинетная планировка и т.п.

Торговые помещения

К торговым помещениям относятся помещения, предназначенные для ведения торговой деятельности и расположенные в многофункциональных торговых комплексах (Торговые центры, Торгово-развлекательные центры), а также в супермаркетах, гипермаркетах и универмагах. Данные помещения нецелесообразно использовать по иному

назначению.

Многофункциональный торговый комплекс (МТК) — это объект коммерческой недвижимости, собственник которого не ведет торговую коммерческую деятельность, а передает площади, подготовленные для ее осуществления, множеству операторов (причем не только торговых), среди которых могут быть организации сервиса, общественного питания и сферы досуга.

Супермаркет – это магазин, расположенный в отдельном здании или в составе МТК, работающий по принципу самообслуживания, в основном продуктового ряда, с автоматизированной системой товарного учета и единым расчетно-кассовым узлом, площадью не менее 1 тыс. кв. м и ассортиментным наполнением не менее 5 тыс. товарных наименований.

Гипермаркет – это супермаркет площадью не менее 4 тыс. кв. м, расположенный, как правило, в отдельном здании (редко – в составе МТК), с ассортиментным наполнением не менее 10 тыс. товарных наименований, в том числе непродуктового ряда.

Универмаг – это торговая организация, расположенная в отдельном здании или во встроенном в жилое здание помещении, площадью не менее 1 тыс. кв. м, предлагающая полный ассортиментный ряд, реализуемый в отдельных секциях, каждая из которых имеет собственный расчетно-кассовый узел, объединенных единым управлением и правилами размещения ассортимента по площадям.

Так же к объектам торгового назначения в отдельных случаях следует относить помещения с ярко выраженной специализацией и характерными для данного сегмента рынка признаками, при этом находящимися в неспециализированных зданиях, а именно: расположение на 1-м этаже либо в пристройке, наличие отдельного входа, зальная планировка, витринные окна, наличие погрузочно-разгрузочной зоны (пандус, дебаркадер) и т.п.

Помещения свободного назначения

К помещениям свободного назначения (ПСН) относятся такие помещения, которые юридически возможно и экономически целесообразно использовать по нескольким вариантам назначения: в качестве офиса, помещения сферы услуг, торгового помещения и т.д. ПСН можно при минимальных затратах перевести из одного текущего использования в другое (к примеру, из офиса компании в парикмахерскую) по желанию собственника или арендатора. К ПСН относятся помещения, расположенные, как правило, на первых этажах жилых и административных зданий, так как на более высоких этажах затруднительно расположить помещение сферы услуг или торговли.

Производственно-складская недвижимость

Для производственно-складской недвижимости характерно расположение в промышленной зоне на огороженной территории, хотя данный фактор и не является обязательным. На территории Москвы имеются как крупные промышленные территории, на которых расположены производственно-складские здания и сооружения, так и отдельные огороженные зоны среди жилой и административной застройки.

Производственно-складская недвижимость используется для организации производства и/или хранения готовой продукции или сырья. Здания и сооружения могут отличаться конструктивными характеристиками, техническим состоянием, наличием и составом инженерных коммуникаций, назначением и фактическим использованием. На основании данных характеристик происходит идентификация Объекта оценки и подбор аналогичных производственно-складских зданий и сооружений на рынке продажи и аренды Москвы.

Согласно документам, предоставленным Заказчиком, и на основании данных визуального осмотра, установлено, что на дату оценки нежилое здание общей площадью 1818,6 кв. м, относится к коммерческой недвижимости свободного назначения.

3.3 Анализ спроса и предложения на рынке аренды коммерческой недвижимости в Москве, 1 квартал 2019 г.

Офисная недвижимость¹¹

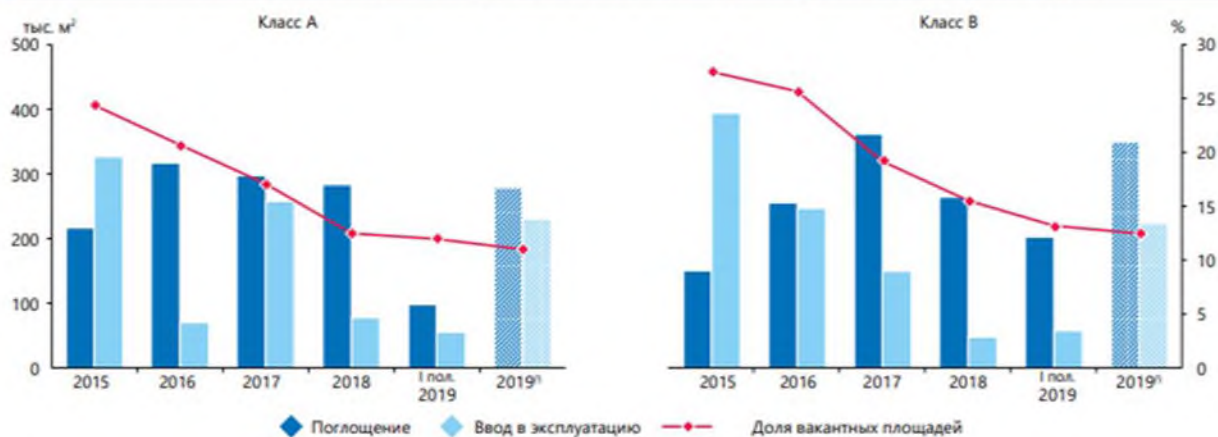
Предложение

По итогам I полугодия 2019 года общий объем предложения на московском офисном рынке составляет 16,5 млн кв. м, из которых 4,3 млн кв. м или 26% относятся к классу А и 12,2 млн кв. м или 74% к классу В.

Объем нового предложения I полугодия 2019 г. достиг 113 тыс. кв. м, что практически втрое больше, чем в I полугодии прошлого года. На рынок вышел первый за долгое время крупный офисный центр класса А арендуемой площадью более 50 тыс. кв. м - «Искра-Парк». Оставшаяся же часть новых проектов была представлена только зданиями класса В. Девелоперская активность ускоряется, в 2019 году ожидается существенное увеличение количества новых проектов, запущенных в эксплуатацию. По сравнению со 125 тыс. кв. м, введенных в 2018 году, текущий годовой показатель ожидается на уровне около 450 тыс. кв. м.

Рис. 14. Объем ввода и поглощения

Динамика показателей объемов ввода в эксплуатацию, чистого поглощения и уровня вакантных площадей



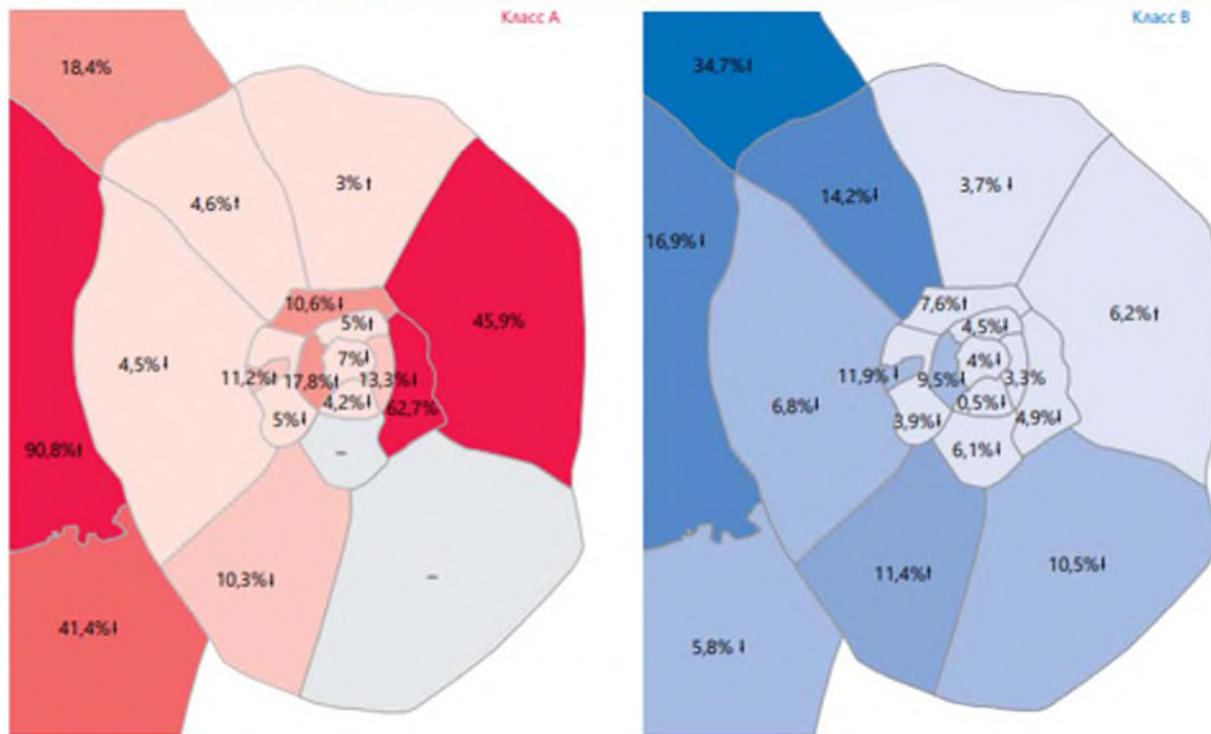
Источник информации: Knight Frank

Несмотря на ускорение роста объемов ввода, показатель еще остается на низком уровне. В свою очередь спрос сохраняется на стабильно высоком уровне уже в течение трех лет. Совокупность этих факторов существенно влияет на динамику доли свободных офисов, где показатель в классе В уже снизился 1,4 п.п. с начала года - до 7,9% или 965 тыс. кв. м. За счет высокого, по сравнению с классом А, объема существующих офисов, текущие пополнения общего объема предложения слабо сказываются на балансе рынка, что позволяет продолжать поступательное снижение доли вакантных офисов в этом классе.

11 <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/ryнок-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-i-polugodie-2019-6556.pdf>

Рис. 15. Уровень вакантных площадей

Деловые районы Москвы. Уровень вакантных площадей



Источник информации: Knight Frank

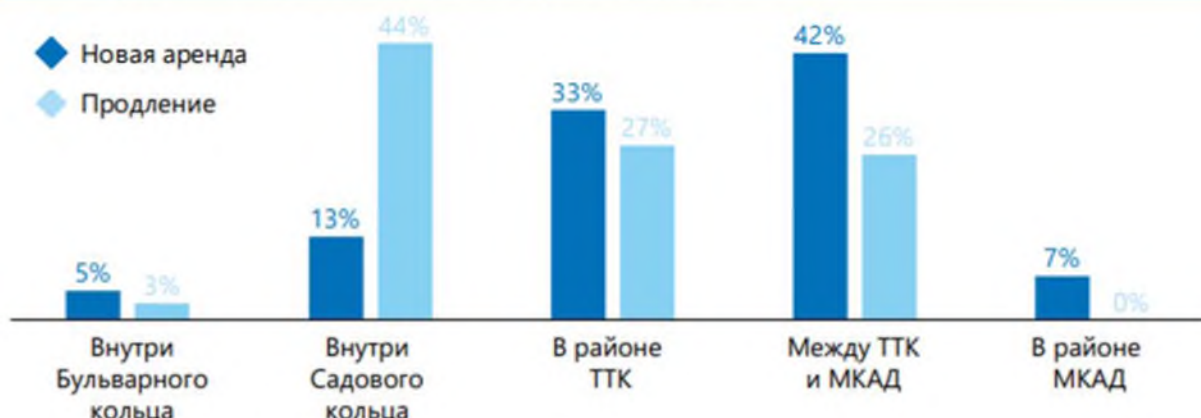
Спрос

Совокупный объем чистого поглощения офисов в I полугодии 2019 года составил 301 тыс. кв. м, демонстрируя небольшой рост по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Вырос объем сделок новой аренды и покупки: по итогам I полугодия доля таких сделок в структуре спроса на офисы составила 80% против 75% годом ранее. При этом существенное увеличение доли сделок по новой аренде и покупке произошло в зоне ТТК-МКАД: с 27% в прошлом году до 42% по итогам I полугодия 2019 года. Наибольшая доля сделок по новой аренде и покупке зафиксирована в двух зонах города - в районе ТТК и между ТТК и МКАД, 33% и 42% соответственно. При этом если доля сделок в районе ТТК осталась практически идентичной I полугодью 2018 года (33% против 34%), то доля зоны ТТК-МКАД выросла существенно. Отсутствие достаточного объема свободных блоков в ЦДР и «Москва-Сити» стимулирует смещение спроса на нецентральные локации.

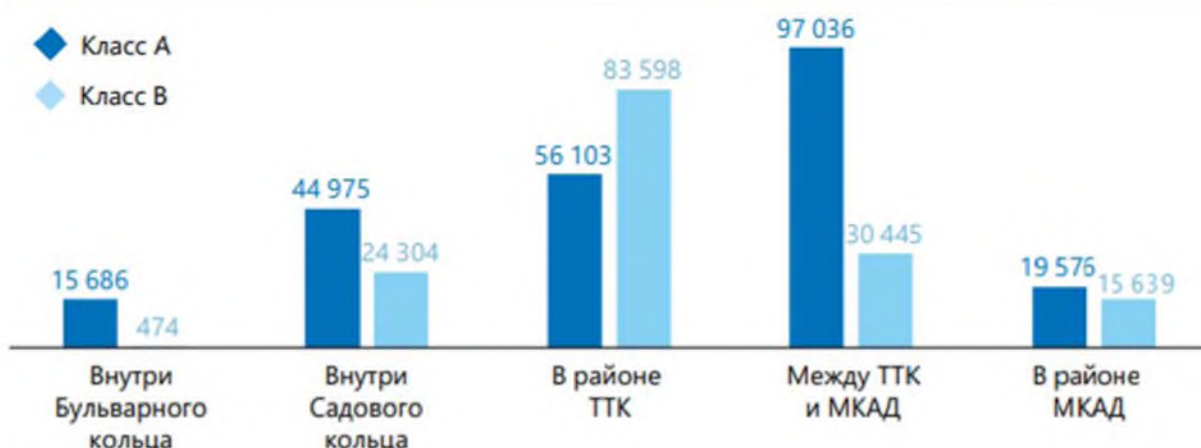
Рис. 16. Распределение арендованных и купленных офисных площадей

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от типа сделки и местоположения офисного здания



Источник: Knight Frank Research, 2019

Распределение объема сделок в зависимости от расположения офисного здания



Источник информации: Knight Frank

Банки, финансовые и инвестиционные компании вновь стали лидерами в структуре спроса на офисы с долей в 49%. Существенный вклад в их первенство привнесли две заключенные на рынке сделки - покупка «Газпромбанком» одного из зданий в комплексе «Акварин III» и предварительная аренда площадей банком. «Тинькофф» офисного центра «Акватория». Второе место заняли производственные компании с 14%, а тройку лидером замыкают компании сферы B2B - 12%.

В структуре спроса по размеру сделок также наблюдаются изменения, хотя пока и несущественные. По сравнению с I полугодием прошлого года снизилась доля сделок в среднем сегменте рынка - 500-1000 кв. м и 1 000-2 000 кв. м, на 5 п.п. и 10 п.п. соответственно. Доля маленьких блоков размером до 500 кв. м выросла на 4 п.п., а самое больше увеличение было зафиксировано в сегменте 5 000-10 000 кв. м. Пока эти изменения носят скорее локальный характер, а общая структура по размеру в целом соответствует результату 1 полугодия 2018 года. Средний размер сделки в свою очередь вырос на 15% и составил 2 442 кв. м.

Коммерческие условия

По итогам I полугодия 2019 года средняя запрашиваемая ставка аренды в классе А выросла на 2,1% с начала года и составила 25 735 руб./кв. м/год (без учета эксплуа-

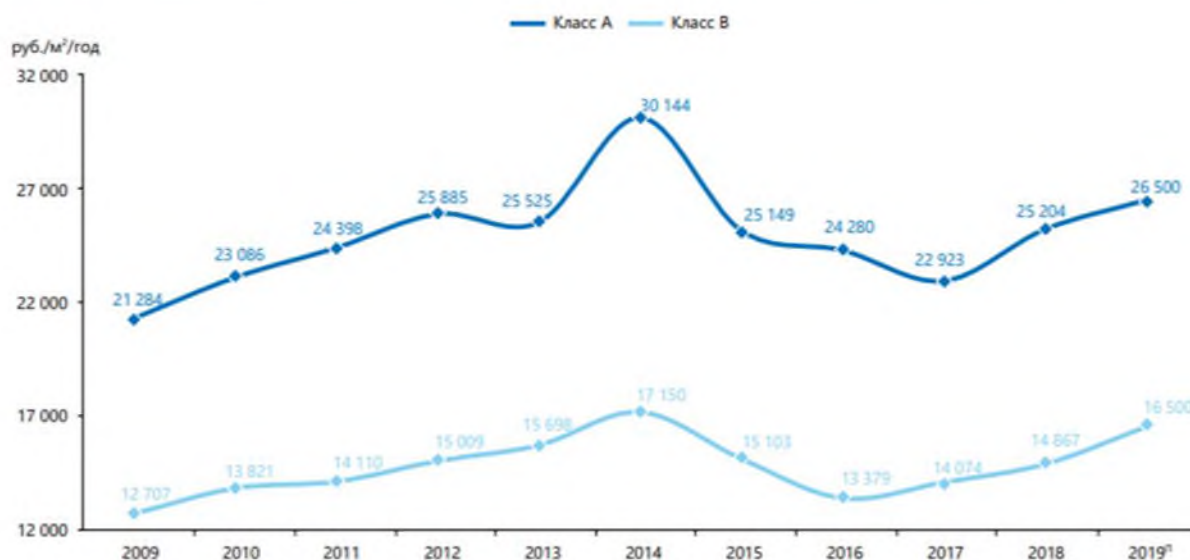
тационных расходов и НДС). В классе В рост был более стремительным - на уровне 7,1%, вследствие чего по итогам полугодия средняя ставка в этом классе достигла 15 919 руб./кв. м/год (без учета эксплуатационных расходов и НДС). Стабильный спрос на офисы, продолжающийся уже третий год, побуждает собственников зданий в наиболее популярных локациях повышать ставки аренды на экспонируемые офисные блоки.

Среди зон города существенное повышение ставок в классе А было зафиксировано в зоне СК-ТТК и ТТК-МКАД, что соответствует растущему спросу на офисы в этих зонах. Годовой рост в этих зонах в классе А был зафиксирован на уровне 4,3% и 14,3% соответственно. Несмотря на такую динамику роста, нельзя говорить, что столь существенное повышение произойдет и вновь - объем предложения класса А в этих зонах невелик, поэтому точечные изменения существенно влияют на общий для зоны показатель. В зоне от Бульварного кольца до Садового кольца рост составил лишь доли процента, а внутри Бульварного кольца - 2,9%. При этом стоит отметить, что рост ставок как в классе А, так и в классе В наблюдался так или иначе во всех зонах города.

В классе В ситуация примерно схожая, тем не менее наибольший рост ставки аренды был зафиксирован в зоне СК-ТТК, чуть более 16% за полугодие. В зоне Бульварного кольца, как и в классе А, рост оказался сдержанным и составил 4,0%.

Табл. 12. Динамика средневзвешенных ставок аренды

Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В, номинированных в российских рублях



Источник информации: Knight Frank

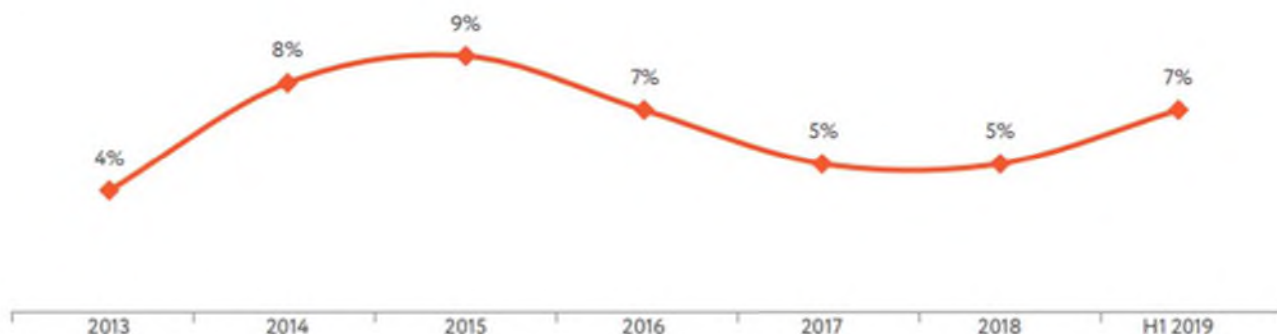
Торговая недвижимость¹²

Вакансия в помещениях на основных торговых коридорах Москвы выросла с 5 до 7% за 6 месяцев. На центральных улицах, например, Новослободской, Старом и Новом Арбате, а также в уже сформировавшемся ресторанном кластере в районе Патриарших прудов происходит активная ротация арендаторов, в основном внутри одного профиля – ресторанов и кафе.

Временный рост вакансии обусловлен в том числе проведением работ по реконструкции зданий, сопровождающихся ротацией арендаторов, а также продолжающимся благоустройством некоторых улиц (например, переулки в районе Патриарших прудов, Рождественка с прилегающими переулками).

¹² http://www.magazinmagazinov.ru/upload/medialibrary/Itogi_H1_2019.pdf

Рис. 17. Доля пустующих площадей



Источник информации: *МагазинМагазинов*

Минимальный уровень вакансии зафиксирован на улицах с интенсивным пешеходным трафиком, таких как Никольская, Большая Дмитровка, Климентовский переулок. В том числе снижение вакансии на 1-2% по итогам 1 полугодия 2019 было отмечено только на Большой Дмитровке и Маросейке, в первую очередь, за счет открытий fashion-ритейлеров, а также кафе, ресторанов.

Зафиксировано увеличение числа свободных помещений на Новом Арбате, что объясняется реконцепцией дома 11 стр. 1, где будут расположены знаковые арендаторы различных товарных профилей, в числе которых откроется флагман парфюмерного магазина.

Табл. 13. Изменение вакансии по торговым коридорам

Улица	H2 2018	H1 2019	Изменения
Столешников пер.	13%	15%	2% ▲
Новый Арбат	5%	14%	9% ▲
Сретенка	8%	10%	2% ▲
Кузнецкий Мост	9%	10%	1% ▲
Б. Бронная и М. Бронная	4%	9%	5% ▲
Арбат	4%	8%	4% ▲
Тверская	6%	8%	2% ▲
Петровка	8%	8%	0%
Покровка	4%	7%	3% ▲
Пятницкая	5%	7%	2% ▲
Мясницкая	6%	7%	1% ▲
Новослободская	2%	6%	4% ▲
Рождественка	6%	6%	0%
Садовое Кольцо	4%	5%	1% ▲
Камергерский	0%	4%	4% ▲
Маросейка	4%	3%	-1% ▼
Никольская	2%	2%	0%
Б. Дмитровка	3%	1%	-2% ▼
Климентовский пер.	0%	0%	0%
В среднем по рынку	4,9%	6,8%	1,9% ▲

Источник информации: *МагазинМагазинов*

Коммерческие условия

Средняя ставка аренды не изменилась за 1 полугодие 2019 г. Самыми дорогими торговыми коридорами Москвы по-прежнему остаются Столешников пер. и Кузнецкий Мост, где стоимость аренды составляет 1,8 - 2 млн. руб. за помещение площадью 150-200 кв. м в месяц.

Табл. 14. Стоимость аренды помещений на основных торговых коридорах Москвы за 6 месяцев не изменилась

Торговый коридор	Диапазон арендной платы за помещение, 1 полугодие 2019, руб. / мес.*	
	Min	Max
Столешников переулок	1 800 000	2 000 000
Камергерский переулок	1 500 000	1 800 000
Кузнецкий Мост	1 800 000	2 000 000
Тверская (четная сторона улицы – от Охотного Ряда до Пушкинской площади)	1 400 000	1 600 000
Патриаршие пруды (Большая и Малая Бронная, Козинский пер., Спиридоньевский пер.)	1 400 000	1 600 000
Мясницкая (участок улицы от центра до Чистопрудного бульвара)	1 300 000	1 600 000
Петровка	1 300 000	1 500 000
Никольская	1 300 000	1 500 000
Пятницкая, Климентовский переулок	1 300 000	1 500 000
Тверская (нечетная сторона улицы – от Охотного Ряда до Пушкинской площади)	1 200 000	1 400 000
Новый Арбат (участок улицы от центра до Новинского бульвара)	1 200 000	1 400 000
Сретенка	1 000 000	1 200 000
Маросейка	1 100 000	1 300 000
Старый Арбат	1 100 000	1 300 000
Тверская (четная сторона улицы – от Пушкинской площади до ст.м. «Маяковская»)	1 000 000	1 200 000
Садовое Кольцо (участки в 250-метровой зоне от станций метро)	1 000 000	1 200 000
Покровка (участок улицы от центра до Чистопрудного бульвара)	900 000	1 100 000

Источник информации: *МагазинМагазинов*

3.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

В том случае если для анализа ценовой ситуации в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по продаже сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, административном округе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 116 ФСО №7 выборка может быть расширена и дополнена информацией из соседних или близлежащих районов, административных округов, ценовых зон.

Табл. 15. При мониторинге рынка аренды офисных зданий в г. Москве в ЦАО были выявлены следующие предложения:

№	Адрес	Удаленность от метро	Линия застройки	Площадь, кв. м	Этаж/этажность	Состояние помещения	Величина арендной платы, руб./кв. м в год, с учетом ЭР, без КП	Источник
1	ул. Новый Арбат, 5	до 5 минут пешком	Первая	881,1	3/3	Стандартный ремонт	68 097	https://zdanie.info/city/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0/%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0_%D0%B7%D0%B4%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D0%B9/object/49222
2	ул. Новый Арбат, 6	от 5 до 10 минут пешком	Первая	215	1	Стандартный ремонт	78 135	https://www.cian.ru/rent/commercial/213509591/
3	г. Москва, Новый Арбат, 30/9	от 5 до 10 минут пешком	Первая	449	1	Стандартный ремонт	52 236	https://realty.yandex.ru/offer/5516079589986716851/

№	Адрес	Удаленность от метро	Линия застройки	Площадь, кв. м	Этаж/этажность	Состояние помещения	Величина арендной платы, руб./кв. м в год, с учетом ЭР, без КП	Источник
4	г. Москва, Новый Арбат, 24	от 5 до 10 минут пешком	Первая	250	1	Стандартный ремонт	52 800	https://afy.ru/moskva/snyat-psn/900286225
5	г. Москва, Новый Арбат, 15	от 5 до 10 минут пешком	Первая	396	цоколь, 1	Стандартный ремонт	69 697	https://afy.ru/moskva/snyat-psn/900076251
6	г. Москва, Новый Арбат, 16	от 5 до 10 минут пешком	Первая второстепенная	222,8	2	Стандартный ремонт	24 776	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimostv-arendu-moskva-1152370725
7	г. Москва, Новый Арбат, 13	от 5 до 10 минут пешком	Первая	170	2	Стандартный ремонт	105 887	https://realty.yandex.ru/offer/5174394843116505151/
8	г. Москва, Новый Арбат, 17	от 5 до 10 минут пешком	Первая	202	1	Стандартный ремонт	112 871	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_obschestvennogo_pitaniya_202_m_1787168965

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «АБН-Консалт»

Выводы

Оценщиком были найдены предложения к аренде зданий и помещений свободно назначения, расположенных непосредственно в Центральном административном округе города Москвы, на их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней рыночной арендной ставке за 1 кв. м вышеназванных площадей:

Табл. 16. Диапазон арендных платежей 1 кв. м в год

Площадь, кв. м	Арендный платеж за 1 кв. м в год, руб. с НДС		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
170-881,1	24 776	112 871	70 562

Источник информации: составлено ООО «АБН-Консалт»

Необходимо отметить, что приведенные диапазоны арендных ставок определены по предложениям об аренде аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между Объектом оценки и подобранными объектами-аналогами (местоположение, условие торга, состояние отделки и т.п.). Конечная арендная ставка Объекта оценки может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие Объектом оценки и подобранными объектами-аналогами.

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

Недвижимость обеспечивает более устойчивый поток доходов и, что особенно важно, доходность недвижимости имеет четко выраженную тенденцию к росту в период спада доходности от финансовых активов. Кроме того, при инвестициях в доходную недвижимость необходимо учитывать, что рыночные цены на недвижимость возрастают по мере роста инфляции и резко снижаются в периоды сокращения инфляции.

Ставка доходности инвестиций в недвижимость, а также уровень риска, ликвидность, уровень контроля и стоимость в значительной степени определяются в зависимости от инструментов инвестирования в доходную недвижимость, таких как: собственный капитал, заемный капитал, ипотека, опционы, гибридная задолженность, преимущественное право аренды.

Необходимо отметить, что для рынка недвижимости характерны следующие процессы:

- уровни арендной платы на рынке доходной недвижимости имеют устойчивую



Общество с ограниченной ответственностью «АБН - Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 3, пом. I, К.1 (Ч), 13, 14 (Ч), 35 (Ч). Тел. 8 (499) 322-06-22

тенденцию к цикличности;

- стоимость объектов доходной недвижимости определяется факторами, действующими на рынке капитала;
- неизбежно циклическое избыточное инвестирование на рынке недвижимости;
- коэффициент капитализации определяет в краткосрочном периоде рыночную стоимость недвижимости, а в долгосрочном периоде – стоимость строительства или переоснащения объектов недвижимости, и относительная инвестиционная привлекательность недвижимости определяет стоимость недвижимости;
- рынок капитала определяет предложение недвижимости в долгосрочном периоде, а спрос на недвижимость – общеэкономическая конъюнктура;
- объекты недвижимости конкурируют на рынке недвижимости за более высокую ставку арендной платы, а на рынке капитала – за конкурентоспособную ставку доходности на инвестированный капитал.

Обзор рынка инвестиций в коммерческую недвижимость России в 2018¹³

В 2018 г. инвестиционная активность на российском рынке коммерческой недвижимости в значительной мере определялась геополитическими событиями на мировой арене. В частности, существенное влияние оказало санкционное давление со стороны Запада, на фоне чего произошло ослабление курса рубля по отношению к доллару на 24% с начала года. По оценкам Минэкономразвития, рост экономики России по итогам 2018 г. составил 2% ВВП, тогда как годом ранее рост составлял 1,5% ВВП. Слабый рост экономики в совокупности с волатильностью курса рубля, а также санкционными ограничениями со стороны Запада стали главными сдерживающими факторами, отразившимися на инвестициях в недвижимость России. В 2018 г. годовая инфляция увеличилась на 0,82 п. п. по сравнению с результатами 2017 г. и достигла 3,40%. В течение года ключевая ставка 4 раза претерпевала изменения: сначала в феврале Центральным банком было принято решение снизить ключевую ставку с 7,75% до 7,50% годовых, затем в марте – до 7,25% годовых. В сентябре Центральный банк впервые с 2015 г. повысил ключевую ставку до 7,50%, а затем, в декабре, – до уровня 7,75% годовых. Таким образом, ключевая ставка вернулась к тому уровню, на котором она находилась в начале года. Международное рейтинговое агентство S&P Global Ratings (S&P) подтвердило долгосрочный кредитный рейтинг России по обязательствам в иностранной валюте на инвестиционном уровне «BBB-» со стабильным прогнозом. Moody's повысило суверенный рейтинг России до «инвестиционного» со стабильным прогнозом, другое рейтинговое агентство Fitch оставило без изменений свою оценку, которая была дана в августе – «BBB-» с позитивным прогнозом. Таким образом, по оценкам рейтинговых агентств, долгосрочный кредитный рейтинг России в иностранной валюте находится на последней ступени инвестиционного уровня.

По оценкам Центрального банка РФ, в 2018 г. чистый отток капитала превысил прогнозируемые ранее значения и достиг \$67,5 млрд., что является крупнейшим значением с 2014 г.

По итогам 2018 г. общий объем инвестиций в недвижимость России составил 248,1 млрд. рублей, что сопоставимо с результатами предыдущего года. Несмотря на скромные показатели по итогам I-III кварталов, это стало возможным благодаря высокой инвестиционной активности в IV квартале, по итогам которого общий объем инвестиций увеличился на 135,5 млрд. рублей.

За последние 4 года вклад IV квартала в общий объем инвестиций в недвижимость России стал все более значительным: в 2018 г. доля IV квартала составила 55% от общего объема инвестиций в недвижимость России за год.

3.6 Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость Объекта оценки

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия, финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение

13 Источник информации: https://extpic.kf.expert/lenta/analytics/prod/0/122/report.pdf?_ga=2.96765919.1104241820.1557819477-1839912011.1557819477

объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку коммерческой недвижимости г. Москвы.

1. Местоположение объекта.

Фактор местоположения для торговых и офисных помещений определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- ✓ расположение в зависимости от удаления от центра к МКАД, относительно административных округов;
- ✓ удаленность от метро (пешеходная/транспортная доступность);
- ✓ принадлежность к «торговому коридору»/близость к основным транспортным магистралям;
- ✓ расположение выхода на красную линию.

Расположение относительно административных округов и ценовых зон (транспортных колец) г. Москвы

Расположение объектов коммерческой недвижимости относительно административных округов существенным образом влияет на их стоимость, при этом, как показывает размещенное ниже исследование, местоположение принято дополнительно дифференцировать по принадлежности к определенной ценовой зоне:

- внутри Бульварного кольца;
- между Бульварным и Садовым кольцом;
- между Садовым кольцом и ТТК;
- между ТТК и ЧТК;
- между ЧТК и МКАД;
- за МКАД.

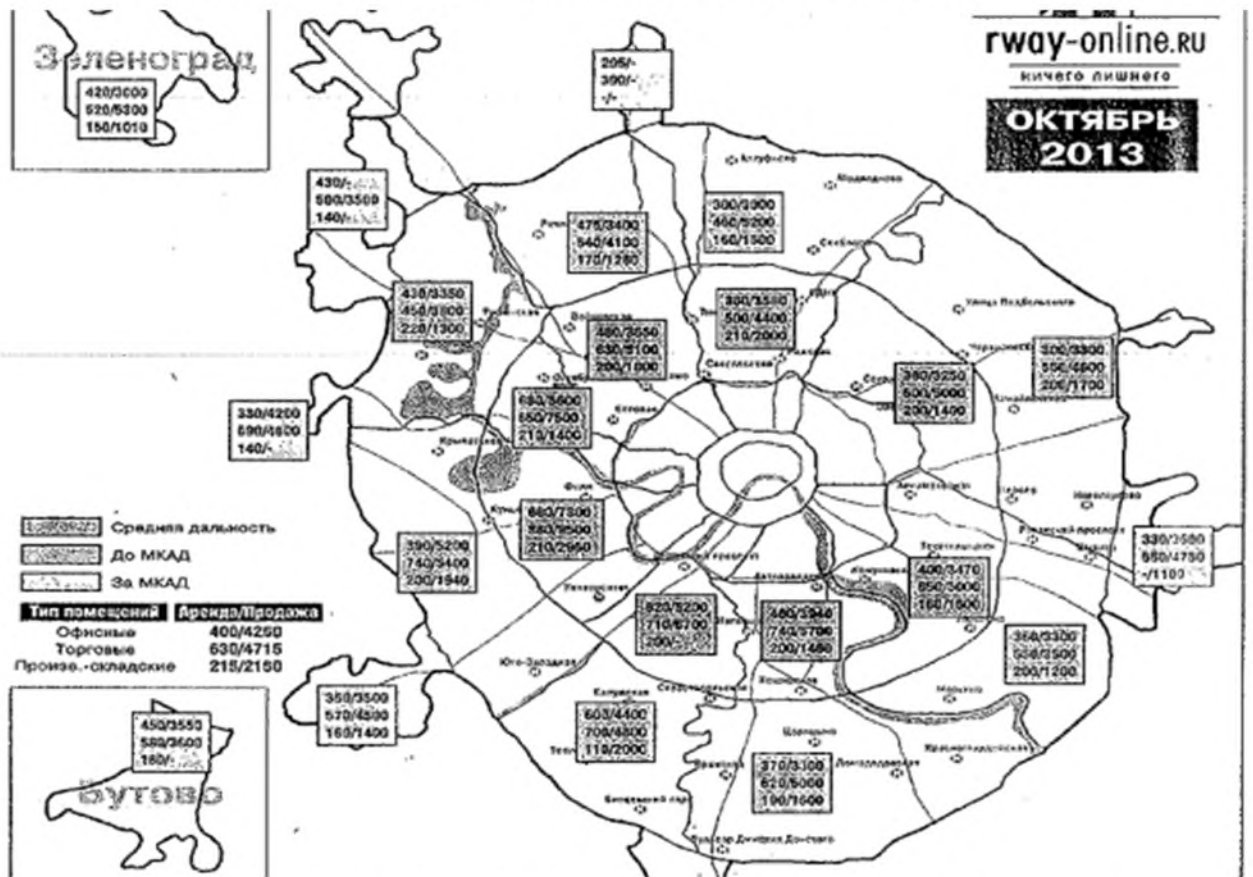
В информационно-аналитическом бюллетене рынка недвижимости RWAY №224 ноября 2013 г. было опубликовано следующие данные:

Табл. 17. Средневесовые запрашиваемые цены 1 кв. м коммерческой недвижимости

Тип помещения		Цена		Внутри Бульварного кольца			Между Бульварным и Садовым кольцом				
Офисные		аренда, \$ в год		910			950				
		продажа, \$		7 560			9 500				
Торговые		аренда, \$ в год		1 950			1 770				
		продажа, \$		15 200			10 700				
Тип помещения	Цена	Между Садовым кольцом и ТТК									
		С	С-В	В	Ю-В	Ю	Ю-З	З	С-З		
Офисные		аренда, \$ в год		810	690	780	500	590	820	830	1 000
		продажа, \$		6 270	6 800	7 430	4 900	4 900	10 900	7 580	9 200
Торговые		аренда, \$ в год		1 600	880	1 190	550	1 100	1 260	1 300	1 700
		продажа, \$		12 100	5 000	9 800	5 900	6 500	12 700	12 100	12 100
Производственно-складские		аренда, \$ в год		235	300	200	190	180	160	240	145
		продажа, \$		2 650	1 300	1 700	1 830	1 500	-	-	-
Тип помещения	Цена	Между ТТК и ЧТК									
		С	С-В	В	Ю-В	Ю	Ю-З	З	С-З		
Офисные		аренда, \$ в год		480	380	380	400	460	620	680	630
		продажа, \$		3 850	3 580	3 250	3 470	3 940	5 200	7 300	5 600
Торговые		аренда, \$ в год		630	500	500	650	740	710	880	650
		продажа, \$		5 100	4 400	5 000	5 000	5 700	6 700	8 500	7 500
Производственно-складские		аренда, \$ в год		200	210	200	180	200	200	210	210
		продажа, \$		1 800	2 000	1 400	1 500	1 460	-	2 950	1 400
Тип помещения	Цена	Между ЧТК и МКАД									
		С	С-В	В	Ю-В	Ю	Ю-З	З	С-З		
Офисные		аренда, \$ в год		475	300	300	360	370	600	390	430
		продажа, \$		3 400	3 000	3 300	3 300	3 300	4 400	5 200	3 350
Торговые		аренда, \$ в год		540	480	550	550	620	700	740	450
		продажа, \$		4 100	5 200	4 600	3 500	5 000	4 800	5 400	3 800
Производственно-складские		аренда, \$ в год		170	160	200	200	190	110	200	220
		продажа, \$		1 280	1 500	1 700	1 200	1 600	2 000	1 940	1 300

Источник информации: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №224 ноябрь 2013

Рис. 18. Средневесовые запрашиваемые цены 1 кв. м коммерческой недвижимости



Источник информации: составлено и рассчитано ООО «АБН-Консалт» на основании данных, изложенных в Информационно-аналитическом бюллетене рынка недвижимости RWAY №224 ноябрь 2013

Данное исследование дает полную картину, отражающую влияние фактора расположения объекта коммерческой недвижимости относительно административных округов и ценовых зон (транспортных колец) города Москвы, однако, в силу относительной давности публикации, возможность его применения вызывает сомнение, при этом найти более актуальные аналитические сведения подобного рода и полноты в общедоступных источниках информации найти не удалось. В силу изложенных обстоятельств, Оценщиком было принято решение самостоятельно актуализировать ценовую информацию в исследовании по состоянию на октябрь 2016 года, при этом сохранить предложенную сегментацию и дифференциацию территории города Москвы.

Данные о ценах предложений к продаже и арендных ставках были найдены в общедоступных источниках информации и сгруппированы по местоположению относительно административных округов и ценовых зон (транспортных колец) города Москвы. Использованная для исследования информация с ссылками на источники и укрупненными выводами ввиду большого объема информации находится в архиве ООО «АБН-Консалт» и может быть представлена по запросу согласно ст.15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Табл. 18. Средневесовые запрашиваемые цены 1 кв. м коммерческой недвижимости

Тип помеще-ния	Цена	Внутри Бульварного кольца	Между Бульварным и Садовым кольцом
Офисные	аренда, руб. в год	37 725	35 296
	продажа, руб.	332 122	312 109
Торговые	аренда, руб. в год	77 500	72 852
	продажа, руб.	645 734	595 574
Производствен-но-складские	аренда, руб. в год	8 500	

Тип помещения	Цена	83 567							
		Между Садовым кольцом и ТТК							
		С	С-В	В	Ю-В	Ю	Ю-З	З	С-З
Офисные	аренда, руб. в год	29 550	25 955	27 424	25 270	25 570	31 667	30 024	31 352
	продажа, руб.	267 357	231 951	249 498	216 055	220 218	283 121	275 429	278 307
Торговые	аренда, руб. в год	62 642	53 557	49 571	50 600	54 602	67 311	64 808	66 157
	продажа, руб.	502 500	427 874	404 382	391 166	441 283	545 923	526 066	527 244
Тип помещения	Цена	Между ТТК и ЧТК							
		С	С-В	В	Ю-В	Ю	Ю-З	З	С-З
Офисные	аренда, руб. в год	23 333	21 133	23 286	19 107	22 109	24 889	24 444	23 680
	продажа, руб.	215 155	192 321	207 900	174 148	183 871	230 553	222 947	226 719
Торговые	аренда, руб. в год	47 876	45 355	46 370	38 930	47 567	52 330	50 927	44 216
	продажа, руб.	391 988	354 192	371 976	302 457	366 286	428 162	407 327	400 759
Производственно-складские	аренда, руб. в год	7 257	7 295	7 000	6 931	6 827	6 867	7 293	7 032
	продажа, руб.	66 492	64 963	60 095	64 055	63 178	66 571	66 262	-
Тип помещения	Цена	Между ЧТК и МКАД							
		С	С-В	В	Ю-В	Ю	Ю-З	З	С-З
Офисные	аренда, руб. в год	19 958	17 276	19 633	16 340	18 000	20 990	20 488	20 892
	продажа, руб.	180 130	166 021	172 455	147 712	149 895	191 708	184 799	188 143
Торговые	аренда, руб. в год	39 200	41 460	37 728	36 144	42 137	43 442	46 392	40 276
	продажа, руб.	317 356	319 937	301 364	287 649	316 319	336 229	368 944	325 610
Производственно-складские	аренда, руб. в год	7 033	7 112	6 313	6 767	6 660	6 775	6 951	7 000
	продажа, руб.	61 543	60 334	59 744	61 280	59 815	69 261	67 397	63 395

Источник информации: составлено ООО «АБН-Консалт»

Табл. 19. Влияние параметра «Расположение относительно АО» (максимальное значение соответствует индексу 1,00)

Тип помещения	Коэффициент	Внутри Бульварного кольца				Между Бульварным и Садовым кольцом			
		С	С-В	В	Ю-В	Ю	Ю-З	З	С-З
Офисные	аренда	1,00				0,94			
	продажа	1,00				0,94			
Торговые	аренда	1,00				0,94			
	продажа	1,00				0,92			
Производственно-складские	аренда	1,00							
	продажа	1,00							
Тип помещения	Коэффициент	Между Садовым кольцом и ТТК							
		С	С-В	В	Ю-В	Ю	Ю-З	З	С-З
Офисные	аренда	0,78	0,69	0,73	0,67	0,68	0,84	0,80	0,83
	продажа	0,80	0,70	0,75	0,65	0,66	0,85	0,83	0,84
Торговые	аренда	0,81	0,69	0,64	0,65	0,70	0,87	0,84	0,85
	продажа	0,78	0,66	0,63	0,61	0,68	0,85	0,81	0,82
Производственно-складские	аренда	0,92	0,96	0,85	0,84	0,84	0,85	0,89	0,94
	продажа	0,86	0,86	0,82	0,86	0,81	0,85	-	-
Тип помещения	Коэффициент	Между ТТК и ЧТК							
		С	С-В	В	Ю-В	Ю	Ю-З	З	С-З
Офисные	аренда	0,62	0,56	0,62	0,51	0,59	0,66	0,65	0,63
	продажа	0,65	0,58	0,63	0,52	0,55	0,69	0,67	0,68
Торговые	аренда	0,62	0,59	0,60	0,50	0,61	0,68	0,66	0,57
	продажа	0,61	0,55	0,58	0,47	0,57	0,66	0,63	0,62
Производственно-складские	аренда	0,85	0,86	0,82	0,82	0,80	0,81	0,86	0,83
	продажа	0,80	0,78	0,72	0,77	0,76	0,80	0,79	-
Тип помещения	Коэффициент	Между ЧТК и МКАД							
		С	С-В	В	Ю-В	Ю	Ю-З	З	С-З
Офисные	аренда	0,53	0,46	0,52	0,43	0,48	0,56	0,54	0,55
	продажа	0,54	0,50	0,52	0,44	0,45	0,58	0,56	0,57
Торговые	аренда	0,51	0,53	0,49	0,47	0,54	0,56	0,60	0,52
	продажа	0,49	0,50	0,47	0,45	0,49	0,52	0,57	0,50
Производственно-складские	аренда	0,83	0,84	0,74	0,80	0,78	0,80	0,82	0,82
	продажа	0,74	0,72	0,71	0,73	0,72	0,83	0,81	0,76

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «АБН-Консалт»

Отраженные в таблице выше корректировки, показывают влияние фактора местоположения объекта коммерческой недвижимости на его стоимость и арендную ставку, при этом сопоставление полученных Оценщиком результатов и данных RWAY №224 ноябрь 2013, показало хорошую корреляцию и преимущество результатов, что подтверждает правильность произведенного исследования и возможность его использования в расчетах.



Общество с ограниченной ответственностью «АБН - Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 3, пом. I, К.1 (Ч), 13, 14 (Ч), 35 (Ч). Тел. 8 (499) 322-06-22

Следует отметить, что фактор местоположения является одним из наиболее значимых при определении рыночной стоимости коммерческого объекта недвижимости, в связи с чем, в отдельных случаях, если объекты недвижимости находятся в непосредственной близости друг от друга (консультация со специалистами агентств по продаже недвижимости – АН «МИЕЛЬ», АН «НДВ-Недвижимость», АН «Мэтр Роше - СТОЛИЦА» и др., позволяют утверждать, что сопоставимой можно признать удаленность не более 3 км) и их местоположение можно признать очень схожим, корректировку на местоположение вводить не следует, даже если объекты находятся в различных административных округах или ценовых зонах (подобного рода ситуации возникают исключительно в тех случаях, если объекты недвижимости расположены на границах административных округов или ценовых зон).

Табл. 20. Результаты консультации со специалистами агентств недвижимости

Наименование АН	ФИО агента	Контактные данные	Дата опроса	Предоставленная агентом информация
«МИЕЛЬ»	Нина Викторовна Федоренко	+7 (909) 906-52-70	Июнь 2016 г.	Сопоставимые объекты недвижимости, расположенные в соседних округах, но на близком расстоянии (до 2-4 км), имеют схожую стоимость
«НДВ-Недвижимость»	Ашуров Анатолий Алишерович	+7 (905) 741-36-25	Июнь 2016 г.	Объекты недвижимости, расположенные в соседних административных округах и сопоставимые по своим характеристикам, имеют приблизительно одинаковую стоимость в том случае, если расстояние между ними не превышает 3 км
«Мэтр Роше – Юго-Запад»	Тринка Ирина Викторовна	+7 (495)-201-46-12	Июнь 2016 г.	Объекты недвижимости, сопоставимые по своим характеристикам, но расположенные в соседних административных округах в непосредственной близости (0-5 км), являются сопоставимыми по своей стоимости

Источник информации: составлено ООО «АБН-Консалт»

Удаленность от метро (пешая/транспортная доступность)

Показатель удаленности от ближайшей станции метрополитена отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м недвижимого имущества в зависимости от удаленности от ближайшей станции метрополитена. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м тем выше, чем ближе объект расположен к метрополитену.

Для расчета корректировки на удаленность от метро используется коэффициент, рассчитанный на основании отношения удельного показателя стоимости объекта недвижимости, как наиболее наглядного отображающего данную зависимость.

Для определения поправочного коэффициента были использованы данные Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)

Подробное описание исследования и проведенных расчетов приведено в приложении к настоящему отчету.

Табл. 21. Значения коэффициента корректировки на удаленность от метро

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ ОТ МЕТРО	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	В транспортной доступности
	Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,23	1,38	1,50	1,62
	до 5 мин	0,81	1,00	1,12	1,22	1,32
	от 5 до 10 мин	0,73	0,89	1,00	1,09	1,18
	от 10 до 15 мин	0,67	0,82	0,92	1,00	1,08
	В транспортной доступности	0,62	0,76	0,85	0,93	1,00

Источник информации: Справочник коэффициентов АБН-Групп

Расположение выхода на красную линию

Месторасположение объекта коммерческой недвижимости, уровень активности улицы, на которую выходит входная дверь объекта недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр.) также оказывает влияние на стоимость коммерческой недвижимости.

Расположение входа помещения с улицы (1 линии домов) на улицу со стороны двора (внутриквартальную линию домов) снижает стоимость объектов.

Табл. 22. Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов в зависимости от расположения относительно «красной линии»

Показатель	Среднее значение расширенного интервала	Нижняя граница расширенного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки аренды объекта, расположенного внутри квартала, к удельной ставке аренды такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,88

Источник информации: «Справочник Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», разработанного ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», (авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.А.).

Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала:

- местоположение объекта, уровень активности улицы, на которую выходит основная дверь объекта недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр.);
- важность и значимость выхода на красную линию для эффективного использования объекта недвижимости;
- влияние наличия выхода на красную линию на спрос на объекты недвижимости данного типа.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации 2004 года, под красной линией понимаются границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях.

2. Площадь объекта



Общество с ограниченной ответственностью «АБН - Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 3, пом. I, К.1 (Ч), 13, 14 (Ч), 35 (Ч). Тел. 8 (499) 322-06-22

На рынке помещений прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м коммерческой недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.

Табл. 23. Экспертные оценки поправочного коэффициента на общую площадь (фактор масштаба) для цен продаж и арендных ставок для офисно-торговых объектов

б) Арендная ставка

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<20	20 - 50	50 - 100	100- 300	300 - 500	500-1000	1000>
	<20	1,00	1,11	1,22	1,34	1,49	1,61	1,74
	20 - 50	0,90	1,00	1,10	1,21	1,34	1,45	1,57
	50 - 100	0,82	0,91	1,00	1,10	1,22	1,31	1,43
	100- 300	0,75	0,83	0,91	1,00	1,11	1,20	1,30
	300 - 500	0,67	0,75	0,82	0,90	1,00	1,08	1,17
	500-1000	0,62	0,69	0,76	0,83	0,93	1,00	1,09
	1000>	0,57	0,64	0,70	0,77	0,85	0,92	1,00

Источник информации: Справочник коэффициентов АБН-Групп

3. Этаж расположения.

Табл. 24. Значения корректирующих коэффициентов в зависимости от расположения встроенного помещения в здании (этаж)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в подвале	1,20	1,15	1,31
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в цоколе	1,13	1,08	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 2 этаже и выше	1,12	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на мансардном этаже	1,12	1,05	1,16

Источник информации: Справочник коэффициентов АБН-Групп

4. Наличие отдельного входа

Табл. 25. Значения корректирующих коэффициентов в зависимости от наличия/отсутствия отдельного входа

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, оборудованных отдельным входом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, не имеющих отдельного входа, при прочих равных условиях	1,20	1,12	1,31

Источник информации: Справочник коэффициентов АБН-Групп

Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала:

- местоположение объекта (престижность, пешеходный трафик);
- важность и значимость отдельного входа для эффективного использования объекта недвижимости;
- влияние наличия отдельного входа на спрос на объекты недвижимости данного типа;
- внешний вид входной группы (дверь, крыльцо и пр.).

5. Время продажи/предложения

Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

6. Факт сделки (уторгование)

Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки при купле-продаже земельных участков ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга».

Табл. 26. Значение скидки на торг

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	10,51	12,26	12,33
Арендная ставка офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	7,07	12,92	12,09

Источник информации: Справочник коэффициентов АБН-Групп

7. Условия продажи (чистота сделки)

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, определяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

8. Условия финансирования

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

9. Состояние отделки

Табл. 27. Значения корректирующих коэффициентов в зависимости от состояния отделки

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в хорошем состоянии (не требующих проведения ремонтных мероприятий) к арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующих проведения косметического ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,14	1,08	1,21
Отношение арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующего проведения косметического ремонта к арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующего проведения капитального ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,17	1,13	1,25

Источник информации: Справочник коэффициентов АБН-Групп

10. Назначение помещений

Табл. 28. Границы доверительного интервала значений корректирующих коэффициентов в зависимости от типа площади

Наименование показателя	Среднее значение доверительного интервала	Нижняя граница доверительного интервала	Верхняя граница доверительного интервала
Удельная арендная ставка			
Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади	0,68	0,65	0,71

Источник информации: «Справочник Оценщика недвижимости-2014. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», том 1, издание 3 актуализированное и расширенное, разработан ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», (авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.А.).

11. Наличие витринных окон

Витринные окна отличаются от обычных не только по своей функции, но и по конструкции. Витрины бывают открытого, закрытого и комбинированного типа.

Витрины открытого типа или витрины на просмотр - через стекло виден весь магазин.



Общество с ограниченной ответственностью «АБН - Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 3, пом. I, К.1 (Ч), 13, 14 (Ч), 35 (Ч). Тел. 8 (499) 322-06-22

Витрина закрытого типа - витрину от зала отделяет специальная перегородка. Тут основной акцент делается на экспозиции, по которой можно составить представление о магазине. Стилистика таких витрин должна соответствовать с внутренним убранством магазина. Витрины закрыто-открытого типа - пространство зала видно частично, а остальное отгорожено специальной перегородкой.

Легкие и прозрачные цельностеклянные витрины сегодня встречаются не только в торговых центрах, но и в ресторанах, аптеках, кафе, и др.¹⁴

Наличие витринных окон оказывает влияние на стоимость и величину арендной ставки коммерческой недвижимости. По данным информационно-аналитического Бюллетеня RWAY №235 за октябрь 2014 года, стр. 109 (копия страниц издания с указанной информацией представлена в приложении к настоящему отчету): помещения с витринными окнами на 15-20% стоят дороже, чем помещения без витринных окон.

В расчетах используется среднее значение из доверительного интервала – 18% (обратная корректировка составит 0,85 ($0,85 = 1/1,18$)).

При анализе влияния рассматриваемого фактора на ставку арендной платы, Оценщик исходит из допущения, что размер корректировок (прямой и обратной) будет аналогичным, указанным выше.

12. Соответствие объекта принципу НЭИ

Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наиболее эффективного использования (НЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода.

13. Состав арендной ставки

Расходы на аренду помещений главная статья затрат большинства фирм. Аренда давно стала для всех обычным делом. А основным источником дохода для многих организаций, располагающих «лишней» площадью, стала выручка от сдачи ее в аренду.

Таким образом, арендатор может по приемлемым ценам пользоваться помещениями, а собственник получать стабильную прибыль. Но самыми «острыми» вопросами при аренде помещений являются величина арендной ставки.

Арендодатель, как правило, предусматривает в договоре такую плату, которая покроет все расходы и принесет доход.

В результате проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости г. Москвы установлено, что существует несколько наиболее распространенных вариантов предложения арендной ставки: «когда все включено в арендную ставку», «когда переменные расходы оплачиваются отдельно». К таким переменным расходам относятся расходы, связанные с оплатой коммунальных платежей, предоставление телефонных линий, интернета и т.д. В соответствии с исследованиями рынка коммерческой недвижимости г. Москвы приведенными в Информационно-аналитическом бюллетене рынка недвижимости RWAY, в операционные расходы помимо эксплуатационных расходов включают в себя земельный налог, страхование, налог на имущество и расходы на управление. В зависимости от сегмента рынка коммерческой недвижимости значения операционных и эксплуатационных отличаются.

Для удобства использования данных показателей в расчете чистого дохода и применения корректировок в расчете величины арендной ставки Оценщик проанализировал ряд источников, которые отражают основные показатели рынка коммерческой недвижимости.

В Информационно-аналитическом Бюллетене рынка недвижимости RWAY №234, сентябрь 2014 г. представлена информация об усредненном составе операционных

¹⁴ Источник информации: <http://www.oknaplastpro.ru/okna.php?info=Vitrinnie-Okna>

расходов в потенциальном валовом доходе (ПВД) для коммерческой недвижимости в Москве:

Табл. 29. Состав ОР в ПВД

Состав операционных расходов	Доля
Налог на имущество	5%
Платежи за земельный участок	2%
Расходы на страхование	1%
Расходы на управление	30%
Коммунальные расходы	25%
Эксплуатационные расходы (диагностика систем отопления, охрана, уборка прилегающей территории, уборка мест общего пользования, вывоз мусора, уборка снега, обслуживание инженерных систем, мытье фасадов, ремонт, другие расходы)	35%
Расходы на рекламу маркетинг	2%
Итого:	100%

Источник информации: Бюллетень рынка недвижимости RWAY №234, сентябрь 2014 г.

Согласно «Справочник Оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», разработанного ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», (авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.А.). величина операционных расходов (за исключением КП) составляет 17,8% для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости, в них входят:

- ✓ Затраты на текущий ремонт;
- ✓ Затраты на уборку;
- ✓ Затраты на охрану;
- ✓ Затраты на управление и заключение договоров аренды;
- ✓ Затраты оплату обслуживающего персонала;
- ✓ Затраты на вывоз мусора;
- ✓ Затраты на содержание территории и автостоянки;
- ✓ Налог на имущество;
- ✓ Плата за землю;
- ✓ Страхование;
- ✓ Расходы на замещение.

Коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов.

Табл. 30. Состав операционных расходов

Наименование	Состав операционных расходов RWAY №234	Состав операционных расходов Справочнике Оценщика недвижимости. Том II
Налог на имущество	+	+
Платежи за земельный участок	+	+
Расходы на страхование	+	+
Расходы на управление	+	+
Коммунальные расходы	+	-
Эксплуатационные расходы (диагностика систем отопления, охрана, уборка прилегающей территории, уборка мест общего пользования, вывоз мусора, уборка снега, обслуживание инженерных систем, мытье фасадов, ремонт, другие расходы)	+	+
Расходы на рекламу маркетинг	+	+

Источник информации: составлено ООО «АБН-Консалт»

Таким образом, для получения полных операционных расходов, к указанной в справочнике величине расходов необходимо добавить затраты на коммунальные услуги.

Величина полных операционных затрат составит 23,7% ($23,7\% = 17,8\% / (1 - 25\%)$).

Далее определена величина коммунальных и эксплуатационных расходов в потенциальном валовом доходе:



Общество с ограниченной ответственностью «АБН - Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 3, пом. I, К.1 (Ч), 13, 14 (Ч), 35 (Ч). Тел. 8 (499) 322-06-22

Табл. 31. Расчет корректировки на ЭР и КП

Наименование	Расходы, % от ПВД
Эксплуатационные расходы	8,3% (8,3% = 23,7% * 35%)
Коммунальные платежи	5,93% (5,93% = 23,7% * 25%)

Источник информации: рассчитано ООО «АБН-Консалт»

3.7 Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки

Для Объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

1. Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения Объекта оценки);
2. Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории Объекта оценки);
3. Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость Объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами г. Москвы. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование Объекта оценки, также не зафиксированы.

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

Не выявлены.

3.8 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта¹⁵

По итогам I полугодия 2019 года общий объем предложения на московском офисном рынке составляет 16,5 млн кв. м, из которых 4,3 млн кв. м или 26% относятся к классу А и 12,2 млн кв. м или 74% к классу В.

Вакансия в помещениях на основных торговых коридорах Москвы выросла с 5 до 7% за 6 месяцев. На центральных улицах, например, Новослободской, Старом и Новом Арбате, а также в уже сформировавшемся ресторанном кластере в районе Патриарших прудов происходит активная ротация арендаторов, в основном внутри одного профиля – ресторанов и кафе.

Объем нового предложения I полугодия 2019 г. достиг 113 тыс. кв. м, что практически втрое больше, чем в I полугодии прошлого года.

Совокупный объем чистого поглощения офисов в I полугодии 2019 года составил 301 тыс. кв. м, демонстрируя небольшой рост по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Минимальный уровень вакансии зафиксирован на улицах с интенсивным пешеходным трафиком, таких как Никольская, Большая Дмитровка, Климентовский переулок. В том числе снижение вакансии на 1-2% по итогам 1 полугодия 2019 было отмечено только на Большой Дмитровке и Маросейке, в первую очередь, за счет открытий fashion-ритейлеров, а также кафе, ресторанов.

Оценщиком были найдены предложения к аренде зданий и помещений свободного назначения, расположенных непосредственно в Центральном административном округе города Москвы, на их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней рыночной стоимости за 1 кв. м вышеназванных площадей:

Табл. 32. Диапазон арендных платежей 1 кв. м в год

Площадь, кв. м	Арендный платеж за 1 кв. м в год, руб. с НДС		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
170-881,1	24 776	112 871	70 562

Анализ тенденций

По итогам 2019 года ожидается существенное увеличение объемов ввода по

¹⁵ Источник: <http://rrg.ru/analytic/review/rent-march-2018>

сравнению с 2018 годом, когда на рынке оказалось лишь 125 тыс. кв. м новых офисов. В текущем году показатель ожидается на уровне 450 тыс. кв. м, что создаст новые возможности по размещению для арендаторов и повлияет на долю вакантных офисов. При этом подавляющая доля нового предложения 2019 года (почти 300 тыс. кв. м) расположится за пределами ТТК. Среди крупнейших проектов, анонсированных к вводу во II полугодии 2019 года стоит отметить «Академик» (47 тыс. кв. м), «Стратос» в Сколково (30 тыс. кв. м) или МФК на Аминьевском шоссе (29 тыс. кв. м), а всего до конца года ожидается ввод еще 21 объекта офисной недвижимости.

До конца года ожидается снижение доли свободных площадей как в классе А, так и классе В. Так, по итогам 2019 года доля свободных офисов в классе А прогнозируется на уровне 11,0%, а в классе В - 7,5%. При этом, если часть проектов вновь будет перенесена на следующий год, падение доли свободных площадей может ускориться.

Рост запрашиваемых ставок аренды в отдельных деловых районах начинает распространяться на весь офисный рынок Москвы. По итогам года ожидается рост средней ставки аренды в классе А до 26 500 руб./кв. м/год (без учета эксплуатационных расходов и НДС), в классе В до 16 500 руб./кв. м/год (без учета эксплуатационных расходов и НДС).

В условиях продолжающегося снижения покупательской способности ритейлеры сокращают ассортимент,

исключая нерентабельные товарные позиции. Меняются требования людей к оффлайн магазинам товаров повседневного спроса: удобство совершения покупки, экономия времени и денег становятся важнее товарного изобилия. Еще несколько лет назад в России была распространена привычка посещать крупные гипермаркеты и закупаться на неделю - сейчас популярность завоевали сети дискаунтеров и магазины у дома.

Fashion-ритейлеры продолжают предъявлять спрос на помещения в топовых локациях столицы с интенсивным пешеходным трафиком: Маросейке, Кузнецком Мосту, Большой Дмитровке, Никольской, Старом Арбате. Примерами открытий за последние 6 месяцев являются Intimissimi на Старом Арбате, аксессуары Tumi и отечественный бренд одежды Lessel на Большой Дмитровке, а также Ecco на Петровке. В премиальной локации на Столешниковом переулке открыл pop-up John Varvatos.

3.9 Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование, представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости Объекта оценки) и финансово оправдано. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости Оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Юридическая разрешённость

В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет реперофилировать или снести объект. В настоящее время текущие улучшения не нарушают никакие имеющиеся законодательные ограничения. В настоящее время объект оценки частично пустует, а частично используется под офисные цели. С точки зрения юридической возможности здание может использоваться под офисные либо торговые цели.

Физическая осуществимость

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

Объект недвижимости представляет нежилые помещения, общей площадью 1



030,6 кв. м, расположенные по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 28. Нежилое здание, в котором расположены оцениваемые помещения, находится в рабочем состоянии, но требуется проведение косметического ремонта. Объект снабжен всеми необходимыми инженерными коммуникациями.

Таким образом, объект недвижимости находится в пригодном состоянии для дальнейшей эффективной эксплуатации в качестве офисного здания (с учетом кабинетно-коридорной планировки этажей, класса ремонта и этажности эксплуатация под торговые функции затруднительна).

Финансовая оправданность

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечивать доход.

Текущая ситуация на рынке недвижимости, позволяет прогнозировать единственный вид коммерческого использования объекта недвижимости: передача помещений в аренду под офисные и вспомогательные цели.

Максимальная эффективность

Расчет максимальной доходности Объекта недвижимости возможен с учетом рассмотренных выше условий: юридически правомочных, физически возможных, экономически целесообразных. Такая последовательность определяется реальными существующими условиями рынка недвижимости.

При анализе наиболее эффективного использования Оценщик провел качественный анализ возможных функций использования Объекта, удовлетворяющих требованиям физической возможности, допустимости с точки зрения законодательства и финансовой целесообразности. Оптимальным использованием оцениваемого объекта, является использование в качестве офисного.

Кроме того, на основании п. 21 ФСО №7 «анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора». В связи с тем, что Заказчиком не было предоставлено действующих договоров аренды и/или проекта договора, анализ наиболее эффективного использования производится исходя из текущих объемно-планировочных решений оцениваемого объекта.

Таким образом, наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных вариантов – использование в качестве объекта свободного назначения.

Часть 4 «Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подхода (подходов)»

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются *сравнительный, доходный и затратный подходы*. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых Оценщиком.

4.1 Сравнительный подход

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке Объекта оценки.

4.1.1 Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения подхода

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

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

При проведении оценки должны быть описаны объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

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

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться следующие методы:

- качественные методы: относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы;
- количественные методы оценки: метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы;
- сочетание качественных и количественных методов.

В составе сравнительного подхода выделяют метод сравнения продаж и метод валового рентного мультипликатора.

Метод валового рентного мультипликатора можно рассматривать как частный случай общего метода сравнения продаж. Он основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продаж недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ) как отношение цены продажи к рентному доходу.

Метод достаточно прост, но имеет следующие недостатки:

- ✓ может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости;
- ✓ в полной мере не учитывает разницу в рисках или нормах возврата капитала между объектом оценки и его сопоставимым аналогом;

✓ не учитывает также вполне вероятную разницу в чистых операционных доходах сравниваемых объектов.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объектов недвижимости, как правило, за последние 3—6 месяцев.

Основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости недвижимости аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода.

Для тех объектов недвижимости, которые часто продаются и покупаются, метод сравнения продаж является наиболее прямым и систематическим подходом к определению стоимости.

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиком были проанализированы следующие источники информации:

Сайты агентств недвижимости и баз данных Московского региона

- ✓ <http://www.cian.ru/>;
- ✓ <http://www.avito.ru/>
- ✓ <http://www.incom-realty.ru/>;
- ✓ <http://www.arendator.ru/>;
- ✓ <http://www.makler.su/>;
- ✓ <http://rent21.ru/>
- ✓ <http://kommercheskaya.ndv.ru/>
- ✓ <http://www.apex-realty.ru/>

Исходной предпосылкой применения метода сравнения продаж является наличие развитого рынка недвижимости.

Проанализировав представленную в общедоступных источниках информацию, Оценщик было выявлено, что на рынке представлено достаточное количество предложений по аренде объектов-аналогов, в той или иной степени сопоставимых с объектом оценки и отражающих его рыночную стоимость ставки арендной платы. Исходя из вышесказанного, а также проанализировав цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, Оценщик пришел к выводу, что сравнительный подход необходимо и целесообразно применить в рамках настоящего отчета для определения рыночной ставки арендной платы, при этом в рамках сравнительного подхода будет использован метод прямого сравнения продаж.

4.1.2 Последовательность определения стоимости Объекта оценки

Метод сравнения продаж основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи объектов, аналогичных оцениваемому объекту недвижимости.

Метод сравнения продаж является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации по аналогам Объекта оценки.

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

- ✓ изучение рынка и предложений об аренде, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки;
- ✓ сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- ✓ анализ и сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки по условиям аренды, местоположению, физическим характеристикам;
- ✓ корректировка цен или цен предложений об аренде по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки.

4.1.3 Расчет рыночной стоимости арендной платы сравнительным подходом

Исходные данные для верификации



Общество с ограниченной ответственностью «АБН - Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 3, пом. I, К.1 (Ч), 13, 14 (Ч), 35 (Ч). Тел. 8 (499) 322-06-22

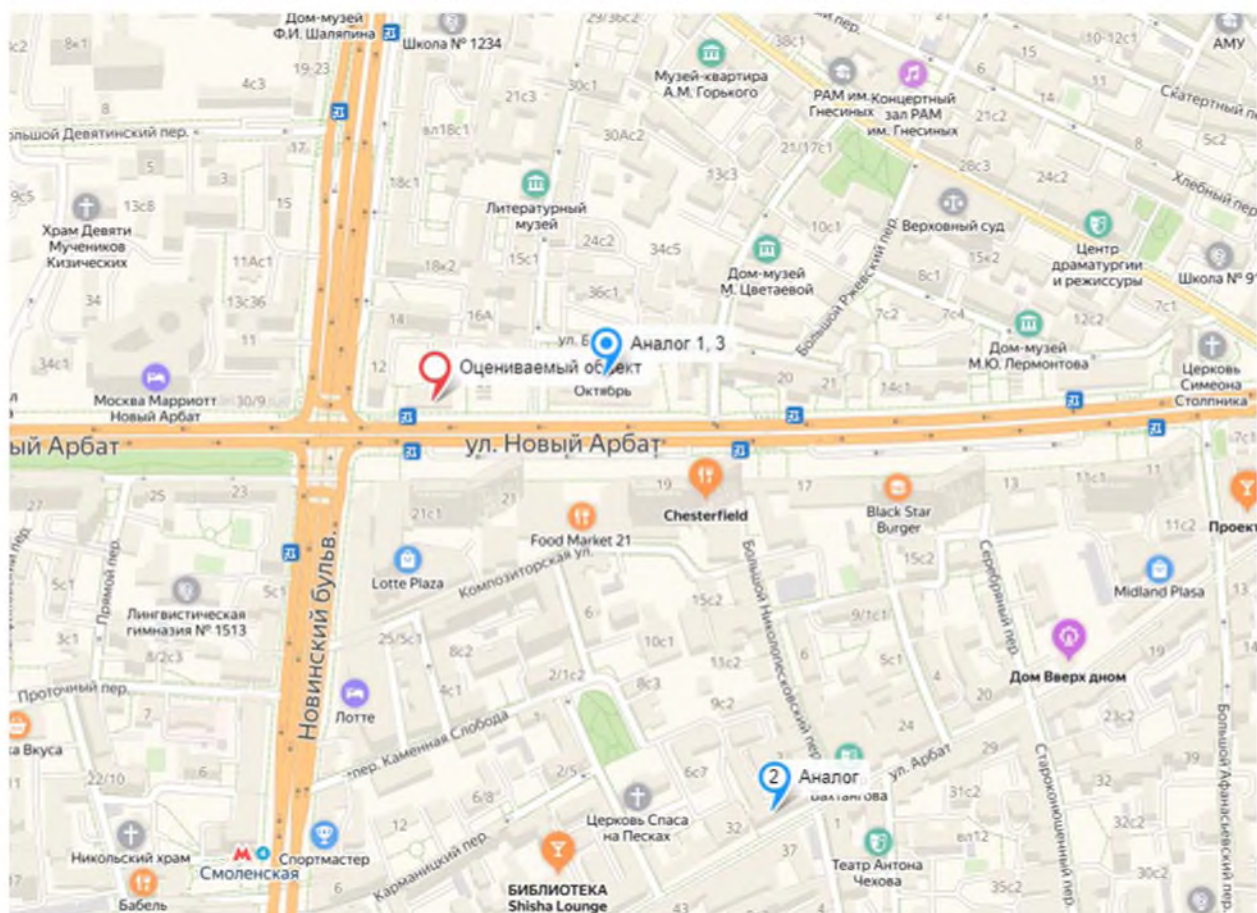
В качестве исходных данных в части определения возможной стоимости объекта недвижимости была проанализирована информация предложений об аренде офисных помещений, расположенных в г. Москве, в районе расположения оцениваемого объекта.

Формирование репрезентативной выборки

Для формирования репрезентативной выборки была проведена группировка объектов недвижимости со сходными характеристиками.

Анализируя рынок коммерческой недвижимости г. Москвы, Оценщик отобрал 3 аналога для оцениваемого объекта.

Рис. 19. Расположение объектов-аналогов и оцениваемого объекта, расположенного по адресу Российская Федерация, г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 28 на территории г. Москвы. Карта



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

Отобранные аналоги выбираются Оценщиком как схожие по значениям некоторых учитываемых (ценообразующих) факторов. При этом объекты могут оказаться неидентичными по значениям «прочих», не учитываемых при отборе факторов, так как все узнать об объектах-аналогах в условиях имеющегося информационного обеспечения и времени, отводящегося на оценку, не представляется возможным.

При этом подразумевается наличие у аналогов неких «средних» критериев: «среднее» поведение продавца, наличие всех коммуникаций и т.д.

В расчет рыночной величины арендной ставки не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость арендной платы.

Проанализировав рынок аренды помещений свободного назначения, Оценщик выбрал из 8 объектов 3 аналога, самых схожих по своим характеристикам с оцениваемым объектом, а именно с учетом следующих ценообразующих факторов, приведенных в соответствующей разделе настоящего отчета (см. раздел 3.6 «Ценообразующие фак-

торы, влияющие на стоимость Объекта оценки»).

В том случае если для проведения расчета в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по сдаче в аренду сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, административном округе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 116 ФСО №7 расчет может быть произведен на объектах-аналогах из соседних или близлежащих районов, административных округов, ценовых зон (при этом в случае необходимости применяются соответствующие корректировки на местоположение).

Обоснование выбора единицы сравнения

Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость аренды в рублях 1 кв. м/год нежилого помещения.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

2. Тексты объявлений предложений об аренде недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м/год общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость аренды 1 кв. м/год.

Данная единица сравнения является общей для Объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Определение поправок

При сравнении объектов-аналогов установлено, что права собственности на объекты недвижимости, условия продажи, условия финансирования для объектов сравнения типичны для рынка недвижимости. Все предложения об аренде являются текущими.

В процессе анализа сравнимых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом оценки. Оценщик внес корректировки по следующим параметрам (по тем ценообразующим факторам, по которым объект оценки и объекты-аналоги идентичны (или сопоставимы), внесения корректирующих коэффициентов не требуется):

- ✓ поправка на торг;
- ✓ поправка на тип объекта;
- ✓ поправка на площадь;
- ✓ поправка на этаж;
- ✓ поправка на наличие отдельного входа;
- ✓ поправка на состояние отделки.

Поправка на местоположение не проводилась, т.к. рассматриваемые объекты и Объект оценки расположены в ЦАО г. Москвы, в ценовой зоне - Между Бульварным и Садовым кольцом. Из параметров локального расположения необходимо ввести поправку на удаленность от «ст. метрополитена», т.к. данный ценообразующий фактор разнится у аналогов и Объекта оценки.

Поправка на торг

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

На основании обзора рынка (см. раздел 3.6 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость Объекта оценки») к расчету принята поправка на торг в размере 7,07%. Коэффициент корректировки составляет 0,929. В качестве поправки использовалось среднее значение корректировки на торг.

Поправка на тип объекта

Оцениваемый объект представляет из себя нежилое отдельно стоящее здание свободного назначения. Объекты-аналоги представляют из себя встроенные нежилые помещения.

В связи с этим необходимо внесение корректировки по данному фактору.

На основании обзора рынка (см. раздел 3.6 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки») к объектам-аналогам принят поправочный коэффициент 1,08.

Поправка на этаж

Табл. 33. Расчет корректировки на этаж

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м		1 818,6	617,0	477,0	258,0
в т.ч.			-	-	-
подвал	0,83	561,0	-	-	258,0
цоколь	0,88	-	-	477,0	-
1-ый этаж	1,00	511,8	-	-	-
прочие этажи	0,89	745,8	617,0	-	-
Доля площади подвала к общей площади объекта		0,31	-	-	1,00
Доля площади цоколя к общей площади объекта		-	-	1,00	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта		0,28	-	-	-
Доля площади других этажей к общей площади объекта		0,41	1,00	-	-
Удельный показатель коэффициента		0,90	0,89	0,88	0,83
Корректирующий коэффициент			1,01	1,02	1,08

Источник информации: рассчитано ООО «АБН - Консалт»

Поправка на площадь

Площадь объекта оценки 1818,6 кв. м. Площади объектов-аналогов №1 – 617 кв. м, №2 – 477 кв. м, №3 – 258 кв. м. Необходимо внести корректировку на площадь для всех объектов-аналогов.

На основании обзора рынка (см. раздел 3.6 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки») к объектам-аналогам принимаются следующие поправочные коэффициенты: Объект-аналог №1 – 0,92, объект-аналог №2 – 0,85, объект-аналог №3 – 0,77.

Поправка на наличие отдельного входа

Оцениваемый объект имеет в наличии несколько отдельных входов. Объекты-аналоги №2, 3 также имеют отдельный вход. Объект-аналог №1 имеет совмещенный вход. Таким образом, необходимо внести корректировку по данному фактору.

На основании обзора рынка (см. раздел 3.6 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки») к объекту-аналогу №1 принимается следующий поправочный коэффициент: 1,2.

Поправка на состояние отделки

Состояние внутренней отделки оцениваемого объекта характеризуется, как «Требуется капитальный ремонт». Подобренные объекты-аналоги соответствуют характеристике «Стандартный ремонт». Таким образом необходимо внесение поправочных корректировок по данному фактору для всех объектов-аналогов.

На основании обзора рынка (см. раздел 3.6 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки») к объектам-аналогам принимается следующий поправочный коэффициент: 0,75 (=1/1,14/1,17).

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

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

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n -го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A|+1)$, в результате получим

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

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таким образом, Оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчетов стоимости арендной платы оцениваемого объекта.

Расчет стоимости арендной ставки офисных помещений представлен в таблице ниже.

Табл. 34. Расчет рыночной арендной ставки оцениваемого объекта, расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 28 в рамках сравнительного подхода

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Характеристики месторасположения объекта				
Город	Москва	Москва	Москва	Москва
Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Ценовая зона	Между Бульварным и Садовым кольцом	Между Бульварным и Садовым кольцом	Между Бульварным и Садовым кольцом	Между Бульварным и Садовым кольцом
Принадлежность к торговому коридору	Нет	Нет	Нет	Нет
Адрес	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 28	ул. Новый Арбат, 24	ул. Арбат, 30/3	ул. Новый Арбат, 24
Станция метро	Смоленская	Арбатская	Смоленская	Смоленская
Удаленность от метро*	от 5 до 10 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком
Линия застройки, на которой расположено здание**	Первая	Первая	Первая	Первая
Линия застройки, с которой осуществляется вход в помещение**	Первая	Первая	Первая	Первая
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Физические характеристики				
Тип объекта	ОСЗ	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Тип здания	Нежилое здание	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Общая площадь, кв. м	1818,6	617	477	258
в т.ч.				
подвал	561	0	0	258
цоколь	0	0	477	0
1 этаж	511,8	0	0	0
2 и выше	745,8	617	0	0
Этаж/Этажность	подвал, 1, 2, надстройка	2/4	цоколь	подвал/4



Общество с ограниченной ответственностью «АБН - Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 3, пом. I, К.1 (Ч), 13, 14 (Ч), 35 (Ч). Тел. 8 (499) 322-06-22

Вход в помещение	Отдельный вход	Совмещенный вход	Отдельный вход	Отдельный вход
Наличие витринных окон	Есть	Есть	Есть	Есть
Состояние помещения	Требуется капитальный ремонт	Требуется косметический ремонт (предоставляются арендные каникулы на все время проведения ремонта)	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Экономические характеристики				
Назначение объекта	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Текущее использование	Не используется	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Стоимостные характеристики				
Величина арендной платы, долл./кв. м в год		-	-	-
Величина арендной платы, руб./кв. м в год	-	16 532	22 992	20 930
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Наличие НДС***	Включен	Включен	Включен	Включен
ОР и ЭР****	без учета ЭР и КП	без учета ЭР и КП	без учета ЭР и КП	без учета ЭР и КП
Источник информации				
Контактная информация	Данные, предоставленные Заказчиком	Тел.: +7 (916) 362-62-53	Тел.: +7 (916) 550-86-08, +7 (916) 550-78-54	Тел.: +7 (903) 1309867
Источник информации		https://realty.yandex.ru/offer/6303106969948409997/	https://realty.yandex.ru/offer/7568654287842318254/	http://www.eip.ru/regions/detail/20338792
Комментарии к объявлениям / результаты телефонных переговоров		В ходе телефонных переговоров было уточнено состояние внутренней отделки, этаж расположения помещения, площадь помещения. КП и ЭР, уплачиваемые арендатором, не включены в арендную ставку.	В ходе телефонных переговоров было уточнено состояние внутренней отделки, этаж расположения помещения, площадь помещения. КП и ЭР, уплачиваемые арендатором, не включены в арендную ставку.	В ходе телефонных переговоров было уточнено состояние внутренней отделки, этаж расположения помещения, площадь помещения. КП и ЭР, уплачиваемые арендатором, не включены в арендную ставку.
Расчет рыночной ставки арендной платы для Объекта оценки				
Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Величина арендной платы, руб./кв. м в год	-	16 532	22 992	20 930
Корректировка на наличие НДС				
Наличие НДС, руб./кв. м	Включен	Включен	Включен	Включен
Величина корректировки	-	0	0	0
Величина арендной платы за 1 кв. м в год, с учетом НДС	-	16 532	22 992	20 930
Корректировка на условия финансирования				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	16 532	22 992	20 930
Корректировка на условия продажи (предложения)				
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэффициент корректи-	-	1,00	1,00	1,00



Общество с ограниченной ответственностью «АБН - Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 3, пом. I, К.1 (Ч), 13, 14 (Ч), 35 (Ч). Тел. 8 (499) 322-06-22

ровки				
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	16 532	22 992	20 930
Корректировка на условия рынка				
Дата предложения	Август 2019	Август 2019	Август 2019	Август 2019
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Коэффициент корректировки	-	0,929	0,929	0,929
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	15 358	21 360	19 444
Корректировка на вид использование				
Тип объекта	ОСЗ	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Назначение объекта	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Коэффициент корректировки	-	1,08	1,08	1,08
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	16 587	23 069	21 000
Характеристики месторасположения объекта				
Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Принадлежность к торговому коридору	Нет	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Удаленность от станции метро	от 5 до 10 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Линия застройки, с которой осуществляется вход в помещение**	Первая	Первая	Первая	Первая
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	16 587	23 069	21 000
Корректировка на различие физических характеристик				
Общая площадь, кв. м	1 818,6	617,0	477,0	258,00
Коэффициент корректировки		0,92	0,85	0,77
Этаж/Этажность	подвал, 1, 2, надстройка	2/4	цоколь	подвал/4
Коэффициент корректировки		1,01	1,02	1,08
Вход в помещение	Отдельный вход	Совмещенный вход	Отдельный вход	Отдельный вход
Коэффициент корректировки	-	1,20	1,00	1,00
Наличие витринных окон	Есть	Есть	Есть	Есть
Коэффициент корректировки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	18 495	20 001	17 464
Состояние отделки	Требуется капитальный ремонт	Требуется косметический ремонт (предоставляются арендные каникулы на все время проведения ремонта)	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Коэффициент корректировки	-	0,75	0,75	0,75
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	13 871	15 001	13 098
ОР и ЭР****	без учета ЭР и КП	без учета ЭР и КП	без учета ЭР и КП	без учета ЭР и КП
Коэффициент корректи-	-	1,00	1,00	1,00



ровки				
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	13 871	15 001	13 098
Сумма корректировок по модулю	-	69,0	57,0	71,0
-	-	0,0143	0,0172	0,0139
Удельный вес аналога	-	0,31500	0,37900	0,30600
-	-	4 369	5 685	4 008
Величина арендной платы, руб./кв. м в год с учетом НДС (округленно)		14 100		

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «АБН-Консалт»

* ближайшая станция к объектам-аналогам станция метро и удаленность от нее, а также линия расположения входа были дополнительно уточнены Оценщиком посредством поисково-информационного сервиса <http://maps.yandex.ru>.

** актуальность предложений и цен предложений на дату оценки были дополнительно уточнены Оценщиком посредством телефонных переговоров с собственником (представителем собственника)

, * наличие/отсутствии НДС и операционных расходов в ставке арендной платы по всем объектам-аналогам было дополнительно уточнено Оценщиком в ходе телефонных переговоров с собственниками либо их представителями (агентства недвижимости).

Таким образом, рыночная стоимость права пользования и владения объектом оценки на условиях договора аренды составляет (руб./кв. м. в год без учета ЭР и без учета КП, с НДС):

14 100 (Четырнадцать тысяч сто) рублей, с учетом НДС

4.2 Доходный подход

Доходный подход к оценке основывается на принципе ожидания. Он гласит, что типичный инвестор приобретает объект в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, инвестор приобретает приносящий доход объект в обмен на право получать будущую прибыль от его эксплуатации и от последующей продажи.

Другим принципом оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за объект больше, чем будут затраты на приобретение другого объекта, способного приносить аналогичный доход.

Таким образом, доходный подход подразумевает, что рыночная стоимость объекта на дату оценки, есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет после сдачи им этого объекта в аренду.

Доходный подход основан на теории учета изменения ценности денежных средств во времени и предусматривает следующие типовые действия:

✓ выбор предполагаемого срока эксплуатации объекта от текущего момента времени до предполагаемой перепродажи объекта новому владельцу или до момента исчерпания этим объектом свойства приносить доход;

✓ оценка потенциального валового дохода;

✓ определение действительного валового дохода путем вычитания из потенциального валового дохода оценочных потерь от недогрузки объекта;

✓ оценка операционных расходов при предстоящей эксплуатации объекта;

✓ расчет чистого операционного дохода от эксплуатации объекта как разницы между действительным валовым доходом и операционными расходами;

✓ оценка стоимости объекта на момент его перепродажи новому владельцу;

✓ выбор ставки дисконтирования для капитализации планируемого потока денежных средств;

✓ капитализация чистого операционного дохода и величины денежных средств, которые предполагается получить за объект оценки после завершения его эксплуатации, с помощью указанной ставки.



Общество с ограниченной ответственностью «АБН - Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 3, пом. I, К.1 (Ч), 13, 14 (Ч), 35 (Ч). Тел. 8 (499) 322-06-22

4.2.1 Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения подхода

Доходный подход основывается на определении стоимости исходя из ожидаемых доходов от Объекта оценки.

Для определения арендных ставок могут быть использованы две формулы:

$$AC = C * KK + PO$$

$$\text{или } AC = \frac{C}{BPM},$$

где

AC – арендная ставка;

C – рыночная стоимость Объекта оценки, определенная как средневзвешенное значение рыночных стоимостей Объекта оценки на базе затратного и сравнительного подходов;

KK – коэффициент капитализации;

PO – расходы по обслуживанию, не учтенные в арендной ставке;

BPM – валовой рентный мультипликатор.

Однако, при применении доходного подхода для определения рыночной величины арендной платы вероятность ошибки в правильности полученных результатов значительна в силу существенных недостатков данного подхода:

✓ невозможность построения коэффициента капитализации на базе рыночной экстракции, так как в методе рыночной экстракции необходимо иметь данные о величине арендной ставки;

✓ наличие априорного предположения о том, что средняя величина выборки в данном сегменте рынка по аренде и продаже будет сходна с реальной, то есть может быть использована для вычисления валового рентного мультипликатора.

Таким образом, Оценщиком принято решение не использовать доходный подход для определения рыночной величины арендной ставки.

4.3 Затратный подход

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

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

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

4.3.1 Обоснование выбора подхода

Согласно п. 23 ФСО-1 Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией Объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

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.

Затратный подход основывается на изучении расходов собственника по содержанию объектов недвижимости и исходит из того, что собственник не сдаст в аренду объект за меньшую сумму, чем та, в которую обойдутся затраты на содержание аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период. Данный подход к оценке может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход показывает оценку текущей арендной стоимости с учетом

возможной прибыли предпринимателя или внешнего износа.

$$\text{Арендная ставка} = (\text{Постоянные расходы} + \text{Переменные расходы}) * \text{НДС} * \text{ПП} * (1 - \text{ВНИ})$$

где:

$$\text{НДС} = 1,20;$$

ПП – прибыль предпринимателя для аренды;

ВНИ – внешний износ для аренды.

ПП и ВНИ – взаимоисключающие параметры.

Так же следует отметить, что затратный подход не отражает реальной рыночной величины арендной платы, в виду того, что основан на построении арендной ставки, исходя из совокупных затрат при эксплуатации объекта с учетом нормы прибыли. Арендные ставки, определенные затратным методом «отбивают нижний диапазон ставок» и применение их является наиболее целесообразным на зарождающихся рынках аренды, а также для узкоспециализированных объектов.

Принимая во внимание вышесказанное, затратный подход не будет использован для оценки объекта в силу невыполнения условий применения данного подхода согласно п. 24 ФСО-7.

Часть 5 «Согласование результатов оценки»

В настоящем разделе Отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно итоговой стоимости оцениваемого имущества. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

Настоящий раздел подготовлен в соответствии с «Рекомендациями по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость Объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2017.

Итоговая величина стоимости объекта оценка рассчитывается посредством согласования значений стоимости, полученных в рамках каждого подхода. Поскольку согласование осуществляется с целью получения более точной оценки, полученный в результате согласования интервал (диапазон) должен быть меньше, чем соответствующий интервал для каждой оценки в отдельности.

Согласование оценок, полученных в рамках двух независимых подходов (методов) осуществляется в соответствии с правилами и формулами, приведенными ниже.

Перед согласованием следует проверить, является ли расхождение между результатами двух оценок несущественным.

Неопределенность процесса оценки - общая характеристика качества результата оценки, отражающая факт неоднозначности, размытости полученной величины стоимости оценки, ее приближенный характер.

Источниками и основными факторами неопределенности процесса оценки при реализации сравнительного подхода являются:

Скидка на торг. Поскольку вместо цен сделок при выполнении оценки обычно используются цены предложений, к ним применяется скидка на торг. Указанная поправка в большинстве случаев не учитывает конкретные особенности продажи используемого аналога, а основана на средних значениях снижения цен в процессе продажи (торгов).

Корректировки. Корректировки, применяемые к аналогам, также как и скидка на торг, определенные на основе экспертного опроса, уже содержат некоторую неопределенность, так же, как и корректировки, рассчитанные по зависимостям, полученным на других рынках и/или в другие периоды. Значения корректировок, которые определяются на основе сопоставления характеристик и цен сходных объектов (например, методом парных продаж), также неизбежно содержат погрешность и поэтому являются источником неопределенности.

Неполнота описания аналогов. Все объекты, выставляемые на рынок, имеют свои особенности, которые не могут быть полностью отражены в описании. Зачастую информация об аналоге (физические характеристики, местонахождение) бывает неполной, либо неточной, что может привести к применению не корректных поправок.

Ограниченность и неоднородность выборки. Количество аналогов, которое используется для определения среднего (или медианы), в силу статистических закономерностей делает невозможным точное определение параметров распределения случайной величины. В виду присутствия неучитываемых параметров, влияющих на условия продажи, интересы сторон и т.п. даже идентичные объекты (по своим характеристикам, местоположению и т.п.) могут различаться по ценам предложений и ценам сделок, (т. е. фактически иметь значимые, но не описанные в источниках информации об объектах, отличия по тем или иным признакам).

Факторы неопределенности, описанные в сравнительном подходе, имеют место быть и в доходном подходе, когда идет речь о выборе аналогов по сдаче в аренду объектов, аналогичных объекту оценки. Кроме этого, существуют факторы, характерные только для доходного подхода:

Операционные затраты. Данные затраты зависят от многих факторов (объем и цены коммунальных услуг, заработная плата обслуживающего персонала и т. п.). Эти

затраты могут различаться в каждом конкретном случае, и Оценщик вынужден использовать усредненные данные.

Коэффициент загрузки. Достаточно часто отсутствуют точные сведения о величине загрузки, характерной для эксплуатации объектов данного типа. Поэтому обычно Оценщик вынужден пользоваться усредненными характеристиками, заимствованными из литературных источников.

Текущая доходность. Отсутствуют точные сведения о величине текущей доходности, характерной для объектов данного типа в данном районе. Оценщик вынужден пользоваться усредненными характеристиками, рассчитанными методом рыночной экстракции на основании статистических данных.

Прогноз арендных ставок. Из-за отсутствия надежных сведений об ожиданиях рынка относительно темпов роста арендных ставок и цен продажи в будущем, характерных для объектов данного типа в данном районе, Оценщик вынужден формировать свои субъективные предположения или пользоваться усредненными характеристиками, заимствованными из литературных источников.

Источниками и основными факторами неопределенности процесса оценки при реализации сравнительного подхода являются:

Затраты на строительство. Расчет через укрупненные показатели, которые характеризуют усредненные затраты, не отражает индивидуальных особенностей конкретного проекта. Поэтому метод не может точно учесть требуемые затраты на строительство данного конкретного объекта. Выбранный в справочнике аналог не полностью соответствует объекту оценки. Имеющиеся отличия приводят к тому, что затраты на строительство Объекта оценки несколько отличаются от затрат, рассчитанных на основе выбранного проекта.

Цены на материалы. Цены на покупные изделия, материалы и ресурсы постоянно меняются. Опыт показывает, что заложенные в аналог затраты и фактически затраченные средства могут существенно отличаться. Поэтому не представляется возможным указать точные цены на дату оценки, что также является источником неопределенности.

Величина износа. Наибольший вклад в погрешность результата оценки вносит расчет потери рыночной стоимости, вследствие физического изнашивания оцениваемой недвижимости. В настоящее время практически отсутствуют исследования, позволяющие функционально связать накопленный физический износ с потерей потребительских качеств и соответственно с потерей стоимости. Еще более высокая неопределенность характерна для объектов с выраженными внешним и функциональным устареванием.

Количественный анализ неопределенности должен включать установление ее численных характеристик, выраженных в виде интервала неопределенности.

Интервал неопределенности (интервал уверенности) – численная характеристика результата оценки, выраженная в виде границ интервала (диапазона) значений стоимости, относительно которого Оценщик может утверждать с высокой степенью уверенности, что стоимость находится внутри этого интервала.

Полуширина интервала неопределенности – мера уровня неопределенности, равная разности между верхней и нижней границей интервала неопределенности, деленная на 2.

В таблицах ниже представлены значения полуширины интервала неопределенности в зависимости от развитости рынка, к которому относится оцениваемый объект, и реализованного для расчета его стоимости подхода.

В качестве активного рассматривается рынок, характеризующийся большим объемом совершаемых операций (сделок), высокой конкуренцией и маленьким разрывом между ценами предложения и покупки. Примером активного рынка может служить рынок стандартных квартир в спальнях районах большого города, торговых помещений на улицах с большим трафиком, офисных помещений в деловых центрах и производственно-складских помещений в промышленных районах городов.

Неактивный (малоактивный, неразвитый) рынок – вялый, застойный, характеризующийся низким объемом совершаемых операций, малым количеством предложений и низким спросом, вследствие чего отсутствует реальная конкуренция. Характерен для дорогостоящих объектов недвижимости и имущественных комплексов, а также объектов недвижимости в отдаленных и депрессивных районах.

Все указанные в таблицах значения приведены в процентах от расчетной величины рыночной стоимости.

Табл. 35. Значения полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода на активном рынке

Неопределенность оценки рыночной стоимости на активном рынке	Сравнительный подход		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Производственно-складская и сходные типы объектов			
Универсальные производственно-складские объекты	15,5	13,7	17,0
Специализированные высококлассные складские объекты	17,0	15,2	18,8
Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,5	15,7	18,9
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	18,00	16,5	19,5
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,5	15,6	18,9
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов			
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,0	11,2	12,8
Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	12,5	11,7	13,3
Высококлассная торговая недвижимость	12,5	11,6	13,4
Недвижимость, предназначенная для ведения определённого вида бизнеса	16,5	15,5	17,5
Земельные участки			
Земельные участки под индустриальную застройку	13,5	12,7	14,3
Земельные участки под офисно-торговую застройку	12,5	11,7	13,3
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,5	14,5	16,5
Земельные участки под МЖС	13,0	12,2	13,8
Земельные участки под ИЖС	10,5	9,9	11,1
Земельные участки под объекты рекреации	17,0	16,0	18,0
Земельные участки под объекты придорожного сервиса	14,5	13,6	15,4
Жилая недвижимость			
Квартиры	5,5	5,0	6,0
Жилые дома и коттеджи	8,5	8,0	9,0

Источник информации: «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость Объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2017

Табл. 36. Значения полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода на неактивном рынке

Неопределенность оценки рыночной стоимости на неактивном рынке	Сравнительный подход		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Производственно-складская и сходные типы объектов			
Универсальные производственно-складские объекты	21,5	20,1	23,1
Специализированные высококлассные складские объекты	22,5	20,8	23,9
Объекты, предназначенные для пищевого производства	23,0	21,5	24,5
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	24,5	22,8	25,8
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	22,5	21,0	24,3
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов			
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	19,5	18,4	20,6
Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	20,5	19,4	21,6

Неопределенность оценки рыночной стоимости на неактивном рынке	Сравнительный подход		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Высококласная торговая недвижимость	20,5	19,5	21,5
Недвижимость, предназначенная для ведения определённого вида бизнеса	23,0	21,6	24,4
Земельные участки			
Земельные участки под индустриальную застройку	20,0	19,0	21,0
Земельные участки под офисно-торговую застройку	19,0	18,1	19,9
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,0	21,7	24,3
Земельные участки под МЖС	19,0	17,9	20,1
Земельные участки под ИЖС	16,5	15,6	17,4
Земельные участки под объекты рекреации	24,0	22,6	25,4
Земельные участки под объекты придорожного сервиса	21,5	20,4	22,6
Жилая недвижимость			
Квартиры	11,0	10,0	12,0
Жилые дома и коттеджи	14,5	13,0	16,0

Источник информации: «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость Объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2017

Табл. 37. Значения полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости в рамках доходного подхода на активном рынке

Неопределенность оценки рыночной стоимости на активном рынке	Доходный подход		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Производственно-складская и сходные типы объектов			
Универсальные производственно-складские объекты	18,5	17,3	20,0
Специализированные высококлассные складские объекты	19,5	18,1	21,1
Объекты, предназначенные для пищевого производства	20,0	18,6	21,4
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22,0	20,5	23,5
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	19,5	17,8	20,7
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов			
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,5	15,6	17,4
Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	16,5	15,6	17,4
Высококласная торговая недвижимость	16,5	15,5	17,5
Недвижимость, предназначенная для ведения определённого вида бизнеса	20,0	18,7	21,3
Земельные участки			
Земельные участки под индустриальную застройку	19,0	18,0	20,0
Земельные участки под офисно-торговую застройку	17,0	16,0	18,0
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,0	18,7	21,3
Земельные участки под МЖС	17,5	16,3	18,7
Земельные участки под ИЖС	16,0	14,9	17,1
Земельные участки под объекты рекреации	21,0	19,7	22,3
Земельные участки под объекты придорожного сервиса	19,5	18,4	20,6
Жилая недвижимость			
Квартиры	13,0	11,0	15,0
Жилые дома и коттеджи	16,0	14,0	18,0

Источник информации: «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость Объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)» Авторы: Лейфер Л.А., Крайни-



Общество с ограниченной ответственностью «АБН - Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 3, пом. I, К.1 (Ч), 13, 14 (Ч), 35 (Ч). Тел. 8 (499) 322-06-22

кова Т.В., Нижний Новгород, 2017

Табл. 38. Значения полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости в рамках доходного подхода на неактивном рынке

Неопределенность оценки рыночной стоимости на неактивном рынке	Доходный подход		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Производственно-складская и сходные типы объектов			
Универсальные производственно-складские объекты	25,0	23,6	26,4
Специализированные высококлассные складские объекты	25,5	23,9	27,3
Объекты, предназначенные для пищевого производства	26,0	24,5	27,5
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	27,5	25,6	29,0
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	25,0	23,4	26,7
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов			
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	22,5	21,3	23,7
Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	23,5	22,0	25,0
Высококлассная торговая недвижимость	22,5	21,3	23,7
Недвижимость, предназначенная для ведения определённого вида бизнеса	25,5	24,1	26,9
Земельные участки			
Земельные участки под индустриальную застройку	24,5	23,2	25,8
Земельные участки под офисно-торговую застройку	23,0	21,8	24,2
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	26,0	24,4	27,6
Земельные участки под МЖС	23,0	21,5	24,5
Земельные участки под ИЖС	20,5	19,2	21,8
Земельные участки под объекты рекреации	26,5	24,9	28,1
Земельные участки под объекты придорожного сервиса	25,0	23,7	26,3
Жилая недвижимость			
Квартиры	16,5	14,0	19,0
Жилые дома и коттеджи	20,0	18,0	22,0

Источник информации: «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость Объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2017

Табл. 39. Значения полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости в рамках затратного подхода на активном рынке

Неопределенность оценки рыночной стоимости на активном рынке	Затратный подход		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Производственно-складская и сходные типы объектов			
Универсальные производственно-складские объекты	18,5	16,9	19,8
Специализированные высококлассные складские объекты	18,5	17,0	19,9
Объекты, предназначенные для пищевого производства	19,5	18,1	20,9
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,5	19,9	23,1
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	20,0	18,5	21,6
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов			
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	20,0	18,7	21,3
Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	20,5	18,9	22,1
Высококлассная торговая недвижимость	20,5	19,1	21,9



Общество с ограниченной ответственностью «АБН - Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 3, пом. I, К.1 (Ч), 13, 14 (Ч), 35 (Ч). Тел. 8 (499) 322-06-22

Неопределенность оценки рыночной стоимости на активном рынке	Затратный подход		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Недвижимость, предназначенная для ведения определённого вида бизнеса	22,5	20,8	24,2
Жилая недвижимость			
Жилые дома и коттеджи	15,0	13,0	17,0

Источник информации: «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость Объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2017

Табл. 40. Значения полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости в рамках затратного подхода на неактивном рынке

Неопределенность оценки рыночной стоимости на неактивном рынке	Затратный подход		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Производственно-складская и сходные типы объектов			
Универсальные производственно-складские объекты	24,0	22,3	25,7
Специализированные высококлассные складские объекты	24,0	22,4	25,6
Объекты, предназначенные для пищевого производства	24,0	22,5	25,5
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	26,5	24,7	28,3
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	24,0	22,3	25,7
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов			
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	23,0	21,5	24,7
Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	22,0	20,3	23,7
Высококлассная торговая недвижимость	23,5	22,0	25,3
Недвижимость, предназначенная для ведения определённого вида бизнеса	25,5	23,5	27,5
Жилая недвижимость			
Жилые дома и коттеджи	18,5	17,0	20,0

Источник информации: «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость Объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2017

В соответствии с приведенной выше информацией для каждого из применяемых при проведении расчетов подходов определяется значение полуширины интервала неопределенности в зависимости от развитости/неразвитости рынка и назначения объекта:

Табл. 41. Анализ результатов, полученных в рамках каждого из подходов

Параметр	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Рыночная стоимость права пользования на условиях аренды площади офисного назначения/нежилых помещений за весь объект, с учетом НДС, руб./кв. м в год	Не применялся	14 100	Не применялся
Развитость рынка	Активный		
Назначение оцениваемого объекта	Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости		

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «АБН-Консалт»

Как правило, в условиях развитого рынка недвижимости, наибольшее приближение к рыночной стоимости дает расчет сравнительным подходом, так как данный подход отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки.

Оценка, полученная в рамках данного подхода, на взгляд Оценщика, является репрезентативной и в достаточной степени соответствует понятию обоснованной рыночной стоимости, поскольку опирается на сравнительный анализ существующих на момент оценки цен на рынке по сопоставимым объектам недвижимости.

В рамках настоящего отчета был применен один сравнительный подход, поэтому согласования результатов не требуется.

Таким образом, в соответствии с проведенным обобщением полученных результатов расчетов была рассчитана итоговая рыночная стоимость арендной платы оцениваемого объекта, которая с учетом округлений и допущений на дату оценки составляет (рублей за 1 кв. м в год с учетом НДС, без учета ЭР и КП):

14 100 (Четырнадцать тысяч сто) рублей, с учетом НДС

Часть 6 «Заключение об итоговой величине рыночной стоимости арендной платы Объекта оценки»

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина рыночной стоимости арендной платы объекта недвижимости, определенная по состоянию на «01» августа 2019 года, с необходимыми допущениями и ограничениями составляет:

14 100 (Четырнадцать тысяч сто) рублей, за 1 кв. м в год с учетом НДС, без учета ЭР и КП

Генеральный директор
ООО «АБН-Консалт»



Бобырев М.Ю.

Оценщик

Касьяненко Т.К.

Часть 7 «Перечень используемых материалов»

1. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2).
4. Федеральный стандарт оценки «Требование к отчету об оценке» (ФСО № 3).
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7).
6. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – СПб: СПбГТУ, 1997.
7. В.С. Болдырев, А.Е. Федоров - Введение в теорию оценки недвижимости, М., 1998 г.
8. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», под редакцией проф. В.М. Рутгайзера, Москва, Дело, 1998 г.
9. Базы данных риэлтерских агентств, размещенных в сети «Интернет»
10. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "КО-ИНВЕСТ"
11. Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости. Учебно-практическое пособие для Оценщиков. – Запорожье: «Полиграф», 2003. – 220 с.
12. Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. – М.: Радио и связь, 1993
13. Оценка недвижимости и бизнеса / Федотова М.А., Уткин Э.А. – М. 2002 г.
14. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Перевод с англ. -М.: Дело, 1995
15. С.В. Грибовский «Оценка доходной недвижимости», С.-П., 2001.
16. Гражданский кодекс РФ (с изм. и доп.).

Документы Оценщика



Общество с ограниченной ответственностью «АБН - Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 3, пом. I, К.1 (Ч), 13, 14 (Ч), 35 (Ч). Тел. 8 (499) 322-06-22



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г., регистрационный № 0053.

Оценщик:

Касьяненко Татьяна Константиновна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4509 № 796074, выдан 01.08.2008г.

Отделением по району Ярославский ОУФМС России по гор. Москве в
СВАО

(город, выданный документ)

включен в реестр членов РОО:
«26» января 2009г., регистрационный № 005321

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано «28» января 2015 года.

Президент



С.А. Табакова

0018986 ※



Диплом является государственными документами
и профессиональной периодикой

Диплом действителен на территории России
и профессиональной деятельности

Регистрационный номер 450
29.06.07

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
ППТ № 775750

Настоящий диплом выдан Окшиловой
Матвее Константиновне
в том, что она с 1 сентября 2007 по 30 мая 2007 г.
прошла(а) профессиональную переподготовку (или)
Московская государственная
статистическая академия
по программе - Оценка стоимости
недвижимости (бизнес)

Государственная аттестационная комиссия решением от 25 июня 2007 г.
удостоверит право (специальные квалификации) Окшиловой
Матвее Константиновны
на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценки
стоимости недвижимости (бизнес)

Город Москва 29.06.07

АБН Групп 1708

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000136-1

« 19 » сентября 20 17 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Касьяненко Татьяне Константиновне

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

от « 19 » сентября 20 17 г. № 9

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 19 » сентября 20 20 г.

АО «АБН», Москва, 2017 г., ОГРН № 50-50-0030384-79, ИНН 77-07-00142, www.abn.ru



Общество с ограниченной ответственностью «АБН - Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 3, пом. I, К.1 (Ч), 13, 14 (Ч), 35 (Ч). Тел. 8 (499) 322-06-22



**ПОЛИС N 190005-035-000072
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Страхователь: Касьяненко Татьяна Константиновна
Адрес: г. Москва, Ярославское шоссе, д.12, коорп.1, кв.186
Паспорт РФ 45 09 796074
Выдан: 01.08.2008 г., отделением по району Ярославский ОУФМС России по гор.Москве в СВАО

Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 775750
Дата выдачи: 25 июня 2007 г.
Выдан (кем): Московским государственным строительным университетом

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам 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.

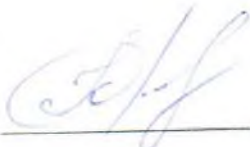
Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последней оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
30 000 000,00	15 200,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 190005-035-000072 от 16.04.2019 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 20.05.2019 г. по 19.05.2020 г.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 190005-035-000072 от 16.04.2019 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:
С условиями страхования ознакомлен и согласен.	Должность: Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков
	Ф.И.О. Миронова Ольга Александровна
_____ /Т.К.Касьяненко/	Доверенность № 02-15/100/18-с от 20.12.2018 г.
	Телефон: 737-03-30, доб.108
	 /О.А.Миронова/
	М.П.
	Полис оформил: Блинова О.И.

Дата выдачи полиса: 16.04.2019 г.

Договор № 190005-035-000072
обязательного страхования ответственности оценщика

«16» апреля 2019 г.

г. Москва

ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ», лицензия, выданная ЦБ РФ СИ № 1834 от 01.02.2016 г., именуемое в дальнейшем **Страховщик**, в лице Главного специалиста Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков **Мироновой Ольги Александровны**, действующей на основании доверенности № 02-15/100/18-с от 20.12.2018 г., с одной стороны, и **Касьяненко Татьяна Константиновна**, именуемый в дальнейшем **Страхователь**, с другой стороны, заключили настоящий Договор страхования о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Страховщик обязуется за обусловленную настоящим договором плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим договором события (страхового случая) выплатить страховое возмещение в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором.

1.2. Термины, используемые в настоящем Договоре:

Страхователь - оценщик - дееспособное физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков. Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом.

Выгодоприобретатели - заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

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

Объекты оценки:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Закон – Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

1.3. Настоящий договор заключен на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ОАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» №367 от 04 сентября 2014г., применяющимися в части, не противоречащей настоящему Договору (далее – Правила страхования).

В случае расхождения положений настоящего Договора страхования и Правил страхования действуют положения настоящего Договора.

Все не оговоренные настоящим Договором страхования условия регулируются Правилами страхования.

1.4. Порядок заключения Договора страхования указан в разделе 9 Правил страхования.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ

2.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховщик _____



_____/О.А.Миронова/

1



Общество с ограниченной ответственностью «АБН - Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 3, пом. I, К.1 (Ч), 13, 14 (Ч), 35 (Ч). Тел. 8 (499) 322-06-22

3. СТРАХОВЫЕ РИСКИ. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

3.1. Страховым риском является предполагаемое событие на случай наступления которого заключается договор страхования.

3.2. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам 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.

3.3. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает:

3.3.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки;

3.3.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками;

3.3.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

3.4. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий:

- событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора;
- требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, который составляет три года.

4. ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ

4.1. По настоящему Договору не являются застрахованными рисками (страховыми случаями) и не порождают обязательств Страховщика по страховым выплатам события, возникшие прямо или косвенно в результате:

4.1.1. осуществление оценочной деятельности оценщиком, не являющимся членом саморегулируемой организации;

4.1.2. проведение Страхователем оценки объекта оценки при отсутствии документа об образовании, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности;

4.1.3. причинения ущерба, лицами, находящимися в состоянии алкогольного, наркотического, токсического опьянения.

4.2. По настоящему Договору не являются застрахованными рисками (страховыми случаями) и не порождают обязательств Страховщика по страховым выплатам события, возникшие прямо или косвенно в результате:

4.2.1. обстоятельств, увеличивающих риск наступления страхового случая, если данные обстоятельства были известны Страхователю, но о которых Страховщик не был оповещен;

4.2.2. обстоятельств непреодолимой силы;

4.2.3. неустранения Страхователем в течение согласованного со Страховщиком срока обстоятельств, повышающих степень риска страхования;

4.2.4. разглашения Страхователем или использования им в личных целях (использования в личных целях работниками Страхователя) коммерческой тайны или иной конфиденциальной информации, в связи с осуществлением им оценочной деятельности;

4.2.5. нарушения авторских прав и иных исключительных прав на объекты интеллектуальной собственности;

4.2.6. осуществления Страхователем видов оценочной деятельности, не предусмотренных и не соответствующих требованиям действующего законодательства, регулирующего оценочную деятельность или не оговоренных в документах, в соответствии с которыми Страхователь осуществляет свою деятельность;

Страховщик _____ /О.А.Миронова/

2

4.2.7. внесения изменений в законодательную базу РФ, вступивших в силу после оказания оценочных услуг;

4.2.8. признания судебными органами заключенных Страхователем договоров на оказание оценочных услуг недействительными;

4.2.9. проведения Страхователем оценки объекта оценки в случаях, когда:

- Страхователь является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика,

- Страхователь имеет в отношении объекта оценки вещные или обязательственные права вне договора,

- оценка объекта оценки не могла быть проведена Страхователем по объективным причинам, предусмотренным законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

5. СТРАХОВАЯ СУММА, СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

5.1. Страховая сумма по настоящему договору составляет:

30 000 000,00 (тридцать миллионов) рублей 00 коп.

5.2. Страховая премия в размере **15 200,00 (пятнадцать тысяч двести) рублей 00 коп.** уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный Страховщика в срок до 20 мая 2019 г.

5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ

6.1. Срок действия настоящего Договора с «20» мая 2019 г. по «19» мая 2020 г.

6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора.

Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, происшедшие в период страхования, претензии по которым были предъявлены в течение срока исковой давности (3 года) после прекращения действия Договора.

6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.

6.4. Договор страхования прекращается в случаях, указанных в п.8.6. Правил страхования.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. Права и обязанности сторон изложены в разделе 11 Правил страхования.

8. ВЗАИМООТНОШЕНИЯ СТОРОН ПРИ ПРИЧИНЕНИИ ВРЕДА

8.1. Порядок взаимоотношения сторон при причинении вреда изложен в разделе 12 Правил.

9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА И ПОРЯДОК СТРАХОВОЙ ВЫПЛАТЫ

9.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности.

9.2. В сумму страхового возмещения включаются:

9.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества;

9.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки);

9.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

9.3. Выплата страхового возмещения осуществляется в следующем порядке:

Страховщик _____



/О.А. Миронова/

3

9.3.1. При поступлении нескольких требований Выгодоприобретателей, страховое возмещение выплачивается в порядке очередности поступления требований до исчерпания страховой суммы или соответствующего лимита ответственности.

9.3.2. В случае одновременного (в один день или по одному решению суда) поступления нескольких требований, выплата страхового возмещения по этой серии требований осуществляется в следующем порядке:

- в первую очередь удовлетворяются требования о возмещении вреда, причиненного имуществу физических лиц;

- во вторую очередь удовлетворяются требования о возмещении вреда, причиненного имуществу юридических лиц.

9.4. Если Выгодоприобретателю причинен вред нескольких видов, то размеры таких убытков суммируются.

9.5. Суммы убытков и страхового возмещения исчисляются по каждому Выгодоприобретателю раздельно.

9.6. При предъявлении нескольких требований, явившихся следствием одного события, все они рассматриваются как один страховой случай.

9.7. В случае если Страхователь является не единственным лицом, ответственным за причинение вреда Третьим лицам, Страховщик выплачивает страховое возмещение в соответствии с долей вреда, приходящейся на Страхователя.

9.8. Если Страхователь заключил Договоры страхования в отношении объекта страхования с несколькими Страховщиками, то страховое возмещение, выплачиваемое каждым из Страховщиков, определяется пропорционально отношению страховой суммы по заключенному им Договору, к общей страховой сумме по всем заключенным Договорам.

9.9. Иные положения определения размера и порядка возмещения причиненного вреда и страховой выплаты изложены в разделе 13 Правил страхования.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

1. «Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ОАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» №367 от 04 сентября 2014 г.

<p>Страховщик: ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ»</p> <p>115035, г. Москва, Садовническая набережная, д.23 ИНН 7705041231 р/с 40701810238360104005 к/с 3010181040000000225 БИК 044525225 в ПАО Сбербанк г. Москва КПП 770501001 ОКАТО 45286560000</p> <p>Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков</p> <p> /О.А.Миронова/ М.П.</p> <p><i>Договор оформил: Блинова О.И.</i></p>	<p>Страхователь: Касьяненко Татьяна Константиновна</p> <p>Паспорт РФ 45 09 796074 Выдан: 01.08.2008 г., отделением по району Ярославский ОУФМС России по гор.Москве в СВАО</p> <p><i>С Правилами страхования ознакомлен, обязуюсь выполнять. Экземпляр Правил страхования получил.</i></p> <p> /Т.К.Касьяненко/</p>
--	--

Страховщик  /О.А.Миронова/

4

ПОЛИС N 190005-035-000027
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Страхователь: ООО «АБН-Консалт»
127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, дом 16, стр. 2, этаж 2, пом. 1, ком. 9 (Ч), 27, 28, 29, 30, 31, 32, 36, 35 (Ч)
ИНН 7707310352
р/с 40701810801300001331 в АО «АЛЬФА-БАНК»
Адрес банка: г. Москва, ул. Пятницкая, дом 40, стр. 1
к/с 3010181020000000593
БИК 044525593, ОКВЭД 66.21, ОКПО 59094367

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанным страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
501 000 000,00	142 500,00

Лимит ответственности Страховщика по одному страховому случаю по настоящему Полису не устанавливается.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 190005-035-000027 от 13 февраля 2019 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 13 февраля 2019 г. по 12 августа 2020 г.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 190005-035-000027 от 13 февраля 2019 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

<p>СТРАХОВЩИК: ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ»</p> <p>Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков</p> <p> /Г.Р.Юрьева/ М.П.</p> <p><i>Договор оформила: Блинова О.И.</i></p>	<p>СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «АБН-Консалт»</p> <p>Генеральный директор</p> <p> /М.Ю.Бобырев/ М.П.</p>
---	--

Дата выдачи полиса: 13.02.2019 г.

**Договор № 190005-035-000027
обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с
заказчиком договор на проведение оценки**

г. Москва

«13» февраля 2019 г.

ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ», лицензия, выданная ЦБ РФ СИ № 1834 от 01.02.2016 г., именуемое в дальнейшем **Страховщик**, в лице Директора Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков **Юрьевой Гульнары Рашитовны**, действующей на основании доверенности № 02-15/510/17-с от 20.12.2017 г., с одной стороны, и ООО «АБН-Консалт», именуемое в дальнейшем **Страхователь**, в лице Генерального директора **Бобырева Максима Юрьевича**, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор страхования о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Страховщик обязуется за обусловленную настоящим договором плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим договором события (страхового случая) выплатить страховое возмещение в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором.

1.2. Термины, используемые в настоящем Договоре:

Страхователь - юридическое лицо любой организационно-правовой формы, соответствующее требованиям Закона, заключившее с заказчиком договор на проведение оценки.

Выгодоприобретатели - заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

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

Объекты оценки:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Закон – Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

1.3. Настоящий договор заключен на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ОАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» №367 от 04 сентября 2014г., применяющимися в части, не противоречащей настоящему Договору (далее – Правила страхования).

В случае расхождения положений настоящего Договора страхования и Правил страхования действуют положения настоящего Договора.

Все не оговоренные настоящим Договором страхования условия регулируются Правилами страхования.

1.4. Порядок заключения Договора страхования указан в разделе 9 Правил страхования.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ

2.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховщик  /Г.Р.Юрьева/

1



Общество с ограниченной ответственностью «АБН - Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 3, пом. I, К.1 (Ч), 13, 14 (Ч), 35 (Ч). Тел. 8 (499) 322-06-22

3. СТРАХОВЫЕ РИСКИ. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

3.1. Страховым риском является предполагаемое событие на случай наступления которого заключается договор страхования.

3.2. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

3.3. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает:

3.3.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки;

3.3.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками;

3.3.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

3.4. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий:

- событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора;
- требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

4. ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ

4.1. По настоящему Договору не являются застрахованными рисками (страховыми случаями) и не порождают обязательств Страховщика по страховым выплатам события, возникшие прямо или косвенно в результате:

4.1.1. действий работников Страхователя, не уполномоченных на это или не прошедших соответствующей подготовки, инструктажа, не имеющих соответствующих прав и лицензий на осуществление оценочной деятельности (осуществление оценочной деятельности оценщиком, не являющимся членом саморегулируемой организации, проведение Страхователем оценки объекта оценки при отсутствии документа об образовании, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности и т.п.);

4.1.2. причинения ущерба лицами, находящимися в состоянии алкогольного, наркотического, токсического опьянения.

4.2. По настоящему Договору не являются застрахованными рисками (страховыми случаями) и не порождают обязательств Страховщика по страховым выплатам события, возникшие прямо или косвенно в результате:

4.2.1. обстоятельств, увеличивающих риск наступления страхового случая, если данные обстоятельства были известны Страхователю, но о которых Страховщик не был оповещен;

4.2.2. обстоятельств непреодолимой силы;

4.2.3. неустранения Страхователем в течение согласованного со Страховщиком срока обстоятельств, повышающих степень риска страхования;

4.2.4. разглашения Страхователем или использования им в личных целях (использования в личных целях работниками Страхователя) коммерческой тайны или иной конфиденциальной информации, в связи с осуществлением им оценочной деятельности;

4.2.5. нарушения авторских прав и иных исключительных прав на объекты интеллектуальной собственности;

4.2.6. осуществления Страхователем видов оценочной деятельности, не предусмотренных и не соответствующих требованиям действующего законодательства, регулирующего оценочную деятельность

Страховщик  /Г.Р.Юрева/

2



Общество с ограниченной ответственностью «АБН - Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 3, пом. I, К.1 (Ч), 13, 14 (Ч), 35 (Ч). Тел. 8 (499) 322-06-22

или не оговоренных в документах, в соответствии с которыми Страхователь осуществляет свою деятельность;

4.2.7. внесения изменений в законодательную базу РФ, вступивших в силу после оказания оценочных услуг;

4.2.8. признания судебными органами заключенных Страхователем договоров на оказание оценочных услуг недействительными;

4.2.9. проведения Страхователем оценки объекта оценки в случаях, когда:

- Страхователь является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика,

- Страхователь имеет в отношении объекта оценки вещные или обязательственные права вне договора,

- оценка объекта оценки не могла быть проведена Страхователем по объективным причинам, предусмотренным законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

5. СТРАХОВАЯ СУММА, СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

5.1. Страховая сумма по настоящему договору составляет:

501 000 000,00 (пятьсот один миллион) рублей 00 коп.

5.1.1. Лимит ответственности Страховщика по одному страховому случаю по настоящему договору не устанавливается.

5.2. Страховая премия в размере **142 500,00 (сорок две тысячи пятьсот) рублей 00 коп.** уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 15.02.2019 г.

5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ

6.1. Срок действия настоящего Договора с **13 февраля 2019 г. по 12 августа 2020 г.**

6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора.

6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.

6.4. Договор страхования прекращается в случаях, указанных в п.8.6. Правил страхования.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. Права и обязанности сторон изложены в разделе 11 Правил страхования.

8. ВЗАИМООТНОШЕНИЯ СТОРОН ПРИ ПРИЧИНЕНИИ ВРЕДА

8.1. Порядок взаимоотношения сторон при причинении вреда изложен в разделе 12 Правил.

9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА И ПОРЯДОК СТРАХОВОЙ ВЫПЛАТЫ

9.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности.

9.2. В сумму страхового возмещения включаются:

9.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества;

9.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки);

9.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

9.3. Выплата страхового возмещения осуществляется в следующем порядке:

Страховщик _____ /Г.П.Юрьева/

9.3.1. При поступлении нескольких требований Выгодоприобретателей, страховое возмещение выплачивается в порядке очередности поступления требований до исчерпания страховой суммы или соответствующего лимита ответственности.

9.3.2. В случае одновременного (в один день или по одному решению суда) поступления нескольких требований, выплата страхового возмещения по этой серии требований осуществляется в следующем порядке:

- в первую очередь удовлетворяются требования о возмещении вреда, причиненного имуществу физических лиц;

- во вторую очередь удовлетворяются требования о возмещении вреда, причиненного имуществу юридических лиц.

9.4. Если Выгодоприобретателю причинен вред нескольких видов, то размеры таких убытков суммируются.

9.5. Суммы убытков и страхового возмещения исчисляются по каждому Выгодоприобретателю раздельно.

9.6. При предъявлении нескольких требований, явившихся следствием одного события, все они рассматриваются как один страховой случай.

9.7. В случае если Страхователь является не единственным лицом, ответственным за причинение вреда Третьим лицам, Страховщик выплачивает страховое возмещение в соответствии с долей вреда, приходящейся на Страхователя.

9.8. Если Страхователь заключил Договоры страхования в отношении объекта страхования с несколькими Страховщиками, то страховое возмещение, выплачиваемое каждым из Страховщиков, определяется пропорционально отношению страховой суммы по заключенному им Договору, к общей страховой сумме по всем заключенным Договорам.

9.9. Иные положения определения размера и порядка возмещения причиненного вреда и страховой выплаты изложены в разделе 13 Правил страхования.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

1. Заявление на страхование (Приложение № 1).
2. «Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ОАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» №367 от 04 сентября 2014 г.

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ»	СТРАХОВАТЕЛЬ ООО «АБН-Консалт»
<p>115035, г. Москва, Садовническая набережная, д.23 ИНН 7705041231 р/с 40701810238360104005 к/с 30101810400000000225 БИК 044525225 ПАО Сбербанк г.Москва КПП 770501001 ОКАТО 45286560000</p>	<p>127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, дом 16, стр. 2, этаж 2, пом. 1, ком. 9 (Ч), 27, 28, 29, 30, 31, 32, 36, 35 (Ч) ИНН 7707310352 р/с 40701810801300001331 в АО «АЛЬФА-БАНК» Адрес банка: г. Москва, ул. Пятницкая, дом 40, стр. 1 к/с 30101810200000000593 БИК 044525593, ОКВЭД 66.21, ОКПО 59094367</p>
<p>Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков</p> <p> М.П. /Юрьева Г.Р./</p>	<p>С Правилами страхования ознакомлен, обязуюсь выполнять. Экземпляр Правил страхования получил.</p> <p>Генеральный директор</p> <p> М.П. /Бобырев М.Ю. /</p>
<p>Договор оформила: Блинова О.И.</p>	

Страховщик  /Г.Р.Юрьева/

4



Общество с ограниченной ответственностью «АБН - Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 3, пом. 1, К.1 (Ч), 13, 14 (Ч), 35 (Ч). Тел. 8 (499) 322-06-22

Предоставленные документы



Общество с ограниченной ответственностью «АБН - Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 3, пом. I, К.1 (Ч), 13, 14 (Ч), 35 (Ч). Тел. 8 (499) 322-06-22

Филиал ФГУ «ФКП Росреестра» по Москве
(с/в лице полномочного органа регистрационного права)

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.07.2018 г., поступившего на рассмотрение 25.07.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	<small>(с/в объекте недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздел I	Всего листов раздела I:	Всего листов выписки:
31.07.2018 № 77/100/041/2018-6509		
Кадастровый номер:	77:01:0001062:3824	

Номер кадастрового квартала:	77:01:0001002	
Дата присвоения кадастрового номера:	16.02.2017	
Имя присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 25461, Идентификационный номер: 1942, Условный номер: 2127806	
Адрес:	г.Москва, ул.Новый Арбат, д.28	
Площадь, м ² :	1818,6	
Назначение:	Нежилое здание	
Наименование:	нежилые здания	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 1	
Год ввода в эксплуатацию по завершенности строительства:	1961	
Год завершения строительства:	1961	
Кадастровая стоимость, руб.:	19775401842	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0001062:3790	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:01:0001062:1235, 77:01:0001062:1236, 77:01:0001062:1237, 77:01:0001062:1238, 77:01:0001062:1239, 77:01:0001062:1240, 77:01:0001062:1241, 77:01:0001062:1242, 77:01:0001062:1243	
Виды разрешенного использования:	данное отсутствуют	

Служилым, а также иным лицам, имеющим статус «актуальное, ранее учтенное»	
Служилым обобщающей ведомости и «актуальное» статус	Сформирован на основании государственного кадастрового учета № 77:01-000/062:3824 площадью 1818,6 кв.м. «Актуальное» кадастровый номер 77:01-000/062:3824 право: статус «Актуальное недвижимое имущество». Значение площади объекта недвижимости с кадастровым № 77:01-000/062:3824, содержащееся в реестре прав на недвижимость, составляет 1903,5 кв.м. В кадастре недвижимости обнаружена и исправлена техническая ошибка в части наличия ошибочно внесенных сведений, ОКС с кадастровым номером 77:01-000/062:3824 отмен приоритет. ОКС с кадастровым номером 77:01-000/062:1023 право: статус «Архивный».
Итоговая ведомость:	Лебедева Лидия Павловна, от имени представляемого по доверенности: Государственное бюджетное учреждение по эксплуатации высотных административных и жилых домов
Подпись инженера	Маркова Екатерина Сергеевна Инженер-бухгалтер



Раздел 2

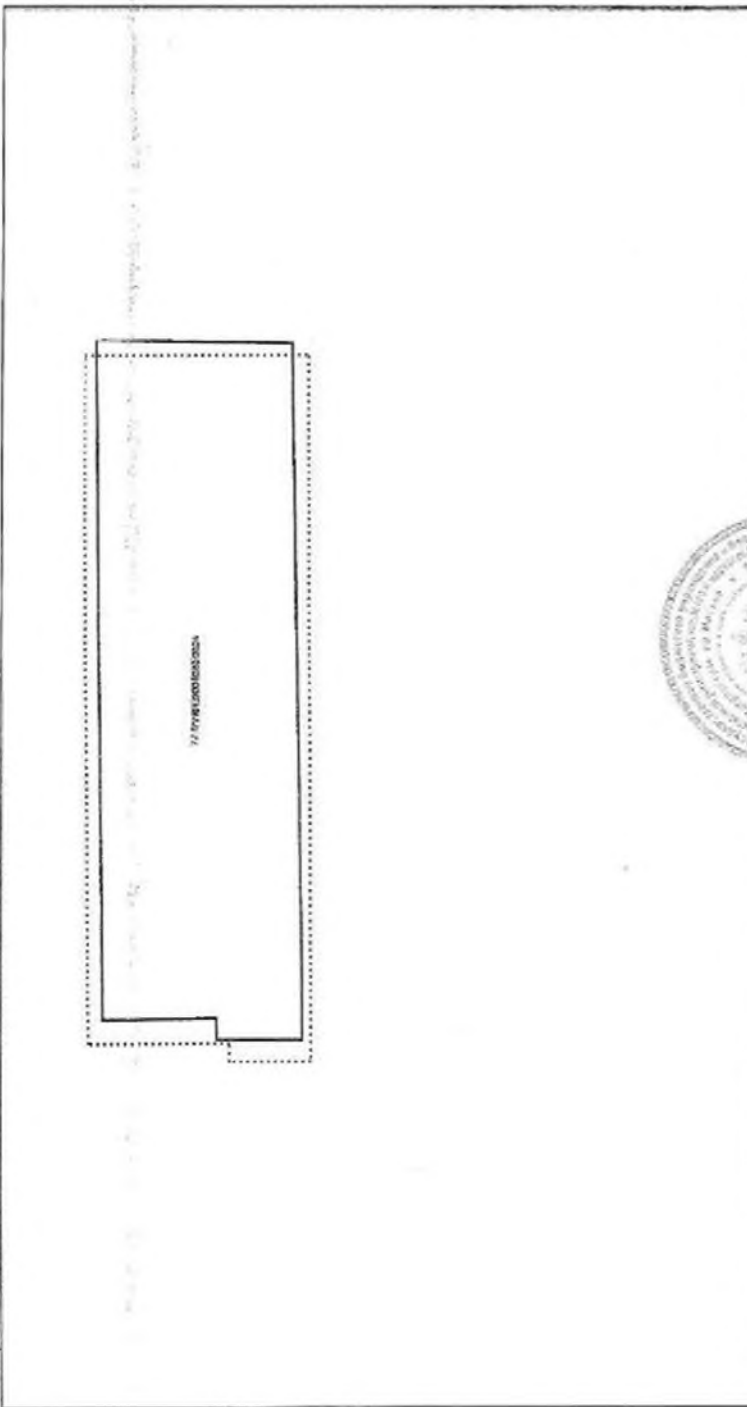
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Данные	(владельцы недвижимости)	Всего разделов:	Всего листов выписки:
Лист №	Раздел 2		
31.07.2018 № 77/00/041/2018-6509			
Кадастровый номер:	77:01:0001062:3824		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. город Москва		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-01/41-449/2003-887 от 22.08.2003		
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. Государственное бюджетное учреждение по эксплуатации высотных административных и жилых домов, ИНН: 7730199840, ОГРН: 1167746299820		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. Оперативное управление, № 77:01:0001062:3824-77:01:2017-2 от 19.07.2017		
3. Документы-основания:	3.2. сведения не предоставляются		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласно третьему лицу, органу:	данные отсутствуют		
Ведущий инженер	М.П. (подпись)		
Евгений Иванович Давыдов	Маркова Екатерина Германовна (подпись, фото)		



Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание местоположения объекта недвижимости

Этажность		(число этажей в здании)	
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4:	Всего листов выписки:
31.07.2018	№ 77/00/041/2018-6509		
Кадастровый номер: 77:01:0001062:3824			
Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):			
			
Масштаб 1:		данные отсутствуют	
Ведущий инженер		(подпись, наименование должности)	
		М.П.	
		Мартова Екатерина Германовна (подпись, Фамилия)	

ИНВЕНТАРНАЯ КАРТОЧКА УЧЕТА НЕФИНАНСОВЫХ АКТИВОВ № У0000018

КОДЫ	Форма по ОКУД
0504031	Дата открытия
01.01.1969	Дата закрытия
05130486	по ОКТО
210.00.11.10.410	по ОКОФ
10	по ОКПО
383	Аналитическая группа Номер*
	по ОКЕИ

Государственное бюджетное учреждение по эксплуатации высотных административных и жилых домов
 Филиал №14 ГБУ "ЭВАЭД"
 Хлеб (Н.Ардат 28)
 Назначение объекта
 Организация - изготовитель (поставщик)
 Вид объекта

Финансирование (исполнение)
 (недвижимое, особо ценное движимое, иное движимое)
 Филиал №14 (119019, Москва г, Новый Арбат ул, дом № 28)
 Местонахождение объекта (адрес)
 Лицо, ответственное за объект (при наличии)
 Леонова Людмила Сергеевна

Дата формирования карточки (по Требованию)

Инвентарный номер **У0000018** Номер счета **05050000000000000000.2.101.12.310**

1. Сведения об объекте

Т.п.	Номер(код) объекта (детали)		Дата выпуска, изготовления (иное)	Дата ввода в эксплуатацию	Документ, устанавливающий правообладание (обременение)	номер	примечание
	реестровый	заводской					
1	2	3	5	6	7	8	10
			01.01.1969				

2. Стоимость объекта, изменение балансовой стоимости, начисление амортизации

Первоначальная стоимость объекта	Изменение стоимости объекта		Срок полезного использования	Амортизация	На дату приятия к учету	метод начисления	Остаточная стоимость
	причина	документ					
1	2	3	4	5	6	7	8
9 923 529,58	2	3	4	5	6	7	8
			01.01.1969				
Итого				Итого	Итого		Итого
9 923 529,58				9 923 529,58	4 805 285,38	Сверраль 1969	5 118 244,20
						Июль 2019	5 118 244,20

По состоянию на дату формирования карточки: код по ОКВ сумма

* Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект (недвижимость).



3. Сведения о принятии к учету и о выбытии объекта

Отметка о принятии объекта к учету	Документ		
	наименование	дата	номер
		01.01.1969	

Отметка о выбытии объекта	Документ			Причина списания
	наименование	дата	номер	

4. Сведения о внутреннем перемещении объекта и проведении ремонта

Накладная		местонахождение объекта	Материально ответственное лицо	Проведение ремонта						
дата	номер			документ			сумма затрат	гарантийный талон (сертификат)		
				наименование	дата	номер		номер	дата	срок действия
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
29.02.2016	ГП00-0001 64		Леонова Лидия Сергеевна							

5. Краткая индивидуальная характеристика объекта

Наименование признаков, характеризующих объект*	Материалы, размеры и прочие сведения					Содержание драгоценных материалов (металлов, камней и т.п.)				
	основной объект	наименование взаимных комплектующих (деталей, узлов, пристроек, приспособлений и принадлежностей), относящихся к основному объекту				наименование		единица измерения		количество (масса)
		3	4	5	6	объекта (детали)	драгоценного материала	наимено- вание	код по ОКЕИ	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Сведения кадастрового учета:										
- Кадастровый номер	77:01:0001062:3824									
- Общая площадь здания (м2)	1 818,6									
- Это помещение	Нет									
Прочие:										
- Состав ОС	Все здание - 1818,6 (после перепланировки) Выписка из ЕГРН от 31.07.2016 № 77/100/041/216-6509									
- Кадастровый номер	77:01:0001062:3824									

* Для живых (многолетних насаждений, земельных участков) - порода (породность), кличка, масть, приметы (количество деревьев (кустов), номер участка (полосы), площадь в квадратных метрах).

Приложение. Документация на объекты основных средств (паспорт, свидетельство, чертеж, модель, тип, марка и др.) на _____ л. в _____ экз.

Карточку заполнил _____

(должность)

(подпись)

ВЕДУЩИЙ

БУХГАЛТЕР

(расшифровка подписи)

Центральное БТИ
Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: ул. Новый Арбат, 28

стр. 1
ф.25

Помещение N I Тип: Складские
Последнее обследование 7.08.2012
Распоряжение префекта
от 9.10.2000 N 2430-р

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51
Градостроительного кодекса Российской Федерации ГУП МосгорБТИ не располагает

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
п	1	коридор	6,7			6,7			350
	2	склад	18,3	18,3					
	3а	склад	4,8	4,8					
	4	склад	16,8	16,8					
	5	пом.подсобное	6,8			6,8			
	6	коридор	5,4			5,4			
	7	коридор	63,6			63,6			
	7а	шкаф	0,8			0,8			
	7б	коридор	6,2			6,2			
	8	кабинет	4,1	4,1					
	8а	кабинет	7,2	7,2					
	8б	пом.подсобное	2,1			2,1			
	8в	коридор	3,1			3,1			
	9	венткамера	45,1	45,1				прочая	
	10	венткамера	6,1	6,1				прочая	
	11	склад	32,7	32,7				складс.	
	12	холл лифтовой	6,7			6,7		складс.	
	13	склад	15,8	15,8				складс.	
	14	венткамера	8,8	8,8				прочая	
	14а	склад	15,5	15,5				складс.	
	15	пункт тепловой	23,7	23,7				прочая	
	16	кабинет	19,7	19,7				складс.	
	16а	кабинет	8,4	8,4				складс.	
	17	электрощитовая	15,5	15,5				прочая	
	18	склад	18,4	18,4				складс.	
	18а	склад	16,6	16,6				складс.	
	18б	склад	4,2	4,2				складс.	
	18в	склад	11,9	11,9				складс.	
	18г	тамбур	4,2			4,2		складс.	
	19	отдел. машинное	3,8	3,8				прочая	
	20	коридор	2,6			2,6		складс.	
	21	камера холодильник	15,8	15,8				складс.	
	22	коридор	55,1			55,1		складс.	
	23	склад	4,1	4,1				складс.	
	23а	коридор	3,4			3,4		складс.	
	23б	душевая	2,2			2,2		складс.	
	23в	тамбур	2,5			2,5		складс.	
	23г	санузел	2,0			2,0		складс.	
	24	склад	4,9	4,9				складс.	
	24а	раздевалка	10,3			10,3		складс.	

Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
г. Москва



02 10 12 0036672



Общество с ограниченной ответственностью «АБН - Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 3, пом. I, К.1 (Ч), 13, 14 (Ч), 35 (Ч). Тел. 8 (499) 322-06-22

По адресу: ул. Новый Арбат, 28

Помещение N I

стр. 2
(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та	
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.			
				основ.	вспом.			балк.	проч.	
	24б	коридор	3,9			3,9			складс.	
	24в	коридор	2,7			2,7			складс.	
	24г	коридор	3,1			3,1			складс.	
	25	комн. персонала	8,6	8,6					складс.	
	26	коридор	2,2			2,2			складс.	
	27	тамбур	0,9			0,9			складс.	
	28	венткамера	6,5			6,5			складс.	
	29	прочее	6,2			6,2			складс.	
Итого по помещению			540,0	330,8	209,2					
---Нежилые помещения всего			540,0	330,8	209,2					
в т.ч. Складские			437,0	227,8	209,2					
Прочие			103,0	103,0						
Итого по этажу п			540,0	330,8	209,2					
---Нежилые помещения всего			540,0	330,8	209,2					
в т.ч. Складские			437,0	227,8	209,2					
Прочие			103,0	103,0						

По адресу: ул. Новый Арбат, 28

стр. 3
ф.25

Помещение N II Тип: Торговые
 Последнее обследование 7.08.2012
 Распоряжение префекта
 от 9.10.2000 N 2430-р

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51
 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГУП МосгорБТИ не располагает

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	холл	55,5		55,5				375
	2	зал торговый	21,4	21,4					
	3	зал торговый	24,3	24,3					
	4	пом.подсобное	11,7		11,7				
	5	касса	1,4	1,4					
	6	комната охраны	3,4	3,4					
	7	зал торговый	218,4	218,4					
	7а	коридор	14,2		14,2				
	8	прочее	3,3	3,3					
	9	тамбур	1,7		1,7				
	10	умывальная	1,8		1,8				
	11	уборная	2,2		2,2				
	12	уборная	1,6		1,6				
	13	умывальная	1,5		1,5				
	14	пом.подсобное	5,8		5,8				
	15	мусечная	7,6	7,6					
	16	коридор	19,5		19,5				
	17	кухня	39,1	39,1					
	18	электрощитовая	6,8		6,8				
	19	тамбур	12,8		12,8				
Итого по помещению			454,0	318,9	135,1				
---Нежилые помещения всего			454,0	318,9	135,1				
в т.ч. Торговые			454,0	318,9	135,1				

Помещение N III Тип: Торговые
 Последнее обследование 7.08.2012
 Распоряжение префекта
 от 9.10.2000 N 2430-р
 Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51
 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГУП МосгорБТИ не располагает

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	зал торговый	46,3	46,3					375
Итого по помещению			46,3	46,3					
---Нежилые помещения всего			46,3	46,3					
в т.ч. Торговые			46,3	46,3					
Итого по этажу 1			500,3	365,2	135,1				
---Нежилые помещения всего			500,3	365,2	135,1				
в т.ч. Торговые			500,3	365,2	135,1				

По адресу: ул. Новый Арбат, 28

стр. 4
ф. 25

Помещение N I Тип: Торговые

Последнее обследование 7.08.2012

Распоряжение главы районной управы
о перепланировке квартиры (помещения)
от 8.07.2004 N 153-рСведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51
Градостроительного кодекса Российской Федерации ГУП МосгорВТИ не располагает

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
2	1	пом.подсобное	2,2		2,2				400
	2	душевая	2,1		2,1				
	3	раздевалка	14,5		14,5				
	4	пом.подсобное	3,4		3,4				
	5	кладовая	6,1		6,1				
	6	пом.подсобное	2,3		2,3				
	7	пом.подсобное	2,3		2,3				
	8	коридор	64,5		64,5				
	8а	шкаф	0,5		0,5				
	9	цех	7,4	7,4					
	10	цех	10,2	10,2					
	11	цех	57,8	57,8					
	12	цех	21,9	21,9					
	13	цех	35,0	35,0					
	14	электрощитовая	2,8		2,8				
	15	кабинет	11,4	11,4					
	16	лестница	36,3		36,3				
	17	зал обеденный	332,0	332,0					
	18	умывальная	17,5		17,5				
	19	уборная	1,8		1,8				
	20	уборная	1,8		1,8				
	21	уборная	3,9		3,9				
	22	уборная	4,8		4,8				
	23	уборная	1,6		1,6				
	24	уборная	1,6		1,6				
	25	моечная	8,9		8,9				
	26	уборная	2,3		2,3				
	27	витрина	23,1	23,1					
Итого по помещению			680,0	498,8	181,2				
---Нежилые помещения всего			680,0	498,8	181,2				
в т.ч. Торговые			673,9	498,8	175,1				
Складские			6,1		6,1				

По адресу: ул. Новый Арбат, 28

стр. 5
ф.254
25

Помещение N II Тип: Торговые
 Последнее обследование 7.08.2012
 Распоряжение главы районной управы
 о перепланировке квартиры (помещения)
 от 8.06.2004 N 153-р

а
ет
ы-
х-
а

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
2	1	коридор	6,9			6,9	торгов.		400
	2	кабинет	21,3	21,3			торгов.		
Итого по помещению			28,2	21,3	6,9				
---Нежилые помещения всего			28,2	21,3	6,9				
в т.ч. Торговые			28,2	21,3	6,9				
Итого по этажу 2			708,2	520,1	188,1				
---Нежилые помещения всего			708,2	520,1	188,1				
в т.ч. Торговые			702,1	520,1	182,0				
Складские			6,1		6,1				

00

1 Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы



Общество с ограниченной ответственностью «АБН - Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 3, пом. I, К.1 (Ч), 13, 14 (Ч), 35 (Ч). Тел. 8 (499) 322-06-22

По адресу: ул. Новый Арбат, 28

стр. 6
ф.25

Помещение N I Тип: Прочие

Последнее обследование 7.08.2012

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51

Градостроительного кодекса Российской Федерации ГУП МосгорБТИ не располагает

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
н 2	1	венткамера	17,0	17,0				прочая	303
	2	коридор	5,5		5,5		прочая		
Итого по помещению			22,5	17,0	5,5				
---Нежилые помещения всего			22,5	17,0	5,5				
в т.ч. Прочие			22,5	17,0	5,5				
Итого по этажу н 2			22,5	17,0	5,5				
---Нежилые помещения всего			22,5	17,0	5,5				
в т.ч. Прочие			22,5	17,0	5,5				

По адресу: ул. Новый Арбат, 28

стр. 7
ф.25Тип: Прочие
Последнее обследование 7.08.2012

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
п	А	клетка лестнич	10,8		10,8			прочая	350
	Б	сход в подвал	6,8		6,8			прочая	
	а	лифт	1,1		1,1			прочая	
	б	лифт	1,1		1,1			прочая	
	в	лифт	1,2		1,2			прочая	
Итого по помещению			21,0		21,0				
---Нежилые помещения всего			21,0		21,0				
в т.ч. Прочие			21,0		21,0				
Итого по этажу п			21,0		21,0				
---Нежилые помещения всего			21,0		21,0				
в т.ч. Прочие			21,0		21,0				

1 Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



Общество с ограниченной ответственностью «АБН - Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 3, пом. I, К.1 (Ч), 13, 14 (Ч), 35 (Ч). Тел. 8 (499) 322-06-22

По адресу: ул. Новый Арбат, 28

стр. 8
ф.25

Тип: Прочие

Последнее обследование 7.08.2012

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51

Градостроительного кодекса Российской Федерации ГУП МосгорБТИ не располагает

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.	балк.	проч.		
1	A	клетка лестнич	7,6		7,6		прочая	375	
	A1	клетка лестнич	2,4		2,4		прочая		
	a	тамбур	1,5		1,5		прочая		
Итого по помещению			11,5		11,5				
---Нежилые помещения всего			11,5		11,5				
в т.ч. Прочие			11,5		11,5				
Итого по этажу 1			11,5		11,5				
---Нежилые помещения всего			11,5		11,5				
в т.ч. Прочие			11,5		11,5				

По адресу: ул. Новый Арбат, 28

стр. 9
ф.25Тип: Прочие
Последнее обследование 7.08.20128
ф.25

этаж

Вы-
со-
та

375

Этаж	МН комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
2	A	клетка лестнич	15,1		15,1			прочая	400
Итого по помещению			15,1		15,1				
---Нежилые помещения всего			15,1		15,1				
в т.ч. Прочие			15,1		15,1				
Итого по этажу 2			15,1		15,1				
---Нежилые помещения всего			15,1		15,1				
в т.ч. Прочие			15,1		15,1				

① Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



Общество с ограниченной ответственностью «АБН - Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 3, пом. I, К.1 (Ч), 13, 14 (Ч), 35 (Ч). Тел. 8 (499) 322-06-22

По адресу: ул. Новый Арбат, 28

стр. 10

Тип помещений: Не входящие в общую площадь

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	луж.	балк.	проч.	

1 д тамбур 1,9 293
Последнее обследование 7.08.2012

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51
Градостроительного кодекса Российской Федерации ГУП МосгорБТИ не располагает

Итого	по зданию	1818,6	1233,1	585,5				
---	Нежилые помещения всего	1818,6	1233,1	585,5				
	в т.ч. Торговые	1202,4	885,3	317,1				
	Складские	443,1	227,8	215,3				
	Прочие	173,1	120,0	53,1				

Кроме того:

По помещениям, не входящим в общую площадь здания	1,9
--	-----

в том числе:

по прочим	1,9
-----------	-----

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
28.11.2003г. N 1005340.

Экспликация на 10 страницах

29.08.2012 г.

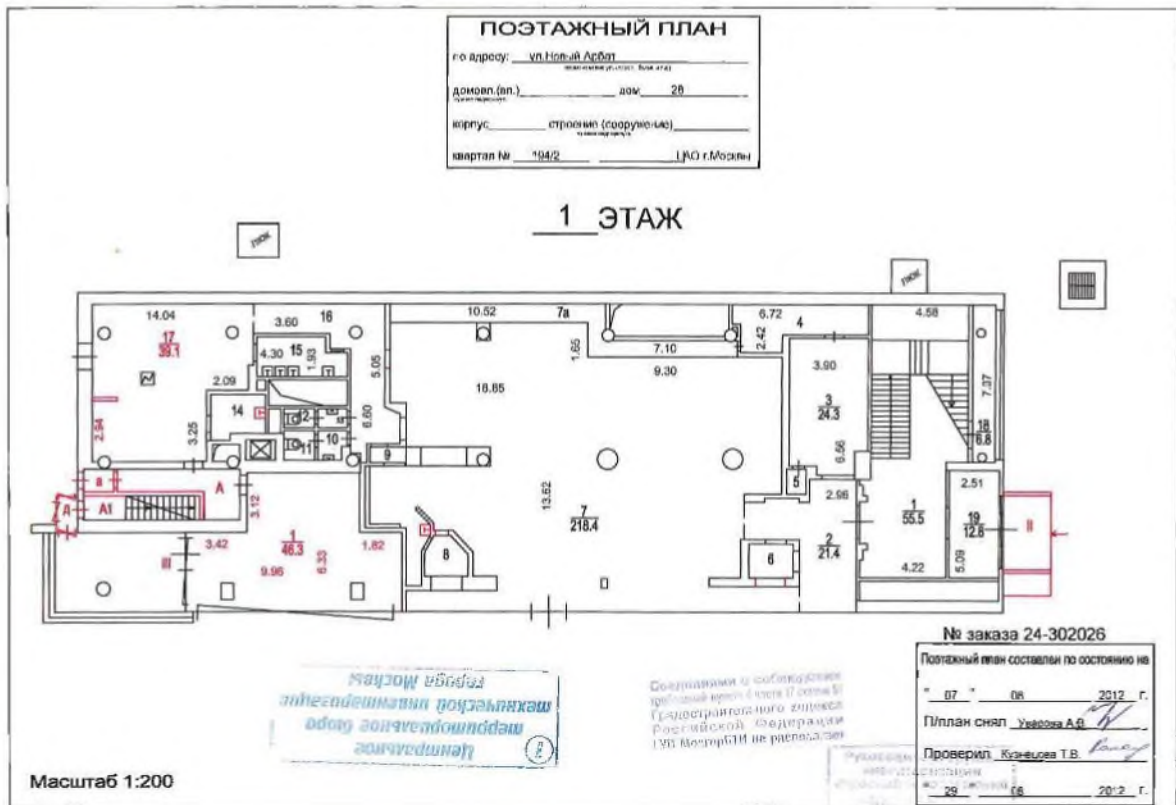
Исполнитель

Уварова А.В.

24 10 302026

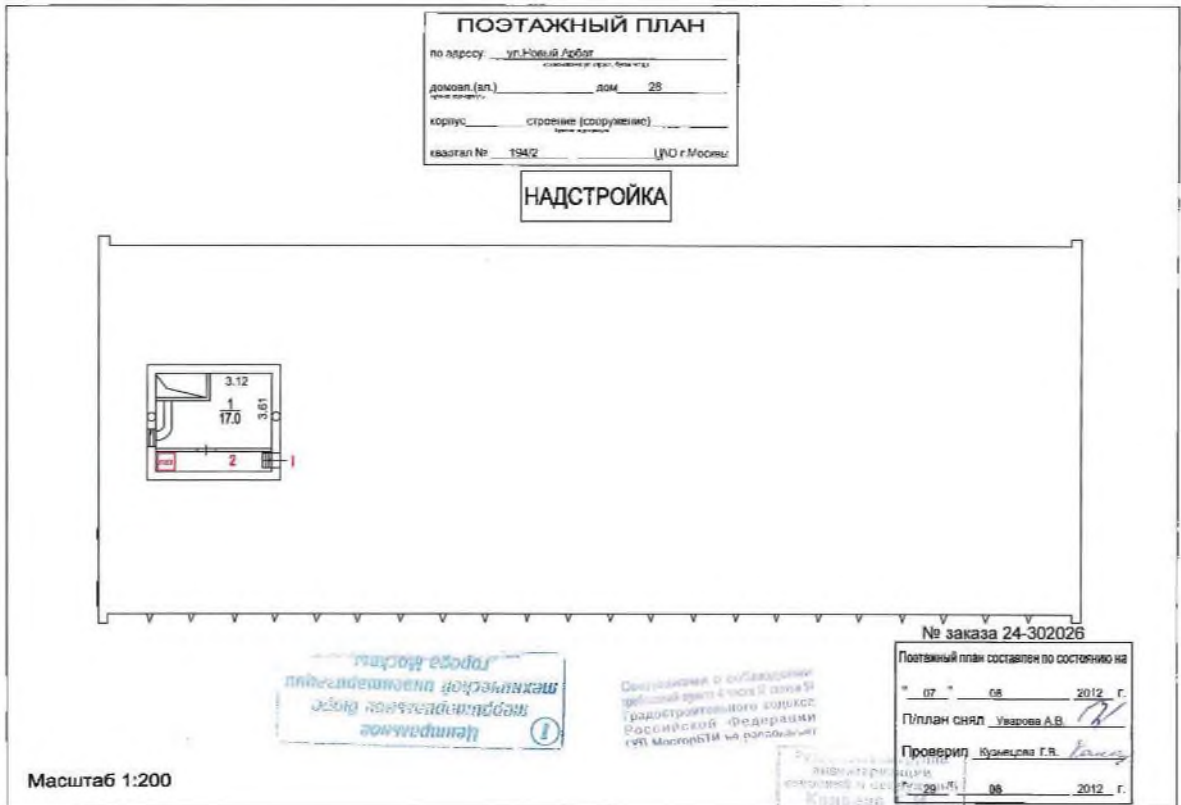
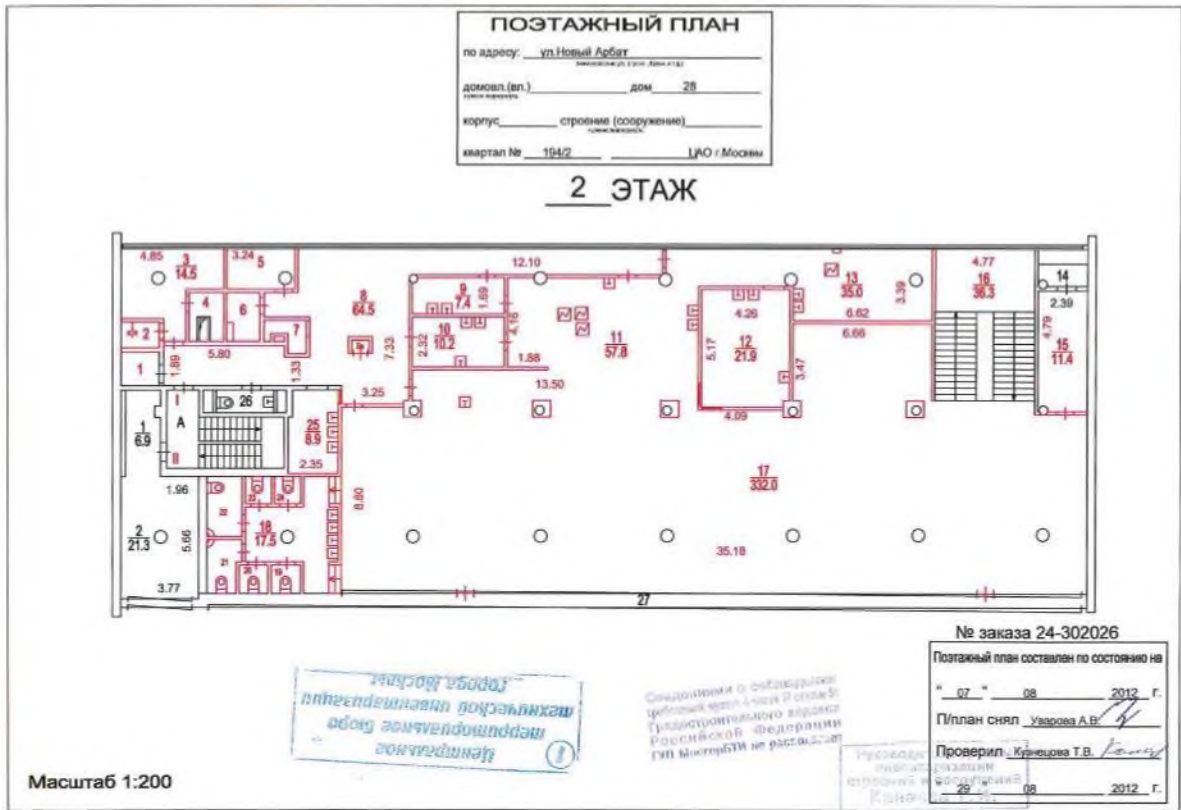


Прочитано, пронумеровано и
скреплено печатью 5 листов



Общество с ограниченной ответственностью «АБН - Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 3, пом. I, К.1 (Ч), 13, 14 (Ч), 35 (Ч). Тел. 8 (499) 322-06-22



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист N 1, всего листов 2

здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 29.08.2012

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 194/2 (02127806)

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование торговое

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Арбат
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Новый Арбат
Номер дома	28	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

1.3. Основная характеристика: общая площадь, 1818,6, кв.м.
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1.4. Назначение: нежилое здание

1.5. Этажность:
количество этажей 2, количество подземных этажей: 1

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1961

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого
расположен объект недвижимого имущества _____

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9. Примечание: год обследования - 2012

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51

Градостроительного кодекса Российской Федерации ГУП МосгорБТИ не располагает

Не входящие в общую площадь здания - 1,9 кв.м.

1.10. ГУП МосгорБТИ (Центральное БТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации ИР-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Центрального БТИ



Н.И. Кирочкина
(инициалы, фамилия)



02 10 12 0018423

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здание

(вид объекта недвижимого имущества)

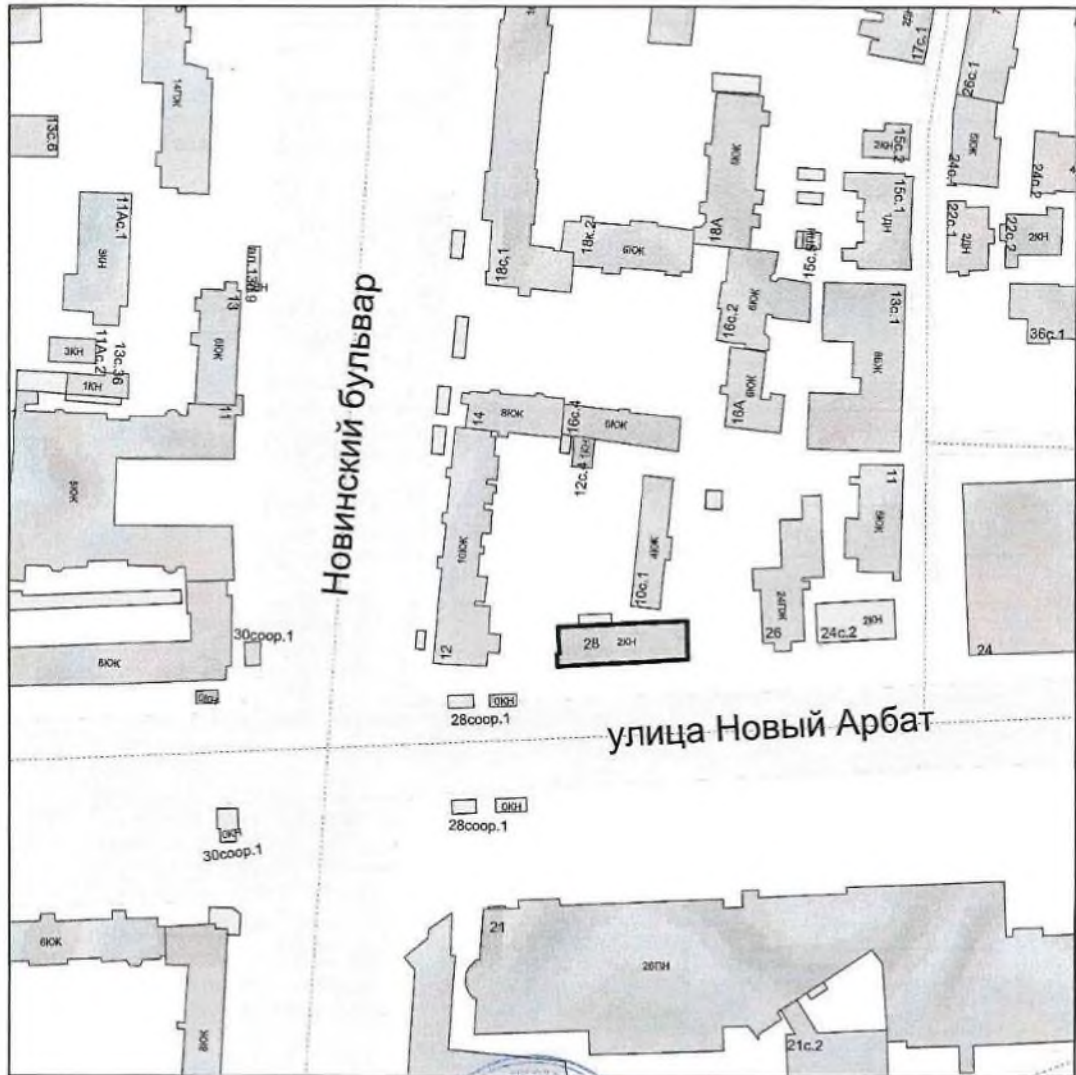
Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер: _____

Инвентарный номер (ранее

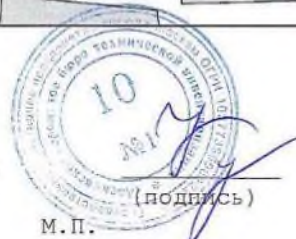
присвоенный учётный номер): _____ 194/2 (02127806)

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1 : 2 000

Начальник Центрального ТБТИ



М.П.

Н.И. Курочкина

(инициалы, фамилия)

Рыночная информация



Общество с ограниченной ответственностью «АБН - Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 3, пом. I, К.1 (Ч), 13, 14 (Ч), 35 (Ч). Тел. 8 (499) 322-06-22

Помещение свободного назначения, 617 м²

Москва, улица Новый Арбат, 24

М Смоленская, 10 мин. ↗ М Смоленская, 10 мин. ↗ М Арбатская, 13 мин. ↗ М Баррикадная, 15 мин. ↗

12 августа Просмотры: 24 № 6303106969948409997

Добавить в избранное



850 000 ₽ / мес.

[Следить за ценой](#)

1 378 ₽ за м²

100% — обесп. платёж

НДС включен, КУ не включены,
долгосрочная аренда, прямая аренда

+7 (915) 362-62-53

Замоскворечье на Павелецкой
Агентство



Расположение
Объекты рядом



Панорама
Обзор вокруг



Инфраструктура
Очень высокая



Транспорт
Высокая доступность

Аренда
Аналог 1

realty.yandex.ru Снять помещение свободного назначения Москва, улица Новый Арбат, 24: аренда помещения свободного назначения в Арбате, Москва (без Новой Москвы) на Яндекс.Недвижимос...

BitTorrent трекер | Банковский слов... | Банк России | AUTO.RU: Автомо... | Афиша Москвы, ... | Ремонт Hyundai | Применение кор... | Мой дом | ГК - Ф... | Пример расчета | Бл...

Расположение
Объекты рядом

Панорама
Обзор вокруг

Инфраструктура
Очень высокая

Транспорт
Высокая доступность

850 000 ₽ / мес. 🔖

617 м², коммерческая недвижимость

🛡️ **+7 (915) 362-62-53**

Замоскворечье на Павелецкой
Агентство

Описание

НДС включен	КУ не включены	Прямая аренда
100% — обеспечительный платеж	Долгосрочная аренда	
617 м² — общая площадь	2 этаж из 2	4 м — высота потолков
Отдельно стоящее здание	Возможность выбрать оператора связи	Канализация
Кондиционер	Возможность добавить телефонные линии	Пропускной системы нет
Пожарная сигнализация	Вентиляция	Охраняемой парковки нет
1 телефонных линий		Мебели нет
		Лифта нет

Лот рав-169833 Сдается помещение свободного назначения, на первой линии Нового Арбата, идеально под общепит (кафе/ресторан). Отдельный вход в помещение со стороны улицы Новый Арбат и фойе 2-го этажа. Свободный доступ, возможность круглосуточной работы. Основной зал (примерно 250 м2), кухонная зона (вытяжка, канализация, водоснабжение горячее и холодное), подсобные помещения. Электрическая мощность - 165 кВт. Кухня оборудована двумя технологическими вытяжками мощностью по 3000м3 каждая, во всех помещениях работает общеобменная вентиляция. Имеется место для размещения вывески, а также возможно размещение летней веранды. Возможен торг. Предоставляются арендные каникулы. Презентация по запросу. Без комиссии.

🛡️ **+7 (915) 362-62-53**

Замоскворечье на Павелецкой
Агентство

Помещение свободного назначения, 477 м² Класс В

Москва, Арбат ,30/3

М Смоленская, 6 мин. М Смоленская, 10 мин. М Арбатская, 12 мин. М Арбатская, 13 мин.

17 мая Просмотры: 136 № 7568654287842318254

Добавить в избранное



913 932 Р / мес.

[Следить за ценой](#)

1 916 Р за м²

УСН, долгосрочная аренда, прямая аренда

+7 (916) 550-86-08, +7 (916) 550-78-54

ЦЕНТР МСК
АГЕНТСТВО



Расположение
Объекты рядом



Панорама
Обзор вокруг



Инфраструктура
Очень высокая



Транспорт
Высокая доступность

reality.yandex.ru Снять помещение свободного назначения Москва, Арбат ,30/3: аренда помещения свободного назначения в Арбате, Москва (без Новой Москвы) на Яндекс.Недвижимости.

BitTorrent трекер | Банковский словарь | Банк России | AUTO.RU: Автомобили | Афиша Москвы | Ремонт Hyundai | Применение корпоративного | Мой дом | ГК - Фотостудия | Пример расчета | Бланкет



Расположение
Объекты рядом



Панорама
Обзор вокруг



Инфраструктура
Очень высокая



Транспорт
Высокая доступность

913 932 Р / мес.

477 м², помещение свободного назначения

+7 (916) 550-86-08, +7 (916) 550-78-54

ЦЕНТР МСК
Агентство

Описание

УСН	Долгосрочная аренда	Прямая аренда
477 м² — общая площадь	1 этаж	3 м — высота потолков
Класс бизнес-центра — В	Электроснабжение	Водопровод
Состояние хорошее	Канализация	
Интернет	Отопление	

Сдается помещение в легендарном здании на Арбате.

Цокольный этаж здания отведен под офисное «ЛОФТ»-пространство.

Интерьеры в стиле лофт полностью воссозданы максимально близко к оригинальной архитектуре.

Это место притягивает тысячи туристов и местных жителей своей неповторимой атмосферой, ресторанами, магазинами, сувенирными лавками, и выставками художников.

Мощный пешеходный трафик!

- штукатурка стен до красного кирпича
- шлифовка кирпича
- покрытие красным лаком
- выравниваем пол,заливаем бетон.
- установки электрики по временной схеме
- вентиляция-замена коробов и подключение к общей установке, Дарья.

+7 (916) 550-86-08,
+7 (916) 550-78-54

ЦЕНТР МСК
Агентство

BitTorrent трекер | Банковский словарь | Банк России | AUTO.RU: Автомобили | Афиша Москвы, к... | Ремонт Hyundai | Применение корп... | Мой дом | ГК - Фс | Пример р...

САКТИ-ПЕТЕРБУРГ И ЛО | МОСКВА И МО | НЕДВИЖИМОСТЬ | ИГЛУОБИТИКА

АРЕНДА МАГАЗИНОВ И СФЕРЫ УСЛУГ

Уточнить местоположение | Уточнить площадь | Уточнить стоимость | Дополнительные параметры | Подобрать | Сбросить

Жилая недвижимость

- ПРОДАЖА КВАРТИР (12351)
- АРЕНДА КВАРТИР (2692)
- ПРОДАЖА КОМНАТ (147)
- АРЕНДА КОМНАТ (80)
- НОВОСТРОЙКИ (23455)

Загородная недвижимость

- ПРОДАЖА ЗАГОРОДНЫХ ДОМОВ (788)
- АРЕНДА ЗАГОРОДНЫХ ДОМОВ (716)
- ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ (241)
- АРЕНДА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ (10)
- АРЕНДА ТАУНХАУСОВ (96)

Коммерческая недвижимость

- ПРОДАЖА ПОМЕЩЕНИЙ РАЗЛИЧНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (2189)
- АРЕНДА ПОМЕЩЕНИЙ РАЗЛИЧНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (3209)
- ПРОДАЖА ОФИСОВ (1066)
- АРЕНДА ОФИСОВ (6473)
- ПРОДАЖА СКЛАДОВ И ПРОИЗВОДСТВА (73)

Главная / Каталог недвижимости / Аренда магазинов и сферы услуг в / улица Новый Арбат, д. 24

улица Новый Арбат, д. 24

450 000 РУБ./МЕС

АРЕНДА МАГАЗИНОВ И СФЕРЫ УСЛУГ

S общ: 258 м²

Этаж: 1 Этажей: 3

Сан. узел: Нет
Кредит: Ипотека

Дополнительно: телефон

Москва г, улица Новый Арбат 24, м. Смоленская, сдается Кафе/Ресторан, общ. пл. 258 кв.м., 1/3 этаж, Сдается помещение в административном здании (подвал) в помещении выполнен ремонт, с 2 отдельными входами, высота потолка 2.60 м мощность 100 кВт, приточно-вытяжная система вентиляции, ларковка стихийная, помещение расположено в самом центре столицы, где бесконечно проходят самые яркие события! Позвоните, все Вам расскажем более подробно!

СОКОЛОВ БОГДАН
 Показать телефон

Пожалуйста, сообщите продавцу, что вы нашли это объявление на сайте EIP.ru.

№ объявления: 20338792

Опубликовано: 24.01.2018
 Обновлено: Сегодня

369 просмотров



Общество с ограниченной ответственностью «АБН - Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 3, пом. I, К.1 (Ч), 13, 14 (Ч), 35 (Ч). Тел. 8 (499) 322-06-22