



О Т Ч Е Т №044.1-ВК/18

**об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого
имущества – встроенные нежилые помещения,
расположенные по адресу:
г. Москва, Коровинское шоссе, д. 17, корп. 2, пом. 1**

Заказчик:

ООО «Регион»

Исполнитель:

ООО «Консалтинговое бюро КМС»

Дата оценки

05 мая 2018 г.

Дата составления отчета

25 мая 2018 г.

**Санкт-Петербург
2018**

СОДЕРЖАНИЕ

1. КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОВ И ВЫВОДОВ	3
2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	4
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
4. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
4.1 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	6
4.2 АНАЛИЗ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ.....	7
Локальное местоположение.....	12
4.3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
АНАЛИЗ РЫНКА	16
5.1. О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОМ РАЗВИТИИ РФ НА I КВАРТАЛ 2018 ГОДА.....	16
5.2. О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОМ РАЗВИТИИ Г. МОСКВА В МАРТЕ 2018 ГОДА	22
5.3. РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ В МАРТЕ 2018 Г.	23
СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	30
5. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	30
6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ОТЧЕТА.....	32
7. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	33
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	33
9. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	35
10. ВЫБОР ПОДХОДОВ ПРИ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	35
11. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	38
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	45
13. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ.....	45
14. ПРИЛОЖЕНИЯ	47
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	47
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	47
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	48
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	49
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ИНТЕРНЕТ-СТРАНИЦ.....	52
ПРИЛОЖЕНИЕ 6. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА	55
ПРИЛОЖЕНИЕ 7. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ	62

1. КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОВ И ВЫВОДОВ

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:	Объект недвижимости – встроенные нежилые помещения, 17 этаж, общая площадь 498 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002023:3554, 77:09:0002023:3555, 77:09:0002023:3557
АДРЕС МЕСТОНАХОЖДЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	г. Москва, Коровинское шоссе, д. 17, корп. 2, пом. 1
СОБСТВЕННИК (ПРАВООБЛАДАТЕЛЬ)	Общество с ограниченной ответственностью «Регион» ИНН: 7751508746 ОГРН: 1137746080911 от 5 февраля 2013 г. р/с 40702810492000040216 в ПАО Банк «ФК Открытие», г. Москва (Центральный филиал) к/с 30101810945250000297, БИК 044525297 Адрес: 143391, город Москва, поселок совхоза Крекшино, Озёрная улица, 5, офис 1
ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	Договор на проведение оценки имущества №044ВК/18 от 05 мая 2018 г.
ИСПОЛНИТЕЛЬ	ООО «Консалтинговое бюро КМС» Юридический адрес: 197022, г. Санкт-Петербург, ул. Профессора Попова, д.38, к.5 Фактический адрес: 197022, г. Санкт-Петербург, ул. Профессора Попова, д.38, к.5. ИНН 7814338169 ОГРН 1067847412269, дата присвоения ОГРН – 01.03.06 г. Полис страхования ответственности оценщика ОСАО «Ингосстрах» № 433-191-016595/18 от 15 марта 2018 года на сумму 100 000 000 рублей. Срок действия полиса – с 04.04.2018 по 03.04.2019 г.
ДАТА ОСМОТРА	05 мая 2018 г.
ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА (ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ)	05 мая 2018 г.
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА	25 мая 2018 г.
ЦЕЛЬ И ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ	Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей купли-продажи
ВИД СТОИМОСТИ	Рыночная стоимость
ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА	Право собственности на нежилые помещения
ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТРОМ ОСНОВАНА ОЦЕНКА	Оценка проведена на основании документов, актов осмотра и результатов фотофиксации объекта, предоставленных Заказчиком.
НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ	Офисное
Оцениваемое нежилое помещение	Офисное
Срок рыночной экспозиции объекта оценки	9-12 месяцев
РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ:	
ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	Не применялся
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	20 209 237 руб.
ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	Не применялся

ИТОГОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ	
РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, без учета НДС, округленно	20 209 000 рублей
НДС (18%)	3 637 383,00 руб.
РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, с учетом НДС, округленно	23 846 620,00 рублей

2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

ЗАКАЗЧИК ОЦЕНКИ	Общество с ограниченной ответственностью «Регион» ИНН: 7751508746 ОГРН: 1137746080911 от 5 февраля 2013 г. р/с 40702810492000040216 в ПАО Банк «ФК Открытие», г. Москва (Центральный филиал) к/с 30101810945250000297, БИК 044525297 Адрес: 143391, город Москва, поселок совхоза Крекшино, Озёрная улица, 5, офис 1
ИСПОЛНИТЕЛЬ	ООО «Консалтинговое бюро КМС» Юридический адрес: 197022, г. Санкт-Петербург, ул. Профессора Попова, д.38, к.5 Фактический адрес: 197022, г. Санкт-Петербург, ул. Профессора Попова, д.38, к.5. ИНН 7814338169 ОГРН 1067847412269, дата присвоения ОГРН – 01.03.06 г. Полис страхования ответственности оценщика ОСАО «Ингосстрах» № 433-191-016595/18 от 15 марта 2018 года на сумму 100 000 000 рублей. Срок действия полиса – с 04.04.2018 по 03.04.2019 г.
ОЦЕНЩИК	Гореликова Алина Александровна, член СРО РАО (Саморегулируемая Организация Региональная Ассоциация Оценщиков). Регистрационный номер – №00719 СРО РАО (Саморегулируемая Организация Региональная Ассоциация Оценщиков). Регистрационный номер – №00719; Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 595454, выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров СПБГИЭУ 28.12.2005 г., регистрационный номер 7650, Свидетельство о повышении квалификации, выдано Санкт-Петербургским государственным инженерно- экономическим университетом по программе «Оценочная деятельность» 18.02.2011 года, регистрационный номер 5376; Стаж работы в оценочной деятельности – 12 лет с 2006 года; имеет Полис № 433-191-084417/17 обязательного страхования ответственности оценщика в ОСАО «ИНГОСТРАХ» от 25.12.2017 г., заключенного (выданного) на срок с 09.01.2018 г. по 08.01.2019 г., размер страховой суммы 3 000 000 (Три миллиона) рублей

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

№ п/п	Объект оценки, дата оценки	Оцениваемые имущественные права на объект оценки
1.	<p>- Нежилое помещение с кадастровым номером 77:09:0002023:3554 площадью 278,8 кв. м., расположенное на 17 этаже (номер на поэтажном плане: этаж 17 – помещение I) расположенное по адресу: г. Москва, Коровинское шоссе, д. 17, корп. 2.</p> <p>- Нежилое помещение с кадастровым номером 77:09:0002023:3555 площадью 175,2 кв. м., расположенное на 17 этаже (номер на поэтажном плане: этаж 17 – помещение I) расположенное по адресу: г. Москва, Коровинское шоссе, д. 17, корп. 2.</p> <p>- Нежилое помещение с кадастровым номером 77:09:0002023:3557 площадью 44 кв. м., расположенное на 17 этаже (номер на поэтажном плане: этаж 17 – помещение I) расположенное по адресу: г. Москва, Коровинское шоссе, д. 17, корп. 2.</p>	Право собственности

2.

Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки.
-------------	---

3.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Предполагается, что оценка производится с целью купли-продажи объектов недвижимости. 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 месяцев.
--	---

4.

Вид стоимости	Рыночная
---------------	----------

5.

Срок проведения оценки	7 рабочих дней.
------------------------	-----------------

6.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Работа производилась из предположения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Остальные допущения и ограничения приведены в соответствующем разделе отчета. Оценщику не требуется приводить суждение о диапазоне, в котором будет лежать РС, по 7 ФСО
--	--



Коростылёва Н.Л.



Скворцов Г.В.

• Согласно заданию на оценку, оценка Объекта проводится из предположения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Остальные допущения и ограничения приведены в соответствующих разделах отчета.

4. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1 Местоположение

Объект оценки расположен по адресу: г. Москва, Коровинское шоссе, д. 17, корп. 2, пом. 1, районе Западное Дегунино Северного административного округа.

Схема местоположения объекта оценки:

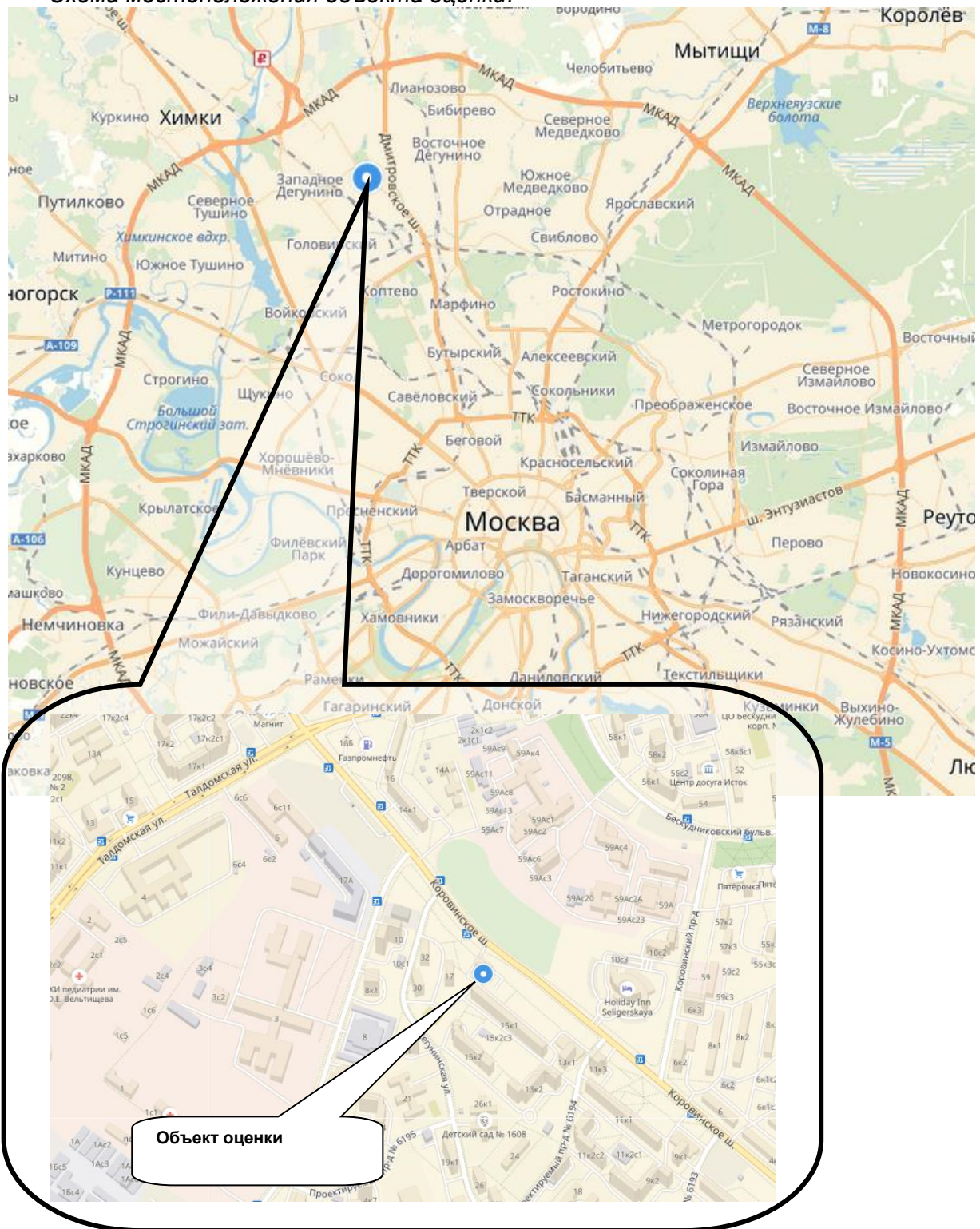


Рис. 1. Схема местоположения объекта оценки на карте города

4.2 Анализ окружающей среды.

4.2.1. Северный административный округ г. Москвы

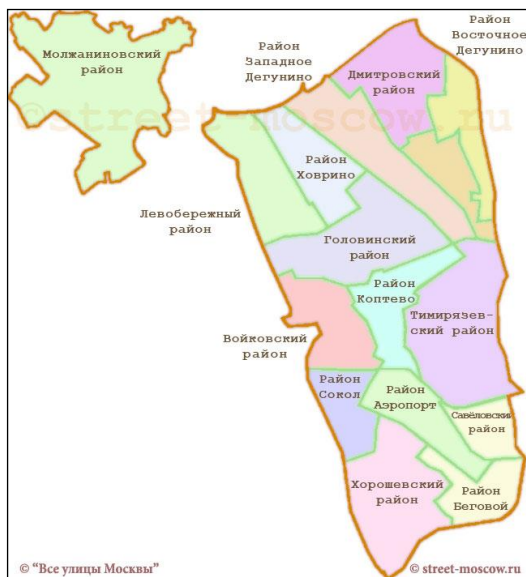
Границы округа

Свое начало САО г. Москвы берет около Белорусского вокзала и с другой стороны заканчивается за пределами Московской кольцевой автодороги. Западная граница располагается на территории Химкинского водохранилища и Окружной ЖД. Восточная часть ограничивается Савеловским направлением Московской ЖД.

Структура округа

В состав округа входят 16 районов – Аэропорт, Беговой, Бескудниковский, Войковский, Восточное Дегунино, Головинский, Дмитровский, Западное Дегунино, Коптево, Левобережный, Молжаниновский, Савеловский, Сокол, Тимирязевский, Ховрино, Хорошевский.

Район «Аэропорт» входит в Северный административный округ города Москва. Ранее входил в состав Фрунзенского района, однако с 1991 года Аэропорт получил статус муниципального округа, а с 2003 года муниципального образования. Район занимает площадь более 4,5 кв. км. На его территории проживает около 75 тысяч человек. Границы Аэропорта проходят по Балтийской улице, Ленинградскому проспекту, улицам 8 марта, Балтийской, Верхней Масловке и т. д.



На сегодняшний день Беговой район занимает площадь более 5,56 кв. км. Данный район относится к промышленным, поскольку на его территории располагаются предприятия и заводы военно-промышленного комплекса, которые в результате производственной деятельности и сброса отходов загрязняют воздух и приводят к неблагоприятной экологической ситуации в районе.

Бескудиновский район вместе с внутригородским муниципальным образованием «Бескудиновское» является частью Северного административного округа и входит в состав Москвы. Район занимает территорию площадью более 3 кв. км. Главный недостаток, с которым приходится сталкиваться всем жителям этого района это отсутствие здесь метрополитена. Для того, чтобы добраться до самых

близкорасположенных станций метро, необходимо ехать при помощи наземного транспорта не менее 40 минут.

Район «Войковский» занимает территорию около 7 кв. км. Его население составляет свыше 66 тысяч человек. В этом районе, помимо жилых домов, находится немало научно-промышленных учреждений, среди которых, восемь научно-исследовательских институтов, а также 29 различных промышленных предприятий. Так, можно выделить московский завод шлифовальных инструментов, АО «Радикон», завод «Авангард» и другие.

Территория района «Восточное Дегунино» проходит по западной и юго-западной линиям Савеловского направления ЮЖД, улице Дубнинской, Бескудниковскому бульвару, Дмитровскому шоссе и т. д. Общая площадь района составляет около 4 кв. км. На территории района проживает более 95 тысяч человек.

Головинский район занимает территорию в 8,93 кв. км. В давние времена на территории современного района располагались три села: Головино, Никольское и Михалково. Застройка промышленными зданиями здесь началась в 1930-х годах, а жилые дома начали строить в 1960-х. На сегодняшний день Головинский район является одним из наиболее крупных в промышленной сфере. Также он выгодно отличается разветвленной транспортной схемой. На территории района располагается около 50 предприятий разного вида деятельности. Среди них ювелирный завод «Кристалл», заводы «Моссельмаш», «Технолог», фабрика им. Петра Алексева.

Территория Дмитровского района проходит вдоль Коровинского шоссе, Ижорской улицы, полосы отвода МКАД, полосы отвода Савеловского направления МЖД, Дмитровского шоссе, Бескудиновского бульвара, улицы 800-летия Москвы. Район занимает площадь более 7 кв. км. На его территории проживают около 88 тыс. человек. В Дмитровском районе располагаются 10 больших промышленных предприятий, среди которых ЗАО «Варяг», ОАО «Лианозовский электромеханический завод», ЗАО «Автотранспортное предприятие «Бекерон» и т. д. Сеть московского метрополитена не охватывает Дмитровский район. Ближайшие станции метро «Алтуфьево», «Петро-Разумовская», «Речной вокзал» находятся в нескольких километрах от границы территории района.

Территория района «Западное Дегунино» ограничивается Малым кольцом МЖД, Октябрьской ЖД, полосой отвода МКАД, улицей Ижорской, Дмитровским и Коровинским шоссе. Район занимает площадь более 7 кв. км. На его территории проживает около 80 тыс. человек. История района начинается с 14 столетия. Ранее на этих землях располагались два села Бусиново и Дегунино. Первые упоминания о них датированы 1331 годом они были указаны в завещании Ивана Калиты. К территории Москвы эти земли были включены в 1960 году. Именно с этого времени в районе начинается массовая застройка жилыми зданиями.

Территория района «Коптево» проходит вдоль Рижского направления МЖД, Большой Академической улицы, улицы Клары Цеткин, Нарвской, Михалковской, Малого кольца Московской железной дороги, границы территории Тимирязевского парка. Район занимает площадь более 5 кв. км. На его территории проживает около 100 тыс. человек. Название района произошло от названия располагавшейся здесь ранее деревни Коптево. Первые упоминания об этой деревне датированы 1595 годом. В середине 18 века было начато активное заселение деревни крестьянами. В 1917 году деревня была включена в территорию Москвы. В 50-х годах 20 столетия была начата активная застройка района.

Территория Левобережного района проходит по границе Химкинского водохранилища, Бутаковского залива, землеотвода МКАД, по улицам Беломорской, Левобережной, Лавочкина, Фестивальной, Смольной, Флотской и Ленинградскому шоссе. Район занимает площадь 6,46 кв. км. Количество населения, которое проживает на территории района Левобережный, достигает более 50 тыс. человек.

Молжаниновский район был включен в состав столицы в 1984 году. В него вошли деревни Верескино, Бурцево, Молжаниновка, Мелькисарово, Новодмитровка, Черкизово, Новоселки. Молжаниновский район не имеет расположенных на территории станций метрополитена. Наземный транспорт представлен маршрутами автобусов № 30, № 50, № 400, № 437, № 465, № 851, № 817, № 865, а также маршрутками № 431м, № 476м.

Территория Савёловского района занимает площадь в 2,7 кв. км. Там проживает около 59 тыс. человек. Границы района проходят по улицам Бутырской, Верхняя Масловка, Нижняя Масловка, 8 Марта, полосе отвода Рижского направления МЖД, эстакаде на Новослободскую улицу. Транспортная система района представлена станциями метрополитена «Савёловская» и «Дмитровская». Также по территории района проходят маршруты автобусов № 727, 72 и т. д. Промышленность в Савёловском районе представлена такими предприятиями: ОАО «Горизонт», ОАО Косметическое объединение «Свобода», ОАО «ГипроНИИавиапром», ЗАО «Хамилтон Стандарт-наука», ОАО МФК «Рассвет» и т. д.

Район «Сокол» занимает площадь в 3,72 квадратных километров. На его территории проживает около 58 тысяч человек. Границы района проходят по малому кольцу МЖД, а также Рижскому направлению МЖД, Балтийской улице, Чапаевскому переулку, Ленинградскому проспекту, 3-й Песчаной улицей. По территории района Сокол протекают реки Ходынка и Таракановка. По количеству зеленых насаждений район Сокол занимает одно из лидирующих позиций по САО. Практически 23% от всей площади района отведено под зеленые посадки. Благодаря этому жители поселка сокол могут отдыхать в парке Березовая роща, парке Авиаторов, Мемориальном парке, скверах «Арбатец», на 2-й песчаной улице, на улице Сальвадоре Альенде, на Песчаной площади.

Территория Тимирязевского района проходит по границам Большой академической улицы, Малого кольца МЖД, полосе отвода Октябрьской ЖД, южной границе полосы отвода Рижского направления МЖД, Савеловского направления МЖД и т. д. Транспортная система района чрезвычайно развита. Здесь проходят трамвайный маршрут № 27, маршруты

троллейбусов № 47, 56, 57, 36, 78. Также по территории района курсируют автобусы № 22, 72, 87, 123, 167, 179, 194, 206, 604, 677, 801. В Тимирязевский район можно добраться на метро, ведь здесь расположены станции «Тимирязевская» и «Петровско-Разумовская».

Территория района Ховрино занимает площадь 5,73 кв. км. Количество людей, проживающих на территории Ховрино, превышает 81 тысячу человек. На территории района имеется огромное количество зеленых насаждений, что позволяет жителям района комфортно отдыхать в уединении с природой. Здесь имеется огромный лесной массив, где расположен гостиничный комплекс «Союз». Также для активного отдыха жителям района подойдет конно-спортивная база ЦСКА, Дворец спорта «Динамо», Ледовый дворец «Умка» и т. д. Основной станцией метро в Ховрино является «Речной вокзал». На территории района ведутся массовые работы по сносу пятиэтажных домов. На их месте будут отстроены новые современные жилые здания от 14 до 40 этажей. Также в Ховрино запланировано строительство двух новых станций метро «Ховрино» и «Беломоская».

Хорошёвский район занимает площадь около 10 кв. км. На территории района проживает более 57 тыс. человек. Основную часть территории района занимает Ходынское поле, на территории которого раньше располагался Центральный аэродром им. Фрунзе. В начале 21 века на территории Хорошёвского района вновь было начато активное строительство. Был возведен и введен в эксплуатацию 57-этажный жилой небоскреб «Триумф-Палас», на территории бывшего аэродрома были построены жилые комплексы «Приват Сквер» и «Гранд Парк». Также здесь расположился и новый современный Ледовый дворец спорта. Зеленые насаждения в Хорошёвском районе занимают около 500 тыс. кв. м. По территории района проходит Таганско-Краснопресненская линия московского метрополитена, которая представлена станцией «Полежаевская».

Население округа

По данным Префектуры САО города Москвы площадь территории округа – 110,99 кв. км, что составляет 10,5% от общей территории старой Москвы. Численность населения – более 1 110 тыс. человек. Плотность населения – 9,8 тыс. чел./кв. км.

Транспортное сообщение

Северный округ по праву можно назвать воздушными и речными воротами столицы. Здесь расположены Центральный аэровокзал, международный аэропорт «Шереметьево» и Северный речной порт. По территории округа пролегают крупные транспортные магистрали, связывающие Москву с северо-западными регионами России, – Ленинградское, Дмитровское и часть Волоколамского шоссе.

На территории округа расположены станции трёх линий метро: Замоскворецкой, Серпуховско-Тимирязевской и Таганско-Краснопресненской. В то же время в нескольких крупных районах округа, занимающих в общей сложности около четверти его территории, метро отсутствует вовсе. В перспективе в эти районы (Дмитровское и Коровинское шоссе) будет продлена Люблинско-Дмитровская линия.

В САО расположены два железнодорожных депо: локомотивное депо «Лихоборы» ТЧЭ-2 (ранее ТЧ-15); принадлежит Московской окружной железной дороге и локомотивное депо «Подмосковная ТЧ-16» (является памятником архитектуры).

В районе Сокол расположена подмосковная узловая железнодорожная станция Рижского направления Московской железной дороги. Станция построена в 1901 году.

Окружающая среда: климат и экология

Большая промышленная зона, которая находится в районе станции метро Войковская, — серьезный источник загрязнения окружающей среды. Перегруженное автомобилями Ленинградское шоссе, а также малое количество зеленых насаждений также не украшают экологическую обстановку САО.

Основные объемы выбросов в атмосферу (85%) в САО обусловлены выбросами автотранспорта. Основные стационарные источники промышленных выбросов в атмосферу находятся в районах Левобережный, Дмитровский и Ховрино. Ведущие загрязнители атмосферного воздуха в округе остаются формальдегид и взвешенные вещества. Практически все население округа проживает на территориях с уровнем загрязнения атмосферного воздуха, превышающими ПДКсс (предельно допустимые средние суточные концентрации) от 2 до 5 раз.

Зеленые массивы занимают лишь 10% общей площади округа, и это предпоследнее место по Москве. Наиболее значимыми из них являются: в Тимирязевском районе – парк

сельскохозяйственной академии Тимирязева, в Левобережном районе – парк Дружбы, в Ховрино – часть Химкинского лесопарка. Именно эти районы и считаются более экологичными относительно остальных территорий САО. И все же в целом по округу остро стоит проблема расширения площади зеленых насаждений, что позволит хотя бы частично компенсировать негативное влияние автомагистралей и промышленности на экологическую картину округа.

Промышленность

Сегодня Северный округ Москвы располагает высоким промышленным, научным и культурным потенциалом. На его территории действует множество промышленных предприятий и организаций. Среди них – возникшие еще в XX веке кондитерская фабрика «Большевик», ткацкая фабрика им. П. Алексеева и другие.

На предприятиях, расположенных в округе, работают около 500 тыс. человек. Здесь также находятся научно-исследовательские учреждения, которые сыграли ведущую роль в развитии самых различных отраслей народного хозяйства страны.

Северный округ можно считать флагманом советского авиастроения. На его территории находятся такие известные авиационные предприятия, как ОАО «РСК МиГ», авиационный комплекс им. Ильюшина, ОКБ им. Сухого, ОКБ им. Яковлева, МПО им. Румянцева, НПО «Наука», НИИ Гражданской авиации. Также в округе действуют вузы по подготовке специалистов в области авиастроения и эксплуатации авиатехники: МАИ и Университет гражданской авиации.

Жилая застройка

Общая площадь жилищного фонда САО – 24 560,04 тыс. кв.м. Обеспеченность населения общей площадью жилых помещений – 20, 335 кв. м/чел.

В округе с успехом реализуется программа по сносу пятиэтажного и ветхого жилого фонда. САО лидирует по количеству снесенных пятиэтажек и ветхих домов: из более чем 330 пятиэтажных жилых домов общей площадью около 1,5 млн кв. м (что в три раза превышает среднегородские показатели) округ освободил территорию почти от 580 тыс. некомфортных для проживания квадратных метров жилья.

Одна из крупнейших строительных площадок – Ходынское поле. В соответствии с постановлением правительства Москвы «О комплексной застройке территории центрального аэродрома им. М.В. Фрунзе» от 2005 года данная территория продолжает прирастать жилыми домами и социальной инфраструктурой. Уже введено в эксплуатацию 24 корпуса площадью 506 тыс. кв. м. Здесь же возводятся объекты социальной инфраструктуры – детские сады, школы, поликлиники. Строительство осуществляется за счет средств городского бюджета.

Социальная инфраструктура

Количество объектов торговли и услуг округа – 3 960 ед. Обеспеченность населения торговыми площадями – 703 кв. м/тыс. чел. (с учетом нестационарной сети). Обеспеченность населения предприятиями общественного питания – 32 посадочных мест/тыс. чел. (с учетом нестационарной сети). Обеспеченность населения предприятиями бытового обслуживания – 6,4 рабочих мест/тыс. чел. (с учетом нестационарной сети). Количество стационарных малоформатных объектов и объектов шаговой доступности – 1 934 ед.

В округе осуществляют свою деятельность более 50 библиотек, более 10 кинотеатров, 2 театра, 10 учреждений досуга (в т ч. Дома культуры), 3 выставочных зала, музеи.

Северный округ обладает обширной спортивной инфраструктурой для развития физической культуры, массового спорта и спорта высших достижений. Здесь находятся старейшие спортивные объекты Москвы такие, как спортивные комплексы Динамо, ЦСКА, «Водный стадион» и другие. Территория Химкинского водохранилища – историческое место развития водных видов спорта.

Сегодня в округе более тысячи спортивных сооружений, среди которых 6 стадионов с трибунами на 1500 и более мест, 6 спортивных комплексов, легкоатлетические и футбольные манежи, 9 дворцов спорта, бассейны, лыжные базы, стрелковые тир.

В округе функционирует 151 лечебное учреждение, из них 5 больниц и 1 консультационно-диагностический центр (КДЦ). Всего в САО 39 взрослых и 20 детских

амбулаторно-поликлинических учреждений. Мощность взрослых поликлиник округа составляет 20 360 посещений за смену, детских – 5 597.

Общее количество детских дошкольных учреждений (ДДУ) в CAO – 211 ед. Общее количество общеобразовательных учреждений в CAO – 142 ед. Количество учреждений среднего профессионального образования в CAO составляет 13 ед. В округе функционируют 23 ВУЗа.

4.2.2. Западное Дегунино

Западное Дегунино — район в Москве и одноимённое внутригородское муниципальное образование. Расположен в Северном административном округе. Граница района Западное Дегунино проходит по оси Малого кольца МЖД, далее по оси Октябрьской ЖД, городской черте Москвы (внешней границе полосы отвода Московской кольцевой автомобильной дороги, включая все транспортные развязки улиц и дорог), осям Бусиновского проезда, улице Ижорской, Коровинскому шоссе и Дмитровскому шоссе до Малого кольца МЖД.

Район Западное Дегунино площадью 734 га с населением 81,5 тыс. человек разместился на месте двух старинных русских сёл Дегунино и Бусиново. Первое упоминание о селе Дегунино появилось в 1331 году в духовной грамоте — завещании московского князя Ивана Калиты и является «рекордом древности» Северного округа столицы. В 1960 году село Дегунино вошло в состав города Москвы, закончив своё 600-летнее существование (это только исходя из известных источников). С начала 1960-х годов Дегунино — район массовой жилой застройки. В последние годы архитекторы, ведущие строительство в CAO, сумели добиться большей выразительности в облике магистралей и улиц. Наглядный пример — монолитные жилые дома на Коровинском шоссе. В 2000-х годах район подвергся модернизации: активно сносились панельные пятиэтажки, средняя этажность возросла с пяти-девяти до двенадцати-семнадцати этажей. Особенно сильно сейчас застроен 13-й микрорайон (участок между Весенней, Ангарской, Талдомской улицами и Коровинским шоссе) Западного Дегунино — в нём самая высокая плотность населения в районе и огромные проблемы с парковкой.

Север Западного Дегунино занят производственной зоной №46 «Коровино» (продолжающейся на восток вдоль МКАД на территории Дмитровского района). На юге же района расположилась производственная зона №48 «Дегунино-Лихоборы», на территории которой, согласно программам правительства Москвы к 2016 году появится гостиница на 3300 мест для иностранных граждан и лиц без гражданства, временно проживающих на территории РФ города Москвы (другими словами, общежитие для иммигрантов).

Любимое место отдыха жителей — Левобережный лесопарк и обширные загородные леса. Управа района совместно с Советом директоров промышленных предприятий воплощает в жизнь экологическую программу по очистке речек Бусинки и Лихоборки.

В Западном Дегунино сохранились памятники старины: храм Бориса и Глеба в Дегунино, построенный в 1866 году, и церковь Сергия Радонежского в Бусиново, построенная в 1859 году. После долгих лет забвения эти храмы вновь стали действующими.

На территории района расположено 9 общеобразовательных школ и 12 детских садов, московский колледж железнодорожного транспорта (Талдомская ул., д. 5)

До последнего времени станции метро на территории района отсутствовали. В марте 2018 г. были открыты станции «Верхние Лихоборы» и «Селигерская» Люблинско-Дмитровской линии.

Роль скоростного транспорта для значительной части района играет Октябрьская железная дорога, с её помощью тысячи жителей могут быстро добраться до центра города или доехать до Химок, Зеленограда, Солнечногорска, Клина. На территории района расположены станция Ховрино и платформа Моссельмаш.

Отсутствие метро компенсировалось разветвлённой и гибкой сетью маршрутов наземного транспорта. Автобусные и троллейбусные маршруты, проходящие по территории района и в непосредственной близости от его границ,

Проектируемая трасса Москва — Санкт-Петербург пересекает с севера Московскую кольцевую автодорогу (Бусиновская развязка), после чего проходит параллельно или над Зеленоградской улицей, образуя Северную рокаду. Существующий участок трассы после пересечения с Талдомской улицей продолжится дальше до Дмитровского шоссе в районе Верхних Лихоборской улицы и метро Петровско-Разумовская. Таким образом, трасса будет

дублёром Коровинского и Дмитровского шоссе, что должно помочь решить транспортные проблемы района. Одновременно со строительством магистрали были соединены эстакадой Талдомская и Фестивальная улицы.

4.2.3. Локальное местоположение объекта оценки

Объект оценки расположен на севере Москвы в зоне смешанной застройки: жилой, общественно-деловой, производственно-складской застройки.

Таблица 4.1.

Локальное местоположение

Параметр	Характеристика
Описание микрорайона	Квартал, в котором расположен объект оценки, ограничен Коровинским шоссе, Дегуниной ул., проектируемым проездом №6194
ближайшие автомагистрали	Коровинское ш., Дмитровское ш. ~ 1 км, МКАД ~ 4,8 км
ближайшие железнодорожные станции	«Моссельмаш» ~ 1,6
ближайшие станции метрополитена	«Селигерская» - 1,6
Квартал	
застройка	Многоэтажная жилая застройка
озеленение	Достаточное
Социальная инфраструктура ближайшего окружения	Достаточно развита. Остановки общественного транспорта (автобусы, маршрутные такси) расположены на расстоянии менее 100 м
торговля и сервис	Есть в пределах пешеходной доступности
поликлиники, больницы, школы	Есть в пределах пешеходной доступности
места отдыха и развлечения	Есть в пределах пешеходной доступности
Транспортная инфраструктура микрорайона	Достаточно развита.
Инженерная инфраструктура микрорайона	Городские сети водоснабжения, отопления, электроснабжения, канализации, телекоммуникации

4.3 Характеристика объекта оценки

4.3.1. Перечень использованных при проведении оценки данных

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объектах оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

- данные, предоставленные Заказчиком (копии документов в Приложении 7 настоящего отчета):

Таблица 4.2.

№ п/п	Наименование документа
1	Выписка из ЕГРН от 23.04.2018 г. на помещение с кад. №77:09:0002023:3554
2	Выписка из ЕГРН от 23.04.2018 г. на помещение с кад. №77:09:0002023:3555
3	Выписка из ЕГРН от 23.04.2018 г. на помещение с кад. №77:09:0002023:3557

- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

4.3.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Объект оценки представляют собой встроенные нежилые помещения, расположенные на 17 этаже 17-этажного жилого дома, по адресу: г. Москва, Коровинское шоссе, д. 17, корп. 2, пом. 1.

Оцениваемые помещения образуют единое нежилое помещение, общей площадью 498 кв. м. На дату оценки помещение не используется.

Юридическое описание

Таблица 4.3.

Показатель	Характеристика
Объект права	Нежилые помещения, 17 этаж нежилого здания
Кадастровый номер	77:09:0002023:3554; 77:09:0002023:3555; 77:09:0002023:3557
Адрес	г. Москва, Коровинское шоссе, д. 17, корп. 2, пом. 1
Площадь	278,8 кв. м 175,2 кв. м 44,0 кв. м
Этаж	17
Зарегистрированное право	Право собственности
Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью «Регион» ИНН / КПП: 7751508746 / 775101001 ОГРН: 1137746080911 от 5 февраля 2013 г. Адрес: 143391, город Москва, поселок совхоза Крекшино, Озёрная улица, 5, офис 1
Обременения	Согласно Заданию на оценку, оценка Объекта проводится из предположения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами

• **Особые допущения, принятые при проведении настоящей оценки**

- Юридическая экспертиза чистоты прав собственности на объект оценки не проводилась. Согласно Заданию на оценку определяется рыночная стоимость права собственности на нежилые помещения на дату оценки.
- Оценка объекта проводилась на основании документов, предоставленных Заказчиком. Оцениваемые права на объект оценки, считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота объекта недвижимости. Общая площадь оцениваемых нежилых помещений принята равной 498 кв. м, согласно данным Выписка из ЕГРН от 23.04.2018 г.
- Согласно Заданию на оценку, оценка Объекта проводится из предположения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами.

Описание объекта оценки

Объект оценки - встроенные нежилые помещения, расположенные на 17 этаже в 17-этажном жилом здании, по адресу: г. Москва, Коровинское шоссе, д. 17, корп. 2, пом. 1.

По техническому состоянию на дату проведения оценки рассматриваемое здание, находится в хорошем состоянии, без видимых повреждений, износ до 40% (на основании данных «Методики определения износа гражданский зданий» - источник информации:

www.alppp.ru/law/zakonodatelstvo-o-zhilische/inye-voprosy/1/metodika-opredelenija-fizicheskogo-iznosa-grazhdanskih-zdanij.pdf).

Таблица 4.4.

Описание оцениваемых помещений – пом. 3, 10-20 (на поэтажном плане)

Наименование характеристики		Описание	
Тип объекта		Встроенные нежилые помещения	
Этаж		17	
Кадастровый номер	Общая площадь	Кадастровая стоимость	
77:09:0002023:3554	278,8 кв. м	10 847 957,45	
77:09:0002023:3555	175,2 кв. м	6 816 937,39	

77:09:0002023:3557	44,0 кв. м	1 712 016,24
Характеристика входа	Общий вход с жилыми помещениями	
Окна	Простые	
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	
Тип отделки помещения	Без отделки	
Состояние	Неудовлетворительное	
Наличие перепланировки	Не выявлены	

На дату оценки помещения не используются, состояние неудовлетворительное. Фотографии помещений и здания представлены в Приложении 4 настоящего отчета. План оцениваемых помещений приводится из документов, предоставленных Заказчиком.

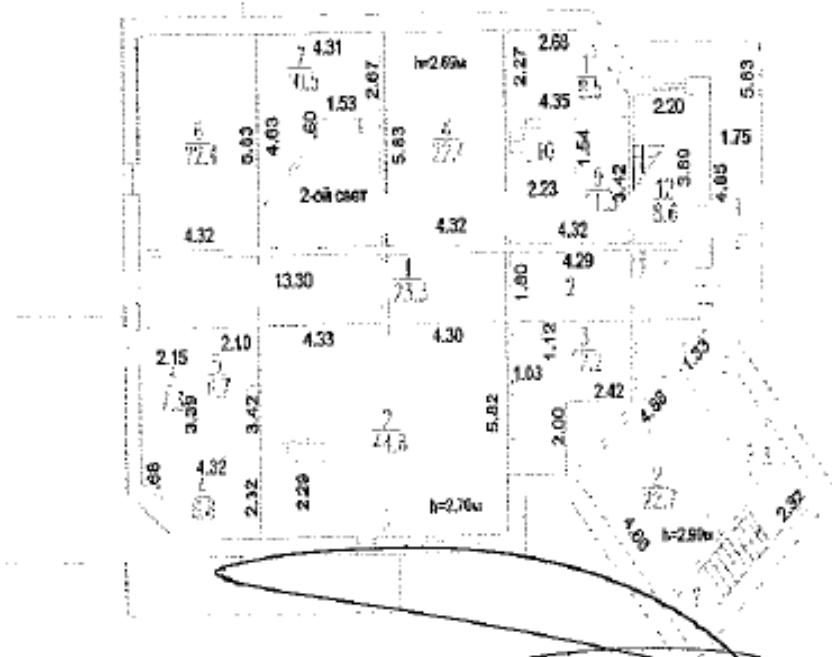


Рис. 2. План оцениваемого помещения 77:09:0002023:3554

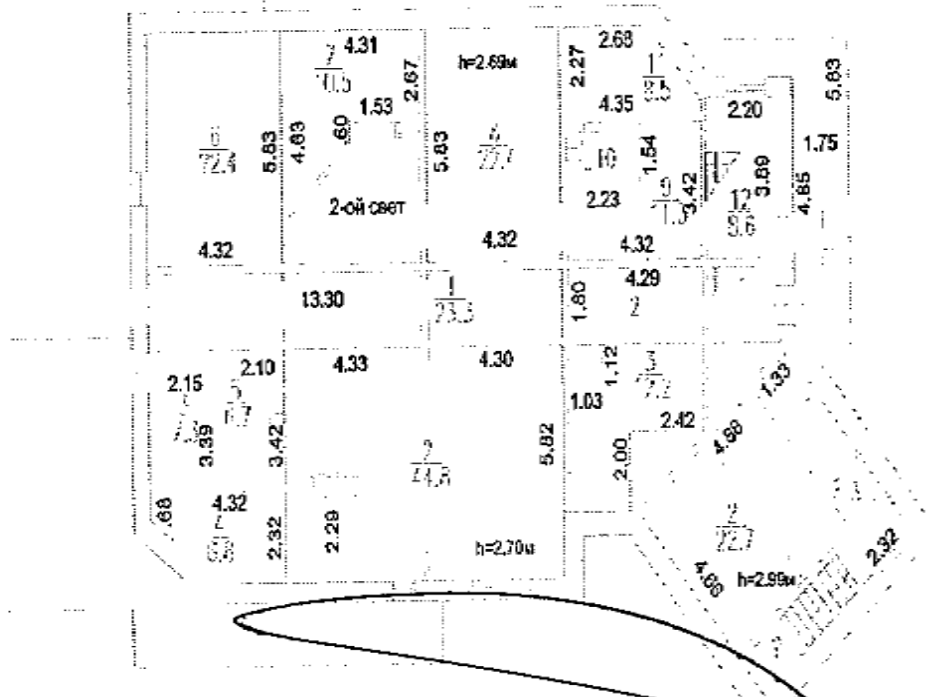


Рис. 3. План оцениваемого помещения 77:09:0002023:3555

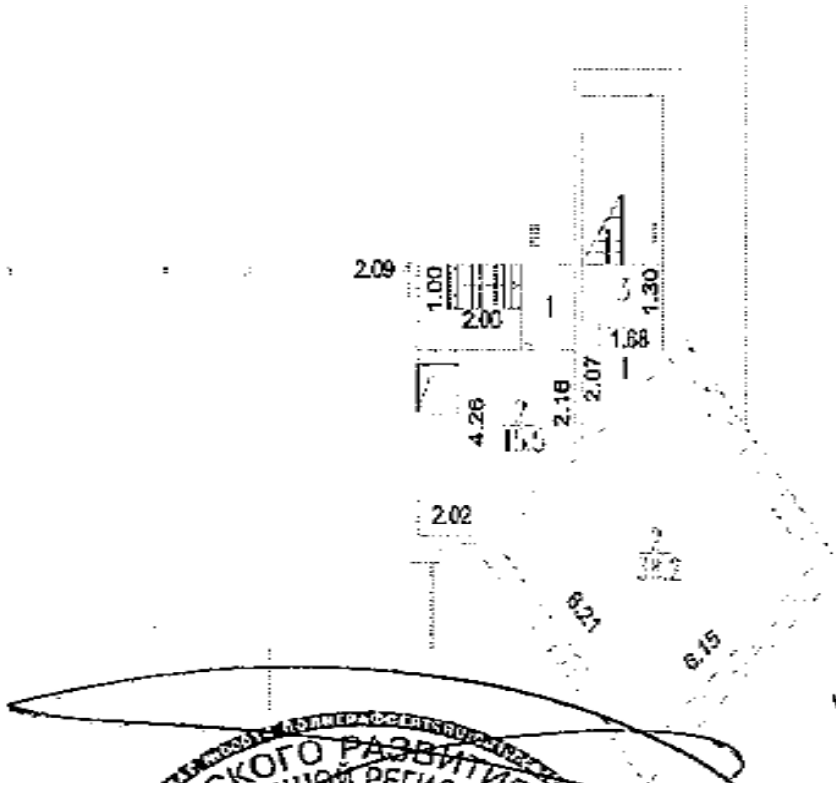


Рис. 4. План оцениваемого помещения 77:09:0002023:3557

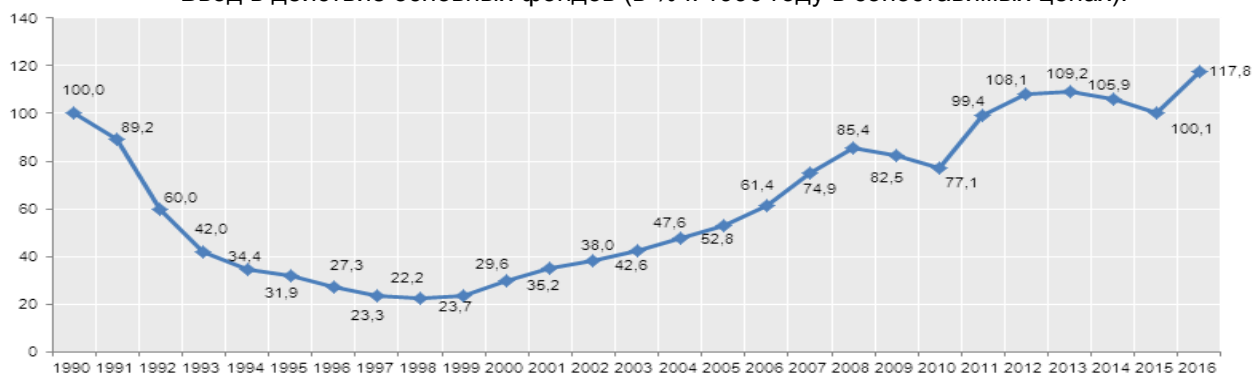
АНАЛИЗ РЫНКА

5.1. О социально-экономическом развитии РФ на I квартал 2018 года

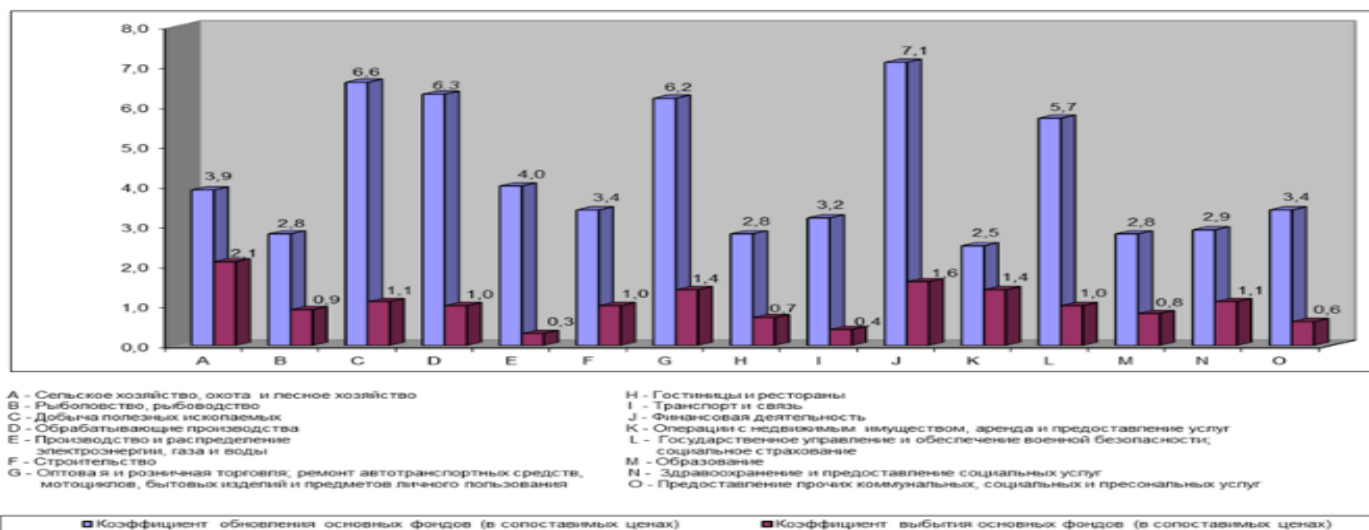
Каждый объект недвижимости, по определению, связан с землёй, поэтому потенциально относится к региональному рынку недвижимости, цена предложения и продажи его на рынке определяются именно местными условиями (ценами объектов-аналогов, объёмом предложения, спросом, активностью рынка, уровнем доходов потенциальных покупателей, уровнем и перспективой развития региона и др.). Вместе с тем, все эти условия в целом зависят от состояния экономики страны и политики, проводимой руководством. Политика и экономика неразрывно связаны, как две стороны одной медали. Анализ и прогноз политики и экономики требует рассмотрения их в динамике за период в несколько лет.

Изменение общественно-политического устройства России, ликвидация планово-распределительной системы хозяйствования и приватизация государственной собственности, проведённые в стране в 1990 - 1999 гг., привели к резкому падению производства всех отраслей экономики и катастрофическому ухудшению положения большинства населения. Но, начиная с 2000 года, благодаря укреплению государственной структуры и дисциплины удалось стабилизировать экономику и финансы, реформировать социальные институты (пенсионную систему, систему медицинского обслуживания, систему социальной помощи), улучшить материальное и социальное положение населения и повысить конкурентоспособность страны в мировом разделении труда. Благоприятные условия для развития привели к росту производства всех отраслей экономики. Стабилизировался спрос не только на продукты питания и бытовые товары, но и на продукцию производственного назначения. Высокими темпами развивалось капитальное строительство, обновлялись основные фонды, крупные города обросли «лесом» строительных кранов, машин и механизмов.

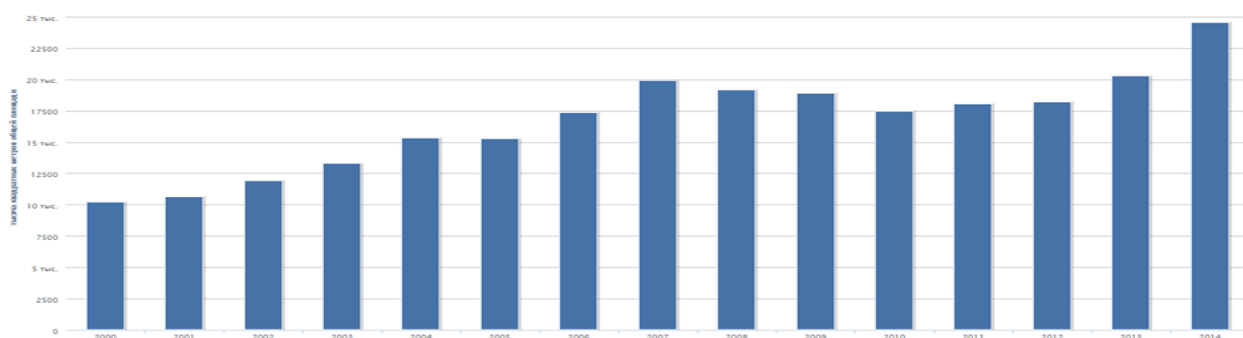
Ввод в действие основных фондов (в % к 1990 году в сопоставимых ценах):



Обновление основных фондов предприятий и организаций (производственных зданий и сооружений, парка оборудования и техники) в 2015 г. (в сопоставимых ценах, %):



Жилищное строительство 2000-2015гг. (тыс. кв.м. общей площади):



Учитывая модернизированную за этот период оборону и сохранившуюся ядерную мощь России, такое развитие и усиление страны нарушает иерархический миропорядок, создаваемый США после разрушения СССР. Сильная Россия стала главной угрозой для Запада, экономическое превосходство которого основано на полном военно-политическом подчинении остального мира.

Россия не согласилась с отведённой Западом ролью бесправного «партнёра» и судьбой, уготованной для стран так называемого «третьего мира» - стран Африки, Латинской Америки и центральной Азии - экономических колоний Запада, где искусственно устраиваются межэтнические конфликты и войны, уничтожаются государства, разоряются и сманиваются наиболее активные трудовые ресурсы и за бесценок вывозятся полезные ископаемые этих стран. Политическое руководство России при поддержке со стороны значительного большинства населения, что подтвердили президентские выборы 18 марта, выбрало путь независимости государства и экономического развития в пользу собственной страны. Поэтому сегодня в международных отношениях сложилось и возрастает экономическое и политическое напряжение между правящими кругами стран Запада (США и Великобританией) и входящих в орбиту их влияния (Германии, Франции, Японии) и, с другой стороны, Россией, поддерживаемой быстроразвивающимся Китаем, а также некоторыми другими странами Азии, Африки и Латинской Америки. Это остро проявляется в военных конфликтах на Украине и в Сирии, в провокациях западных спецслужб с химическим оружием и отравлением бывших российских граждан, в размещении военных баз НАТО в приграничных к России странах, в санкциях против российских компаний и политических деятелей, в многочисленных попытках Запада дискредитации и международной изоляции России через подконтрольные международные организации, в том числе спортивные, и СМИ.

Вместе с тем, несмотря на сохраняющийся риск демонстрации США своей военной мощи в любом регионе мира, многие страны и деловые круги видят в России гаранта стабильности и большие экономические перспективы сотрудничества. Как результат, внешнеторговый оборот (по данным Банка России) вырос в 2017 по сравнению с 2016 годом на 24,8 %, а высокое положительное сальдо торгового баланса в сумме 115,3 млрд. долл. (+27,7% к 2016 г.) позволяет не только успешно обслуживать внешний долг, но и выполнять госпрограммы структурного развития экономики страны. Несмотря на сокращение с 2015 года доходов Российского бюджета (из-за искусственно созданного США обрушения цен нефти, вызванного «сланцевой революцией»), в условиях мощного внешнего противодействия в России полным ходом идёт развитие инфраструктуры: авто- и железных дорог, крупнейших мостов, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. Развиваются коммерческие отношения с компаниями Западной Европы, Китая, Турции, Японии, Индии, Ирана, многих других стран. Строятся крупнейшие в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем и Ираном прорабатывается создание крупнейших транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с юга на север.

Основные экономические показатели Российской Федерации

ВВП по итогам 2017 года относительно 2016 г. составил 101,5%.

Промышленное производство в феврале 2018 года по сравнению с февралем 2017 годом возросло на 1,5%, с начала года - +2,2% (январь-февраль 2017г. было снижение - -0,3%).

Рост наблюдается по всем основным отраслям. Значительно (105-120% и более) растут важнейшие для экономики импортозамещающие производства: пищевых продуктов, комбайнов, текстиля, одежды, бульдозеров, грузовых и легковых автомобилей, автобусов, а также продукции деревообработки, бумаги, химической продукции, пластмасс, медицинских изделий, электродвигателей, транспортных средств. Особенно важен рост производства станков, сельскохозяйственных машин и оборудования, электрооборудования, пластмасс, удобрений. Рост объемов транспортировки и хранения (+3,7%), финансовых и страховых услуг (+2,5%), операций с

недвижимым имуществом (+2,2%) розничной и оптовой торговли (+3,1%), услуг гостиниц, общественного питания и других услуг (+1,0–2,4%) показывает восстановления спроса.

В строительстве. Введено в эксплуатацию общей площади жилых зданий 103,5 млн. кв.м. (103,4 в 2016г.), нежилых 29,6 млн. кв. м. (-8,6%), в т. ч.:

	2012	2013	2014	2015	2016	январь-декабрь 2017
Общая площадь зданий - всего, млн. м²	28,4	30,7	34,2	33,2	32,4	29,6
из них:						
промышленные	4,5	4,2	5,2	4,8	4,6	4,2
сельскохозяйственные	5,4	4,4	4,6	5,1	5,8	7,3
коммерческие	7,6	9,5	12,0	11,6	10,2	8,1
административные	2,1	2,2	2,5	2,1	1,9	1,5
учебные	2,9	3,3	3,9	4,5	3,3	3,0
системы здравоохранения	1,1	1,3	0,8	0,9	1,1	1,1
другие	4,8	5,8	5,2	4,2	5,5	4,4

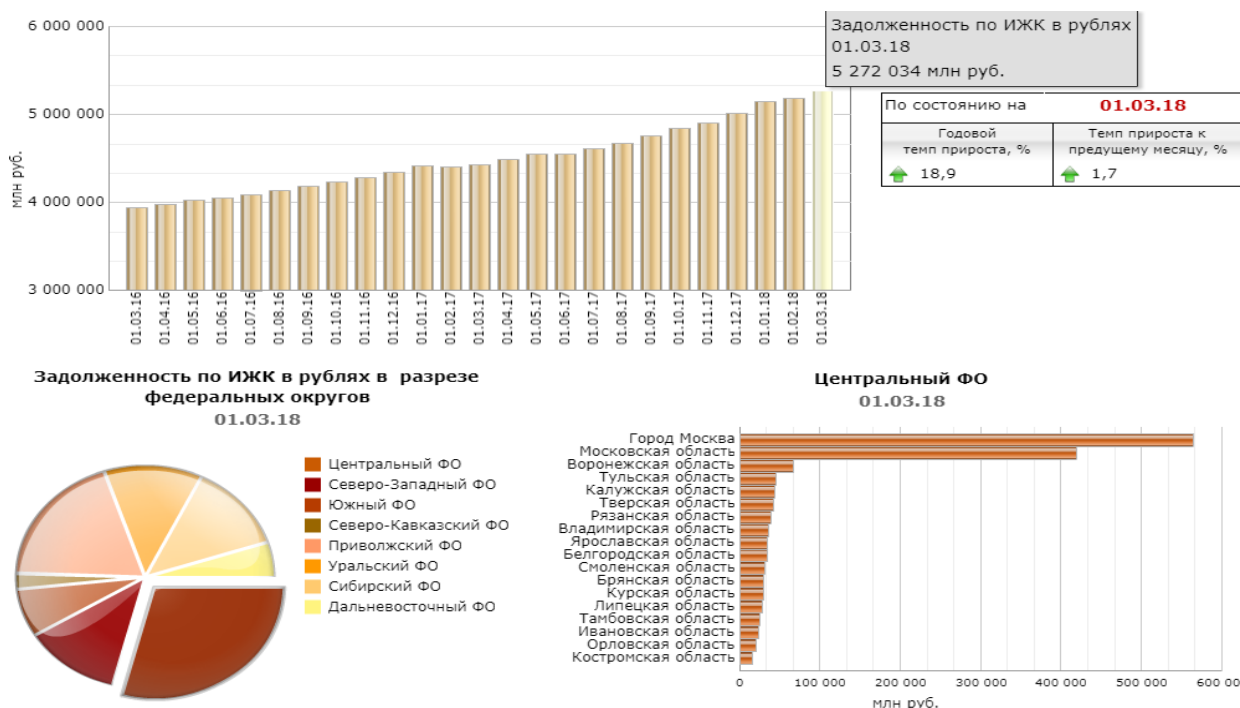
Введено в эксплуатацию 1131,4 тыс. квартир общей площадью 78,6 млн. кв.м. (-2,1% к 2016г., в 2016 г. -6% к 2015г.)). Средняя стоимость строительства квартир в РФ в 2017 году составила 41340 руб./кв.м. общей площади жилых помещений, в том числе [по регионам](#). Введено индивидуальных жилых домов общей площадью 32,7 млн. кв.м. (+2,8%). При этом доля индивидуального домостроения в общей площади завершенного строительством жилья составила: в целом по России – 41,6%;

Инфляция по итогам февраля 2018 г. к февралю 2017 г. составила 2,2%.

Реальные располагаемые денежные доходы населения в феврале 2018 возросли (м/м 2017г.) на 4,4%. Реальная зарплата - +9,7%.

Привлечённые банками **средства организаций и физ. лиц** (счета, банковские депозиты и вклады) в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах на 01.03.2018 г. составили 52,9 трлн. руб. (+4,1%).

Объём предоставленных кредитов в рублях и иностранной валюте с начала года на 01.03.2018 года: организациям и предпринимателям – 5,8 трлн. руб. (+27% по сравнению с 01.03.2017г.), физическим лицам - 2,1 трлн. руб. (+35,4%), из них ипотечных жилищных кредитов – 2,02 трлн. руб. (+37%) по средневзвешенной ставке 9,8% годовых.



Ключевая ставка, установленная ЦБ России с 26.03.2018г., составляет 7,25% годовых.

Международные резервы Российской Федерации на 09.03.2018 возросли до 457,8 млрд долл. США (+15,1% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года).

Государственные целевые программы. На 01.12.2017 года в России реализуется 41 [государственная программа](#) по пяти основным направлениям: социального, экономического, государственного, регионального и оборонного развития по блокам: новое качество жизни – 6922

млрд. руб., инновационное развитие и модернизация экономики – 1757 млрд. руб., эффективное государство – 1632 млрд. руб., сбалансированное региональное развитие – 803 млрд. руб.

Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости

Сильное государство и политическая система, стабильная налоговая система, умеренные налоги и льготы для бизнеса и инвестиций являются благоприятной основой для укрепления и устойчивого развития российской экономики.

Из приведённых статистических данных видим, что рост ВВП оказался ниже прогнозного и составил лишь 1,5%. «Потянули» вниз: недостаточное восстановление объёмов строительства и производства стройматериалов (кирпича, бетонных изделий, фанеры, стекла и др.), а также другие отрасли, «пострадавшие» от резкого падения потребительского спроса (винодельческая, пивоваренная, производства сигарет). Однако, **все ключевые экономические показатели России показывают динамику опережающего роста**: сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется высокими темпами развития дефицитных отраслей и производств. Тем самым корректируется, улучшается отраслевая структура экономики, снижается зависимость бюджета от мировых цен нефти. На структурные реформы направлены и исполняются федеральные целевые программы. Восстанавливается спрос (рост торгового товарооборота), что ведёт к дальнейшему росту всех отраслей экономики и доходов бизнеса и населения.

Учитывая исторически сложившуюся высокую долю добывающих отраслей в российской экономике, учитывая, что структурная реформа и импортозамещение - процессы длительные, в условиях усилившегося внешнеполитического давления со стороны Запада экономика в течение ближайших лет сохранит внешние риски и определённые структурные проблемы. Вместе с тем, положительный тренд общеэкономических показателей 2016 – 2018 гг. и опережающие темпы роста ключевых отраслей, в основе которых лежит комплексный государственный подход и поддержка, позволяют надеяться на дальнейший экономический рост ВВП в размере 2-2,3 % за 2018 год. Девальвация рубля 2014-2015 гг. создала положительные условия для внешних инвестиций и для развития отечественного производства. Российские компании и их западные деловые партнёры нашли многочисленные пути обхода санкций. Компании Японии и европейских стран тоже заинтересованы в инвестициях в России. При благоприятной внешнеполитической и внешнеэкономической конъюнктуре и положительной тенденции инвестиционной активности, учитывая низкую загруженность ключевых производственных мощностей (от 30 до 70 %) и готовность к росту производства, гигантские энергетические, сырьевые и кадровые возможности России, вероятен годовой рост ВВП до 4-5% к 2020 году. Этому способствует и сложившийся тренд роста мировых цен на энергоресурсы и сырьё и гарантирующие экономическую стабильность золотовалютные резервы страны.

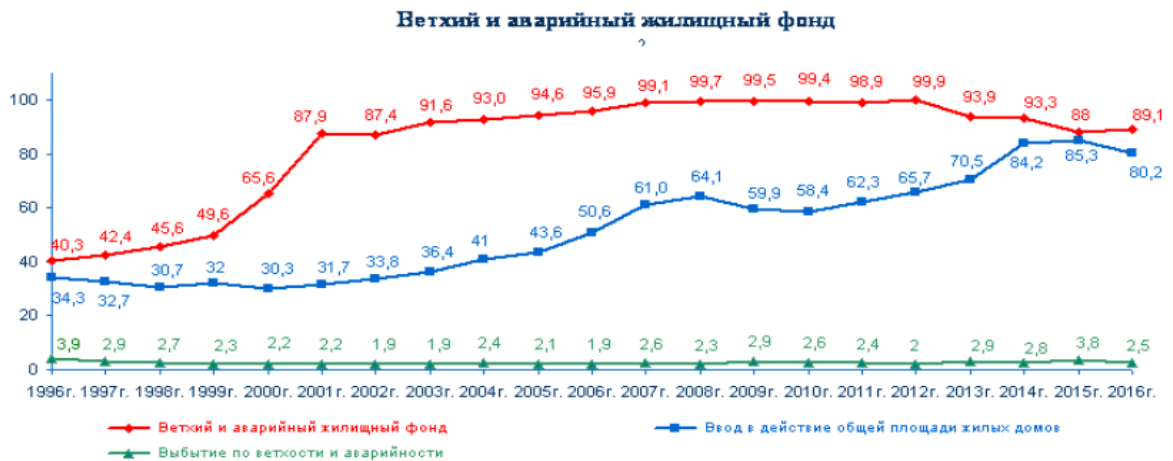
Главным фактором, сдерживающим экономический рост, является действия США и Великобритании (после провалившихся попыток военного давления) по изоляции и «демонизации» России. Это отрицательно повлияло, прежде всего, на потребительскую активность населения и деловую активность бизнеса России. Однако в современных условиях коммуникаций реальная международная изоляция России невозможна, поскольку в условиях военного паритета Запада и России экономическая выгода работы с Россией других стран и компаний Европы, Азии, Африки и Латинской Америки превышает временные интересы отдельных политических элит и вбросы дезинформации западных СМИ. Вместе с тем, попытки оголтелого бездоказательного очернения России с целью устрашения остальных стран и нарушение международных норм, вероятно, приведут к изоляции самих США и Великобритании.

В стабильных условиях экономического роста неизбежно будут расти доходы госбюджета, бизнеса и населения, а с ними - расти и развиваться рынок недвижимости наряду с развитием связанных с рынком отраслей (строительной, производства стройматериалов, ипотечного кредитования, посреднических услуг).

Коррекция цен недвижимости 2015 – 2017 гг. оздоровила этот рынок и при общеэкономическом росте создаёт основу его дальнейшего нормального развития.

Большая перспектива видится в следующих направлениях:

- Учитывая высокую долю ветхого и аварийного жилья в жилом фонде и продолжающуюся



- урбанизацию, стабильным спросом будут пользоваться качественное жилье эконом-класса, а также объекты в перспективных экономически развитых районах. По мере общеэкономического роста будут востребованы высококачественные многокомнатные квартиры большой площади.
- По-прежнему перспективно и «раскручено» загородное жилье с хорошей транспортной доступностью в экономически активных регионах и районах, особенно с климатически-, эстетически- и экологически благоприятными характеристиками местоположения.
 - В экономически активных и перспективных городах сохранится тренд на развитие инвестиционного и арендного бизнеса. Тот, у кого есть свободные деньги, приобретает перспективную высоколиквидную недвижимость с целью перепродажи в будущем или в рентных целях. Тем самым, аккумулируется определенная доля рынка на перспективу, когда усилится общеэкономический рост, увеличатся доходы и возрастет спрос на недвижимость, что компенсирует недостаток предложения и дефицит строительных мощностей.
 - В направлении развития жилого фонда Россия движется по пути западноевропейских стран, следовательно, обеспеченность жильем на душу населения у нас в перспективе будет стремиться к 40 кв.м./чел. (сейчас у нас 24,4 кв.м./чел.), а доля съёмного жилья – к 30 % и более (на 2015 год у нас около 13 %). Для сравнения, по данным на 2015 год эти показатели (соответственно): в Германии обеспеченность жильем 42,9 кв.м./чел. и доля съёмного жилья 46,6 %, в Финляндии 25,7 кв.м./чел. и 41,8 % (на 2000 г.), в Швеции - 45,2 кв.м./чел и 30,4 %, в Великобритании – 44 кв.м./чел. и 30,8 %.
 - По мере роста экономики восстановится спрос и на коммерческую недвижимость. Будет возрастать потребность в качественной недвижимости коммерческого назначения: в энергоэффективных производственных, складских, офисных и торговых зданиях новых форматов. Степень физического износа имеющихся коммерческих объектов недвижимости по учётным данным на конец 2010 года составила 29,1%.
 - С целью совершенствования функциональных параметров существующих капитальных жилых и нежилых зданий будут широко развиваться программы их реконструкции в направлениях: энергосбережения, повышения комфорта, улучшения архитектурных форм и стилей.
 - Современные возможности науки и техники позволяют создавать строительные материалы и конструкции с новыми качественными характеристиками, совершенствовать строительные технологии, интенсифицировать строительство.
 - Это требует развития и реконструкции инженерной инфраструктуры поселений новых качественных стандартов: электрических линий, водных, канализационных и газовых магистралей, развития очистных сооружений, развития дорожной сети.
 - Современные виртуальные и информационные технологии революционно ускоряют всю строительную отрасль, а технические и технологические возможности современного строительного проектирования и производства позволяют создавать новые архитектурные формы и ансамбли, которые улучшат облик городов и других поселений.
 - В землепользовании также продолжится процесс упорядочения: приватизация участков и фиксация границ (межевание), контроль использования по целевому назначению и совершенствование законодательства и налогообложения.

Источники информации:

- <http://www.gks.ru/>,
- <http://www.cbr.ru/>,
- <https://news.yandex.ru/quotes/1006.html>.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 04.04.2018 года.

Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на [СтатРиелт](#).

Если Вы обнаружили ошибки в тексте, просим сообщить на почту: starielt@bk.ru.

5.2. О социально-экономическом развитии г. Москва в марте 2018 года¹

Оценка численности постоянного населения на 1 января 2018 года составила 12506,5 тыс. человек. Численность родившихся в январе 2018 года составила 10391 человек. (Справочно: январь 2017 года – 10429 человек). Миграционное снижение в январе 2018 года – 4236 человек. (Справочно: январь 2017 года миграционный прирост 902 человека).

Численность рабочей силы в ноябре 2017 – январе 2018 года по итогам обследования рабочей силы составила 7282.6 тыс. человек, в их числе 7187.9 тыс. человек, или 98.7% экономически активного населения были заняты в экономике и 94.7 тыс. чел. (1.3%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В течение февраля 2018 года признано безработными 5,5 тыс. человек (их численность уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 0,1 тыс., или на один процент). Численность трудоустроенных безработных в феврале 2018 года уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 0,4 тыс., и составила 2,6 тыс. человек. К концу февраля 2018 года в органах государственной службы занятости состояло на учете 39.6 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 29.6 тыс. человек имели статус безработного. На конец февраля 2018 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 феврале 2018 года составил 126,6% к февралю 2017 года.

Индекс потребительских цен в феврале 2018 года составил 100,2%. На продукты питания индекс составил – 100,2%, на непродовольственные товары – 100,2%, на услуги – 100,1 %. (Справочно: В феврале 2017 г. индекс потребительских цен – 100,4%). За 2 месяца 2018 г. индекс потребительских цен – 100,5% (Справочно: За 2 месяца 2017 г. – 100,4%).

В феврале 2018 г. прожиточный минимум, рассчитанный в соответствии с Решением Московской трехсторонней комиссии по регулированию социально-трудовых отношений от 18.02.1999 г., на основе одобренной сторонами потребительской корзины, составил у трудоспособного населения – 21 283 руб. 43 коп. Величина прожиточного минимума в расчёте на душу населения за 4-й квартал 2017 года, установленная постановлением Правительства Москвы от 13.03.2018 г. №176-ПП, составила – 15 397 рубль, для трудоспособного населения – 17 560 рублей.

В соответствии с Разделом 3 Московского трёхстороннего соглашения на 2016 – 2018 годы между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей размер минимальной заработной платы в городе Москве с 1 октября 2017 г. – 18 742 рублей. Среднемесячная начисленная заработная плата, начисленная за январь 2018 года в крупных, средних и малых организациях (с учетом досчета до полного круга организаций) составила 70 251 рубль и увеличилась по сравнению с январем 2017 года на 15,0%.

Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе 2018 года составила 111,2% к уровню января 2017 года.

За январь-декабрь 2017 года количество убыточных организаций составило 1313 или 23,3% к общему числу организаций. Сумма убытка составила 531101,5 млн. рублей. Кредиторская задолженность на 1 января 2018 года составила 17170,8 млрд. рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1060,7 млрд. рублей или 6,2% (на 1 января 2017 года – 6,7%, на 1 декабря 2017 года – 7,1%).

¹ http://mtuf.ru/files/documents/dep_econom_def/socsituation/soc_situation_01mart2018.pdf

Задолженность организаций по полученным кредитам и займам на конец декабря 2017 года составила 21 146,1 млрд. рублей, в том числе просроченная задолженность – 26,4 млрд. рублей или 0,1% от объема задолженности по полученным кредитам и займам (на 1 января 2017 года – 0,2%, на 1 декабря 2017 года – 0,1%).

Дебиторская задолженность на 1 января 2018 года составила 15445,7 млрд. рублей, из неё просроченная – 778,8 млрд. рублей или 5% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 января 2017 года – 4,5%, на 1 декабря 2017 года – 5,2%).

По данным организаций, сообщивших сведения о задолженности по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 марта 2018 года, суммарная задолженность составила 61,3 млн. рублей и увеличилась по сравнению с 1 марта 2017 года на 40%, по сравнению с 1 февраля 2018 года задолженность уменьшилась на 12 %.

Задолженность из-за недофинансирования из бюджетов всех уровней по кругу крупных и средних предприятий отсутствует.

5.3. Рынок коммерческой недвижимости г. Москвы в марте 2018 г.²

Инвестиции

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость снизился. По данным S.A. Ricci, в 2017 году объем реализованных сделок составил \$4,5 млрд, что на 17% меньше по сравнению с 2016 годом, когда объем инвестиций в коммерческую недвижимость достигал \$5,4 млрд.

Москва и Московская область продолжают оставаться наиболее привлекательными для инвесторов. В 2017 году объем инвестиций в коммерческую недвижимость региона составил \$3,9 млрд, что составляет 86% от общего объема. Москва остается центром притяжения для инвесторов.

Инвестиции в недвижимость Московского региона по-прежнему доминируют в объеме инвестиций. Так, по итогам 2017 г. доля инвестиций в объекты Московского региона составила 80% против 73% в 2016 г. Увеличиваясь на протяжении 2 лет, доля сделок по покупке объектов недвижимости Санкт-Петербурга в 2017 г. достигла 16% (4% по итогам 2015 г. и 11% в 2016 г.).

Важным событием 2017 г. на рынке инвестиций в недвижимость Москвы стала компрессия ставок капитализации, произошедшая во всех сегментах коммерческой недвижимости впервые с 2012 г. По итогам 2017 г. средние ставки капитализации на премиальные объекты находятся в диапазоне 9,00-9,50% для объектов офисной недвижимости, 9,25-9,75% – для объектов торговой недвижимости и 11,75-12,25% – для объектов складской недвижимости.

В условиях благоприятных прогнозов ключевых макроэкономических показателей, повышения доступности финансирования, а также восстановления рынка недвижимости, мы ожидаем постепенный рост объема инвестиций до уровня 5,25 млрд долл. в 2018 г.

Офисная недвижимость

По предварительным итогам 2017 г. на рынке офисной недвижимости можно говорить о стабильности основных показателей. Однако, несмотря на сопоставимые с 2016 г. значения, 2017 г. отметился изменением как структуры предложения, так и характера спроса.

Структура нового предложения. По предварительным итогам объем нового строительства в 2017 г. достигнет 344 тыс. кв. м, что лишь на 8% выше объема предыдущего г. В структуре введенных в эксплуатацию офисных площадей, в отличие от 2016 г., преобладают офисы класса А. Доля этого сегмента по предварительным итогам

² <http://rrg.ru/analytic/review/sale-march-2018>

2017 г. составит 87% против 22% в 2016 г.

Кроме того, на рынке сохраняется большой объем объектов, строительство которых анонсировано ранее или приостановлено и может быть возобновлено при более благоприятном состоянии рынка, либо по схеме build-to-suit под конкретного клиента. Объем строящихся объектов и проектов, которые потенциально могут быть реализованы при определенных условиях, в 2018-2019 гг. составляет 1,1 млн кв. м. Из них 40% (по оценке на текущую дату) могут быть достроены под клиента.

Доминирующий спрос на класс А и снижение вакансии в классе. Объем новых сделок по предварительным итогам 2017 г. достигнет уровня 1,1 млн кв. м, что сопоставимо с показателем предыдущего года. При этом, структура спроса также изменилась – доля сделок по покупке офисных площадей снизилась до уровня 14%, в то время как в 2016 г. составляла 36%. По предварительным итогам объем чистого поглощения превысит значения 2014 и 2015 гг. и достигнет уровня 2016 г. и будет преимущественно сформирован офисными площадями класса А.

На фоне низкого объема ввода в эксплуатацию и стабильного уровня спроса, в 2017 г. продолжилось снижение доли свободных площадей. Уровень вакантных площадей снизился с 15,9% на конец 2016 г. до 14,7% по предварительным итогам 2017 г. Важно отметить, что наиболее динамичное снижение произошло на рынке офисов класса А (-2,6 п.п.).

Снижение активности гос. сектора. Примечательно, что в 2017 г. снизилась активность компаний государственного сектора. Если в 2016 г. объем новых сделок с гос. структурами достиг уровня 382 тыс. кв. м, то по предварительным итогам 2017 г. компании с государственным участием арендовали и приобрели под собственное использование порядка 165 тыс. кв. м. Активность компаний негосударственного сектора, напротив, возросла до уровня докризисных 2012-2013 гг.

Смена баланса арендатор-арендодатель. Рынок «арендатора», сформировавшийся в 2014 г., по-прежнему сохраняется, однако основные тренды 2017 г. свидетельствуют о первых признаках возможной приближающейся смены баланса на рынке. Так, на протяжении 2017 г. усиливался дефицит качественного офисного предложения крупных объемов (10 тыс. кв. м и более), особенно ощутимый в наиболее развитых деловых районах.

Прогноз на увеличение ставок аренды. Ставки аренды сохранялись на стабильном уровне в 2017 г. Средняя запрашиваемая ставка на офисы класса А находится в диапазоне 18-30 тыс. руб./кв. м/год, а на офисы класса В – 12-21 тыс. руб./кв. м/год. По нашим прогнозам, в 2018 г. возможна коррекция диапазонов средних запрашиваемых ставок аренды в сторону постепенного увеличения – в сегменте класса А в пределах 5-10% и в сегменте класса В – на 2-3%. При этом, запрашиваемые ставки аренды на премиальные офисы в 2018 г. не изменятся и будут находиться в диапазоне 750-850 долл./кв. м/год. Все ставки указаны без учета эксплуатационных расходов и НДС.

Общий прогноз. В 2018 г. на фоне благоприятных прогнозов ключевых макроэкономических показателей и повышения деловой активности мы ожидаем постепенное восстановление рынка офисной недвижимости. Уровень вакантных площадей продолжит снижение до уровня 13,5%. Более существенное снижение вакансии будет сдерживаться вводимыми в эксплуатацию офисными площадями, объем которых по итогам 2018 г. должен достигнуть порядка 450 тыс. кв. м. По нашим прогнозам, объем новых сделок по аренде и покупке офисных площадей незначительно превысит показатель 2017 г. и составит 1,1-1,2 млн кв. м, при этом чистое поглощение увеличится до 600 тыс. кв. м.

Еще один интересный тренд — рынок коворкингов. За год их число в Москве и Подмоскovie выросло в три раза до 106, причем особое развитие получают сетевые коворкинги. Если раньше такой формат выбирали стартапы, то теперь к нему присматриваются крупные компании. Также наблюдается увеличение спроса на небольшие офисы: бизнес научился экономить и сокращать издержки.

Сегодня повышенным спросом у арендаторов пользуются небольшие помещения площадью 20-30 кв. м стоимостью 10-15 тыс. руб. за объект с полным обслуживанием.

Торговая недвижимость

По итогам 2017 г. прирост торговых площадей в Московском регионе составил порядка 223 тыс. кв. м, что на 47% меньше результатов предыдущего года. Объёмы строительства 2017 г. станут минимальными за последние четыре года.

Фокус девелоперов также начинает смещаться в сторону городов Московской области. Большой потенциал здесь имеют те объекты, которые обладают удачной локацией с большой зоной охвата, хорошей покупательской способностью населения, а также в соседстве с сильными якорными операторами (например, ТРЦ Пушкино Парк в соседстве с гипермаркетом Гиперглобус, Леруа Мерлен, Декатлон и Дарвин).

Средний уровень вакансии на 2017 г. составляет 10%, показатель незначительно снизился по сравнению с 2016 г. Несмотря на то, что уровень вакантности в целом высок, как правило, в каждом административном округе есть проекты с удачной локацией и сильным составом арендаторов, в которых заполняемость близка к 100%. В 2018 г. тренд на снижение вакансии продолжится: ожидается сокращения до 9%.

Общий показатель обеспеченности качественными торговыми площадями вырос на 6,3% – до 487 кв. м / 1 тыс. жителей, против 458 в 2016 г. Насыщение рынка происходит неравномерно: тогда как в отдельных округах обеспеченность остаётся на прежнем уровне или незначительно снижается, в других частях города показатель существенно вырос. Лидером по росту показателя стал Западный округ, где был введён в эксплуатацию крупнейшие ТЦ 2017 г. – «Vegas Кунцево» (GLA – 113 тыс. кв. м).

Среди крупнейших новых московских центров 2017 г. также стоит отметить: ТЦ «Видное Парк» (27 тыс. кв. м) и 4Daily (25 тыс. кв. м).

В 2018 г. на Московском рынке ожидается рост показателя ввода новых торговых площадей. Порядка 281 тыс. кв. м новых торговых площадей должно выйти на рынок, что на 26% больше строительства в текущем году. При этом некоторые объекты 2018 г. были изначально заявлены к вводу в 2017 г., но впоследствии сроки были перенесены. Среди крупнейших новых центров 2018 г.: «Остров Мечты» (105 тыс. кв. м GLA), «Каширская Плаза» (72 тыс. кв. м GLA).

В 2017 г. на рынок вышел 31 новый международный бренд, а еще около пяти планируют выход до конца года. Таким образом, общее число новых брендов в уходящем году достигнет 36, что сопоставимо с показателем 2016 г., когда на рынке появилось 39 брендов. Основное их масса относится к сегменту одежды и обуви (42%), а также парфюмерии и косметики (14% всех брендов).

Одним из основных трендов уходящего г. стал рост популярности внутригородских торговых центров в зонах доступности общественного транспорта.

Продолжил устойчивый рост сегмент еды. В Москве открылось 100 ресторанов и 50 кафе. В то же время растёт популярность формата фуд-маркетов. В 2017 г. открылся интересный проект «ГастроФерма» на Бауманской. Из анонсированных проектов стоит отметить проект реконструкции трамвайного депо на Лесной улице, на месте которого будет располагаться одноимённый проект фуд-маркета «Депо» общей площадью 17,4 тыс. кв. м, а также Центральный рынок на Рождественском бульваре.

Ценообразующие факторы

Основными ценообразующими факторами для коммерческих помещений являются:

- престижность местоположения объекта (приближенность к историческим и центральным частям города, престижность адреса, близость памятников архитектуры и центров деловой активности, благоустроенность и однородность социальной среды ближайшего окружения);
- проходимость/проезжаемость места, т.е. интенсивность пешеходных или транспортных потоков;
- условия парковки;

- характеристика входа (количество, ориентация на улицу или во двор);
- этаж расположения помещения;
- площадь помещения;
- коэффициент полезных площадей;
- высота потолков в помещении;
- состояние помещения (техническое состояние, внутренняя отделка);
- элементы благоустройства и коммуникаций (наличие водоснабжения, отопления, канализации, электроэнергии, телефонных линий, интернета и т.д.);
- условия осуществления погрузочно-разгрузочных работ.

Состояние рынка в марте 2018 г.

В марте на продажу предлагался 1321 объект общей площадью 1 709 тыс. кв. м и общей стоимостью 264,5 млрд. руб., что ниже показателя февраля на 24% по количеству и на 33% по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в рублях снизилась на 6% и составила 154 791 руб./кв. м. Курс доллара в марте не изменился, поэтому в долларовом эквиваленте цена также снизилась на 6% и составила 2 710 \$/кв. м. За год цены в рублях снизились на 16%, а в долларах – на 18%.

Снижение цен в условиях снижения объема предложения в марте может указывать на низкую деловую активность, что объясняется отсутствием факторов, которые бы стимулировали как макроэкономическое развитие в целом, так и развитие рынка коммерческой недвижимости, в частности. В тоже время, как видно на следующих графиках, аналогичное снижение отмечалось в марте и в 2016, и в 2017 году. Поэтому делать вывод, является ли наблюдающееся снижение устойчивой тенденцией, или же вызвано чисто сезонными факторами, пока нельзя.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 50%. Далее идут производственно-складские помещения (24%), помещения торговые помещения (15%) и свободного назначения (11%).

Рынок в целом					
Все сегменты	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	1 321	264 508	1 709	1,29	154 791
К февралю 2018	▼ -24%	▼ -37%	▼ -33%	▼ -11%	▼ -6%
К марту 2017	▲ +5%	▼ -12%	▲ +5%	▼ -1%	▼ -16%

Торговая недвижимость

Объем предложения торговых помещений на продажу в марте 2018 г. по количеству снизился на 33%, а по общей площади – на 5%. Всего на рынке экспонировалось 266 объектов общей площадью 265 тыс.кв.м. и общей стоимостью 56,3 млрд. руб.

Внутри Садового Кольца экспонировалось 19 объектов общей площадью 4 тыс.кв.м. За месяц объем предложения по количеству снизился на 51%, а по общей площади – на 80%. Цена за месяц выросла на 42% и составила 877 536 руб./кв.м. Значительное увеличение цены обусловлено уходом с рынка двух больших и дешевых объектов – на ул.Н.Арбат (8381 кв.м, 478 896 руб./кв.м) и Котельническая наб. (1 200 кв.м, 452 100 руб./кв.м).

Торговые помещения внутри Садового Кольца

Торговые внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	19	3 514	4	0,21	877 536
К февралю 2018	▼ -51%	▼ -72%	▼ -80%	▼ -60%	▲ +42%
К марту 2017	▲ +12%	▼ -30%	▼ -20%	▼ -32%	▼ -8%

Торговые помещения вне Садового Кольца

Торговые вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	247	52 784	261	1,06	202 467
К февралю 2018	▼ -31%	▼ -9%	▲ +1%	▲ +47%	▼ -9%
К марту 2017	▲ +2%	▲ +84%	▲ +85%	▲ +83%	-0%

За пределами центра объем предложения по количеству уменьшился на 31%, по общей площади вырос на 1%, составил 247 объектов общей площадью 261 тыс.кв.м. Цена на объекты за пределами центра за месяц снизилась на 9% и составила 202 467 руб./кв. м. Снижение средневзвешенной цены было связано с выходом в марте трех дешевых крупных объектов в низком ценовом диапазоне - на пр-те Андропова (87 000 кв.м, 174 000 руб./кв.м), на Новочеркасском б-ре (10 500 кв.м, 134 000 руб./кв.м) и на Ленинградском ш. (6 000 кв.м, 116 700 руб./кв.м).

Несмотря на значительный рост стоимости торговых помещений цены на торговые помещения в центре в марте, за год цена по ним, в отличие от помещений за пределами Садового Кольца, снизилась, что может свидетельствовать о том, что спрос на помещения в центре в среднесрочной перспективе остается более низким.

Street-retail

В марте 2018 года экспонировалось 82 объекта street-retail общей площадью 21 тыс. кв. м и общей стоимостью 5,97 млрд. руб. По сравнению с предыдущим месяцем их количество снизилось на 35%, а общая площадь - на 43%.

Street-retail внутри Садового Кольца

Street-retail внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	5	902	0,77	0,15	1 172 027
К февралю 2018	▼ -72%	▼ -77%	▼ -83,19%	▼ -40%	▲ +34%
К марту 2017	▼ -50%	▼ -68%	▼ -77,35%	▼ -56%	▲ +40%

Street-retail вне Садового Кольца

Street-retail вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	77	5 084	20,42	0,27	248 978
К февралю 2018	▼ -29%	▼ -40%	▼ -36,82%	▼ -10%	▼ -5%
К марту 2017	▲ +8%	▲ +9%	▼ -3,22%	▼ -10%	▲ +13%

Объем предложения объектов street-retail в центре по количеству снизился на 72%, а по общей площади - на 83% и составил 5 объектов общей площадью 1 тыс.кв.м. Средневзвешенная цена по объектам в пределах Садового Кольца выросла на 34% и составила 1172 027 руб./кв.м. Рост цены был связан с уходом нескольких дешевых объектов низкого ценового сегмента - на Овчинниковском пер. (360 кв.м, 557 451 руб./кв.м), Тверской ул.(360 кв.м, 557 451 руб./кв.м) и Котельнической наб.(1 200 кв.м, 452 000 руб./кв.м).

Объем предложения помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца составил 77 объектов общей площадью 20 тыс. кв. м, уменьшившись по сравнению с февралем на 29% по количеству и на 37% по общей площади. Средневзвешенная цена по таким помещениям сократилась на 5% и составила 248 978 руб./кв.м. Уменьшение цены было вызвано уходом дорогих объектов - на Кутузовском пр-те (560 кв.м, 513 429 руб./кв.м), Вельяминовской ул. (608 кв.м, 430 747 руб./кв.м), а также за счет выхода на рынок дешевого объекта низкого ценового диапазона на Гостиничной ул. (505 кв.м, 99 000 руб./кв.м).

Офисная недвижимость

Объем предложения офисных помещений на продажу в марте 2018 г. сократился на 19% по количеству и на 40% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 756 объектов общей площадью 852 тыс. кв.м и общей стоимостью 147 млрд. руб.

Количество офисных объектов, предлагаемых на продажу в центре, уменьшилось на 28%, а их общая площадь - на 49%, в результате чего объем предложения составил 121 объект площадью 106 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по объектам в центре выросла на 2% и составила 326 150 руб./кв. м.

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц сократился на 18% по количеству, на 38% по общей площади и составил 635 объектов общей площадью 747 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра в марте снизилась на 4% и составила 150 762 руб./кв.м. Снижение цены было обусловлено выходом на рынок двух дешевых офисных объектов - на ул. Херсонская (10 638 кв.м, 66 742 руб./кв.м) и Волгоградском пр-те (10 690 кв.м, 74 836 руб./кв.м).

Офисные помещения внутри Садового Кольца

Офисы внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	121	34 463	106	0,87	326 150
К февралю 2018	▼ -28%	▼ -48%	▼ -49%	▼ -30%	▲ +2%
К марту 2017	▼ -8%	▼ -23%	▲ +3%	▲ +10%	▼ -24%

Офисные помещения вне Садового Кольца

Офисы вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	635	112 548	747	1,18	150 762
К февралю 2018	▼ -18%	▼ -41%	▼ -38%	▼ -25%	▼ -4%
К марту 2017	▲ +3%	▼ -33%	▼ -18%	▼ -20%	▼ -19%

Судя по тому, что ценовая динамика по офисам в центре лучше за месяц и хуже за год, на данный момент по таким помещениям происходит некоторая ценовая коррекция, однако в целом различия не очень существенны, поэтому можно допустить, что спрос на помещения в центре и за его пределами примерно одинаков.

Производственно-складские помещения

Количество экспонируемых объектов производственно-складского назначения в марте 2018 г. уменьшилось на 33%, а их общая площадь - на 30%. Объем предложения составил 162 объекта общей площадью 404 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена производственно-складских помещений уменьшилась на 15% и составила 67 192 руб./кв.м. Снижение цены произошло как по старым объектам – на 13%, так и за счет выхода нескольких дешевых новых в низком ценовом диапазоне – на Батюнинском пр-де (6 590 кв.м, 27 314 руб./кв.м), ул.Краснодарская (11 325 кв.м, 26 490 руб./кв.м), ул.Спартакoвская (12 132 кв.м, 41 213 руб./кв.м).

Производственно-складские помещения

ПСП	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	162	27 133	404	2,49	67 192
К февралю 2018	▼ -33%	▼ -40%	▼ -30%	▲ +4%	▼ -15%
К марту 2017	▲ +86%	▲ +37%	▲ +33%	▼ -29%	▲ +3%

Помещения свободного назначения

ПСН	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	137	34 066	188	1,37	181 125
К февралю 2018	▼ -20%	▼ -27%	▼ -27%	▼ -8%	▼ -1%
К марту 2017	▼ -15%	▲ +4%	▲ +11%	▲ +32%	▼ -6%

Объем предложения объектов свободного назначения в марте 2018 г. по количеству снизился на 20%, а по общей площади – на 27%, составив 137 объектов общей площадью 188 тыс.кв.м. Средневзвешенная цена по помещениям свободного назначения снизилась на 1% и составила 181 125 руб./кв.м.

Выводы

- Москва и Московская область продолжают оставаться наиболее привлекательными для инвесторов. В 2017 году объем инвестиций в коммерческую недвижимость региона составил \$3,9 млрд.
- Важным событием 2017 г. на рынке инвестиций в недвижимость Москвы стала компрессия ставок капитализации, произошедшая во всех сегментах коммерческой недвижимости впервые с 2012 г. По итогам 2017 г. средние ставки капитализации на премиальные объекты находятся в диапазоне 9,00-9,50% для объектов офисной недвижимости, 9,25-9,75% – для объектов торговой недвижимости
- По предварительным итогам объем нового строительства в 2017 г. достигнет 344 тыс. кв. м, что лишь на 8% выше объема предыдущего г. В структуре введенных в эксплуатацию офисных площадей, в отличие от 2016 г., преобладают офисы класса А. Доля этого сегмента по предварительным итогам 2017 г. составит 87% против 22% в 2016 г.
- По итогам 2017 г. прирост торговых площадей в Московском регионе составил порядка 223 тыс. кв. м, что на 47% меньше результатов предыдущего года. Объёмы строительства 2017 г. станут минимальными за последние четыре года.
- В марте в Москве на продажу предлагался 1321 коммерческий объект суммарной площадью 1 709 тыс. кв. м;
- Средневзвешенная цена за месяц в рублях снизилась на 6% и составила 154 791 руб./кв. м. Снижение цен в условиях снижения объема предложения в марте может указывать на низкую деловую активность;
- Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 50%. Далее идут производственно-складские помещения (24%), помещения торговые помещения (15%) и свободного назначения (11%).

СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Методологической основой по определению вида стоимости объектов оценки являются:

- ✓ Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 05.01.2006 г. № 7-ФЗ;
- ✓ Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ.
- ✓ Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности» от 13.07.2007 г. № 129-ФЗ;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утвержденные приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утвержденные приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утвержденные приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) утвержденные приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО № 9) утвержденные приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015 г. № 327).

Обоснованием применения данных Федеральных Стандартов оценки является обязательность их применения на территории Российской Федерации.

5. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона № 157-ФЗ от 27.07.2006 года.

К *объектам оценки* относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое и 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.

Виды стоимости.

При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- Рыночная стоимость;
- Инвестиционная стоимость;
- Ликвидационная стоимость;
- Кадастровая стоимость.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок 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.

(Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации")

В случае если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

При определении *ликвидационной стоимости* объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости объекта оценки, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

(Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 298).

Основные термины и определения, используемые при выполнении отчета.

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

Дата определения стоимости объекта - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

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

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Стоимость воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки;

Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки;

Износ имущества – снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Ликвидность – возможность реализации, продажи, превращения материальных или иных ценностей в денежные средства для покрытия текущих финансовых обязательств.

Подход к оценке – представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Методом оценки – является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ОТЧЕТА

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данной оценки:

- Настоящая оценка достоверна лишь в полном объеме и лишь в указанных в ней целях.
- Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению настоящей оценки, отсутствуют.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объектам оценки. Весь предоставленный перечень документов необходим исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
- Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанного в данном отчете.
- Стоимость объекта оценки рассчитана с учетом того, что предполагаемый срок экспозиции на открытом рынке носит сугубо прогнозный характер и может быть недостаточным для осуществления рыночной сделки.
- Рыночная стоимость нежилого помещения рассчитана с учетом НДС (Налоговый кодекс РФ, ч. 2, гл. 21, ст. 1).

7. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

(Статья 12. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации")

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 месяцев.

(Статья 26. Федеральный стандарт оценки. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297.)

Согласно Заданию на оценку, Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является суждение о наиболее эффективном использовании объекта недвижимости. Это суждение является основополагающей предпосылкой их стоимости. Стандарты оценки требуют оценивать отдельно участок земли с существующей застройкой и участок земли, условно незастроенный, для выявления оптимального варианта использования собственности.

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

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

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам.

Физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для данного участка способов использования.

Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу участка.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки.

При анализе наиболее эффективного использования оцениваемых встроенных нежилых помещений следует учесть, в основном: ближайшее непосредственное окружение, назначение и состояние объекта, объёмно-планировочные характеристики и условия доступа.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости позволяет определить такое их использование, которое обеспечит максимальную доходность в долгосрочной перспективе.

Физически возможный вариант использования.

Как следует из характеристик оцениваемых нежилых помещений (см. раздел «Описание объекта оценки» настоящего отчета), а также, учитывая назначение, техническое состояние и инженерную оснащенность здания, в котором оно расположено, возможно их использование под любые коммерческие цели.

Разрешенное использование.

Согласно правоустанавливающим документам, оцениваемые помещения - нежилые. Ограничений по использованию объекта оценки под коммерческую функцию не выявлено.

Экономически целесообразное использование.

Использование оцениваемого объекта недвижимости должно обеспечить доход, превышающий затраты на его содержание и тем самым создавать дополнительную стоимость.

Максимально продуктивное использование.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта.

Наибольшую доходность на рынке обеспечивает использование нежилой недвижимости под торговую функцию. Однако торговые объекты обычно располагаются на первых этажах либо в торговых комплексах. Использовать в качестве торгового помещения, расположенные на 17 этаже жилого дома не целесообразно. Для использования под складскую функцию также обычно используют объекты, расположенные на первых или подвальных этажах, что связано с необходимостью обеспечения условий для погрузки. По мнению Оценщика, исходя из местоположения и типа объекта оценки (нежилые помещения на 17 этаже жилого дома), его площади, состояния и оснащенности, максимально продуктивным использованием оцениваемых помещений будет использование под офисную функцию.

Исходя из вышесказанного, оценив варианты использования объекта оценки с точки зрения законодательно возможного, физически и финансово осуществимого, с учетом максимальной эффективности использования, **оценщик считает наиболее целесообразным вариантом использования объекта оценки – под офисную функцию.**

9. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

1. Заключение с заказчиком договора об оценке;
2. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
3. Анализ рынка, к которому относится объект оценки;
4. Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
5. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
6. Составление и передача заказчику отчета об оценке.

(Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)».

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

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

Каждый из подходов имеет определенные ограничения с точки зрения возможности получения достоверного результата при оценке конкретного объекта оценки. В силу различных обстоятельств, например, уровня развития рынка данного вида имущества, типичности способов приобретения, степени достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки. Использование этих подходов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта оценки, как правило, предпочтение может быть отдано одному (двум) из указанных подходов оценки, так как другие (другой) не обеспечивают достаточной точности для проведения согласования результатов оценки.

После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости устанавливается исходя из того, какой подход(ы) наиболее обеспечивает(ют) достоверность полученного результата стоимости объектов оценки.

10. ВЫБОР ПОДХОДОВ ПРИ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

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

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

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

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;

- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода;

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Согласно ФСО №7, «затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, **но не их частей, например жилых и нежилых помещений**».

Таким образом, учитывая тип объекта – встроенные нежилые Оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода при оценке стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход (*sales comparison approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

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

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

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

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости Объекта оценки.

Доходный подход (*income approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов. Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Объект оценки на дату осмотра находится в неудовлетворительном состоянии, его эксплуатация невозможна. Использование доходного подхода в данном случае приводит к необходимости использования большого количества допущений при определении затрат на ремонт, прогнозируемых доходов, ставки дисконтирования, может привести к искажению полученного результата, поэтому, Оценщик счел возможным отказаться от применения доходного подхода к оценке рыночной стоимости Объекта оценки.

11. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

Подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно проданы или включены в листинг на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи сопоставимых с оцениваемым объектом. Если подобная недвижимость на рынке продаж представлена единичными сделками, сравнительный подход не обеспечивает надежных результатов. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках, о котировках, о предложениях по продаже объектов, которые сопоставимы с оцениваемым объектом;
2. Подбор сопоставимых объектов, использование которых соответствует наилучшему использованию объекта. При выборе объектов сравнения основным принципом является аналогичное наилучшее и наиболее эффективное использование объекта.
3. Определение подходящих единиц сравнения (таких, например, как рубль за метр общей площади здания) и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
4. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых. При этом поправки принято разделять на две группы – к первой группе относятся характеристики сделок, ко второй - характеристики объектов;
5. Установление стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю (или группе показателей - в условиях недостатка или низкой степени достоверности рыночной информации).

Метод прямого сравнительного анализа продаж представляет собой процедуру сопоставления фактически имеющихся продаж и предложений аналогичных объектов на рынке недвижимости. Этот метод основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретный объект недвижимости больше, чем обойдется приобретение другой схожей недвижимости, обладающей такой же полезностью. Оценщиком проводится сбор и анализ информации об аналогичных продажах и предложениях для последующего сравнения с объектом оценки, которое позволяет определить рыночные корректировки по существенным элементам сравнения.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от объекта оценки;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от объекта оценки;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на объект;
- физические характеристики (площадь, конструктивные элементы, оснащенность, состояние и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с объектом недвижимости, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки (был ли объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от объекта оценки устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с аналогичными объектами.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например: квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

При анализе цен продаж сопоставимых объектов Оценщиком были проанализированы данные об имевших место предложениях подобных объектов.

За единицу сравнения в данном случае целесообразно выбрать стоимость за 1 квадратный метр общей площади помещений.

В результате исследования рынка коммерческой недвижимости Северного административного округа г. Москвы, Оценщик посчитал возможным использовать для

сравнения аналоги, приведенные в Таблице 12.1. (копии интернет-страниц с аналогами приведены в Приложении 5).

В качестве аналогов подбирались помещения, выставленные на продажу в мае 2018 года, под торговую функцию и сферу услуг, по своему местоположению и основным характеристикам сопоставимые с Объектом оценки.

Данные об объектах сравнения, используемые в расчетах, проведенные корректировки и результаты расчета содержатся в нижеприведенной Таблице 12.1.

Таблица 12.1.

Описание объектов-аналогов

Краткое описание объекта оценки и объектов сравнения						
Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Адрес	г. Москва, Западное Дегунино, Коровинское ш., д. 17, корп. 2, пом. 1	Москва, САО, р-н Хорошевский, Хорошевское ш., 38к1	Москва, ул. Сходненская, 14	Москва, Пятницкое ш., 11	Москва, САО, р-н Головинский, 2-й Лихачевский пер., 1А	Москва, Новопетровская ул., 14
		9 990 000	25 990 000	22 990 000	11 961 600	19 500 000
Рыночная стоимость за объект (с учетом НДС), руб. / кв. м.	-	45 102	91 902	89 109	96 465	75 000
Рыночная стоимость за объект (без учета НДС), руб. / кв. м.	-	45 102	77 883	75 516	81 750	63 559
Источник информации	-	https://www.cian.ru/sale/commercial/153582761/	https://irr.ru/real-estate/commercial-sale/misc/pomeschenie-282-8-kv-m-shodnenskaya-ul-14-7-(929)-557-93-53	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_258_m	https://www.cian.ru/sale/commercial/169197526/	https://irr.ru/real-estate/commercial-sale/misc/pomeschenie-260-kv-m-1-ya-liniya-novopetrovskaya-7-(926)-528-88-20
Контактные данные	-	7 901 551-99-99	7 (929) 557-93-53	7 (963) 711-50-35	7 495 369-67-52	7 (926) 528-88-20
Тип объекта недвижимости	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Использование объекта	универсальное	универсальное	универсальное	универсальное	универсальное	универсальное
Первая группа элементов сравнения						
Состав передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата сделки/предложения	май 2018	май 2018	май 2018	май 2018	май 2018	май 2018
Вторая группа элементов сравнения						
Тип объекта недвижимости	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Площадь объекта, кв. м.		221,5	282,8	258,0	124,0	260,0
Тип входа	общий	отдельный	отдельный	отдельный	общий	отдельный
Занимаемый этаж	17	подвал	1	1	2	1
Состояние отделки	без отделки	хорошее	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
Инженерные коммуникации	все	все	все	все	все	все
Условия парковки	бесплатная на прилегающей территории	бесплатная на прилегающей территории	бесплатная на прилегающей территории	бесплатная на прилегающей территории	бесплатная на прилегающей территории	бесплатная на прилегающей территории

Согласно классической теории оценки, корректировки по таким элементам сравнения, как поправка на передаваемые права, поправка на условия финансирования, поправка на условия сделки, поправка на время совершения сделки должны быть сделаны кумулятивно - т.е. каждый раз корректируется уже откорректированная цена.

Корректировки по первой группе элементов сравнения

Поправка на набор прав на недвижимость. У всех аналогов и у объекта оценки передается право собственности на помещения. Корректировка не проводилась.

Поправка на условия финансирования сделки. По данным Оценщика, для всех объектов характерны типичные условия финансирования - за счет собственных денежных средств; без рассрочки оплаты.

Поправка на условия сделки. В качестве объектов - аналогов были рассмотрены предложения на продажу. В ходе переговоров с продавцами было установлено, что цена сделки, как правило, ниже цены, указанной в объявлении о продаже.

Цены объектов аналогов были скорректированы с использованием Справочника оценщика недвижимости - 2017: «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2017 (стр. 273, табл. 168).

Таблица 169

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	9,5%	10,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	8,7%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	11,5%	12,9%

Для целей оценки поправка на торг была принята равной 10% (среднее значение для аналогичных объектов, активный рынок).

Поправка на время совершения сделки. Поправки на время свершения сделки не учитывались, так как сделки по этим объектам не проходили. Предложения продажи аналогов актуальны на дату оценки.

Таблица 12.2.

Корректировки по первой группе элементов сравнения

<i>Корректировки по первой группе элементов сравнения</i>						
Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Рыночная стоимость за объект (без учета НДС), руб. / кв. м.	-	45 102	77 883	75 516	81 750	63 559
Состав передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная рыночная стоимость, руб./кв.м (без НДС)	-	45 102	77 883	75 516	81 750	63 559
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная рыночная стоимость, руб./кв.м (без НДС)	-	45 102	77 883	75 516	81 750	63 559
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %	-	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная рыночная стоимость, руб./кв.м (без НДС)	-	40 591	70 095	67 964	73 575	57 203
Дата сделки/предложения	май 2018	май 2018	май 2018	май 2018	май 2018	май 2018
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная рыночная стоимость, руб./кв.м (без НДС)	-	40 591	70 095	67 964	73 575	57 203

Корректировки по второй группе элементов сравнения

Определение корректировок цен объектов-аналогов проводилось с использованием Справочника оценщика недвижимости: «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректировки для сравнительного подхода», под ред ЛЕЙФЕРА. Л.А. Нижний Новгород, 2017г.

Поправка на площадь. С увеличением площади объектов недвижимость стоимость квадратного метра уменьшается (так называемая «скидка на опт»), что подтверждается аналитическими данными рынка.

Цены объектов аналогов были скорректированы с использованием Справочника оценщика недвижимости: «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректировки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2017 (стр. 184, табл. 103).

Таблица 103

Площадь, кв. м		Цена							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Поправка на тип входа. Для коммерческих помещений на стоимость влияет тип входа и занимаемый этаж. Цены объектов аналогов были скорректированы с использованием Справочника оценщика недвижимости: «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректировки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2017 (стр. 213, табл. 123).

Таблица 123

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

Поправка на этаж. Цены объектов аналогов были скорректированы с использованием Справочника оценщика недвижимости: «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректировки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2017 (стр. 219, табл. 129).

Матрицы коэффициентов

Таблица 129

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,89	0,73	0,85
	цоколь	1,12	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,37	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,18	1,05	0,86	1

Поправка на состояние объекта. Техническое состояние здания и уровень отделки существенно влияет на стоимость помещений. Цены объектов аналогов были скорректированы с использованием Справочника оценщика недвижимости: «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректировки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2017 (стр. 240, табл. 147).

Матрицы коэффициентов

Таблица 147

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требует косметического ремонта	1,08	1	0,85	0,70
	среднее состояние	1,27	1,18	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

Далее приведены таблицы с корректировками для каждого оцениваемого помещения.

Таблица 12.3.

Корректировки по второй группе элементов сравнения для помещения с кад. №77:09:0002023:3554

Корректировки по второй группе элементов сравнения						
Характеристики объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Скорректированная рыночная стоимость, руб./кв.м (без НДС)	-	40 591	70 095	67 964	73 575	57 203
Площадь объекта, кв.м.	278,8	221,5	282,8	258,0	124,0	260,0
Корректирующий коэффициент		1,10	1	1	1,10	1
Корректировка, %	-	-10%	0%	0%	-10%	0%
Тип входа	общий	отдельный	отдельный	отдельный	общий	отдельный
Корректирующий коэффициент		0,85	1,18	1,18	1,00	1,18
Корректировка, %	-	15%	-18%	-18%	0%	-18%
Занимаемый этаж	17	подвал	1	1	2	1
Корректирующий коэффициент		0,85	1,16	1,16	1,00	1,16
Корректировка, %	-	15%	-16%	-16%	0%	-16%
Состояние отделки	без отделки	хорошее	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,27	1,08	1,08	1,27	1,27
Корректировка, %	-	-27%	-8%	-8%	-27%	-27%
Относительная валовая корректировка, %	-	-7%	-42%	-42%	-37%	-61%
Абсолютная валовая корректировка, %	-	67%	42%	42%	37%	61%
Скорректированная рыночная стоимость, руб./кв.м (без НДС)	-	37 795	40 903	39 659	46 433	22 511
Отклонение	16%					
Весовой коэффициент	-	3,65	4,16	4,16	4,26	3,78
Удельный вес в общей стоимости		18%	21%	21%	21%	19%
Рыночная стоимость (без НДС), руб./кв.м						37 780
Рыночная стоимость (без НДС), руб.						10 533 064

Таблица 12.4.

Корректировки по второй группе элементов сравнения для помещения с кад. №77:09:0002023:3555

Корректировки по второй группе элементов сравнения						
Характеристики объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Скорректированная рыночная стоимость, руб./кв.м (без НДС)	-	40 591	70 095	67 964	73 575	57 203
Площадь объекта, кв.м.	175,2	221,5	282,8	258,0	124,0	260,0
Корректирующий коэффициент		1,00	0,91	0,91	1,00	0,91
Корректировка, %	-	0%	9%	9%	0%	9%
Тип входа	общий	отдельный	отдельный	отдельный	общий	отдельный
Корректирующий коэффициент		0,85	1,18	1,18	1,00	1,18
Корректировка, %	-	15%	-18%	-18%	0%	-18%
Занимаемый этаж	17	подвал	1	1	2	1
Корректирующий коэффициент		0,85	1,16	1,16	1,00	1,16
Корректировка, %	-	15%	-16%	-16%	0%	-16%
Состояние отделки	без отделки	хорошее	удовлетворительное	хорошее	хорошее	отличное
Корректирующий коэффициент		1,27	1,08	1,08	1,27	1,27
Корректировка, %	-	-27%	-8%	-8%	-27%	-27%
Относительная валовая корректировка, %	-	3%	-33%	-33%	-27%	-52%
Абсолютная валовая корректировка, %	-	57%	51%	51%	27%	70%
Скорректированная рыночная стоимость, руб./кв.м (без НДС)	-	41 809	47 211	45 776	53 709	27 660
Отклонение	16%					
Весовой коэффициент	-	3,88	4,01	4,01	4,47	3,63
Удельный вес в общей стоимости		19%	20%	20%	22%	18%
Рыночная стоимость (без НДС), руб./кв.м						43 779
Рыночная стоимость (без НДС), руб.						7 670 081

Таблица 12.5.

Корректировки по второй группе элементов сравнения для помещения с кад. №77:09:0002023:3557

<i>Корректировки по второй группе элементов сравнения</i>						
Характеристики объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Скорректированная рыночная стоимость, руб./кв.м (без НДС)	-	40 591	70 095	67 964	73 575	57 203
Площадь объекта, кв.м.	44,0	221,5	282,8	258,0	124,0	260,0
Корректирующий коэффициент		0,93	0,85	1	0,93	0,85
Корректировка, %	-	7%	15%	0%	7%	15%
Тип входа	общий	отдельный	отдельный	отдельный	общий	отдельный
Корректирующий коэффициент		0,85	1,18	1,18	1,00	1,18
Корректировка, %	-	15%	-18%	-18%	0%	-18%
Занимаемый этаж	17	подвал	1	1	2	1
Корректирующий коэффициент		0,85	1,16	1,16	1,00	1,16
Корректировка, %	-	15%	-16%	-16%	0%	-16%
Состояние отделки	без отделки	хорошее	удовлетворительное	хорошее	хорошее	отличное
Корректирующий коэффициент		1,27	1,08	1,08	1,27	1,27
Корректировка, %	-	-27%	-8%	-8%	-27%	-27%
Относительная валовая корректировка, %		10%	-27%	-42%	-20%	-46%
Абсолютная валовая корректировка, %	-	64%	57%	42%	34%	76%
Скорректированная рыночная стоимость, руб./кв.м (без НДС)	-	44 651	51 417	39 659	58 860	31 092
Отклонение	18%					
Весовой коэффициент	-	3,82	3,96	4,23	4,37	3,61
Удельный вес в общей стоимости		19%	20%	21%	22%	18%
Рыночная стоимость (без НДС), руб./кв.м						45 593
Рыночная стоимость (без НДС), руб.						2 006 092

Результаты расчетов приведены в таблице ниже

Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб.
77:09:0002023:3554	278,8	10 533 064,00
77:09:0002023:3555	175,2	7 670 081,00
77:09:0002023:3557	44,0	2 006 092,00
Итого, руб.		20 209 237,00
Итого, округленно, руб.		20 209 000,00

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости – встроенных нежилых помещений, общей площадью 498 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, Коровинское шоссе, д. 17, корп. 2, пом. 1, полученная на основе сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки 05 мая 2018 г., без учета НДС (округленно), составляет: 20 209 000 рублей.

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов оценки. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них.

Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
- Способность отразить действительные намерения типичного покупателя или продавца, прочие реалии спроса и предложения;
- Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, накопленный износ, потенциальная доходность и т.д.

В рамках настоящей оценки расчет рыночной стоимости Объекта затратным и доходным подходом не проводился (см. Раздел 12. настоящего отчета).

Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка.

Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом. Результат, полученный на основе сравнительного подхода, по нашему мнению, можно считать надежным и достаточно объективным.

Так как для определения рыночной стоимости был использован только Сравнительный подход, согласование не требуется.

13. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- ❖ изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
 - ❖ сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данной оценке допущений и ограничивающих условий и является нашим персональным, непредвзятым профессиональным анализом, мнением и выводами;
 - ❖ мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данной оценке; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
 - ❖ наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
 - ❖ задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
 - ❖ ни одно лицо, кроме лиц, подписавших данный отчет, не оказывали профессионального содействия оценщикам, подписавшим данный отчет;
 - ❖ наш анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен в полном соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ» и Федеральными Стандартами Оценки:
- Федеральным Законом РФ № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в

- Российской Федерации»,
- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
 - Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;
 - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
 - Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
 - Федеральным стандартом оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 32 этот отчет составлен в соответствии с:
 - Федеральным Законом РФ № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»,
 - Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
 - Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;
 - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
 - Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
 - Федеральным стандартом оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327.

❖ Итоговая расчетная стоимость объекта признается действительной на дату оценки:

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, с учетом НДС, округленно	20 209 000 рублей
НДС (18%)	3 637 383,00 руб.
РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, без учета НДС, округленно	23 846 620,00 рублей

Генеральный директор
ООО «Консалтинговое бюро КМС»



Оценщик

Н.Л. Коростылева

А.А. Гореликова

14. ПРИЛОЖЕНИЯ**Приложение 1****ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ**

№ п/п	Наименование документа
1	Выписка из ЕГРН от 23.04.2018 г. на помещение с кад. №77:09:0002023:3554
2	Выписка из ЕГРН от 23.04.2018 г. на помещение с кад. №77:09:0002023:3555
3	Выписка из ЕГРН от 23.04.2018 г. на помещение с кад. №77:09:0002023:3557

Приложение 2**ЗАКОНЫ, НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ И ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая. закон Российской Федерации от 30.11.1994 №51-ФЗ.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть вторая. закон Российской Федерации от 26.01.1996 №14-ФЗ.
3. Федеральный закон Российской Федерации от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297;
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298;
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №299.
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от № 327 от 01.06.2015 г.
9. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка», утвержденные решением Правления СРО НП «Кадастр-оценка»;
10. Фридман. Н. Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М: Дело ЛТД, 1995. – 480 с.
11. Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. Курс лекций. – СПб, 1997. – 172 с.
12. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. СПб., СПбГТУ, 1997 г.
13. Методологические основы оценки стоимости имущества / Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И. – М.: Интерреклама, 2003. – 688 с.
14. Оценка стоимости недвижимости / Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.: Интерреклама, 2003. – 704 с.
15. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: Питер, 2003. – 336 с.
16. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом: Конспект лекций. – СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 2004. – 56 с.
17. Оценка недвижимости / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 494 с.
18. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб.: Изд-во «МКС», 2007. – 536 с.
19. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие / С.В. Грибовский, С.А. Сивец; под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой.-М.: Финансы и статистика, 2008.-368 с.
20. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – 432 с.
21. Пупенцова С.В. Экономика недвижимости: учеб. пособие. – 2-е изд., перераб. и доп. СПб.: Изд-во Политехн. ун-та, 2010. – 176 с.

22. Пупенцова С.В. Основы оценки активов и бизнеса: учеб. пособие. СПб.: кафедра ЭМНиТСПбГПУ, 2011. – 218 с.
23. Бухарин Н.А., Озеров Е.С., Пупенцова С.В., Шаброва О.А. Оценка и управление стоимостью бизнеса: учеб. пособие / под общей ред. Е.С. Озерова – СПб. ЭМНиТ, 2011 – 238 с.
24. Иванищева Л.И., Пупенцова С.В. Основы маркетинга на рынке недвижимости// Научный электронный журнал «Проблемы недвижимости». СПб: Р-Клуб, 2000. Вып. 4 (см. www.rclub.ru).
25. Грибовский С.В., Баринов Н.П., Анисимова И.Н. О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа// «Вопросы оценки». 2002. №1.
26. Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.В. О требованиях к числу сопоставимых объектов при оценке недвижимости сравнительным подходом// «Вопросы оценки». 2003. №1.
27. Грибовский С.В. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием доходного подхода. М.: Имущественные отношения в Российской Федерации, №№6-8, 2007.
28. Ткачук А.Ю. Методические рекомендации «Правовые основы применения ликвидационной стоимости и практические методы оценки имущества», МАОК. - М, 1999 г.
29. Эконометрика: Учебник/И.И. Елисеева, С.В. Курьшева, Т.В. Костеева и др.; Под ред. И.И. Елисеевой. – 2-е изд., перераб. И доп. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 576 с.

Приложение 3

ИСТОЧНИКИ ПОЛУЧЕНИЯ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Справочника оценщика «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректировки для сравнительного подхода.» *ЛЕЙФЕР.Л.А. Нижний Новгород, 2017г.*
2. Интернет-каталоги и сайты – www.bn.ru, www.avito.ru, www.colliers.spb.ru, www.dp.ru, www.arendator.ru, www.zdanie.info; www.nsp.ru; www.statrielt.ru.

Приложение 4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

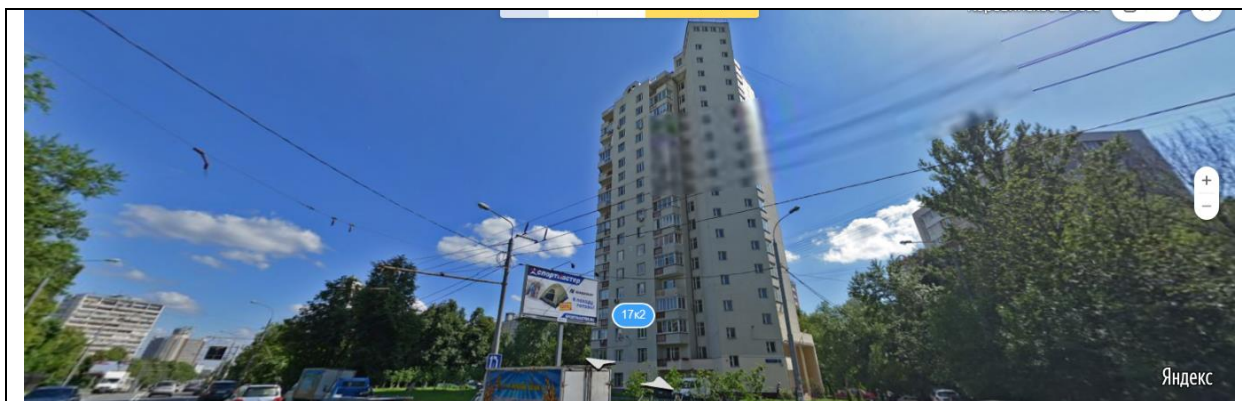


Фото 1. Вид здания, в котором расположены оцениваемые помещения



Состояние отделки



Состояние отделки



Состояние отделки



Состояние отделки



Состояние отделки



Состояние отделки



Состояние отделки




Состояние отделки

Приложение 5. КОПИИ ИНТЕРНЕТ-СТРАНИЦ Аналоги – предложения продажи

<https://www.cian.ru/sale/commercial/153582761/>

Свободное назначение (С), 221,5 м²
 в бизнес-центре «на Хорошевском шоссе, 38к1»
 Москва, САО, р-н Хорошевский, Хорошевское ш, 38к1. На карте
 М Беговая, 15 мин. пешком М Полежаевская, 18 мин. пешком Д Динамо, 10 мин. на транспорте

В избранное Поделиться Показать фото



9 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
221,5 м ²	-1 из 6	Свободно	С

Назначение: бытовые услуги, свободное назначение, фитнес, ателье одежды, парикмахерская, салон красоты, бар, клуб, спортзал, цех, медицинский центр, другое, бильярдная, коммерция, зра салон, интернет магазин, фотостудия, квест, малое производство, производство, склад, студия танцев, учебный центр, фото студия, химчистка, швейный цех, частная практика, спортивный зал

Помещение свободного назначения. Площадь 221,5 кв.м. В собственности. Подвальное помещение с отдельным входом в офисном административном 6 этажном кирпичном здании (металлическая дверь с лесенным маршем), без окон, 6 комнат: 80 кв.м., 43 кв.м., 14, 5 кв.м., 3 комнаты по 12 кв.м. Отопление, электричество, холодная и горячая вода, канализация, 2 сан. узла, 1 МГТС. В помещении пол плитка, линолеум.

[Узнать больше](#)

9 990 000 Р
 45 102 Р за м²
 Следить за изменением цены
 УСН

РБ0
 ID 560
+7 901 551-99-99
 Показать, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

РЕКЛАМА
 Европейский налоговый квартал – «Пари Мир»
 Продажа офисов с отделкой от 33 м² в бизнес-квартале с инфраструктурой европейского уровня. Собственный паркинг: м. Алексеевская.
 Тел: (495) 477-27-71


РЕКЛАМА
 Б/О «Василиевское»
 База отдыха на берегу реки Москва, подмосковные, электричество, отопление, канализация. Возможна распродажа.
 Тел: (499) 343-74-08

РЕКЛАМА
 ЖК LIFE-Ботанический сад
 Скидка до 3% на торговую недвижимость у метро! Лучшая транспортная доступность
 Тел: (499) 688-89-14
 Проектная декларация на рекламируемом сайте

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_258_m_883776489

Помещение свободного назначения, 258 м² 22 960 000 Р

Марта 8 963 711-50-35 | Написать сообщение



Площадь: 258 м²


Адрес: Москва, Пятницкое шоссе, 11
 М Волоколамская (600 м) М Митино (1,5 км) М Мякинино (1,9 км)
[Посмотреть карту](#)


Дом 1991 г.п., серия: П-3/17. Предлагается на продажу помещение свободного назначения в жилом доме на 1 эт. Помещение больше подойдет, под медицинский центр, стоматологию, учебный центр, дом быта, гостиница, хостел. Отдельный вход возможно сделать дополнительно вход с другой стороны, требует ремонта. ЗВОНИТЕ!!! Оперативный показ! Лог: КН-51П

8 963 711-50-35
 Написать сообщение

КРАММ
 Агентство
 На Авито с июля 2011
 Завершено 96 объявлений
 26 объявлений пользователя

Контактное лицо
 Марта
 Адрес:
 Москва, м. Волоколамская, Пятницкое шоссе, 11

Выбираете гироскутер ребенку?
 a.girosb.com

 Яндекс.Директ

Не торопитесь покупать гироскутер
 grotmen.ru


<https://irr.ru/real-estate/commercial-sale/misc/pomeschenie-282-8-kv-m-shodnenskaya-ul-14-etazh-1-advert697260373.html>

Помещение 282.8 кв.м, Сходненская ул, 14, этаж 1/17, жилое здание, ремонт ☆ 25 990 000 Р

5 минут от м. Сходненская ●

Описание

Предлагается для приобретения:
 Коммерческое помещение, находящееся на первом этаже жилого дома по адресу: город Москва, ул. Сходненская, 14, состоящая из 2 помещений, общей площадью 282,8 кв. м., на первом этаже жилого 17-ти этажного панельного дома, без ремонта, прекрасно подойдет под арендный бизнес.

!!!Ожидается снижение цены!!!
 Ипотека не подходит.
 Объект реализуется согласно 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", что несет собой ряд преимуществ:
 - полное отсутствие рисков для будущих владельцев – все обременения снимаются в силу закона, нет возможности появления третьих лиц с претензиями на права на квартиру;
 - цены на объекты снижены минимум на 20%-40%.
 - все обременения с объекта снимаются в пользу новых владельцев по статье закона.
 - подписание ДКП проводится официальным представителем закона, назначенным арбитражным судом.
 - гарантии чистоты сделки и защиты интересов покупателя.
ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОГРАНИЧЕННО ПО ВРЕМЕНИ!!!!
 Мы имеем официальную аккредитацию, работаем только по договору, имеем аккредитации в качестве партнера и инструменты для работы более чем на 50 электронных торговых площадках.
 Готовы выкупить для вас лот за вознаграждение.
 Звоните за любой дополнительной информацией!

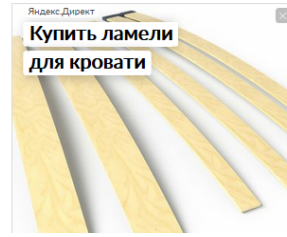
+7 (929) 557-93-53

Написать сообщение

Natalya

Москва, Сходненская ул, 14

3 мая 13



<https://www.cian.ru/sale/commercial/169197526/>

вчера, 14:53 73 просмотра, 0 за сегодня

Офис (В), 124 м²
 Москва, САО, р-н Головинский, 2-й Лихачевский пер., 1А На карте

В избранное

4 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
124 м ²	2 из 5	Свободно	В

Лот 182432 Без КОМИССИИ от Собственника! Продаю офисный блок 124 кв м. Бизнес Центр. Круглосуточная охрана. Отделка помещений выполнена с применением материалов: пол - ламинированный паркет 32 кл., подвесной потолок - типа Armstrong со встроенными растровыми светильниками дневного света; стены оклеены стеклообоями и окрашены водостойкой акриловой краской.

Оксана , доб. 136, ЛОТ 182432

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
 +7 495 369-67-52

Покалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

11 961 600 Р
 96 455 Р за м²
 Следить за изменением цены
 УСН

ИРБО

Алекс-Недвижимость
 Агентство недвижимости
 1014 объявлений

+7 495 369-67-52

Покалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

РЕКЛАМА

Офисы DM Tower
 Продажа офисов класса "А" от 72 м²!
 Панорамные виды, вид на реку! 10 минут от м. Тульская!
 Тел: (495) 021-12-65

РЕКЛАМА

База отдыха «Ильинское»
 База отдыха на берегу реки Ярона, здание и земельный участок, возможность реконструкции. Формальная распродажа.
 Тел: (499) 263-74-08

<https://irr.ru/real-estate/commercial-sale/misc/pomeschenie-260-kv-m-1-ya-liniya-novopetrovskaya-advert638273900.html>

Помещение 260 кв.м, 1-я линия, Новопетровская ул, 14, этаж 1/14, ж...

19 500 000 ₽

+7 (926) 528-88-20

Продаю Помещение Свободного Назначения площадью 260 м2 (помещение занимает на сегодня арендатор - Салон красоты). метро Войковская, Балтийская, Коптево (10-20 минут пешком). улица Новопетровская дом 14. Первая линия домов. Первый этаж жилого дома. 2 отдельных входа. 9 кабинетов (21+21+13+9+17+16+50+13+26 м2). Планировка функционально удобная. Хорошее состояние помещений-евростандарт, кондиционирование (сплит-система) в каждом кабинете, 4 с/у, 2 душ. кабины, кухня-столовая для персонала, архивная(сейф), помещение под склад. Потолки 3 метра, 5 линий мфтс. Парковка. Продажа помещения от юридического лица. [Свернуть](#)

Написать сообщение

Сергей

Москва, Новопетровская ул, 14

26 апреля

15

Об объявлении

- АО: САО
- Тип здания: жилое здание
- Общая площадь: 260 м²
- Район города: Коптево
- Улица: Новопетровская ул
- Дом: 14
- Метро: Войковская м.
- Тип цены: за все
- До метро: 17 мин/пеш
- До метро: 1.7 км

Подробнее о помещении

- Отдельный вход
- Этаж: 1
- Ремонт: типовой

Подробнее о здании

- Парковка
- 1-я линия
- Год постройки/сдачи: 1976 г.
- Этажей в здании: 14
- Материал стен: кирпичный
- Система отопления: центральная
- Высота потолков: 3



Nissan X-Trail

от 1 143 500 руб!

Приложение 6. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350062, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1

тел/факс: 8 (861) 201-14-04
E-mail: sro.raoyufo@gmail.com
www.raoyufo.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению

Гореликовой Алины Александровны

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

о том, что Гореликова Алина Александровна

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО
«09» февраля 2016 года за регистрационным номером № 00719.

Данные сведения предоставлены по состоянию на «09» февраля 2016г.

Дата составления выписки «09» февраля 2016г.

Президент СРО РАО



К. И. Овчинников



**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**
№ 433-191-084417/17

«25» декабря 2017 г.

г. Санкт-Петербург

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Гореликова Алина Александровна Паспортные данные: серия 4102, № 816692, выдан: Никольским отделением милиции Тосненского района Ленинградской области, дата выдачи: 05.01.2003 Адрес регистрации: Ленинградская область, Тосненский район, Никольское, улица Первомайская, д. 12, кв. 107.
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. Филиал СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге Россия, 197110 г. Санкт-Петербург, Песочная наб., д.40 тел. (812) 332-10-10, факс (812) 332-26-08 ИНН 7705042179
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «09» января 2018 года по «08» января 2019 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заключенные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 3 000 000 (Три миллиона) рублей. 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 2 550 (Две тысячи пятьсот пятьдесят) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 23.01.2018г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.) Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действительным (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая сумма по настоящему Договору распределяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в пп. 10.4.1, 10.4.2, 10.4.3, и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
СТРАХОВАТЕЛЬ: Гореликова Алина Александровна От Страхователя: (Гореликова А.А.)	СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах» От Страховщика: (Хрудовых В.В., Директор Филиала СПАО «ИНГОССТРАХ» в г. Санкт-Петербурге, На основании доверенности № 5819553-600/17 от 20.11.2017г.)







СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-191-016595/18 от «15» МАРТА 2018г.

«15» марта 2018г.

г. Санкт-Петербург

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-191-016595/18 от «15» марта 2018г. (далее – Договор страхования). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы:

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговое бюро КМС» 197376, г. Санкт-Петербург, ул. Проф. Попова, дом 38, 5 корпус ИНН: 7814338169
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	С «04» апреля 2018 года по «03» апреля 2019 года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования.
(СТРАХОВАЯ СУММА) ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по Договору страхования по каждому страховому случаю установлена в размере 100 000 000,00 (сто миллионов) рублей.
УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	В соответствии с Договором №433-191-016595/18 от «15» марта 2018г.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____ М.П.

Владелищкова Г.В., Заместитель директора по корпоративному бизнесу Филиала СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге,

На основании доверенности № 5891864-191/17 от 20.11.2017г



ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-191-016595/18

«15» марта 2018г.

г. Санкт-Петербург

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговое бюро КМС»**
197376, г. Санкт-Петербург, ул. Проф. Попова, дом 38, 5 корпус
ИНН: 7814338169
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
Филиал СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге
Россия, 197110 г. Санкт-Петербург, Песочная наб., д.40
тел. (812) 332-10-10, факс (812) 332-26-08
ИНН 7705042179
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «04» апреля 2018 года по «03» апреля 2019 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 000,00 (сто миллионов) Рублей.**
4.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере **34 500,00 (Тридцать четыре тысячи пятьсот) Рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «15» апреля 2018 года.
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «29» сентября 2008 года.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

Страхователь

1

Страховщик



	<p>8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.</p>
<p>9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</p>	<p>9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.</p> <p>9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.</p> <p>9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.</p> <p>9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.</p>
<p>10. ТРЕТЬИ ЛИЦА</p>	<p>10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:</p> <p>10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;</p> <p>10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.</p>
<p>11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:</p>	<p>11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.</p> <p>11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила</p> <p>11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.</p>
<p>12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:</p>	<p>12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.</p> <p>12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.</p>
<p>13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:</p>	<p>13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.</p>
<p>14. УВЕДОМЛЕНИЯ:</p>	<p>14.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора.</p>
<p>СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Консалтинговое бюро КМС»</p> <p>От Страхователя: _____ М.П. (Коростылева Н.Л., Генеральный директор)</p>	<p>СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»</p> <p>От Страховщика: _____ М.П. (Владельщикова Г.В. Заместитель директора по корпоративному бизнесу Филиала СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге, На основании доверенности № 3891864-191/17 от 20.11.2017г.)</p>



Приложение 7. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(далее именованное кратко - Управления)


Рядовая 1

Допускает ли Единое государственное реестровое поднадзорности об основных характеристиках и перечне регистрируемых прав на объект недвижимости сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Именности	Всего листов: _____
Лист № _____	Всего листов: _____
Рядовая 1	Всего листов: _____
23.04.2018	77-09/002/2023-3554
Кадастровый номер:	
Номер застроенного объекта:	77-09/002/2023
Дата присвоения кадастрового номера:	27.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер: 1
Адрес:	127483 Москва, р-н Западное Дегунино, в Корпункте, д. 17, корпус 2, пом 1
Площадь, м ² :	278,8
Назначение:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 17
Вид жилого помещения:	данное отсутствует
Кадастровая стоимость (руб.):	10847957,45
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	77-09/002/2023-1025
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального назначения жилого фонда, в жилых помещениях жилого фонда социального назначения или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальная, ранее учтенная"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СЛУЖБЫ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
Ольга Н. А.



Лист 2

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

Наименование	Объект недвижимости	
Лист №	Листов	Всего листов
33.04.2018	2	2
Квартальный номер	77-09-0002023-3554	
Всего листов в листе	Всего листов в листе	
<p>1. Правообладатель (правообладатели): 1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Резиди", ИНН: 7751508716, ОГРН: 11137746689911 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права 2.1. Собственность, № 77:09/0002023/3554-77/009/2018-5 от 20.04.2018 Решение суда от 27.02.2018, именной орган: Тимирязевский районный суд города Москвы, дата вступления в законную силу: 10.04.2018 3. Документ-основание: 3.1. Решение, дата вступления в законную силу: 10.04.2018 не зарегистрировано 4. Ограничение права и обременение объекта недвижимости: данные отсутствуют 5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд данные отсутствуют 6. Сведения об осуществлении государственной регистрации при наличии оснований для ее осуществления в силу закона обременяющего лицо, органа: данные отсутствуют</p>		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ	Осипов Н. А.	



Лист 5

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

План расположения помещений, занятых на этаже (далее - этаж)

Помещение	Всего листов выписки:
Лист № 5	Всего листов:
23.04.2018	77:09:0002023-2654
Кадастровый номер:	

Номер этажа (этажи): Этаж № 17

Коровинское шоссе д17 №
17 этаж



Масштаб 1: планное отделение:

БЕДУЦКИЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ

Орлова Н. А.



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(подпись и печать не требуют)

Лист № 1
Район 1


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках зарегистрированных прав на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:
Именное

Лист № 1 Район 1 Всего листов: 1 Всего листов выписки: 1
25.04.2018 77-09-009/2023-3555

Номер кадастрового с/в/д/а:	77-09-009/2023
Дата присвоения кадастрового номера:	27.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1
Адрес:	127496 Москва, р-н Западные Десятилетия, ш Каролинское, д 17, корп 2, пом 1
Площадь, м²:	175.2
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Мансарда № 17
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	681 6937 39
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-09-009/2023-1025
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, в целях предоставления паспормного социального использования или паспормного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус: "актуальные, ранее учтенные"
Объект отмечен:	данные отсутствуют
Получена в выписке:	Мухом Н. А.

ВЕДУЩИЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ
(подпись и печать не требуют)



Раздел 2

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

Помещение: _____

Лист № 2, Раздел 2, Всего листов: 2, Всего листов недвижимости: _____

Квартальный номер: 77-09-008023-2555

1. Правообладатель (правообладатели): Общество с ограниченной ответственностью "Тетног", ИНН: 7751508746, ОГРН: 11-1137745860911

2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: 2.1. Сособственность, № 77-09/00802023-2555-770009/2018-5 от 23.04.2018

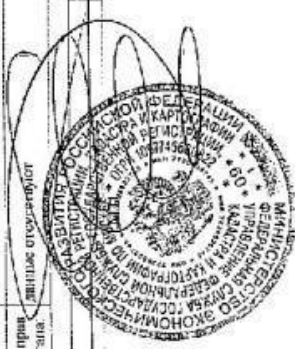
3. Документы-основания: 3.1. Решение суда от 23.02.2018, выдавший орган: Тиминский районный суд города Москвы, дата вступления в законную силу: 04.04.2018

4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано

5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: отсутствуют

6. Сведения об осуществлении государственной регистрации права без соблюдения в силу закона условий третьего лица, органа без необходимости: отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ
Юрков Н. А.



Лист 5

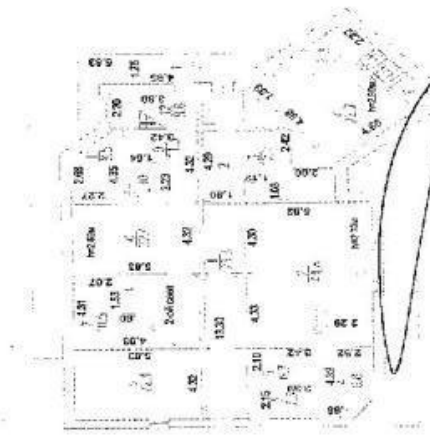
Выпуск из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

План размещения почтовых ящиков (ячеек)

Помещение: _____
Лист №: 5
23.04.2018
Канцелярский номер: 77-09/0002023-3555
Всего листов: 5
Всего листов выписки: _____

Мансарда № 17

Коровинское шоссе д17 к2
Мансарда



Масштаб: 1: _____
данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ



Корова Н. А.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ

Часть 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Именное

Лист № 1, раздел 1, всего листов 1, всего листов 1

Кадастровый номер: 77:09:0040203-3557

Номер кадастрового квартала: 77:09:0040203

Дата присвоения кадастрового номера: 27.05.2012

Ранее присвоенный государственный учетный номер: Идентификационный номер: 1

Адрес: 127485 Москва, р-н Замоскворецкий, в Королевском, д 17, корп 2, пом 1

Площадь, кв: 44.0

Назначение: Нежилая постройка

Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Нежилая постройка

Вид жилого помещения: Нежилая постройка

Кадастровая стоимость (руб.): 1712016.24

Кадастровый номер иных объектов недвижимости, в пределах которых фактически осуществляется недвижимость: 77:09:0040203-1025

Вид разрешенного использования: Данные отсутствуют


Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального назначения жилого фонда, к жилищно-коммунальному назначению, социального назначения или иного дома коммерческого назначения: Данные отсутствуют

Судебные акты об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"

Особые отметки: Данные отсутствуют

Подпись, в полном: Юрлова И. А.

ВЕДУЩИЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ



Решение 2

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

Почетное	Всего листов выписки
Лист № 2	Всего листов выписки 2
23.04.2018	77:09:0030203:3557
Кадастровый номер	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Район", ИНН: 7751508746, ОГРН: 1137710489911
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1. Собственность № 77:09:0030203:3557-77/00/2018-5 от 20.04.2018
3. Документ-основание	3.1. Решение суда от 27.02.2018, вступившее в законную силу 10.04.2018
4. Отличительные признаки объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данных отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без предоставления государственной регистрации лица, органа, без предоставления в силу закона органами третьего лица, органа.	данных отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ	Орлов Н. А.



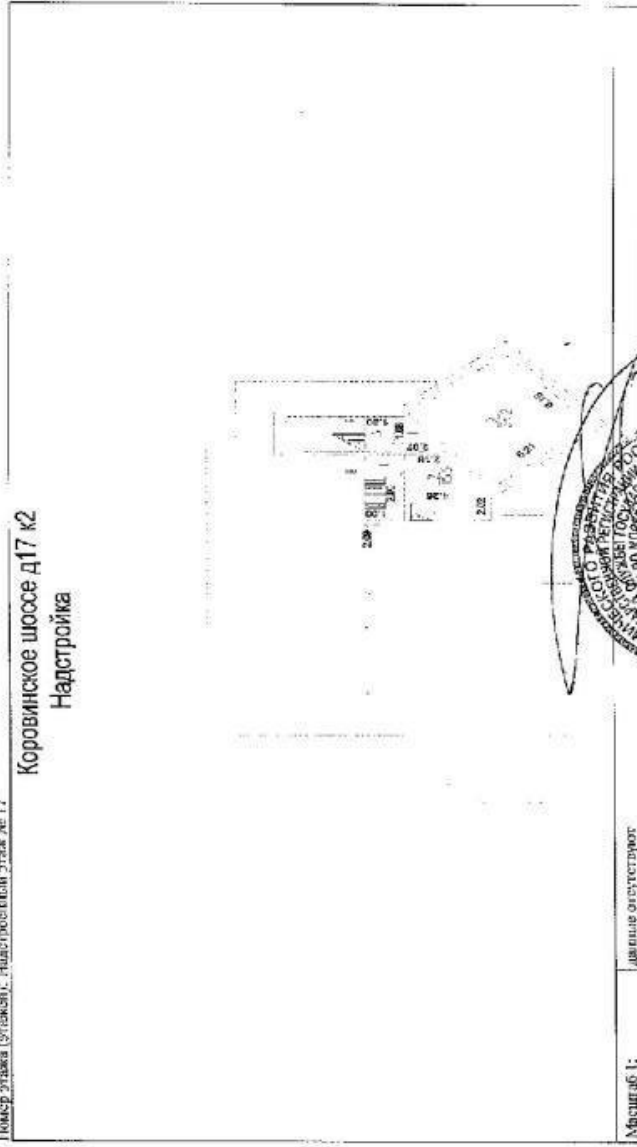
Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:
План нежилого помещения, нежилого этажа на этаже (плане этажа)

Помещение	№ _____
Лист № _____	Рядовые № _____
23.04.2018	Всего листов раздела 5: _____
_____	Всего листов выписки: _____
_____	77:09:0040203:3557

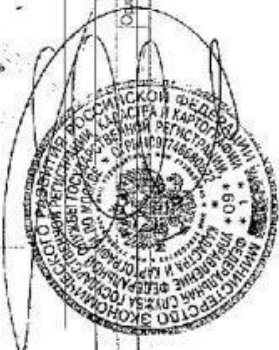
Коровинское шоссе д17 к2
Надстройка

№ _____



Масштаб 1: _____

ВЕДУЩИЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ



Сидорова Н. А.