



ВЕГА НЕЗАВИСИМАЯ
ЭКСПЕРТНАЯ
ОЦЕНКА

ОТЧЕТ

№ 13.06.017-12

**Об определении рыночной и ликвидационной стоимости
нежилого помещения, общей площадью 103,1 кв. м., адрес:
г. Москва, Сосенское п., п. Коммунарка, ул. Липовый
парк, д.8, корп.2**

Дата оценки: 14 июня 2017 г.

Дата составления: 15 июня 2017 г.

Заказчик: Газарян Давид Альбертович

Исполнитель: ООО «Независимая экспертная оценка Вега»

Москва, 2017 год



ВЕГА НЕЗАВИСИМАЯ
ЭКСПЕРТНАЯ
ОЦЕНКА

125315, г. Москва, Асева,
дом 8, офис 74.
тел. (495) 761-26-32
www.Neo-Wega.com
e-mail: NeoWega@bk.ru

Сопроводительное письмо к отчету № 13.06.017-12 от 15 июня 2017 г.

Объект оценки:	Нежилое помещение, площадь 103,1 кв. м.
Адрес объекта оценки:	г. Москва, Сосенское п., п. Коммунарка, ул. Липовый парк, д.8, корп.2
Заказчик оценки:	Газарян Давид Альбертович
Имущественные права на объект оценки:	Общая долевая собственность
Порядковый номер отчета:	13.06.017-12
Дата оценки:	14 июня 2017 г.
Дата составления отчета:	15 июня 2017 г.
Основание для проведения оценки:	Договор на оказание услуг № 13.06.017-12 от 15 июня 2017 г.
Цель оценки:	Определение рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки для предоставления отчета в Банк
Предполагаемое использование результатов оценки:	Для предоставления отчета в Банк
Вид определяемой стоимости:	Рыночная и ликвидационная

Отчёт содержит описание нежилого помещения и его местоположения, собранную оценщиками фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения и ограничивающие условия. Кроме того, Отчёт содержит выводы Оценщиков об итоговом значении величины стоимости объекта оценки, определяемой в соответствии с договором.

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета об оценке. Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3 и ФСО №7 утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299 и от 25.09.2014 г. №611 (соответственно).

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что стоимость с учетом округлений на дату оценки составила:

Итоговая величина рыночной и ликвидационной стоимости нежилого помещения площадью 103,1 кв. м, расположенной по адресу: г. Москва, Сосенское п., п. Коммунарка, ул. Липовый парк, д.8, корп.2 , по состоянию на дату оценки:	
Рыночная стоимость, руб. (округленно)	11 957 000 (одиннадцать миллионов девятьсот пятьдесят семь тысяч) рублей
Ликвидационная стоимость, руб. (округленно)	9 757 000 (девять миллионов семьсот пятьдесят семь тысяч) рублей
Генеральный директор ООО «Независимая экспертная оценка Вега» Назаров К.С.	М.П. _____

Содержание

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ ЗАКОНЫ И СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	6
3. ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	7
4. СВЕДЕНИЕ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ.....	9
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКЕ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.....	9
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	10
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	15
9. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ	17
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	18
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	29
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	56
13. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ.....	58
14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	65
14.1 ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА	65
15. ИСТОЧНИК ИНФОРМАЦИИ.....	66
15. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ	67
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 Местоположение Объекта оценки на карте	68
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 Фотографии Объекта оценки.....	69
ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 Аналоги, использованные в Отчете	72
ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 Документы оценщика и организации	75
ПРИЛОЖЕНИЕ № 5 Документы на Объект оценки	79

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1

Объект оценки	Нежилое помещение, площадь: 103,1 кв.м.
Адрес объекта оценки:	г. Москва, Сосенское п., п. Коммунарка, ул. Липовый парк, д.8, корп.2
Оцениваемые имущественные права:	Общая долевая собственность
Собственник(и):	Газарян Давид Альбертович, доля в праве ½ Скороход Лариса Григорьевна, доля в праве ½
Заказчик:	Газарян Давид Альбертович
Цель оценки:	Определение рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки для предоставления отчета в Банк
Предполагаемое использование результатов оценки:	Для предоставления отчета в Банк
Вид стоимости:	Рыночная и ликвидационная
Дата оценки:	14 июня 2017 г.
Дата составления отчета:	15 июня 2017 г.
Дата осмотра	14 июня 2017 г.
Допущения, на которых основывается оценка	Допущения и ограничения отражены в разделе 3 «Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки»
Информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями. • Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297. • Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298. • Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299. • Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611. • Стандарты и правила соответствующей Саморегулируемой Организации Оценщиков, в части, не противоречащей Федеральным стандартам оценки.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ ЗАКОНЫ И СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Информация о федеральных стандартах оценки

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 г. №508;
- Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 г. №328.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 07.11.2011 г. №628.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №326;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №327;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №328;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО №11)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22 июня 2015 г. №385

Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости объектов оценки

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
- Стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации МСНО-НП «ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ», утвержденные протоколом № 28/08 от 04.07.2008 г.: СТ/4-ССПОД. ОПЭО «Общие положения о порядке проведения оценки», СТ/1-ССПОД. ОПЭО «Положение о системе стандартизации профессиональной оценочной деятельности», СТ/2-ССПОД. ОПЭО «Кодекс профессиональной этики». Данные стандарты и правила являются обязательными к использованию (в соответствии с положениями ст. 15 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ.

Дополнительная Нормативная база, для проведения оценки: Гражданский кодекс РФ.

3. ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Настоящая оценка выполнена при следующих предположениях и ограничениях.

1. Оценщики основывались на информации, представленной Заказчиком, имеющейся в архивах оценщиков, а также полученной в результате исследования рынка и Объекта оценки. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщики исходили из того, что предоставленные данные являются точными и правдивыми. Перед Оценщиками не ставилась задача по специальной проверке представленной информации и данных.

2. Оценщик принимает как достоверную всю информацию, полученную от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, а также информацию, предоставленную заказчиком, не подписанную уполномоченным на то лицом и незаверенную в установленном порядке и не вступающую в противоречие с профессиональным опытом Оценщика Исполнителя.

3. От Оценщиков не требовалось, и они не принимают на себя ответственность за описание правового состояния Объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения Объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

4. При проведении оценки стоимости не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая и эпидемиологическая экспертизы.

5. Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, право подтверждающие (право устанавливающие) документы на имущество, оценка которого будет проводиться при определении стоимости Объекта оценки, и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте.

6. Объект оценки рассматривается свободным от каких-либо обременений правами иных лиц, если иное не оговорено специально в Отчете.

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

8. Оценщик имеет право при проведении оценки использовать другие допущения и ограничения, не описанные выше, необходимость в которых обусловлена информацией об Объекте оценки, получаемой Оценщиком при проведении оценки, при условии, что эти допущения и ограничения не будут противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности.

9. Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами Объекта оценки, если таковое имеется в Отчете, применяется только для целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объекта оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.

10. При проведении оценки стоимости предполагалось разумное владение и компетентное управление Объектом оценки. Оценщики не гарантируют и не несут ответственность за убытки и потери Заказчика и третьих лиц, которые явились следствием мошенничества, халатности или неправомочных действий в отношении Объекта оценки. От оценщиков не требуется, и он не принимает на себя ответственность за результаты хозяйственной деятельности, за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления Объектом оценки.

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

12. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или Объекта оценки и/или его составляющих, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

13. Отчет содержит профессиональное мнение оценщиков относительно итоговой величины стоимости Объекта оценки для указанных целей и задач и по состоянию на Дату проведения оценки.

14. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиками обобщения (согласования) результатов расчетов стоимости Объекта оценки различными подходами и методами оценки, не является гарантией того, что Объект оценки будет отчужден на открытом рынке по этой цене.

15. Оценщики не несут ответственности за возможный ущерб Заказчика или собственника Объекта оценки в случае несанкционированного использования, распространения или обнародования Отчета или любой его части третьими лицами.

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

17. Оценщики не принимают на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.

18. Данные, отсутствующие в документах, были взяты со слов Заказчика.

4. СВЕДЕНИЕ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ

Таблица 2

Сведения о заказчике оценки		
Вид субъекта гражданских прав	Физическое лицо	
Наименование	Газарян Давид Альбертович	
Паспортные данные	Паспорт серии: 45 11 № 546475 Выдан: отделением УФМС России по гор. Москве по району Северное Бутово от 27.03.2012г., к/п 770-121	
Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора		
Исполнитель – специалист-оценщик	Фамилия, Имя, Отчество	Кузин Илья Александрович
	Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, местонахождение саморегулируемой организации	Член некоммерческого партнерства «Общества профессиональных экспертов и оценщиков, регистрационный номер № 1414.51 от 19.01.2016 (место нахождения: г. Москва, ул. Балтийская, д. 9, офис 409)
	Вид, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение знаний в области оценочной деятельности	Федеральное Государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Государственный университет по землеустройству», Диплом КО 47962 от 13 июня 2013 года. (Квалификация: Инженер по специальности «Земельный кадастр», Регистрационный номер 10962 от 28 июня 2013 г., Диплом о профессиональной переподготовке ПП-000029, регистрационный номер 00018 от 26 ноября 2013 года. (Программа «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)».
	Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис: № 1322/1151851374 СПАО «РЕСО-Гарантия». Срок действия договора страхования – с 13 декабря 2016 г. по 12 декабря 2017 г. Страховая сумма: 3 000 000 (три миллиона) рублей
	Стаж работы в оценочной деятельности, лет	с 01.07.2014 года
	Контактный телефон:	8-495-761-26-32
	Эл. почта:	Neowega@bk.ru
	Почтовый адрес:	г. Москва, ул. Балтийская, д. 9, офис 409
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор		
Исполнитель – контрактор	Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Независимая экспертная оценка Вега»
	Место нахождения юридического лица	125315, г. Москва, ул. Асеева, д. 8, офис 74
		Банковские реквизиты:
	ОГРН	1147746893326
	Дата присвоения ОГРН	06.08.2014 г.
	ИНН / КПП	7718992770/771401001
	Банковские реквизиты	р/счет 40702810802750001879 в ОАО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва; Кор/счет 30101810200000000593
	БИК	044525593
	Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис № 1322/1111736417 страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки. Срок действия договора страхования: с 00 часов 00 минут 08.09.2016г. по 24 часа 00 минут 07.08.2017 года. Страховая сумма: 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей
	Сведения о независимости юридического лица	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» №360-ФЗ от 03 июля 2016 года (в действующей на дату составления отчета редакции) – требование о независимости выполнено.

5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались специалисты, не указанные в данном отчете.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 3

Описание объекта оценки	Тип помещения:	№ помещения	Этаж	Общая площадь, кв. м		
	нежилое	VI	1	103,1		
	Наличие неутвержденной перепланировки	Кадастровый (или условный) номер	Наличие обременений	Характер обременений		
	Н/д	77:17:0120316:10304	Не зарегистрировано	-		
Описание здания	Тип/серия	Этажность	Год ввода в эксплуатацию	Год капитального ремонта	Физический износ здания, %	
	Кирпич	12	2015	Н/д	1,6	
Адрес объекта оценки	г. Москва, Сосенское п., п. Коммунарка, ул. Липовый парк, д.8, корп.2					
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки для предоставления отчета в Банк					
Заказчик оценки	Газарян Давид Альбертович					
Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг № 13.06.017-12 от 13 июня 2017 г.					
Исполнитель оценки	Форма	Наименование / Ф.И.О. (для ИП)		Место нахождения, контактная информация		ОГРН, дата присвоения ОГРН
	Общество с ограниченной ответственностью	«Независимая экспертная оценка Вега»		Юридический адрес: 125315, г. Москва, ул. Асеева, д. 8, офис 74 Банковские реквизиты: р/счет 40702810802750001879 в ОАО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва; ИНН/КПП 7718992770/771401001, БИК 044525593, Кор/счет 30101810200000000593, ОГРН 1147746893326 от 06.08.2014г.		ОГРН 1147746893326 от 06.08.2014 г.
Сведения об оценщиках, выполнивших оценку	Стаж работы (лет)	Номер в реестре членов СРОО	Краткое наименование СРОО	Реквизиты документов оценщика:		
				о членстве в СРОО	полис обязательного страхования гражданской ответственности	о получении профессиональных знаний
Кузин Илья Александрович	Стаж работы в области оценочной	Номер оценщика в реестре членов саморегулируемой	МСНО-НП «ОПЭО»	Свидетельство № 1414.51 от 19.01.2016	Страховой полис: № 1322/1151851374 СПАО «РЕСО-	Диплом Государственного университета по

Отчет № 13.06.017-12 от 15 июня 2017 г. ООО «Независимая экспертная оценка Вега» ИНН 7718992770

Паспорт 47 11 350652, выдан ТП в гор. Кировске межрайонного отдела УФМС России по Мурманской обл. в гор. Апатиты	деятельности от 01.07.2014 г.	организации оценщиков 1414.51			Гарантия». Срок действия договора страхования – с 13 декабря 2016 г. по 12 декабря 2017 г. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей	землеустройству ПП-000029 от 26 ноября 2013 г., по программе: «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)».
Даты	Осмotra объекта		Оценки		Составления отчета	
	14 июня 2017 г.		14 июня 2017 г.		15 июня 2017 г.	
Результаты расчета рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)		Доходного подхода (в рублях)		Затратного подхода (в рублях)	
Рыночная стоимость Объекта оценки	11 956 610		6 711 400		Не применялся	
Итоговое значение стоимости	Рыночная стоимость (в рублях)				Ликвидационная стоимость (в рублях)	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округл.	<i>11 957 000 (одиннадцать миллионов девятьсот пятьдесят семь тысяч) рублей</i>				<i>9 757 000 (девять миллионов семьсот пятьдесят семь тысяч) рублей</i>	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости						
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости			Результаты, полученные при оценке имущества, не могут применяться для иных действий с объектом оценки и могут быть рекомендованы с учетом принятых допущений. См. п. 3.			

Оценку выполнил и подготовил Отчет оценщик _____ (Кузин Илья Александрович)

Отчет утвердил Генеральный директор

ООО «Независимая экспертная оценка Вега» _____ (Назаров Кирилл Сергеевич)

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

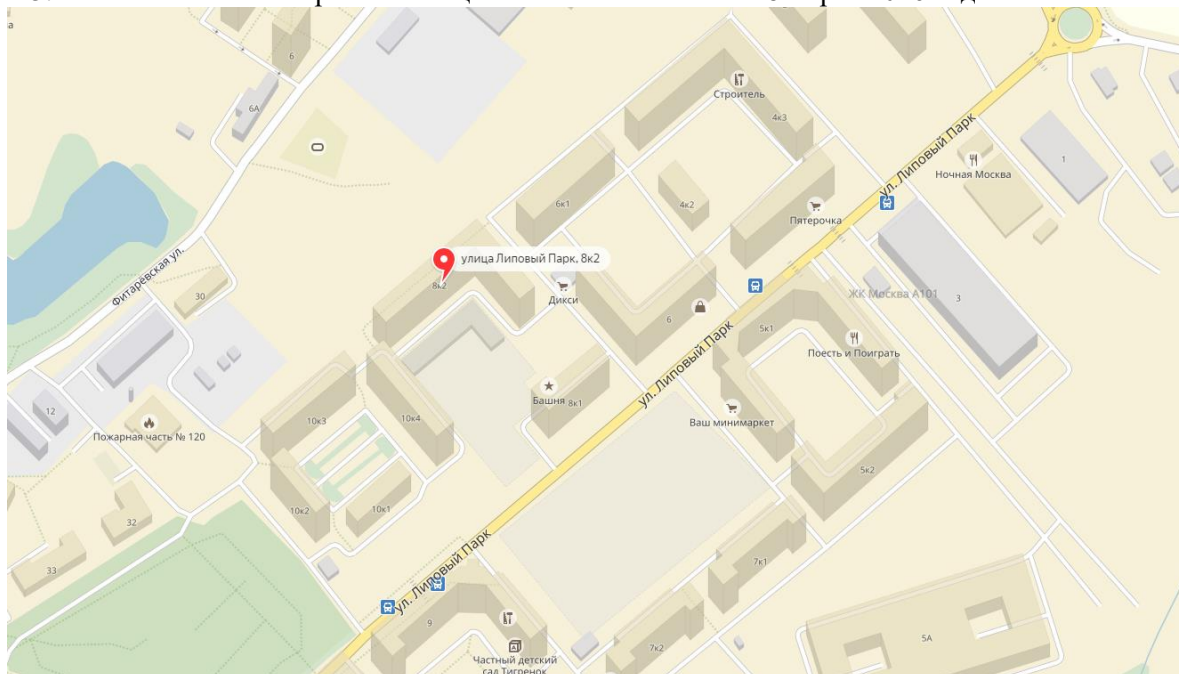
7.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта недвижимости, для которого необходимо определить рыночную стоимость, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом недвижимости, для которого необходимо определить рыночную стоимость, информацию о физических свойствах объекта недвижимости, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.¹

Перечень документов, используемых оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках от 14.02.2017г.
2. Договор №ДР33Н – 13 - VI участия в долевом строительстве
3. Отчет о завершении 3 этапа Агентского договора №АД33Н-13- VI от 06.04.2016г.
4. Передаточный акт к Договору №ДР33Н-13- VI участия в долевом строительстве от 04.06.2016г.
5. Технически паспорт на помещение по состоянию на 18 марта 2016 года



¹ П. 18 Федеральных стандартов оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1).

7.2 Описание района объекта оценки

Таблица 4

Показатель	Описание или характеристика показателя
Район:	Г. Москва, Сосенское п., п.Коммунарка
Преобладающая застройка микрорайона:	Район жилой застройки
Транспортная доступность:	Есть выезд на улицу Липовый парк
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка):	Хорошая
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км):	Магазины, предприятия службы быта, аптека, школа, поликлиника и т.п.
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка):	Хорошая
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона:	Не обнаружено
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона:	Станции метро: «Теплый стан»
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка):	Хорошее
Экологическая обстановка района:	Относительно благоприятная
Дополнительная существенная информация:	-

7.3 Общая характеристика здания

Таблица 5

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип здания:	12 этажное здание
Год постройки здания:	н/д
Год последнего капитального ремонта:	н/д
Материал наружных стен:	Кирпич, монолит
Перекрытия:	Н/д
Перегородки:	Н/д
Фундамент:	н/д
Состояние здания (субъективная оценка):	Хорошее состояние
Техническое обеспечение здания:	Отопление, водопровод, канализация, электроснабжение, горячее водоснабжение, вентиляция
Организованная стоянка личного а/т или подземный гараж:	Во дворе
Количество этажей в здании:	12
Аварийность:	Здание не является ветхим и не находится в аварийном состоянии
Снос здания:	Здание не стоит на учете по постановке на кап. ремонт, снос или реконструкцию с отселением.
Дополнительная существенная информация:	-

7.4 Определение физического износа здания

Определение физического износа

Физический износ - это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как устранимым, так и неустранимым. Устранимый физический износ (т.е. износ который может быть устранен в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации. Выделяют следующие методы расчёта неустранимого физического износа зданий:

1. нормативный;
2. стоимостной;
3. метод рыночной выборки;
4. метод срока жизни.

В настоящем Отчете при определении величины физического износа Оценщик применял нормативный метод. Нормативный метод базируется на Правилах определения физического износа конструкций и элементов зданий (ВСН 53-86р), Положение о проведении планово-предупредительного ремонта зданий и сооружений (утвержденное Постановлением Госстроя СССР от 29 декабря 1973 г. № 279).

Ориентировочная оценка физического износа зданий косвенным методом²

Таблица 6

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41-60	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

Согласно данному методу и визуальному осмотру здания Оценщик принимает износ здания в размере 1,6%.

7.5 Характеристика Объекта оценки

Таблица 7

Показатель	Описание или характеристика показателя
Этаж расположения Объекта оценки:	1 этаж
Площадь	103,1
Кол-во комнат:	н/д
Высота потолка, м:	н/д
Состояние Объекта оценки (субъективная оценка):	Без отделки
Соответствие планировки поэтажному плану БТИ	Соответствует
Кадастровый (или условный) номер	77:17:0120316:10304
Дополнительная информация:	-

² Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

Объект оценки:

Таблица 8

№пп	Наименование объекта оценки
1	Нежилое помещение, площадь: 103,1 кв.м., расположенное по адресу: г.Москва, Сосенское п., п. Коммунарка, ул. Липовый парк, д.8, корп. 2

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

Юридическая правомочность

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

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

Физическая осуществимость

Рассматриваются физически реальные в данной местности варианты использования объектов собственности.

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

Финансовая осуществимость

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

Максимальная эффективность

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

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

Физические характеристики объекта оценки, тип его функционального назначения, местоположение, а также современная ситуация на рынке аналогичной недвижимости дают возможность предположить, что законодательно разрешенным, физически осуществимым и экономически целесообразным будет текущее использование объекта оценки в качестве нежилого помещения свободного назначения.

9. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции — это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Таблица 9

Градации ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации³

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев.	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество. Так, например, торговая недвижимость, расположенная на оживленных магистралях, всегда востребована на рынке и может быть продана в ограниченный период времени по стоимости, близкой к рыночной.

Объект оценки является нежилое помещение на 1 этаже, общей площадью 103,1 кв. м. Здание оснащено системами водоснабжения, канализации, отопления (центральное – от ТЭЦ), электричества, газоснабжения. Общее техническое состояние объекта на дату оценки по результатам визуального осмотра можно охарактеризовать как хорошее.

Объект оценки расположен по адресу г. Москва, Сосенское п., п. Коммунарка, ул. Липовый парк, д.8, корп.2, в ближайшем соседстве с жилыми зданиями и административными учреждениями. Инфраструктура района достаточно развита.

Согласно данным Анализа рынка (раздел 9 настоящего отчета) в настоящее время рынок нежилых помещений в Москве и Московской области активен.

Таким образом, принимая во внимание вышеизложенное, можно сделать вывод, что срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому может составить от 4 до 6 месяцев. Следовательно, ликвидность данного имущества характеризуется как ниже средней.

³ Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога» подготовленные Комитетом по оценочной деятельности Ассоциации Российских Банков, Москва 2008г.

10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

ОБ ИТОГАХ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В 2016 ГОДУ

10.1. Мониторинг социально-экономического развития Российской Федерации по итогу 2016 г.⁴

Анализ рынка коммерческой недвижимости показывает, что его формируют, помимо спроса и предложения, множество других факторов. Основным из них является макроэкономическая обстановка, как в стране, так и за ее пределами.

Мировая конъюнктура

В конце 2016 года в мировой экономике получили развитие позитивные тенденции ожидания ускорения роста. Глобальный композитный индекс PMI, в отличие от последних лет, в IV кв. 2016 г. показал максимальный рост за 6 кварталов, что позволяет рассчитывать на ускорение роста мировой экономики в 2017 году. В России совокупный индекс PMI был максимальными за 50 месяцев – 56,6 п. и показал максимальный квартальный рост за 4 года.

В начале 2017 года мировые экономические организации обновили прогнозы на кратко- и среднесрочную перспективу. Международный Валютный Фонд ожидает ускорения роста мировой экономики с 3,1 % в 2016 г. до 3,4 % в 2017 г. и до 3,6 % в 2018 году. Планируемый бюджетный стимул и фискальная рефляция существенно увеличили ожидания роста экономики США в 2018 году. В Китае ожидается кредитная экспансия и расширение мер поддержки экономики, темпы роста подняты до 6,5 процента. В январском прогнозе Мирового Банка сохранены ожидания ускорения темпов роста мировой экономики – 3,5 % в 2017 году и 3,7 % в 2018 году в условиях ослабления факторов, препятствующих экономической активности в развивающихся странах – экспортерах биржевых товаров, и сохранения стабильного внутреннего спроса в странах-импортерах биржевых товаров.

Выполнение соглашения стран ОПЕК и стран вне картеля способствовало закреплению цен на нефть в диапазоне 50-56 долл. США за баррель. В конце января текущего года консенсус-прогноз цен на нефть сложился на уровне 55,6 долл. США за баррель в 2017 году, с последующим ростом до 61,2 и 63,3 долл. США за баррель в 2017 и 2018 годах соответственно.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м.

⁴ <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/9056bb04-390c-47f9-b47f-8e3b061bc7b8/monitor1-12.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=9056bb04-390c-47f9-b47f-8e3b061bc7b8>

Инвестиционная активность и строительство

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно). Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м).

Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре - 6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году).

По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

Инфляция

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно).

Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось.

В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

Рынок труда

На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения.

В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента).

Доходы населения и потребительский рынок

Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента.

В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре – 6,0 % г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 процента.

В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9 % г/г против -4,1 % г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5 % м/м в ноябре до -1,0 % м/м в декабре). В целом за 2016 год

снижение оборота розничной торговли составило 5,2 процента.

Платные услуги населению в годовом выражении в декабре сократились на 0,1% г/г, с исключением сезонного фактора – на 0,2 % м/м. В целом за 2016 год платные услуги населению снизились на 0,3 процента.

Внешняя торговля

По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2 % г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт – на 1,4 % г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,0 % г/г.

При этом впервые с июля 2014 г., в ноябре стоимостной объем экспорта товаров вырос на 4,8% г/г за счет восстановления мировых цен на сырье. Импорт товаров продолжил восстанавливаться, замедлившись до 6,3% г/г после 8,0% г/г в октябре.

По данным ФТС России, индекс физического объема экспорта товаров в ноябре 2016 г. вырос на 9,0 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме топливно-энергетических товаров, текстиля, текстильных изделий и обуви. Индекс физического объема импорта товаров также вырос и составил 11,2 % г/г, прежде всего, за счет роста машин, оборудования и транспортных средств. Сократились только закупки текстиля, текстильных изделий и обуви, металлов и изделий из них.

В январе-ноябре 2016 г. отмечается замедление восстановления импорта инвестиционных товаров, импорт потребительских продолжает сокращаться.

Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9 % относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт – на 0,8 процента. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -40,9 % к 2015 г.

ВВП

Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону – как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232.6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2.8 % г/г. Со стороны производства – ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов – после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов - повышательная корректировка динамики ВВП (на 0.9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления.

Номинал ВВП за 2014 год (по результатам последнего, 5-го пересмотра), также повышен и составил 79199.7 млрд. рублей, при сохранении динамики (0.7 % г/г). Повышательная корректировка номинала ВВП связана с увеличением ВДС по операциям с недвижимостью и транспорта. Со стороны доходов – после пересмотра уменьшилась доля в ВВП валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – номинал ВВП изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление. Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие.

В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0.2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП поддержали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

Денежно-кредитная политика

В течение 2016 года Банк России проводил умеренно жесткую денежно-кредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. до целевого уровня 4%. При этом Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности.

Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11

процентов. Однако, на протяжении I полугодия наблюдалось повышение устойчивости российской экономики к колебаниям цен на нефть, замедление инфляции, некоторое снижение инфляционных ожиданий, что позволило Банку России в июне понизить ключевую ставку на 50 базисных пунктов (далее – б.п.) до 10,5 процентов.

Во II полугодии 2016 г. инфляционные риски несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В сентябре Банк России принял решение о снижении ключевой ставки еще на 50 б.п. до 10%, указывая на необходимость ее поддержания на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I-II квартале 2017 г. по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен.

Таблица 10

Основные показатели развития экономики, % г/г						
	2015			2016		
	ден.	янв.-дек.	ноя.	ден.	дек. м/м*	янв.-дек.
ВВП ¹⁾	-3,1	-2,8	1,1	-0,6		-0,2
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,8	12,9	0,4	0,4		5,4
Промышленное производство ³⁾	-4,5	-3,4	2,7	3,2	0,4	1,1
Обрабатывающие производства	-6,1	-5,4	2,5	2,6	0,3	0,1
Производство продукции сельского хозяйства	3,0	2,6	6,8	3,4	-0,2	4,8
Объёмы работ по виду деятельности «Строительство»	-3,9	-4,8	1,5	-5,4	-1,4	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-8,1	1,4	-7,0	-6,7		-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	-4,9 ⁵⁾	-3,2 ⁵⁾	-6,0	-6,1	1,1	-5,9
Реальная заработная плата работников организаций	-8,4 ⁶⁾	-9,0 ⁶⁾	2,1 ⁶⁾	2,4 ⁷⁾	0,5	0,6 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	43408	34030	36195 ⁸⁾	47054 ⁸⁾		36703 ⁹⁾
Уровень безработицы	5,8	5,6	5,4	5,3 ⁴⁾	5,2	5,5
Оборот розничной торговли	-14,1	-10,0	-4,1 ⁸⁾	-5,9	-1,0	-5,2
Объём платных услуг населению	-3,0 ⁵⁾	-2,0 ⁵⁾	1,8 ⁶⁾	-0,1	-0,2	-0,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	28,7 ⁸⁾	341,5 ⁸⁾	26,6 ⁸⁾	28,5		279,2 ⁸⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,4 ⁸⁾	193,0 ⁸⁾	17,5 ⁸⁾	19,3		191,4 ⁸⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5	51,9		41,7

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

- *С устраниением сезонности
 1) Оценка Минэкономразвития России
 2) Ноябрь, декабрь – в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь – в % к декабрю предыдущего года.
 3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды»
 4) Данные за периоды 2015 г. уточнены по итогам годовых расчётов денежных доходов и расходов населения. За периоды 2016 г. – предварительные данные.
 5) В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю
 6) Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчётный период
 7) Оценка
 8) По методологии платёжного баланса
 9) Оценка Банка России

Источник: <http://economy.gov.ru>

10.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект Обзор рынка купли-продажи коммерческой недвижимости Москвы в феврале 2017 г.⁵

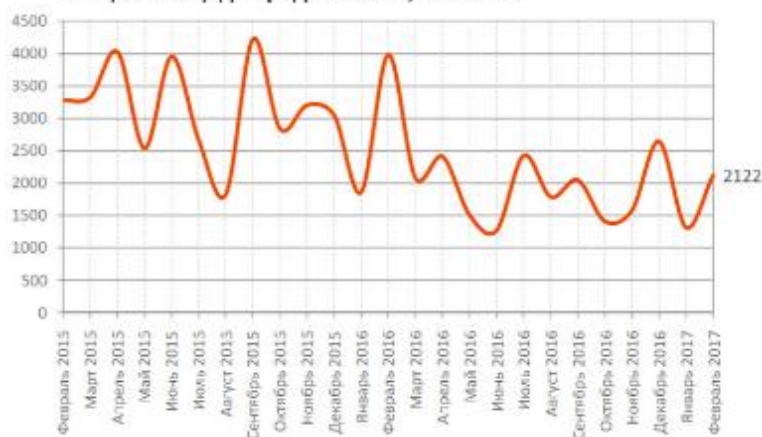
В феврале на продажу предлагался 1 371 объект общей площадью 2 122 тыс. кв. м и общей стоимостью 403 млрд. руб., что выше показателя января на 33% по количеству и на 61% по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в рублях выросла на 14% и составила 189 939 руб./кв. м. Курс доллара в феврале снизился на 2%, поэтому в долларовом эквиваленте цены выросли на 12%, составив 3 243 \$/кв. м.

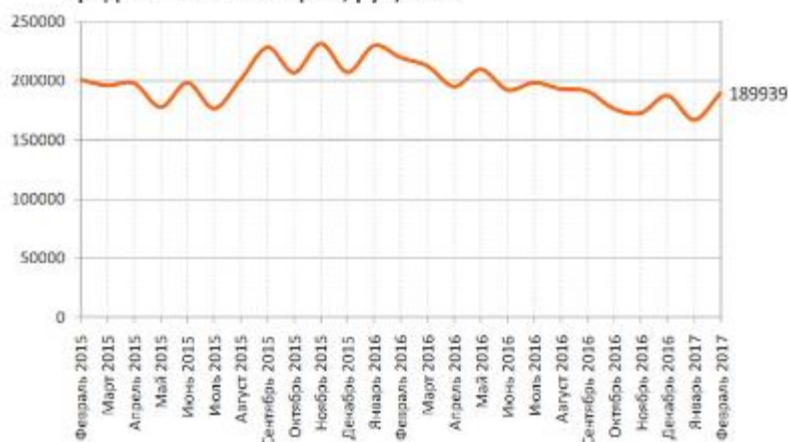
Рост объема предложения в феврале был обусловлен увеличением рабочих дней по сравнению с январем, а рост цен в феврале с учетом их общего снижения за год по сути является лишь ценовой коррекцией в условиях некоторого повышения деловой активности.

Все сегменты	Количество	Общая стоимость, млрд. руб.	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, руб./м2
значение	1 371	403 030	2 122	1,55	189 939
к январю 2017	+ 33%	+ 84%	+ 61%	+ 21%	+ 14%
к февралю 2016	- 32%	- 54%	- 47%	- 22%	- 14%

Общая площадь предложения, тыс. кв.м



Средневзвешенная цена, руб/кв.м



⁵ <https://new-retail.ru/business/>

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 63%. Далее идут производственно-складские помещения (16%), помещения свободного назначения (13%) и торговые помещения (8%).

Торговая недвижимость

Объем предложения торговых помещений на продажу в феврале 2017 г. по количеству снизился на 3%, а по общей площади вырос на 15%. Всего на рынке экспонировалось 233 объекта общей площадью 178 тыс.кв.м. и общей стоимостью 38 млрд. руб.

Внутри Садового Кольца экспонировалось 16 объектов общей площадью 11 тыс.кв.м. За месяц объем предложения по количеству снизился на 11%, а по общей площади вырос на 55%.

Цена за месяц снизилась на 25% и составила 616 611 руб./кв.м. Снижение цены и значительный рост средней площади объектов произошли за счет выхода на рынок крупного и дешевого торгового объекта на ул. Н.Арбат (8 381 кв.м, 481 985 руб./кв.м).

За пределами центра объем предложения по количеству снизился на 3%, а по общей площади вырос на 13%, составив 217 объектов общей площадью 167 тыс.кв.м.

Цена на объекты за пределами центра за месяц снизилась на 9% и составила 186 528 руб./кв. м, при этом по давно экспонируемым объектам цена практически не изменилась. Снижение цены было связано, в том числе с выходом на рынок дешевых объектов - на Краснодарской ул. (2 889 кв.м, 69 760 руб./кв.м), на Щелковском ш. (3900 кв.м, 74 872 руб./кв.м), на Гостиничной ул. (5 022 кв.м, 66 351 руб./кв.м).

Снижение цен по торговой недвижимости свидетельствует о том, что влияние негативных тенденций в макроэкономике в целом и в потребительском секторе в частности остается существенным.

Торговые	Количество	Общая стоимость, млрд. руб.	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, руб./м2
значение	233	38 123	178	0,77	213 762
к январю 2017	- 3%	+ 5%	+ 15%	+ 19%	- 8%
к февралю 2016	- 22%	- 50%	- 25%	- 3%	- 34%

Торговые внутри СК	Количество	Общая стоимость, млрд. руб.	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, руб./м2
значение	16	6 963	11	0,71	616 611
к январю 2017	- 11%	+ 16%	+ 55%	+ 74%	- 25%
к февралю 2016	- 64%	- 68%	- 55%	+ 25%	- 27%

Торговые вне СК	Количество	Общая стоимость, млрд. руб.	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, руб./м2
значение	217	31 160	167	0,77	186 528
к январю 2017	- 3%	+ 3%	+ 13%	+ 16%	- 9%
к февралю 2016	- 15%	- 44%	- 21%	- 8%	- 29%



Street-retail

В феврале 2017 года экспонировалось 73 объекта общей площадью 20 тыс.кв. м и общей стоимостью 5,84 млрд. руб. По отношению к январю их количество выросло на 6%, а общая площадь снизилась на 3%.

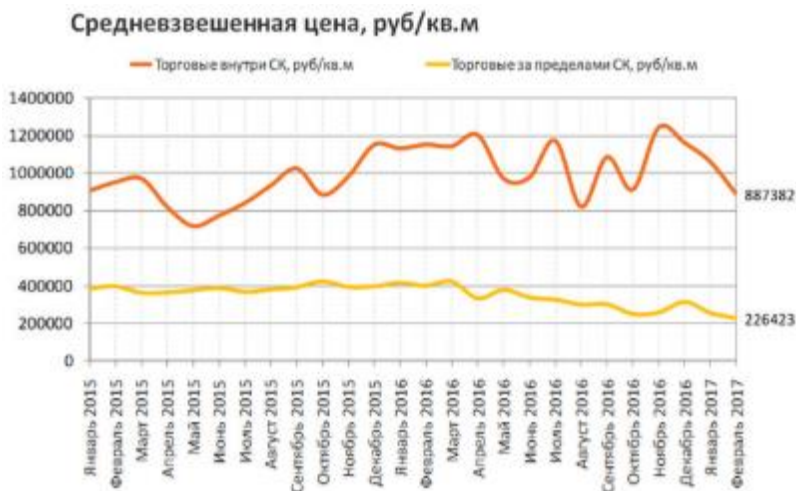
Объем предложения объектов street-retail в центре по количеству вырос на 25%, а по общей площади – снизился на 29% и составил 10 объектов общей площадью 2 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по объектам в пределах Садового Кольца снизилась на 16% и составила 887 382 руб./кв.м. Снижение цены во многом было связано с уходом с рынка дорогого объекта на Столешниковом пер. (288 кв.м, 3 717 000 руб./кв.м).

Объем предложения помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца составил 63 объекта общей площадью 19 тыс. в. м, увеличившись по сравнению с январем на 3% по количеству и оставшись на уровне января по общей площади. Средневзвешенная цена по таким помещениям уменьшилась на 11% и составила 226 423 руб./кв.м, при этом цены на объекты, которые экспонируются уже давно, остались на уровне января. На снижение цены повлиял, в частности, как уход дорогого объекта на Байкальской ул. (500 кв.м, 360 000 руб./кв.м), так и выход двух дешевых объектов на ул.6-я Радиальная (1 146 кв.м, 117 800 руб./кв.м) и на Балаклавский пр-те (1 692 кв.м, 180 000 руб./кв.м).

Торговые	Количество	Общая стоимость, млрд. руб.	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, руб./м2
значение	73	5, 844	20	0,28	286 864
к январю 2017	+ 6%	- 22%	- 3%	- 9%	- 19%
к февралю 2016	- 3%	- 54%	+ 4%	+ 7%	- 56%

Торговые внутри СК	Количество	Общая стоимость, млрд. руб.	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, руб./м2
значение	10	1, 653	2	0,19	887 382
к январю 2017	+ 25%	- 40%	- 29%	- 43%	- 16%
к февралю 2016	- 55%	- 78%	- 71%	- 36%	- 23%

Торговые вне СК	Количество	Общая стоимость, млрд. руб.	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, руб./м2
значение	63	4, 191	19	0,29	226 423
к январю 2017	+ 3%	- 11%	0%	- 3%	- 11%
к февралю 2016	+ 19%	- 20%	+ 41%	+ 19%	- 43%



Офисная недвижимость

Объем предложения офисных помещений на продажу в феврале 2017 г. вырос на 62% по количеству и на 108% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 877 объектов общей площадью 1 417 тыс. кв.м и общей стоимостью 305 млрд. руб.

Количество офисных объектов, предлагаемых на продажу в центре, выросло на 97%, их общая площадь - на 167%. Объем предложения составил 185 объектов площадью 190 тыс. кв. м. Большой рост средней площади был обусловлен выходом в феврале ряда таких крупных объектов как на ул. Волхонка (6 364 кв.м), Б.Дмитровка (6 500 кв.м, руб./кв.м), Чистопрудный б-р (8 217 кв.м) и Арбат (10 178 кв.м). Средневзвешенная цена по объектам в центре выросла на 3% и составила 434 456 руб./кв. м. Рост цены был вызван, в частности, выходом дорогого объекта на ул. Волхонка (6 364 кв.м., 579883 руб./кв.м.)

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц вырос на 54% по количеству и на 101% по общей площади и составил 692 объекта общей площадью 1 227 тыс. кв. м. Большой рост средней площади объектов был обусловлен выходом в феврале крупного бизнес-центра на Кировоградской ул. (43 680 кв.м).

Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра в феврале выросла на 9% и составила 181 746 руб./кв.м, что было обусловлено уходом с рынка ряда дешевых объектов - на ул.Свободы (18 663 кв.м, 74 280 руб./кв.м), Полимерной ул. (20 700 кв.м, 106 359 руб./кв.м), на Варшавском ш. (22 000 кв.м, 113 227 руб./кв.м) и на Сколковском ш. (24 000 кв.м, 122 917 руб./кв.м). При этом цены по старым объектам выросли на 4%.

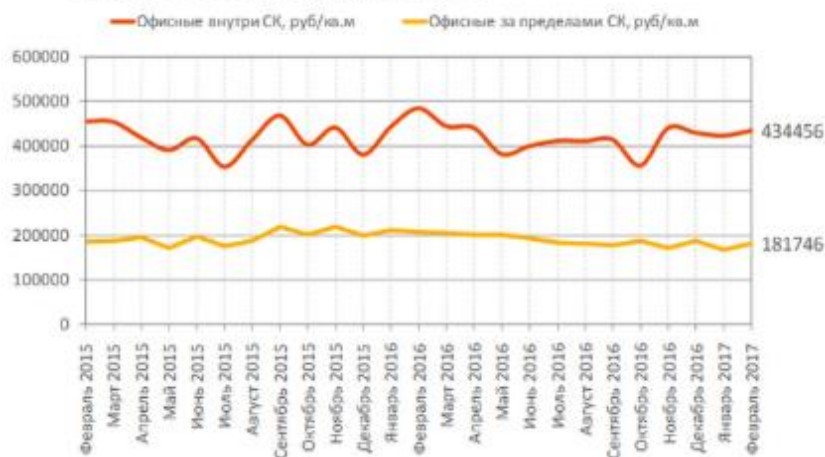
Судя по некоторому росту цен как в центре, так и за его пределами, можно говорить о некотором оживлении рынка, однако, учитывая, что за последние 12 месяцев цены снизились на 10%, речь идет только о некоторой ценовой коррекции.

Офисные	Количество	Общая стоимость, млрд. руб.	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, руб./м2
значение	877	305 491	1 417	1,62	215 633
к январю 2017	+ 62%	+ 131%	+ 108%	+ 29%	+ 11%
к февралю 2016	- 31%	- 49%	- 44%	- 19%	- 10%

Офисные внутри СК	Количество	Общая стоимость, млрд. руб.	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, руб./м2
значение	185	82 535	190	1,03	434 456
к январю 2017	+ 97%	+ 174%	+ 167%	+ 36%	+ 3%
к февралю 2016	- 33%	- 43%	- 36%	- 5%	- 10%

Офисные вне СК	Количество	Общая стоимость, млрд. руб.	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, руб./м2
значение	692	222 955	1 227	1,77	181 746
к январю 2017	+ 54%	+ 118%	+ 101%	+ 30%	+ 9%
к февралю 2016	- 30%	- 51%	- 45%	- 21%	- 12%

Средневзвешенная цена, руб/кв.м



Производственно-складские помещения и помещения свободного назначения

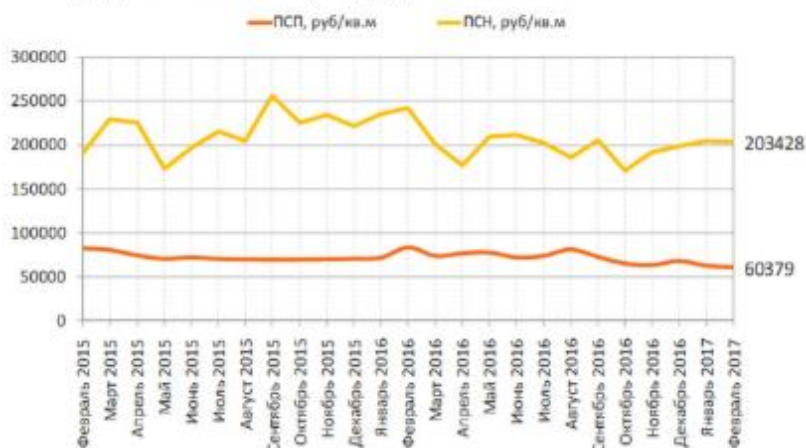
Количество экспонируемых объектов производственно-складского назначения в феврале 2017 г. снизилось на 15%, а их общая площадь выросла на 1%. Объем предложения составил 97 объектов общей площадью 334 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена производственно-складских помещений уменьшилась на 3% и составила 60 739 руб./кв.м. Снижение цены произошло в связи с уменьшением цен по объектам, которые экспонируются уже давно, на 8%.

Объем предложения объектов свободного назначения в феврале 2017 г. по количеству вырос на 21%, а по общей площади - на 30%, составив 164 объекта общей площадью 193 тыс.кв.м. Средневзвешенная цена по помещениям свободного назначения осталась на уровне января и составила 203 428 руб./кв.м.

ПСП	Количество	Общая стоимость, млрд. руб.	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, руб./м2
значение	97	20 157	334	3,44	60 379
к январю 2017	- 15%	- 2%	+ 1%	+ 19%	- 3%
к февралю 2016	- 47%	- 63%	- 48%	- 2%	- 28%

ПСН	Количество	Общая стоимость, млрд. руб.	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, руб./м2
значение	164	39 259	193	1,18	203 428
к январю 2017	+ 21%	+ 30%	+ 30%	+ 7%	0%
к февралю 2016	- 40%	- 72%	- 67%	- 45%	- 16%

Средневзвешенная цена, руб./кв.м



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

Таблица 11

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)		Влияние фактора на стоимость объекта
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права	Оценке может подлежать как право собственности, так и иные вещные права. Величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости будет зависеть от конкретного набора правомочий лица, обладающего вещным правом на недвижимость. Качество передаваемых прав оказывает существенное влияние на стоимость (арендную ставку) объекта недвижимости, в связи с чем целесообразно подбирать объекты-аналоги с идентичным составом передаваемых прав.
	Ограничения (обременения) прав	В случае наличия обременений стоимость объекта может значительно изменяться в зависимости от вида обременения
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Условиями финансирования являются вид оплаты, условия кредитования, иные условия. К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателем, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования.
Условия продажи	Нетипичные условия сделки	К нетипичным условиям продажи относятся сделка между аффилированными лицами, наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи.
Условия рынка	Время продажи	Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом между датой оценки и датой предложения объекта-аналога. В зависимости от даты продажи стоимость объекта может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости.
	Скидка к цене предложения	Необходимо учитывать разницу между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. в процессе торга. Размер торга обосновывается при описании вводимых корректировок в соответствующем пункте Отчета.
Местоположение объекта	Адрес расположения Метро, расстояние от метро (минут пешком)	Рассматриваемый ценообразующий фактор характеризует различие в инвестиционной привлекательности недвижимости в зависимости от округов, близости к центру города, развитости локальной инфраструктуры, наличием метро, расположение относительно красной линии при прочих равных условиях. Как правило, наиболее престижной является зона делового центра города, внутри Бульварного кольца. Удаленность объектов от метро влияет на стоимость объекта недвижимости. Объекты с транспортной доступностью от метро продаются и сдаются по более низкой стоимости при прочих равных условиях.
	Расположение относительно красной линии	
Физические характеристики	Площадь	С увеличением общей площади объекта недвижимости стоимость одной единицы измерения его площади (кв. м) уменьшается. Влияние данного фактора может быть значительным.
	Этаж	Помещения на 1 этаже стоят дороже аналогичных помещений в подвале или на 2 и выше этажах.
	Наличие отдельного входа	Нежилые помещения, имеющие отдельный вход с улицы, стоят дороже помещений без отдельного входа

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)		Влияние фактора на стоимость объекта
	Наличие витринных окон	Нежилые помещения, имеющие витринное остекление, стоят дороже помещений без витринного остекления
	Наличие санузла	Цены предложений и арендные ставки недвижимости могут варьироваться в зависимости от наличия и отсутствия санузла.
	Состояние	Цены предложений и арендные ставки недвижимости могут варьироваться в зависимости от типа и состояния помещений.
	Высота потолка	Помещения с низкими потолками (менее 2,5 м) предлагаются на продажу и в аренду дешевле.
	Наличие окон	Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость коммерческой недвижимости.
Экономические характеристики	Наличие долгосрочных договоров аренды	Типичным сроком заключения договоров аренды коммерческой недвижимости является 11 месяцев (менее 1 года). Наличие заключенных долгосрочных договоров аренды (сроком более 1 года) может оказывать существенное влияние на стоимости объекта недвижимости. В зависимости от арендной ставки по договору влияние данного фактора может быть, как положительным (если арендная ставка выше среднерыночных данных), так и отрицательным (если арендная ставка ниже среднерыночных данных). Степень влияния данного фактора на стоимость обуславливается разницей за период аренды рыночной и договорной ставок аренды
	Эксплуатационные расходы на содержание объекта	Размер эксплуатационных расходов отличается в объектах разного класса. При прочих равных условиях предпочтение при покупке здания будет отдаваться тому объекту, эксплуатация которого стоит дешевле.
Использование и (или) зонирование	Наиболее эффективное использование	Наиболее эффективное использование существенно влияет на стоимость недвижимости, что обуславливается доходностью, приносимой от того или иного вида использования. При этом наиболее эффективное использование определяется с точки зрения юридической правомочности и физической осуществимости, а также экономической эффективности.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Наличие встроенного оборудования, мебели	Степень влияния данного фактора обуславливается стоимостью дополнительных компонентов, стоимость которых включена в цену предложения или арендную ставку недвижимости.
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

11.1. Термины и определения⁶.

Рыночная стоимость Объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчуждён 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.

Подходы к оценке:

➤ **затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения Объекта оценки, с учетом его износа;

➤ **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;

➤ **доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от Объекта оценки.

Ликвидационная стоимость Объекта оценки – стоимость Объекта оценки в случае, если Объект оценки должен быть отчуждён в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

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

Дата проведения оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость Объекта оценки.

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

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.

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.

11.2. Определение стоимости Объекта оценки с помощью затратного подхода

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

Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости здания за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

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

⁶ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»

Многолетняя практика показывает, что для объектов коммерческого использования расчет рыночной стоимости с применением затратного подхода не является корректным ориентиром стоимости.

Данный метод оценки в классическом виде, по мнению Оценщика, не может быть применен по отношению к объекту оценки, так как объект оценки является встроенным помещением.

11.3. Определение стоимости Объекта оценки с помощью сравнительного подхода

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

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

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

Исходя из деловой практики, основным ориентиром стоимости коммерческих площадей, является стоимость 1 кв.м. Исходя из этого, в качестве единицы сравнения используется стоимость 1 кв.м площади объектов.

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

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

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

Информация по аналогам на объект оценки взяты из открытых источников - «ЦИАН» «АВИТО», а также информационной базы Интернет.

Описание объектов аналогов

Таблица 12

Элементы сравнения		Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые права на улучшение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Обременения	Не учитывается	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Негипотечные условия финансирования	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Условия продажи	Особые условия продажи	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Условия рынка	Время продажи	Июнь, 2017 г.	Июнь, 2017 г.	Июнь, 2017 г.	Июнь, 2017 г.
	Торг		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Местоположение объекта	Адрес расположения	г. Москва, Сосенское п., п. Коммунарка, ул. Липовый парк, д. 8, корп. 2	Москва, Сосенское поселение, район Сосенское, ул. Александры Монаховой	Москва, пос. Коммунарка, район Сосенское, ул. Бачуринская, 21	Москва, пос. Коммунарка, район Сосенское, ул. Липовый Парк, 4к3
	Метро	Теплый стан	Теплый стан	Теплый стан	Теплый стан
	Удаленность от метро	Свыше 15 мин. пешком	Свыше 15 мин. пешком	Свыше 15 мин. пешком	Свыше 15 мин. пешком
Физические характеристики	Площадь, кв. м	103,10	185,00	133,80	105,70
	Диапазон площади по Лейферу	100-250	100-250	100-250	100-250
	Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
	Тип помещения	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
	Наличие окон	Есть	Есть	Есть	Есть
	Наличие санузла	Есть	Есть	Есть	Есть
	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход
Состояние	Без отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	
Экономические характеристики	Наличие долгосрочных договоров аренды	Не учитываются	Нет	Нет	Нет
Использование	Наиболее эффективное использование	Нежилое	Свободное	Свободное	Свободное

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Характеристики (элементы)	Нет	Нет	Нет	Нет
Стоимостные характеристики	Стоимость, руб.		25 000 000	17 048 000	15 115 000
Источники информации	Интернет источник		https://www.cian.ru/sale/commercial/1/156575473/	https://www.cian.ru/sale/commercial/158237420/	https://www.cian.ru/sale/commercial/158237206/
	Контактный телефон		8-963-777-62-45	8-499-116-55-03	8-499-116-55-03
Текст объявления			<p>Новомосковский административный округ, улица Александры Монаховой, м. Теплый стан, продается Нежилое помещение, общ. пл. 185 кв.м., 1/9 этаж, Коммунарка, Новая Москва. Нежилое помещение (офис) 185 кв.м. на первом этаже монолитно - кирпичного многоэтажного дома в 4 км от МКАД по Калужскому шоссе. Полностью готов для въезда и работы сотрудников. Свободен. Состоит из кабинетов, комнат гигиены и др. необходимых помещений. Рядом парковка, удобный выезд на МКАД. Торг. В аренду не сдается. Подробная информация на "Гальцевы и Фон Герц". Светлое агентство недвижимости.</p>	<p>Продажа торгового помещения. Собственность. Акция! Первая линия домов, 1 этаж жилого дома, отдельный вход Витрины Высокие потолки (4,15 м) Плотный жилой массив Место под размещение наружной рекламы, интенсивный трафик. Идеально подойдёт под любой вид деятельности</p>	<p>Помещение свободного назначения. Скидки на последние помещения! Площадь 105, 7 кв. м - Первая линия домов, - 1 этаж жилого дома, - отдельный вход - Витрины - Высокие потолки (4,15 м) - Свободная планировка, правильной формы - Плотный жилой массив - Возможность наружной рекламы, интенсивный трафик.</p>
Дополнительная информация из переговоров с продавцом			<p>Параметры, которые не приведены в тексте объявления объекта аналога, но представлены в данной таблице, указаны со слов представителя собственника</p>	<p>Параметры, которые не приведены в тексте объявления объекта аналога, но представлены в данной таблице, указаны со слов представителя собственника</p>	<p>Параметры, которые не приведены в тексте объявления объекта аналога, но представлены в данной таблице, указаны со слов представителя собственника</p>

Расчет рыночной стоимости объекта оценки с помощью сравнительного подхода

Таблица 13

Группы элементов сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения	руб.		25 000 000	17 048 000	15 115 000
Площадь	кв. м	103,10	185,00	133,80	105,70
Цена за единицу площади	руб./кв. м		135 135	127 414	142 999
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Передаваемые права на улучшение		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Обременения		Не учитывается	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		135 135	127 414	142 999
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		135 135	127 414	142 999
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		135 135	127 414	142 999
Условия рынка					
Время продажи		Июнь, 2017 г.	Июнь, 2017 г.	Июнь, 2017 г.	Июнь, 2017 г.
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		135 135	127 414	142 999
Торг			Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Корректировка	%		-10,20%	-10,20%	-10,20%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		121 351	114 418	128 413
Местоположение объекта					

Адрес расположения		г. Москва, Сосенское п., п.Коммунарка,, ул.Липовый парк, д.8, корп.2	Москва, Сосенское поселение, район Сосенское, ул. Александры Монаховой	Москва, пос. Коммунарка, район Сосенское, ул. Бачуринская, 21	Москва, пос. Коммунарка, район Сосенское, ул. Липовый Парк, 4к3
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		121 351	114 418	128 413
Метро		Теплый стан	Теплый стан	Теплый стан	Теплый стан
Удаленность от метро		Свыше 15 мин. пешком	Свыше 15 мин. пешком	Свыше 15 мин. пешком	Свыше 15 мин. пешком
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		121 351	114 418	128 413
Физические характеристики					
Площадь	кв. м	103,10	185,00	133,80	105,70
Диапазон площади, к которому относится объект	кв. м	100-250	100-250	100-250	100-250
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		121 351	114 418	128 413
Тип объекта		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		121 351	114 418	128 413
Этаж		1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		121 351	114 418	128 413
Наличие окон		Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		121 351	114 418	128 413
Отдельный вход		Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		121 351	114 418	128 413
Наличие санузла		Есть	Есть	Есть	Есть
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		121 351	114 418	128 413

Состояние		Без отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Стоимость ремонта	руб./кв. м		-5500	-5500	-5500
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		115 851	108 918	122 913
Наличие долгосрочных договоров аренды		Не учитываются	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		115 851	108 918	122 913
Использование					
Наиболее эффективное использование		Нежилое	Свободное	Свободное	Свободное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		115 851	108 918	122 913
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		115 851	108 918	122 913
Выводы					
Общая валовая коррекция			33,34	32,78	33,88
Весовой коэффициент			0,3334	0,3278	0,3388
Средневзвешенная рыночная стоимость с НДС	руб./кв. м		115 971		
Площадь объекта оценки	кв. м		103,10		
Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу с НДС	руб.		11 956 610		
Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу без НДС	руб.		10 132 720		

Описание корректировок

Объем передаваемых прав на помещения

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

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

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на дату выставления на торги/дату продажи

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

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

Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов

Так как в качестве аналогов использовались предложения на рынке, то необходимо скорректировать аналоги на различие между ценой предложения и ценой сделки, то есть на торг. Корректировка взята на основании «Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Том 2, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2016 г.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 91

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	5,8%	14,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	5,7%	13,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	5,3%	13,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	7,7%	17,6%

Верхняя граница диапазона может наблюдаться при мотивации продавца срочно заключить сделку, при низкой ликвидности объекта недвижимости, когда объект имеет невыгодное местоположение, большую площадь, нетипичную для рынка продажи, либо, когда предлагается к продаже «срочно». Поправка по нижней границе принимается в обратном случае. В данном случае, корректировка принята по среднему значению и составила -10,2%.

Местоположение объекта

Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость покупки или аренды помещения «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его расположения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки. При сопоставлении местоположения анализируется влияние окружения на конкурентоспособность на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам.

Объект оценки и объекты аналоги расположены в г. Москве, в п. Коммунарка. Корректировка не требуется.

Удаленность от метро

Профессиональные участники рынка недвижимости выделяют так называемую границу удаленности от метро в размере 7 минут пешком⁷. До этого значения по удаленности помещения считаются наиболее востребованными. Далее следует диапазон верхней границы пешей доступности (8 – 15 мин.). После 15 минут пешком начинается так называемая транспортная доступность. Каждая минута пешком, начиная с 7 минуты, снижает рыночную стоимость и арендную плату.

Таблица 14 Корректировка на удаленность от ближайшей станции метрополитена⁸

Объект оценки	Объект аналог		
	7 мин. пешком и менее	8 – 15 мин. пешком	Свыше 15 мин. пешком и далее транспортом
Расстояние			
7 мин. пешком и менее	0%	8%	18%
8 – 15 мин. пешком	-7%	0%	9%
Свыше 15 мин. пешком	-15%	-9%	0%

Корректировка не вводилась, так как объект оценки и объекты аналоги находятся в равной удаленности от станции метро – свыше 15 мин. Пешком.

Физические характеристики

Площадь объекта

Одним из факторов, влияющим на стоимость недвижимости, является площадь. Практика показывает, что аренда 1 кв. м большей площадью ниже, чем цена аналогичного объекта с меньшей площадью. Корректировка взята на основании «Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Том 2, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2016 г.

Таблица 15 Корректирующий коэффициент по арендной ставке низкокласных торгово-офисных объектов

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	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44	
100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34	
250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22	
500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15	
750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11	
1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06	
1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02	
>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00	

Корректировка не вводилась, так как объект оценки и объекты аналоги находятся в одинаковом диапазоне площади, а именно 100-250 кв.м.

Тип объекта

⁷ Источник: письмо АН «Московские огни», см. скан в Приложении.

⁸ Источник: собственные расчеты оценщика на основании предоставленного письма.

Корректировка рассчитана на основании справочника оценщика недвижимости 2016, Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Лейфер Л.А., 2016.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.
Таблица 40

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,92	0,94

Корректировка не вводилась, так как объект оценки и объекты аналоги представлены встроенными помещениями.

Этаж расположения помещений

Корректировка рассчитана на основании справочника оценщика недвижимости 2016, Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Лейфер Л.А., 2016.

Таблица 49

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,63	0,79
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,89
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,81	0,93

Корректировка не вводилась, так как объект оценки и объекты аналоги представлены помещениями на первых этажах.

Наличие окон

Нежилые помещения, имеющие в наличии окна, стоят дороже помещений без окон. Корректировка на наличие /отсутствие окон рассчитывалась методом парных продаж (см. табл. 11.3.4).

Таблица 16

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение	Москва, новослободская 67/69	Москва, 4-я Тверская-Ямская ул. д. 7	Москва, проспект Нахимовский, д. 46	Москва, улица Строителей, 4К3
Близость к метро	Менделеевская 7 мин. пешком	Маяковская 5 мин. пешком	Профсоюзная 5 мин. пешком	Университет 7 мин. пешком
Округ	ЦАО	ЦАО	ЮЗАО	ЮЗАО
Площадь	179	200	177	185,5
Этаж	подвал	подвал	подвал	подвал
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наличие окон⁹	Есть	Нет	Есть	Нет
Краткое описание	<p>Продам помещение свободного назначения 179 м². Продается офисное помещение, ЦАО, Тверской район, находится в цоколе (по документам подвал) жилого дома, общей площадью 178,9 кв.м. Высокие окна (1,3метра над землей) в прямках, 8 комнат. Ремонт, планировка кабинетная, высота потолков 3,2 метра, вентиляция, кондиционер в каждой комнате, все коммуникации, канализация, водоснабжение, кухня, 2 С/У, душкабины. Электрическая мощность 10 Квт, телефон, интернет, машина место. Вход со двора, возможность согласования отдельного входа с первой линии, с ул.Новослободской, с перепрофилированием на торговое. Собственник юридическое лицо, ДКП. Презентация по запросу. Сейчас сдается в краткосрочную аренду. Подробности по телефону. Оперативный просмотр.</p>	<p>Продам помещение свободного назначения 200 м² Состояние хорошее после ремонта. Подвал. Высота потолков 2,80. Два входа: с улицы и со двора. Все коммуникации новые. Два сан узла.</p>	<p>Продам помещение свободного назначения 177 м² Помещение, общей площадью 176,6 кв. м, Адрес: г. Москва, просп. Нахимовский, д. 46, кадастровый (или условный) номер объекта 254477; номер на поэтажном плане: подвал, помещение V - комнаты с 1 по 10, этаж 1, помещение IV - комната 1 Назначение по техническому паспорту: нежилое Высота потолков: 3,5 Фундамент: ж/бетонные Стены: кирпичные Перекрытия: ж/бетонные Внутренняя отделка простая Оснащенность инженерными коммуникациями: имеются все Отдельный вход: есть Наличие парковки: есть Экспертная оценка технического состояния: хорошее.</p>	<p>Нежилое помещение 185,5 кв.м., 5 комнат (29.0+19.9+17.3+13.2+18.3), тамбур 3.1, су 3.1, кухня 6.6 кв.м, одна отдельная комната 35.0 кв.м, пожарная сигнализация, две тфл, Интернет, хс, собственность более трех лет, центральные коммуникации, две тф линии, Интернет, окон нет. Вход отдельный со двора, металлические входные двери. Развитая инфраструктура . метро Университет 10 минут пешком. Собственность физического лица. Назначение: офис, интернет магазин, помещение свободно, готово к въезду. Ц. 9 190 000 руб. т. 8(916) 031-33-27</p>
Источник информации	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_psn_179m_novoslobodskaya_560307734	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/podval_200_m_380619346	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniy_a_177_m_633150059	http://www.cian.ru/sale/commercial/7734892/
Контакты	Телефоны: +7 903 235 23 27	Телефоны: +7 926 026 58 42	Телефоны: +7 909 087 56 96	Телефоны: +7 916 031-33-27
Цена предложения, рублей с НДС	148 045	130 000	61 412	49 542
Корректировка для приведения к стоимости помещений с окнами, коэф	1,1388		1,2396	
Корректировка для приведения к стоимости к помещениям без окон, коэф	0,8781		0,8067	
Общая корректировка для приведения к стоимости помещений с окнами, %	18,92%			
Общая корректировка для приведения к помещениям без окон, %	-15,76%			

Корректировка не вводилась.

Отдельный вход

Данная корректировка может применяться при сравнении площадей, имеющих отдельный вход и площадей, и не имеющих такового. Корректировка рассчитана на основании справочника оценщика недвижимости 2016, Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Лейфер Л.А., 2016.

Таблица 17 Корректировка на наличие отдельного входа

⁹ На основании общения с продавцами

Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов

Таблица 47

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	1,24	1,13	1,36
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	1,23	1,13	1,34

Корректировка не вводилась, так как у объекта оценки и объектов аналогов нет отличий по данному параметру.

Состояние

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

Таблица 18

Объект оценки	Объект аналог					
	Без отделки	Стандартная отделка	Улучшенная отделка (Люкс)	Требуется косметический ремонт	Требуется капитальный ремонт	Требуется реконструкция
Корректировка						
Без отделки	0	-5500	-13000	-1300	9000	13500
Стандартная отделка	5500	0	-7500	4200	14500	19000
Улучшенная отделка (Люкс)	13000	7500	0	11700	22000	26500
Требуется косметический ремонт	1300	-4200	-11700	0	10300	14800
Требуется капитальный ремонт	-9000	-14500	-22000	-10300	0	4500
Требуется реконструкция	-13500	-19000	-26500	-14800	-4500	0

Объект оценки находится в состоянии – «Без отделки».

Объекты аналоги находятся в состоянии – «Стандартная отделка».

Корректировка вводилась для всех объектов аналогов и составила – 5500 руб./кв.м.

Экономические характеристики

Экономические характеристики включают все характеристики объекта, которые влияют на доход от его использования, например, такой характеристикой является наличие долгосрочных договоров аренды, способствующих развитию арендного бизнеса. У объекта оценки и объектов аналогов нет отличий по данному параметру. Корректировка не вводилась.

Использование

Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется его наиболее эффективным использованием. Объекты-аналоги подбирались в соответствии с назначением Объекта оценки, поэтому корректировка не требуется.

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

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

Веса аналогов

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

$$B_{ydi} = \frac{x_i}{\sum x_i}$$

где x_i определяется по следующей формуле:

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

где C_{1i} – стоимость 1 м² i-го объекта-аналога до корректировок, C_{2i} – стоимость 1 м² i-го объекта-аналога после корректировок.

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

Рыночная стоимость нежилого помещения, рассчитанная по методу сравнения продаж по состоянию на 14 июня 2017, составляет:

11 956 610

(Одиннадцать миллионов девятьсот пятьдесят шесть тысяч шестьсот десять) рублей

11.4. Определение стоимости Объекта оценки с помощью доходного подхода

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость.

Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящую доход недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Объект оценки рассматривается как объект, целью функционирования которого является получение дохода. Это подтверждает целесообразность использования доходного подхода для оценки данного Объекта.

В рамках доходного подхода применен метод прямой капитализации.

Доходы, приносимые оцениваемым объектом, складываются из доходов, получаемых от сдачи оцениваемых помещений в аренду.

Потенциальный валовой доход – это доход, который можно получить от недвижимости при ее полном использовании без учета всех потерь и расходов. Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки.

Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times \text{Ca}, \text{ где:}$$

ПВД – потенциальный валовой доход, руб.;

Ca – арендная ставка, руб. / кв. м /год;

S – площадь, сдаваемая в аренду, кв. м

Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход, который владелец жилой/коммерческой недвижимости может получить от сдачи объекта в аренду. При расчете ПВД не учитываются потери и расходы, которые возможны в ходе эксплуатации объекта.

11.4.1. Определение величины арендной платы

Для расчета потенциального валового дохода используются рыночные арендные ставки. Для определения рыночной арендной ставки был применен метод сравнения продаж сравнительного подхода, описанный ранее.

Для определения ставки аренды была проанализирована текущая ситуация на рынке аренды помещений свободного назначения.

Выбор объектов-аналогов для расчета арендной ставки осуществлялся, исходя из следующих принципов:

- Объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимое функциональное назначение;
- У владельцев на все объекты-аналоги имеются соответствующим образом оформленные права собственности;

• Информация по всем объектам-аналогам актуальна на дату проведения оценки.

Краткая характеристика выбранных аналогов представлена в нижеследующей таблице.

Описание объектов-аналогов для расчета нежилого помещения

Таблица №19

Элементы сравнения		Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Передаваемые имущественные права	Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Условия продажи	Особые условия сделки	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Расходы, производимые непосредственно после покупки	Нетипичные расходы	Нетипичные расходы отсутствуют	Нетипичные расходы отсутствуют	Нетипичные расходы отсутствуют	Нетипичные расходы отсутствуют
Условия рынка	Время продажи	Июнь, 2017 г.	Июнь, 2017 г.	Июнь, 2017 г.	Июнь, 2017 г.
	Торг		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Местоположение	Адрес расположения	г. Москва, Сосенское п., п.Коммунарка,, ул.Липовый парк, д.8, корп.2	Москва, пос. Коммунарка, район Сосенское, ул. Липовый Парк, 8к2	Москва, пос. Коммунарка, район Сосенское, ул. Бачуринская, 21	Москва, пос. Коммунарка, район Сосенское, ул. Липовый Парк, 7к1
	Метро	Теплый стан	Теплый стан	Теплый стан	Теплый стан
	Расстояние от метро	Свыше 15 мин. пешком	Свыше 15 мин. пешком	Свыше 15 мин. пешком	Свыше 15 мин. пешком
Физические характеристики	Площадь, кв. м	103,10	129,0	350,0	105,0
	Диапазон площади	100-250	100-250	100-250	100-250
	Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
	Тип объекта	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
	Наличие окон	Есть	Есть	Есть	Есть
	Наличие санузла	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
	Вход из общего коридора	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход
Экономические характеристики	Состояние	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Использование	Эксплуатационные расходы, в т.ч.:	Включены	Включены	Включены	Включены
	Коммунальные расходы	Включены	Включены	Включены	Включены
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Наиболее эффективное использование	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
	Характеристики (элементы)	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Стоимость	Ставка аренды за кв.м. в год, руб.		9 600	12 000	12 000
	НДС	Без учета НДС	без НДС	с НДС	с НДС

Источники информации	Интернет источник	https://www.cian.ru/rent/commercial/155920065/	https://www.cian.ru/rent/commercial/157842018/	https://www.cian.ru/rent/commercial/155590133/
	Контактный телефон	8-495-222-40-09	8-903-613-85-59	8-929-637-87-35
Текст объявления		<p>Предлагаем Вашему вниманию коммерческую недвижимость в Коммунарке в жилом доме на 1 этаже.</p> <p>В помещении возможно открывать магазины, салоны (красоты, свадебные), отделения банков и другие коммерческие предприятия.</p>	<p>Предлагается в аренду отличное помещение в новом жилом микрорайоне Москвы ЖК "Москва А101". Предоставляются каникулы. Помещение в новом доме с отдельным входом с улицы. Напротив полностью заселенный ЖК "Эдальго". Рядом супермаркет Пятерочка. Прекрасно подойдет под галерею мебели или строительных материалов и сантехники. Так же возможно размещение Аптеки, магазина сопутствующих товаров, детского развивающего центра, центра здоровья (стоматология и т.д.), магазина Вина или Пива, центра бытовых услуг. Отличный арендный бизнес. В микрорайоне мало конкурентов. Практически любой вид деятельности будет пользоваться спросом.</p>	<p>Сдается помещение свободного назначения, свободной планировки находится в поселке Коммунарка (Новая Москва, 3 км от МКАД). Выход на паркинг для машин всего района. Отличный транспортный и пешеходный трафик. Два отдельных входа. Санузел. Все коммуникации. Высота потолков 4,20 метра. Большой рекламный потенциал. Рядом огромный детский сад и скоро запустится школа, самая большая в Европе. Помещение под ремонт. Вода, электричество и канализация подведены. Арендные каникулы обсуждаемы. Идеально подойдет под любой вид деятельности магазин, аптеку, отделение банка, нотариальную контору, салон красоты, стоматологию, медицинский и детский центр</p>
Дополнительная информация из переговоров с продавцом		<p>На основании слов официального представителя, эксплуатационные расходы и коммунальные включены в ставку, НДС не включен. Параметры, которые не приведены в тексте объявления объекта аналога, но представлены в данной таблице, указаны со слов представителя собственника</p>	<p>На основании слов официального представителя, эксплуатационные расходы включены, коммунальные включены в ставку, НДС включен. Параметры, которые не приведены в тексте объявления объекта аналога, но представлены в данной таблице, указаны со слов представителя собственника</p>	<p>На основании слов официального представителя, эксплуатационные расходы и коммунальные включены в ставку, НДС включен. Параметры, которые не приведены в тексте объявления объекта аналога, но представлены в данной таблице, указаны со слов представителя собственника</p>

Описание корректировок

Экономические характеристики

Объект оценки включает эксплуатационные расходы (и коммунальные в их составе).
Корректировка проведена на основании «Справочника расчетных корректировок» 2016 г. ООО «Научно-практический Центр Профессиональных Оценщиков (НПЦПО)» и Бюллетеня RWAY №238, январь 2015 г.

Таблица 20 Величина операционных и эксплуатационных расходов

Таблица 50. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. в год

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	6 802	5 224	3 520
	Эксплуатационные расходы	4 347	3 498	2 410
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	7 763	6 632	4 850
	Эксплуатационные расходы	5 816	4 348	3 210
1.3	Складские помещения			
	Операционные расходы	2 355	2 161	1490
	Эксплуатационные расходы	1 990	1 390	985
2	Санкт Петербург			
2.1	Офисные помещения			
	Операционные расходы	6 043	4 910	3 180
2.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	6 670	5 366	4 200
2.3	Складские помещения			
	Операционные расходы	1 970	1 650	1 244
	Эксплуатационные расходы	1 570	1 270	810
3	Московская область			
3.1.	Складские помещения			
	Операционные расходы	1 490 – 2 010	1 180 - 1 905	880 – 1 490
4	Волгоград			
4.1.	Складские помещения			
	Операционные расходы	1 260	1020	900

* Расценки для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 15 – 18% по сравнению с Москвой.

Таблица 21 Структура операционных расходов

Структура операционных расходов для бизнес-центров, торговых центров и складов Москвы. Декабрь 2014 г.

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

Корректировка не вводилась.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Передаваемым правом является право аренды на рыночных условиях, корректировка не проводится.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

На условия финансирования корректировки не проводились, так как они совпадают у объекта оценки и аналогов и соответствуют приобретению за наличный/безналичный расчет денежными средствами.

Условия продажи

Корректировка на данный элемент сравнения отражает:

- а) нетипичные для рынка отношения между арендодателем и арендатором;
- б) неполную информированность, срочную потребность в деньгах и другие вынужденные обстоятельства, при которых стороны принимают свои решения относительно сделки.

Условия аренды всех объектов-аналогов и оцениваемого объекта являются рыночными. Таким образом, корректировка не применяется.

Условия рынка

Время продажи

Корректировка на дату предложения выполняется в случае, когда со времени публикации предложения (аренды объекта) по аналогу прошло значительное время и рынок недвижимости претерпевает постоянные изменения. Поскольку в расчетах используется актуальная на дату оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Скидка к цене предложения

Корректировка взята на основании «Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Том 2, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2016 г.

бизнеса	Арендные ставки объектов		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	4,7%	12,1%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	4,7%	11,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,8%	4,5%	11,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	6,3%	15,1%

Верхняя граница диапазона может наблюдаться при мотивации продавца срочно заключить сделку, при низкой ликвидности объекта недвижимости, когда объект имеет невыгодное местоположение, большую площадь, нетипичную для рынка продажи, либо, когда предлагается к продаже «срочно». Поправка по нижней границе принимается в обратном случае. В данном случае, корректировка принята в размере -8,4%.

Местоположение объекта

Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки.

Объект оценки и объекты аналоги расположены в г. Москве, в п.Коммунарка. Корректировка не требуется.

Удаленность от метро

Профессиональные участники рынка недвижимости выделяют так называемую границу удаленности от метро в размере 7 минут пешком¹⁰. До этого значения по удаленности помещения считаются наиболее востребованными. Далее следует диапазон верхней границы пешей доступности (8 – 15 мин.). После 15 минут пешком начинается так называемая транспортная доступность. Каждая минута пешком, начиная с 7 минуты, снижает рыночную стоимость и арендную плату.

Таблица 22 Корректировка на удаленность от ближайшей станции метрополитена¹¹

Объект оценки	Объект аналог		
	7 мин. пешком и менее	8 – 15 мин. пешком	Свыше 15 мин. пешком и далее транспортом
7 мин. пешком и менее	0%	8%	18%

¹⁰ Источник: письмо АН «Московские огни», см. скан в Приложении.

¹¹ Источник: собственные расчеты оценщика на основании предоставленного письма.

8 – 15 мин. пешком	-7%	0%	9%
Свыше 15 мин. пешком	-15%	-9%	0%

Корректировка не вводилась, так как объект оценки и объекты аналоги находятся в равной удаленности от станции метро – свыше 15 мин. Пешком.

Площадь объекта

Одним из факторов, влияющим на стоимость недвижимости, является площадь. Практика показывает, что аренда 1 кв. м большей площадью ниже, чем цена аналогичного объекта с меньшей площадью. Корректировка взята на основании «Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Том 1, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2016 г.

Таблица 39

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

Корректировка не вводилась.

Этаж расположения

Корректировка рассчитана на основании справочника оценщика недвижимости 2016, Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Лейфер Л.А., 2016.

Таблица 23 Корректирующий коэффициент к удельной стоимости низкокласных торгово-офисных объектов

такого же объекта на 1 этаже	удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,63	0,80
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,89
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,80	0,92

Корректировка не вводилась.

Тип объекта

Корректировка взята на основании «Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Том 1, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2016 г.

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 41

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,85	0,96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,88	0,98

Корректировка не вводилась, так как объект оценки и объекты аналоги не имеют отличий по данному параметру.

Отдельный вход

Корректировка рассчитывается на основании справочника оценщика недвижимости 2016, Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Лейфер Л.А., 2016.

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 47

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	1,24	1,13	1,36
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	1,23	1,13	1,34

Корректировка не вводилась.

Состояние отделки

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

Таблица 24 Расчет корректировки для аналогов

Объект оценки	Объект аналог					
	Без отделки	Стандартная отделка	Улучшенная отделка (Люкс)	Требуется косметический ремонт	Требуется капитальный ремонт	Требуется реконструкция
Корректировка						
Без отделки	0	-5500	-13000	-1300	9000	13500
Стандартная отделка	5500	0	-7500	4200	14500	19000
Улучшенная отделка (Люкс)	13000	7500	0	11700	22000	26500
Требуется косметический ремонт	1300	-4200	-11700	0	10300	14800
Требуется капитальный ремонт	-9000	-14500	-22000	-10300	0	4500
Требуется реконструкция	-13500	-19000	-26500	-14800	-4500	0

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в состоянии – «Без отделки», корректировка не вводилась.

Использование

Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется его наиболее эффективным использованием. Объекты-аналоги подбирались в соответствии с назначением Объекта оценки, поэтому корректировка не требуется.

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

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

Веса аналогов

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

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

где x_i определяется по следующей формуле:

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

где C_{1i} – стоимость 1 м² i-го объекта-аналога до корректировок, C_{2i} – стоимость 1 м² i-го объекта-аналога после корректировок.

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

Параметры сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Передаваемые имущественные права					
Площадь	кв. м	103,10	129,00	350,00	105,00
Ставка аренды за кв.м. в год, руб.	руб./кв. м в год		9 600	12 000	12 000
НДС		Без учета НДС	без НДС	с НДС	с НДС
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		9 600	10 169	10 169
Передаваемые права		Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		9 600	10 169	10 169
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировка	руб./ кв. м		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		9 600	10 169	10 169
Коммунальные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировка	руб./ кв. м		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		9 600	10 169	10 169
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		9 600	10 169	10 169
Условия продажи					
Особые условия сделки		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		9 600	10 169	10 169
Условия рынка					

Отчет № 13.06.017-12 от 15 июня 2017 г. ООО «Независимая экспертная оценка Вега» ИНН 7718992770

Время продажи		Июнь, 2017 г.	Июнь, 2017 г.	Июнь, 2017 г.	Июнь, 2017 г.
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		9 600	10 169	10 169
Торг			Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Корректировка	%		-8,40%	-8,40%	-8,40%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		8 794	9 315	9 315
Местоположение					
Адрес расположения		г. Москва, Сосенское п., п.Коммунарка,, ул.Липовый парк, д.8, корп.2	Москва, пос. Коммунарка, район Сосенское, ул. Липовый Парк, 8к2	Москва, пос. Коммунарка, район Сосенское, ул. Бачуринская, 21	Москва, пос. Коммунарка, район Сосенское, ул. Липовый Парк, 7к1
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		8 794	9 315	9 315
Метро		Теплый стан	Теплый стан	Теплый стан	Теплый стан
Расстояние от метро		Свыше 15 мин. пешком	Свыше 15 мин. пешком	Свыше 15 мин. пешком	Свыше 15 мин. пешком
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		8 794	9 315	9 315
Физические характеристики					
Площадь	кв.м.	103,10	129,00	350,00	105,00
Диапазон площади, к которому относится объект	кв. м	100-250	100-250	100-250	100-250
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		8 794	9 315	9 315
Этаж		1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		8 794	9 315	9 315
Тип объекта		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
			0,00%	0,00%	0,00%
			8 794	9 315	9 315

Отчет № 13.06.017-12 от 15 июня 2017 г. ООО «Независимая экспертная оценка Вега» ИНН 7718992770

Наличие санузла		В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		8 794	9 315	9 315
Отдельный вход		Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход
Величина поправки	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		8 794	9 315	9 315
Состояние		Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Стоимость ремонта	руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		8 794	9 315	9 315
Использование					
Наиболее эффективное использование		Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		8 794	9 315	9 315
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Характеристики (элементы)		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		8 794	9 315	9 315
Общая валовая коррекция			57,1277	21,4362	21,4362
Весовой коэффициент			0,5713	0,2144	0,2144
Средневзвешенная рыночная ставка аренды без НДС	руб./кв. м/год	9 018			

Таким образом, арендная ставка для оцениваемого помещения определена в размере 9 018 рублей за 1 кв. м в год (без НДС).

11.4.2. Поэтапный расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Площадь, пригодная для сдачи в аренду

При определении рыночной стоимости помещения Объекта оценки в рамках доходного подхода в качестве арендопригодной площади используется общая площадь в размере 103,1 кв.м.

Арендная ставка

Арендная ставка, без учета НДС, для оцениваемого помещения определена в п. 11.4.2. в размере 9 018 рублей.

Потенциальный валовой доход (ПВД)

Для расчета потенциального дохода используется следующая формула:

$$\text{ПВД} = S * C_a, \text{ где}$$

S – площадь арендуемого объекта, а C_a – установленная арендная ставка за 1 м².

Таким образом, действительный валовой доход равен потенциальному валовому доходу за вычетом потерь от незаполняемости и неуплаты.

Потери от недозагрузки объекта

Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта, смены арендаторов и неуплаты арендной платы. Обычно эти потери выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Величина потерь от незаполняемости и неплатежей определяется по следующей формуле:

$$K_{vl} = 1 - (1 - K_v) \times (1 - K_l), \text{ где}$$

K_{vl} – потери от незаполняемости и неуплаты;

K_v – потери от незаполняемости;

K_l – потери от неуплаты.

В нынешних условиях, исходя из деловой практики, договора аренды сопоставимых помещений аналогичной площади и местоположения заключаются, в среднем, сроком на 5 лет.

Предполагается, что после сдачи помещений в аренду, смена арендатора будет происходить ориентировочно 1 раз в 5 лет, в этот период будет проводиться поиск новых арендаторов, а также плановый ремонт освободившихся площадей, на что потребуется около 3-х месяцев, то есть потери составят:

$$K_v = 3 / (5 * 12) = 5\%$$

Потери от незаполняемости принимаются в размере 5%

Иногда арендатор задерживает часть арендной платы при проведении промежуточных расчетов, при аренде. Эта часть возмещается арендатором при проведении последующих платежей. В результате чистый операционный доход, получаемый собственником, уменьшается на величину невозврата текущих платежей.

Принимая во внимание площадь оцениваемых помещений и сдачу их в аренду одному или нескольким арендаторам, потери от неплатежей приняты равными 0%.

Таким образом, величина потерь от незаполняемости и неплатежей составляет:

$$K_{vl} = 1 - (1 - 5\%) * (1 - 0\%) = 5\%$$

Действительный валовой доход (ДВД)

Действительный валовой доход равен потенциальному валовому доходу за вычетом потерь от незаполняемости и неуплаты. Расчет представлен в таблице 27

Операционные расходы

Операционные расходы - это периодические расходы, которые производятся для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости. Вследствие того, что предполагается сдача оцениваемых площадей в аренду, часть операционных расходов ляжет на плечи арендатора. В настоящем отчете будет вестись речь только о тех расходах, которые должен будет нести собственник оцениваемого объекта.

В экономической литературе дается следующее определение операционных расходов: операционные расходы (ОР) – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства им дохода.

К ним относятся:

- Расходы на инженерное и техническое обслуживание объекта недвижимости.
- Коммунальные платежи.
- Расходы на комплексную уборку.
- Расходы на услуги по обеспечению безопасности.
- Расходы на страхование объекта.

Расходы на замещение (затраты на материальное обеспечение). К ним относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровли, покрытия пола, санитарно-технического оборудования, электроарматуры).

В теории оценки операционные расходы группируются в три блока: постоянные расходы, не зависящие от уровня загрузки объекта, переменные расходы, зависящие от уровня загрузки помещений.

Постоянные расходы (fixed expenses) — это те, которые изменяются с изменением коэффициента загрузки (использования) объекта. Один из примеров таких расходов — поимущественные расходы. Можно отметить, что последние могут изменяться от года к году, однако, эти изменения не связаны с уровнем загрузки объекта.

Переменные расходы (variable expenses) напрямую зависят от коэффициента загрузки (использования). Чем больше людей занимают и используют оцениваемые площади, тем выше переменные расходы. Примеры последних — оплата отопления, вывоза мусора, водоснабжения и т. д.:

$$OP = \text{Упос.} + \text{Упер.} + \text{Рзам.}, \text{ где}$$

Упос. — условно постоянные операционные расходы;

Упер. — условно переменные операционные расходы;

Рзам. — резерв на замещение.

Так как сведения о величине условно-переменных (эксплуатационных) расходов и платежей за коммунальные услуги отсутствуют, далее при расчете рыночной стоимости Объекта будут использованы среднерыночные данные: исходя из анализа рынка для помещений соответствующей категории.

Заказчиком не предоставлены данные о величине эксплуатационных и коммунальных расходов.

Операционные расходы приняты на основании «Справочника расчетных корректировок» 2016 г. ООО «Научно-практический Центр Профессиональных Оценщиков (НПЦПО)». В связи с результатами анализа НЭИ – объект оценивается как свободное назначение, поэтому приняты усредненные параметры для сегментов офисной и торговой недвижимости:

Таблица 26 Величина операционных и эксплуатационных расходов

Таблица 50. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. в год

№ п/п	Город/ Класс	A	B	C
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	6 802	5 224	3 520
	Эксплуатационные расходы	4 347	3 498	2 410
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	7 763	6 632	4 850
	Эксплуатационные расходы	5 816	4 348	3 210
1.3	Складские помещения			
	Операционные расходы	2 355	2 161	1490
	Эксплуатационные расходы	1 990	1 390	985
2	Санкт-Петербург			
2.1	Офисные помещения			
	Операционные расходы	6 043	4 910	3 180
2.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	6 670	5 366	4 200
2.3	Складские помещения			
	Операционные расходы	1 970	1 650	1 244
	Эксплуатационные расходы	1 570	1 270	810
3	Московская область			
3.1	Складские помещения			
	Операционные расходы	1 490 – 2 010	1 180 – 1 905	880 – 1 490
4	Волгоград			
4.1	Складские помещения			
	Операционные расходы	1 260	1020	900

* Расчеты для класса «B» и «C» снижаются для Московской области на 15 – 18% по сравнению с Москвой.

Так как помещение признано свободного назначения (см. п.4 Анализ наиболее эффективного использования), в качестве операционных расходов была взята средняя величина между офисными помещениями класса С и торговыми помещениями класса С.

В связи с этим, операционные расходы составили 4 185 руб./кв.м. в год для г. Москвы с учетом НДС, без учета НДС, соответственно, 3 547 руб./кв.м в год.

Чистый денежный поток (чистый операционный доход)

Чистый операционный доход рассчитывается как действительный валовой доход с учетом операционных расходов.

Ставка капитализации

Коэффициент капитализации - это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим доходам, приносимым инвестициями, дает оценочную стоимость инвестиций. Ставка капитализации отражает складывающуюся на рынке норму отдачи на капиталовложения с учетом риска инвестирования.

Под текущей доходностью (текущей отдачей) понимается отношение рыночной величины чистого ожидаемого дохода от сдачи объекта в аренду к его рыночной стоимости. При определенных условиях текущая отдача может использоваться в качестве коэффициента капитализации. В практической оценке чаще всего используется величина чистой отдачи, рассчитанная на основе статистической обработки данных (метод рыночной экстракции). Однако в тех случаях, когда метод экстракции не представляется возможным, приведенные ниже таблицы, гистограммы и диаграммы могут быть использованы, как ориентиры для определения коэффициента капитализации с учетом конкретной ситуации на рынке.

Рынок г. Москвы является активным, поэтому воспользуемся значениями ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, представленными в Справочнике оценщика недвижимости – 2016 под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2016)

Таблица 77

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и свободные типы объектов недвижимости	12,1%	9,1% 15,2%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,4%	9,5% 15,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,9%	9,8% 16,1%

Таким образом, ставка капитализации для объекта оценки составила для помещения 9,1%.

Процедура расчета текущей стоимости представляет собой определение стоимости объекта по состоянию на дату оценки и приводится в таблице ниже.

Таблица №27

Арендная ставка без НДС, руб./кв.м/год	9 018
Полезная площадь, кв.м.	103,10
Потенциальный валовой доход (ПВД), руб.	929 756
Потери от недозагрузки объекта, %	5,00%
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	883 268
Операционные расходы, руб.	365 696
Чистый денежный поток, руб.	517 572
Ставка капитализации, %	9,10%
Рыночная стоимость без НДС, руб.	5 687 604
Рыночная стоимость с НДС, руб.	6 711 400

Рыночная стоимость нежилого помещения, рассчитанная методом прямой капитализации по состоянию на 14 июня 2017, округленно составляет:

6 711 400

(Шесть миллионов семьсот одиннадцать тысяч четыреста) рублей

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

- Затратный подход. Не применялся.
- Сравнительный подход. Оценка рыночной стоимости объекта оценки выполнена методом сравнения продаж. Результат оценки по сравнительному подходу обладает большой значимостью и представительностью, поскольку он непосредственно основан на рыночной информации о текущем уровне цен на аналогичные оцениваемому объекту недвижимости и учитывает действия факторов, определяющих спрос и предложение на рынке недвижимости Московской области.
- Доходный подход. Оценка рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода была выполнена путем построения прогнозной финансовой модели чистых доходов, которые может генерировать оцениваемый объект, в случае сдачи его в аренду. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода базируется на использовании текущего уровня арендных ставок на объекты-аналоги. Поскольку ставки аренды на аналогичные объекты недвижимости также учитывают действие рыночных факторов спроса и предложения, результат оценки по доходному подходу обладает также большой значимостью и представительностью.

Оценщиком было принято решение отказаться от доходного подхода, так как разница между двумя подходами составила больше 30%.

Стоимость, рассчитанная доходным подходом не отражает действительную рыночную стоимость по состоянию на дату оценки, ввиду того, что объект оценки в настоящее время находится в состоянии: без отделки, и для извлечения прибыли необходимо произвести существенные капитальные вложения.

Согласование рыночной стоимости объекта оценки

Таблица №28

Наименование	Доходный	Затратный	Сравнительный
Стоимость объекта оценки, руб.	6 711 400	Не применялся	11 956 610
Удельный вес	0,00	-	1,00
Итоговая величина рыночной стоимости объекта округленно, руб. с НДС	11 957 000		

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки на дату оценки округленно составила:

Таблица №29

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость за 1 кв. м, руб.	Рыночная стоимость, руб.
Объект оценки, с НДС	115 975	11 957 000
Объект оценки, без НДС	98 284	10 133 051

Оценщик, член некоммерческого партнерства «Общества профессиональных экспертов и оценщиков, регистрационный номер № 1414.51 от 19.01.2016

..... / И.А. Кузин

Примечание: В соответствии с требованием п. 30 ФСО №7 «Оценка недвижимости» оценщик определил возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки:

Таблица №30

Наименование объекта оценки	Минимальная граница интервала, руб, с учетом НДС, рублей	Максимальная граница интервала, руб, с учетом НДС, рублей
Нежилое помещение, площадью 103,1 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, Сосенское п., п.Коммунарка, д. 8, корп.2	10 163 500	13 750 600

Данные интервалы указаны на основании предполагаемого коэффициента вариации в размере 30%. Поскольку порядок определения границ интервала законодательно и методологически не регламентируется, Оценщик принял решение определить его на основании предполагаемого коэффициента вариации в размере 30%, как наиболее вероятной стандартной ошибки результата оценки, согласно докладу Лейфера Л.А.¹²

¹² Лейфер Л.А. Требования ФСО 7 в части включения границ интервала значений итоговой стоимости. Методы обоснования и информационное обеспечение. // Доклад на конференции «Детали», Сочи, 2015

13. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

В случае реализации объекта залога, определение ликвидационной стоимости необходимо для обоснования нижней границы кредита, обеспечением которого является заложенное имущество, и речь не идет о реальном факте реализации объекта. Однако для предоставления ссуды кредитору необходимо знать, по какой цене будет возможно реализовать предмет залога в сжатые сроки при невозврате выданного кредита.

Согласно п. 9 Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298: «При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный 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, в отличие от определения стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих «рыночным».

Основным вопросом, возникающим при расчете ликвидационной стоимости, остается вопрос перехода от стоимости имущества к ликвидационной.

В общем случае ликвидационная стоимость может быть рассчитана двумя методами:

- прямой метод основывается исключительно на сравнительном подходе. Применение данного метода реализуется либо путем прямого сравнения с аналогами, либо через статистическое моделирование (корреляционно-регрессионный анализ). Однако информация о ценах сделок в условиях вынужденной продажи труднодоступна, что обуславливает крайнюю ограниченность возможности применения данного метода. Хотя в случае наличия необходимой информации он обладает высокой степенью объективности.

- косвенный метод основывается на расчете ликвидационной стоимости объекта, исходя из величины его стоимости. Расчет ликвидационной стоимости объекта имущества при использовании косвенного метода выглядит следующим образом: рыночная стоимость объекта, за минусом скидки на факт вынужденности продажи. Таким образом, основной методологической проблемой в данном случае является определение скидки на факт вынужденности продажи (поправки, отражающей условия продажи).

Для того чтобы перейти от стоимости объекта оценки к ликвидационной стоимости, необходимо учесть два фактора:

1. Фактор стоимости денег во времени;
2. Фактор эластичности спроса по цене.

Учет фактора стоимости денег во времени.

Учет фактора стоимости денег во времени базируется на принципе безубыточности реализации объекта по цене, которая ниже его стоимости. Суть принципа заключается в следующем: убытки, возникающие при реализации объекта по цене, которая ниже его стоимости, должны быть компенсированы доходами от размещения денежных средств, полученных от реализации этого объекта в меньшем объеме, но ранее.

Доход от размещения суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта, рассчитывается по следующей формуле:

$$D = Cy * ((1 + R)^t - 1), \text{ где}$$

D – доход от размещения суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта;

Cy – денежная сумма, полученная в результате ускоренной реализации;

R – требуемая доходность инвестирования в объект оценки;

t – период времени, равный разнице между сроком реализации объекта по и по ликвидационной стоимости.

Поскольку доход равен разнице между денежной суммой, полученной от реализации объекта в течение среднерыночного периода экспозиции, и денежной суммой, полученной в результате ускоренной реализации объекта, то денежная сумма, полученная от реализации объекта в течение среднерыночного периода экспозиции (Cp) равна:

$$Cp = Cy + D = Cy + Cy * ((1 + R)^t - 1) = Cy * (1 + R)^t$$

Из этой формулы мы можем вычислить коэффициент, учитывающий фактор стоимости денег во времени, как отношение денежной суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта, к денежной сумме, полученной от реализации объекта в течение среднерыночного периода экспозиции:

$$Kcdв = 1 / (1+R)^t, \text{ где:}$$

$$t = t P - t Л$$

t P - срок реализации объекта по стоимости, который равен среднему периоду экспозиции объектов, схожих с объектом оценки на сегодняшний день;

t Л - срок реализации объекта по ликвидационной стоимости.

Требуемая доходность инвестирования в объект оценки.

Ставка дисконтирования – требуемая инвесторами ставка дохода на инвестиции в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования.

Для расчета ставки дисконтирования был использован метод кумулятивного построения. Данный метод предусматривает построение ставки дисконтирования с использованием безрисковой ставки в качестве базовой.

Ставка дисконтирования рассчитывается путем добавления к безрисковой ставке поправок на риск инвестирования в рассматриваемый сектор рынка, на низкую ликвидность и инвестиционный менеджмент. Под риском понимается степень оправданности ожиданий получения будущих доходов.

Наиболее распространенным и адекватным выбором безрисковой ставки, является годовая доходность к погашению государственных ценных бумаг. Государственные ценные бумаги являются высоколиквидными, с наиболее низким уровнем риска инвестирования. Однако наличие целого ряда государственных ценных бумаг ставит Оценщика перед выбором среди этих бумаг, поскольку государственные ценные бумаги имеют различные сроки погашения, а также различные текущие значения доходности к погашению.

При выборе безрисковой ставки, Оценщик исходит из следующих аргументов:

- При прочих равных условиях, чем более длительный срок погашения имеет ценная бумага, тем ниже волатильность ее доходности.
- Для обеспечения постоянной величины ставки дисконтирования на протяжении всего горизонта прогноза преимущество имеет выбор той ценной бумаги, срок погашения которой совпадает или дольше горизонта прогноза.
- Ценная бумага должна быть номинирована в рублях.

По мнению Оценщика, наиболее безрисковым вложением денежных средств является их вложение на депозитные счета банков. Поэтому безрисковая ставка принята равной средне процентной ставке по среднесрочным облигациям федерального займа. Однако с 10.08.2016 в качестве безрисковой ставки принимается среднемесячная доходность индекса 3–5 летних государственных облигаций (RUGBITR5Y). Безрисковая ставка принимается в значение 8%.

Среднемесячная доходность индекса 3–5 летних государственных облигаций (RUGBITR5Y)

Дата	Показатель, %
Апрель 2017 г.	8
Март 2017 г.	8,03
Февраль 2017 г.	8,17
Январь 2017 г.	8,21
Декабрь 2016 г.	8,22
Ноябрь 2016 г.	8,31
Октябрь 2016 г.	8,4
Сентябрь 2016 г.	8,41
Август 2016 г.	8,38
Июль 2016 г.	8,38
Июнь 2016 г.	8,4
Май 2016 г.	8,43

<https://www.conomy.ru/stavki-gko>

Риски вложения в объект недвижимого имущества подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные.

Систематический риск связывают с появлением излишнего числа конкурирующих объектов, изменением законодательства в худшую для инвестора сторону и т.п.

Несистематический риск – это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и не зависимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. К примеру, ухудшение физического состояния здания, неуплата арендных платежей, криминогенные факторы и т.п.

Статичный риск – это риск, который можно рассчитать и переложить на страховую компанию. Размер поправки за статичный риск определяется как размер страховых отчислений за полный пакет страховки недвижимости.

Динамический риск может быть определен как прибыль или потеря определенных выгод вследствие конкуренции.

В следующей таблице представлен расчет премии за риск вложений в объект оценки.

Таблица 31

Вид и наименование риска	Категория риска	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск												
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный							1				
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный						1					
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный							1				
Несистематический риск												
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный		1									
Ускоренный износ объекта оценки	статичный	1										
Неполучение арендных платежей	динамичный	1										
Неэффективный менеджмент	динамичный				1							
Криминогенные факторы	динамичный				1							
Финансовые проверки	динамичный		1									
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный		1									
Количество наблюдений		2	3	0	2	0	1	2	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	3	0	6	0	5	12	0	0	0	0
Сумма		26										
Количество факторов		10										
Поправка на риск вложений в объект недвижимости		2,6										

Премия за низкую ликвидность

В качестве показателей ликвидности для недвижимого имущества используют среднее время экспозиции в конкретном населенном пункте для объектов того же сегмента рынка, что и рассматриваемый объект, и схожих по основным характеристикам. Такие сведения можно получить у риэлтерских агентств и из публикуемых аналитических обзоров.

Таблица 13.2 Градация степени ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	Около 3	Около 6	До года и выше

Источник: «Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации», М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербаква, А.И. Мышанов, Москва, «Финансы и статистика», 2008 г., стр. 271

Компенсация за низкую ликвидность определяется путем деления годовой безрисковой ставки на 12 месяцев и умножения на типичный срок экспозиции объектов-аналогов. При расчете компенсации на низкую ликвидность Оценщик использовал данные, предоставленные агентствами недвижимости. В соответствии с предоставленной информацией, типичный срок экспозиции объекта в Москве и

Московской области по площади сопоставимого с объектом оценки, составляет около 3-х месяцев (по данным агентств недвижимости Миан, Миэ, Инком Недвижимость, ССР Недвижимость). Для расчетов оценщик использовал значение – 4 месяца.

Премия за инвестиционный менеджмент. Величина данной премии в подавляющем большинстве отчетов рассчитывается экспертно или на основании ранжирования риска по пятибалльной шкале:

- низкое значение – 1 %;
- значение ниже среднего – 2 %;
- среднее значение – 3 %;
- значение выше среднего – 4 %;
- высокое значение – 5 %.

Величина премии определяется сложностью управления объектом, наличием кадровых резервов профессиональных управленцев и реальной возможностью влияния инвестиционного менеджера на доходность объекта. При определении размера премии необходимо учитывать, что инвестиционный менеджер отвечает за своевременное репрофилирование объекта, выбранный способ финансирования сделки в момент приобретения недвижимости, изменение условий финансирования в целях обеспечения нормальной доходности собственного капитала, а также за принятие решения о продаже недвижимости.

Рассмотрим мотивацию величины применяемых к недвижимости премий, используемых практикующими оценщиками.

Таблица 32

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Низкое значение (1 %)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности с позитивными перспективами (класс A++, класс AAA, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством «Эксперт-Ра»)	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей незначительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик	Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности
Значение ниже среднего (2%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности (класс А, А+, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством «Эксперт-Ра»)	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся спросом, продажа которой не требует длительного времени и дополнительных затрат на маркетинг	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т. п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника
Среднее значение (3%)		

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности (класс В, В+, В++, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством («Эксперт- Ра»))	Объект относится к неспециализированной недвижимости, т. е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного кадрового потенциала в данной сфере
Значение выше среднего (4%)		
Застрахована часть рисков	Объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является не невозможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом	Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление
Высокое значение (5%)		
Риски не застрахованы	Объект относится к специализированной недвижимости, недвижимости специального назначения или специальной конструкции, которая имеет крайне ограниченный рынок или вообще такого не имеет (мосты, путепроводы, специализированные производства)	Объект используется для своих нужд, сдача в аренду не предусмотрена

Проанализировав исходную информацию об объекте оценки, величина премии за риск инвестиционного менеджмента принята Оценщиком равной низкой, что составляет 1%.

Далее представлен подробный расчет ставки дисконтирования.

Таблица 33

Наименование показателя	Значения 4 мес.
Безрисковая ставка, %	8,00%
Компенсация за риск вложений в недвижимость, %	2,60%
Дополнительный риск вложения в оцениваемый объект недвижимости по сравнению с государственными облигациями.	
Компенсация за низкую ликвидность, %	2,67%
Определяется путем деления годовой безрисковой ставки на 12 месяцев и умножения на типичный срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому, который составляет в среднем 2-4 месяцев (по данным агентств недвижимости «МИАН», «Миэль-недвижимость», «Инком-недвижимость»).	
Инвестиционный менеджмент при инвестициях в недвижимость требует немало усилий, составляющую прием равной.	1,00%
Ставка дисконтирования (стр.1+стр.2+стр.3+стр.4)	14,27%

Учет фактора эластичности спроса по цене.

Для учета влияния на ликвидационную стоимость объекта оценки фактора эластичности спроса по цене, целесообразно рассмотреть реализацию объекта как процесс:

1. Продавец снижает цену реализуемого объекта. При этом необходимо, чтобы потенциальные покупатели были проинформированы о снижении цены объекта.

2. Под воздействием снижения цены реализуемого объекта, как правило, происходит повышение величины спроса на этот объект.

3. Повышение величины спроса, при прочих равных условиях, сокращает период экспозиции объекта на рынке.

Тесноту взаимосвязи экономических параметров «цена» - «спрос» можно оценивать при помощи коэффициента эластичности спроса по цене. Причем, чем выше значение показателя эластичность, тем выше теснота связи показателей, и тем незначительнее величина ликвидационной стоимости будет отличаться от стоимости.

В этой связи представляется целесообразным учесть влияние фактора эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость путем введения в формулу для ее расчета поправочного коэффициента, учитывающего эластичность спроса по цене K_{ε} :

С учетом характера влияния эластичности спроса по цене на величину ликвидационной стоимости объекта, представляется возможным аналитически задать зависимость значения поправочного коэффициента K_{ε} от величины коэффициента эластичности спроса по цене E следующим выражением:

$$K_{\varepsilon} = \frac{e^{/E/} - e^{-/E/}}{e^{/E/} + e^{-/E/}}, \text{ где } e = 2,71828 \text{ (const).}$$

Рассчитаем ликвидационную стоимость объекта оценки, используя вышеприведенные формулы.

Основные факторы, влияющие на эластичность спроса по цене: количество потенциальных покупателей объекта и степень специализации объекта оценки. Чем большее число потенциальных покупателей, тем выше потенциальная реакция на изменение цены данного объекта, и тем выше эластичность спроса по цене. Чем выше степень специализации объекта, тем сложнее его перепрофилировать, и тем ниже эластичность спроса по цене. Зависимость типа спроса от перечисленных факторов показана в следующей таблице.

Таблица 34

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный
Значительное	Средняя	Сильно-эластичный
Значительное	Значительная	Средне-эластичный
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный
Среднее	Средняя	С единичной эластичностью
Среднее	Значительная	Слабо-неэластичный
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный
Незначительное	Средняя	Сильно-неэластичный
Незначительное	Значительная	Абсолютно неэластичный

Применительно к объекту оценки, исходные параметры для расчета скидки на ликвидность можно определить следующим образом:

Таблица 35

	Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта
Значительное	-	-
Среднее	-	+
Незначительное	+	-

Далее приведены зависимости коэффициента эластичности спроса по цене, а также поправочного коэффициента, учитывающего эластичность.

Таблица 36

Подтип спроса	Коэффициент эластичности спроса по цене	Коэффициент, учитывающий эластичность
Абсолютно эластичный	бесконечность	1

Подтип спроса	Коэффициент эластичности спроса по цене	Коэффициент, учитывающий эластичность
Сильно-эластичный	3	1
Средне-эластичный	1,75	0,94
Слабо-эластичный	1,25	0,85
С единичной эластичностью	1	0,76
Слабо-неэластичный	0,83	0,68
Средне-неэластичный	0,5	0,46
Сильно-неэластичный	0,16	0,16
Абсолютно неэластичный	0	0

Расчет ликвидационной стоимости

Ликвидационная стоимость объекта оценки рассчитывается по формуле:

$L = P \times K_{сдв} \times K_{э}$, где:

L – ликвидационная стоимость объекта оценки;

P – рыночная стоимость объекта оценки;

K_{сдв} – коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени;

K_э – коэффициент, учитывающий эластичность.

Ниже приведен расчет ликвидационной стоимости объекта оценки.

Таблица 37

Показатель	Обозначение	Значения
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	P	11 957 000
Требуемая доходность инвестирования в объект оценки в годовом исчислении, %		15,60%
Требуемая доходность инвестирования в объект оценки в месячном исчислении, %	R	1,30%
Срок реализации объекта оценки по ликвидационной стоимости, мес.	t л	3
Срок реализации объекта оценки по рыночной стоимости, мес.	t p	6
Коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени	K сдв	0,96
Эластичность спроса по цене (по модулю)	E	1,25
Коэффициент, учитывающий эластичность	K э	0,85
Ликвидационная стоимость объекта оценки, руб.	L	9 756 912
Ликвидационная стоимость объекта оценки, округленная, руб.	L	9 757 000

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что ликвидационная стоимость объекта оценки по состоянию на 14 июня 2017 г., округлённо, составляет:

9 757 000 (девять миллионов семьсот пятьдесят семь тысяч) рублей

14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таким образом, результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки с учетом округлений на дату оценки составила:

Итоговая величина рыночной и ликвидационной стоимости помещения, общей площадью 103,1 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, Сосенское п., п. Коммунарка, ул. Липовый парк, д.8, корп.2 , по состоянию на дату оценки:	
Рыночная стоимость, руб. (округленно)	11 957 000 (одиннадцать миллионов девятьсот пятьдесят семь тысяч) рублей
Ликвидационная стоимость, руб. (округленно)	9 757 000 (девять миллионов семьсот пятьдесят семь тысяч) рублей

14.1 ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА

В соответствие с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года Отчёт собственноручно подписывается Оценщиком и заверяется его печатью. Поскольку Оценщик является сотрудником ООО «Независимая экспертная оценка Вега» его подпись заверяется печатью данной организации.

Кузин Илья Александрович

Регистрационный №1414.51

в реестре МСНО-НП «ОПЭО»

15. ИСТОЧНИК ИНФОРМАЦИИ

Основными источниками информации, использованными Отчёте, стали данные открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами ведущих столичных агентств недвижимости. Среди них - периодические издания «Из рук в руки», «Квадратный метр», «Недвижимость и цены», а также сайты www.novostroy.ru, www.miel.ru, www.mian.ru, www.arn.ru, www.rway.ru, www.russianrealty.ru, www.orsn.ru и др.

Пользователь Отчёта, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным выше. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

ЛИТЕРАТУРА, ПУБЛИЦИСТИКА, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 июля 2007 года № 256.
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 июля 2007 года № 255.
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 июля 2007 года № 254.
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 25 сентября 2014 года № 611.
6. Стандарты СРО.
7. Грязнова А.Г., Федотова М.А., Артеменков И.Л. и др. Оценка недвижимости, Москва, Финансы и статистика, 2002 г.
8. П.Р. Грабовой, Экономика и управление недвижимостью, Москва, Издательство Ассоциации строительных вузов, 1999 г.
9. Холдинг «МИЭЛЬ» (www.miel.ru).
10. Центральное информационное агентство недвижимости (www.cian.ru).
11. Агентство недвижимости «ИНКОМ» (www.incom-realty.ru).
12. Данные журнала «RWAY».
13. Интернет-портал «Индикаторы рынка недвижимости» (www.irm.ru).
14. Компания «Colliers International» (www.colliers.ru).
15. Информационный портал «РентАгент.ру» (www.rentagent.ru).

15. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 Местоположение Объекта оценки на карте

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 Фотографии Объекта оценки

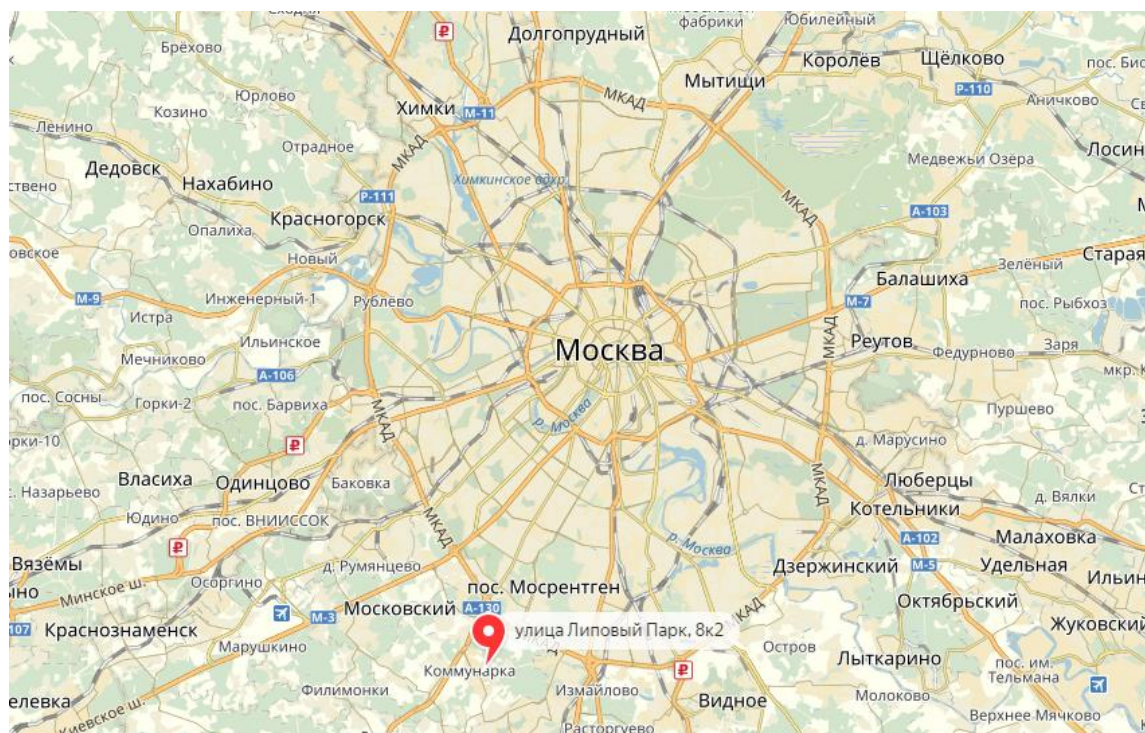
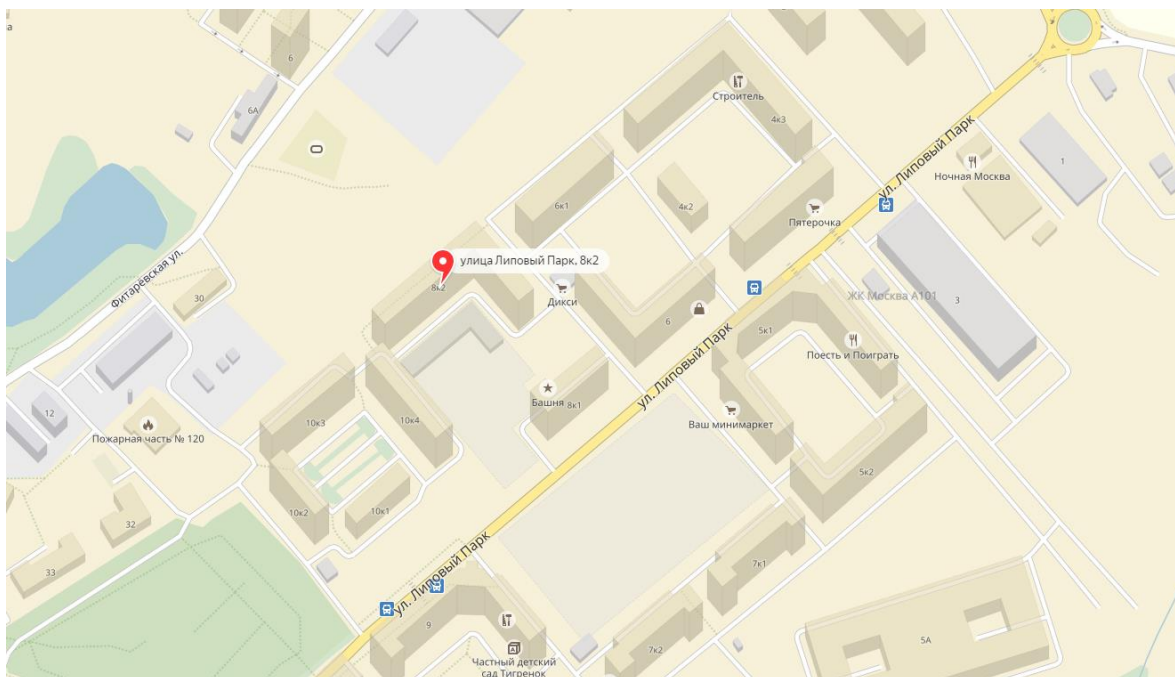
ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 Аналоги, использованные в отчете

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 Документы оценщика

ПРИЛОЖЕНИЕ № 5 Документы на Объект оценки

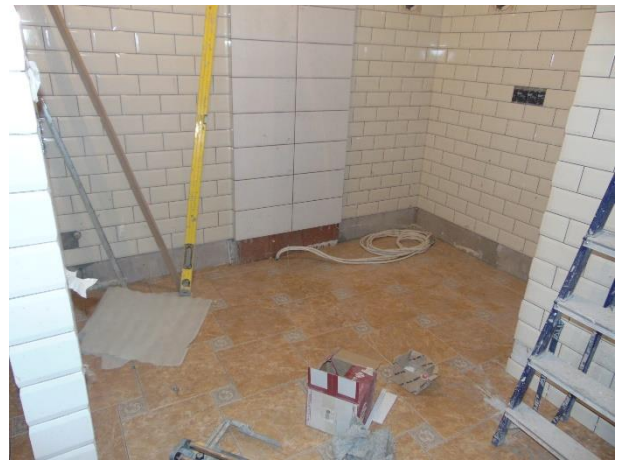
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 Местоположение Объекта оценки на карте

Рис.1. Местоположение объекта оценки на карте



ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 Фотографии Объекта оценки







ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 Аналоги, использованные в Отчете Сравнительный

<https://www.cian.ru/sale/commercial/156575473/0>

своб. назнач.
Москва, Сосенское поселение, район Сосенское, ул. Александры Монаховой

Теплый Стан, 5 мин. на машине

25 000 000 – 25 000 000 руб.
135-135 руб. за м²

+7 963 777-62-45

Об объекте
Площадь: 185 – 185 м²
Этаж: 1 из 9
Мебель: нет

О здании
Тип здания: административное здание
Общая площадь: 185 м²

Новососенский административный округ, улица Александры Монаховой, м. Теплый стан, продается Нежилое помещение, общ. пл. 185 кв.м., 1/9 этаж, Коммуналка, Новая Москва. Нежилое помещение (офис) 185 кв.м. на первом этаже монолитно - кирпичного многоквартирного дома в 4 км от МКАД по Калужскому шоссе. Полностью готов для выезда и работы сотрудников. Свободен. Состоит из кабинетов, конфер. комнаты и др. необходимых помещений. Рядом парковка, удобный выезд на МКАД, Торг. В аренду не сдается. Подробная информация на "Гальцевы и Фон Герц". Светлое агентство недвижимости.

Гальцевы и Фон Герц
Гальцевы и Фон Герц
Показать телефон

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться

Просмотров: всего 49, за сегодня 0

ЦИАН ID 421930

Ежемесячный платеж от 302 795 Р

Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!

ПСК на Подъёмной улице
Транспортная доступность. Удобство выезда на ТТК. Шоссе Энтузиастов и Рязанский пр-т
Тел.: (495) 125-21-01

Офисы в Нью Сити от 38 м2
С ремонтом и без! 5 мин. от м. Калужская. Расценка 0% на 2017! Офис, сайт, астрономия! Скидка 100%!
Тел.: (495) 24-19-990

<https://www.cian.ru/sale/commercial/158237420/>

своб. назнач.
Москва, пос. Коммунарка, район Сосенское, ул. Бачуриная, 21

Теплый Стан, 10 мин. на машине

17 048 000 руб.
127-415 руб. за м², продажа

+7 499 116-55-03

Об объекте
Площадь: 133,8 м²
Этаж: 1 из 12
Высота потолков: 4,15 м
Специализация помещения: идеально подойдет под любой вид деятельности
Состояние: типовой ремонт

О здании
Год постройки: 2015
Тип здания: жилой комплекс
Участок: в собственности
Категория: действующий
Девелопер: A101 Девелопмент

Продажа торгового помещения. Собственность. Акции! Первая линия домов, 1 этаж жилого дома, отдельный вход
Витрины
Высокие потолки (4,15 м)
Плотный жилой массив
Место под размещение наружной рекламы, интенсивный трафик.
Идеально подходит под любой вид деятельности

Последнее посещение, АКЦИЯ!
код: https://www.cian.ru/sale/commercial/158237420/

Просмотров: всего 16, за сегодня 0

ЦИАН ID 12894558

ЕЦ на Нижегородской
ЕЦ на Нижегородской ул. Площадь 2,1 га. 3 строения. 7 этажей.
Тел.: (495) 104-07-24

ПСК на Подъёмной улице
Транспортная доступность. Удобство выезда на ТТК. Шоссе Энтузиастов и Рязанский пр-т

<https://www.cian.ru/sale/commercial/158237206/>

своб. назнач.
Москва, пос. Коммунарка, район Сосенское, ул. Липовый Парк, 4к3 Показать на карте
 Теплый Стан, 10 мин. на машине

15 115 000 руб.
 143 000 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

+7 499 116-55-03
 Пожалуйста, свяжитесь, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте

Площадь:	105,7 м²
Этаж:	1 из 16
Высота потолков:	4,15 м
Специализация помещения:	идеально подойдет под любой вид деятельности.
Состояние:	типовой ремонт


О здании

Год постройки:	2015
Тип здания:	жилой комплекс
Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Девелопер:	A101 Девелопмент

Помещение свободного назначения. Скидки на последние помещения! Площадь 105,7 кв. м - Первая линия домов, - 1 этаж жилого дома, - отдельный вход - Витрины - Высокие потолки (4,15 м) - Свободная планировка, правильной формы - Плотный жилой массив - Возможность наружной рекламы, интенсивный трафик.

Идеально подойдет под любой вид деятельности. Последние помещения.

ID:12894558 (PUB)
 +7 499 116-55-03



ПСК на Подъёмной улице
 Демонстрирует доступность. Удобство выезда на ТТК, Шоссе Энтузиастов и Рязанский парк
 Тел: (495) 123-21-01

БЦ на Нижегородской
 БЦ на Нижегородской ул. Площадь 2.1 га. 3 строения. 7 этажей.
 Тел: (495) 304-67-24

Доходный

<https://www.cian.ru/rent/commercial/155920065/>

Москва, пос. Коммунарка, район Сосенское, ул. Липовый Парк, 8к2 Показать на карте
 Теплый Стан, 10 мин. на машине
 Буинская аллея, 15 мин. на машине
 Калужское шоссе 4,0 км. до МКАД

103 200 руб. в месяц
 9 600 руб. за м² в год.

Следить за изменением цены

+7 495 222-40-09, +7 929 923-03-88
 Пожалуйста, свяжите, что нашли это объявление на ЦИАН


Обеспечительный платеж: 103 000 руб.
 Предоплата: 1 мес
 Тип аренды: прямая
 Срок аренды: длительный
 Арендные каникулы: да

Об объекте

Площадь:	129 м²
Этаж:	1 из 16
Высота потолков:	4,20 м
Помещение:	свободно
Специализация помещения:	банк, детский клуб, кафе/ ресторан, клиентский офис, медицинский центр, офис, парикмахерская, салон красоты, салон связи, стоматология, типография, турагентство, фастфуд, фитнес, фото студия, фотостудия
Состояние:	под чистовую отделку

О здании

Год постройки:	2015
Тип здания:	жилой дом
Участок:	в собственности
Категория:	действующий



БЦ на Нижегородской
 БЦ на Нижегородской ул. Площадь 2.1 га. 3 строения. 7 этажей.
 Тел: (495) 104-67-24

Пром участки Чашниково
 Продажа от 0.5 Га. Солнечногорский р-н. Электричество, газ, водоснабжение. Под пр-во, склад.
 Тел: (495) 162-75-20

<https://www.cian.ru/rent/commercial/157842018/>

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Москве > пос. Коммунарка > НАО (Новомосковский) > Сосенское > метро Теплый Стан > Новый поиск

улица Бачуринская

своб. назнач.
Москва, пос. Коммунарка, район Сосенское, ул. Бачуринская, 21 [Показать на карте](#)
 М Теплый Стан, 10 мин. на машине

109 000 руб. в месяц
 12 000 руб. за м² в год, включая: НДС

[Следить за изменением цены](#)

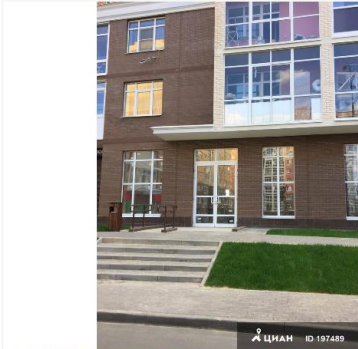
+7 903 613-85-59
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Предоплата:	1 мес
Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный
Минимальный срок аренды:	36 мес
Арендные каникулы:	да

Об объекте

Площадь:	109 м²
Этаж:	1 из 17
Высота потолков:	5 м

Специализация помещения: ателье одежды, банк, бар, вывеска, выставка, зал, кальяная, кафе/ресторан, клуб, кондитерская, лоббид, магазин, мастерская, медицинский центр, офис, парикмахерская, пекарня, продукты, стоматология, фитнес, фотостудия, фрукты, цветы,



Просмотров: всего 57, за сегодня 1 Платное 14 июн, 11:21

ЦИАН ID: 197489

Пром участки Чашниково
 Продажа от 0,5 Га. Солнечногорский р-н. Электричество, газ, водоснабжение. Под пр-во, склад.

РЕКЛАМА

<https://www.cian.ru/rent/commercial/155590133/>

Сдается площадь свободн | Аренда площади свободн | Аренда площади своб | [+](#)

← → ↻ | [cian.ru/rent/commercial/155590133](https://www.cian.ru/rent/commercial/155590133/)

своб. назнач.
Москва, пос. Коммунарка, район Сосенское, ул. Липовый Парк, 7к1 [Показать на карте](#)

113 000 руб. в месяц
 12 000 руб. за м² в год, включая: НДС

[Следить за изменением цены](#)

+7 929 637-87-35 , +7 967 079-96-85
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Обеспечительный платеж:	1 руб.
Предоплата:	1 мес
Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный


Об объекте


Площадь:	113 м²
Этаж:	1 из 16

О здании

Кондиционирование: местное

БЕЗ КОМИССИИ! Сдается помещение свободного назначения, свободной планировки находится в поселе Коммунарка (Новая Москва, 3 км от МКАД). Выход на паркинг для машин всего района. Отличный транспортный и пешеходный трафик. Два отдельных входа. Санузел. Все коммуникации. Высота потолков 4,20 метра. Большой рекламный потенциал. Рядом огромный детский сад и скоро запустится школа, самая большая в Европе. Помещение под ремонт. Вода, электричество и канализация подведены. Арендные каникулы обсуждаемы. Идеально подойдет под любой вид деятельности: магазин, аптеку, отделение банка, нотариальную контору, салон красоты, стоматологию, медицинский и детский центр и т.д. [8 \(929\) 637-87-35](tel:89296378735) Роман.

 **Славный Градъ** PRO
 Славный Градъ
[Показать телефон](#)
[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)



Просмотров: всего 80, за сегодня 1 Платное вчера, 00:20

ЦИАН ID: 599399

РЕКЛАМА
 БЦ на Магистральной
 Бизнес-парк на Магистральной. Офисные блоки, торговые помещения, складские блоки.
 Тел: (495) 162-85-08
 Проектная декларация на рекламируемом сайте

РЕКЛАМА
 БЦ на Нижегородской
 БЦ на Нижегородской ул. Площадь 2,1 га. 3 строения, 7 этажей.
 Тел: (495) 104-67-24
 Проектная декларация на рекламируемом сайте

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 Документы оценщика и организации

Форма № Р51003

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

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

внесена запись о создании юридического лица

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

за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)

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

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

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

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

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


М. С. Кириллов
Подпись, Фамилия, инициалы

МП

серия 77 №017396643



©ООО «Экспертная оценка С/Т/В», Москва, 2013, прокат №4-

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ

Нагорный пр-д, д. 6, Москва, 117105
т. (495) 750-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



РЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY

6, Nagornyy prospekt, Moscow, 117105
t. (495) 750-3000, fax (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/1111736417
страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7716045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса « 07 » сентября 2016г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Наименование организации : НЕЗАВИСИМАЯ ЭКСПЕРТНАЯ ОЦЕНКА ВЕГА.ООО Юридический адрес: 125319 г.Москва, ул.Асеева, д.8. ОГРН, 1147746893326 ИНН: 7718992770 E – mail neowega@bk.ru тел. 7(905)589-61-45 p/c 40702810802750001879 банк ОАО «АЛЬФА-БАНК» БИК 044525593
1. Срок действия полиса:	с 00 часов 00 минут 08.09.2016г. по 24 часа 00 минут 07.08.2017г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (включая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 08.09.2016года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30.000.000 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	22.650 (Двадцать две тысячи шестьсот пятьдесят) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременно. До 08.09.2016 года .
8. Предлагаемые документы:	– Приложение 1: Заявление на страхование – Полис страхования гражданской ответственности №922/1111736417 – Правила страхования.
Представитель страховщика:	Грибкова Марина Михайловна
	Код 70253

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

Страхователь

М.П. (подпись)



Страховщик

М.П. (подпись)



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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

№ 01414

Выдано 19.01.2016 г.

КУЗИН
Илья Александрович

является членом
Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации-
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»
и включен(а) в реестр оценщиков **19.01.2016**
за регистрационным № **1414.51**

Президент МСНО-НП «ОПЭО»

Е. Л. Палочкин

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

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ

Нагорный пр-д, 6, Москва, 117105
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



РЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY

6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, fax (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/1151851374
страхования ответственности оценщика

СПАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (125047, г. Москва, ул. Гашека д.12 стр.1, ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001, р/с 40701810401400000014, «Альфа-Банк» ОАО г. Москва, БИК: 44525593, корр. счет 3010181020000000593), именуемое в дальнейшем Страховщик, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования») и на основании Заявления на страхование, являющегося неотъемлемой частью договора страхования, заключило настоящий договор страхования (Полис)

Дата оформления полиса «12 »декабря 2016 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Ф.И.О. Кузин Илья Александрович , Дата рождения: 15/09/1991 Адрес по месту регистрации: 192236 , г. Санкт-Петербург, ул. Софийская, д.40, корп.2, стр.А, кв.131 Паспорт: №4711 350362, выдан: 22.12.2011 ТП В ГОР. КИРОВСКЕ, МЕЖРАЙОННОГО ОТДЕЛА УФМС РОССИИ ПО МУРМАНСКОЙ ОБЛ. В ГОР. АПАТИТЫ Член СРО оценщиков: Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация — «Некоммерческое партнерство профессиональных экспертов и оценщиков» E-mail: neowega@bk.ru тел. 8-916-678-76-69
Представитель страховщика:	Грибкова Марина Михайловна
	Код 70253

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 13.12.2016г., но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 12.12.2017г.
2. Объект страхования:	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с 12 декабря 2016 года
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	3.000.000 (три миллиона) рублей
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.
8. Страховая премия:	4.900 (четыре тысячи девятьсот) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по 13.12.2016г. включительно

Страхователь _____

Страховщик _____

- 1 -

ПРИЛОЖЕНИЕ № 5 Документы на Объект оценки

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 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:

Помещение		(наименование объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела	Всего листов раздела :	Всего листов выписки:
14.02.2017			
Кадастровый номер:		77:17:0120316:10304	
Номер кадастрового квартала: 77:17:0120316			
Дата присвоения кадастрового номера: 11.10.2016			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Адрес: 142770 Москва, Сосенское п, п Коммунарка, ул. Литовый парк, д 8, корп 2			
Площадь, м²: 103.1			
Наименование: Нежилое помещение			
Назначение: Нежилое помещение			
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 1			
Вид жилого помещения: данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость (руб.): 4829098.84			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 77:17:0120316:9998			
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки: Этаж 1: пом VI			
Получатель выписки: Назарян Давид Алабертович			
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Мауритова М. А.	
(полное наименование должности)		(имя, фамилия)	

М.П.

Раздел 5

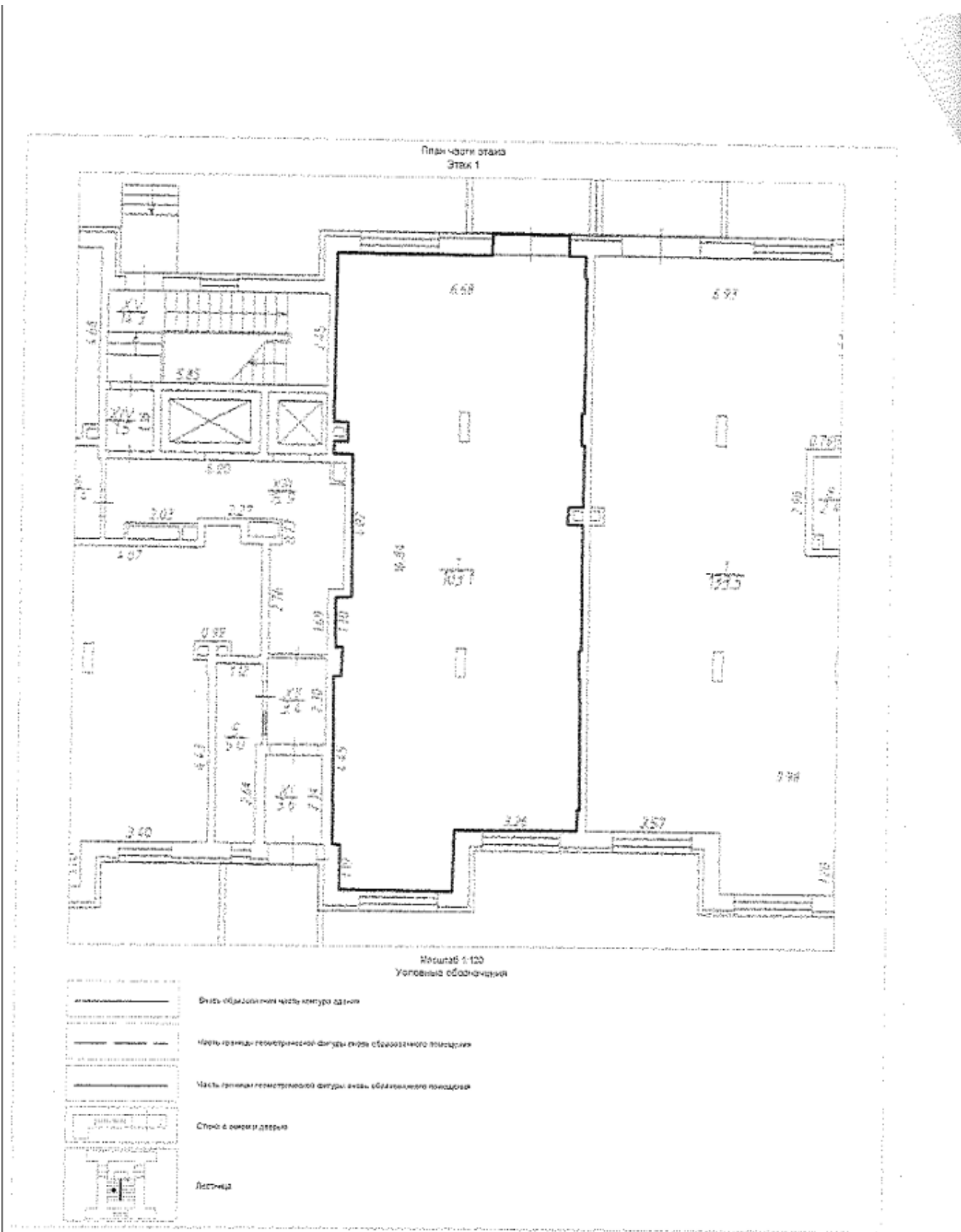
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Помещение _____ **План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)** _____

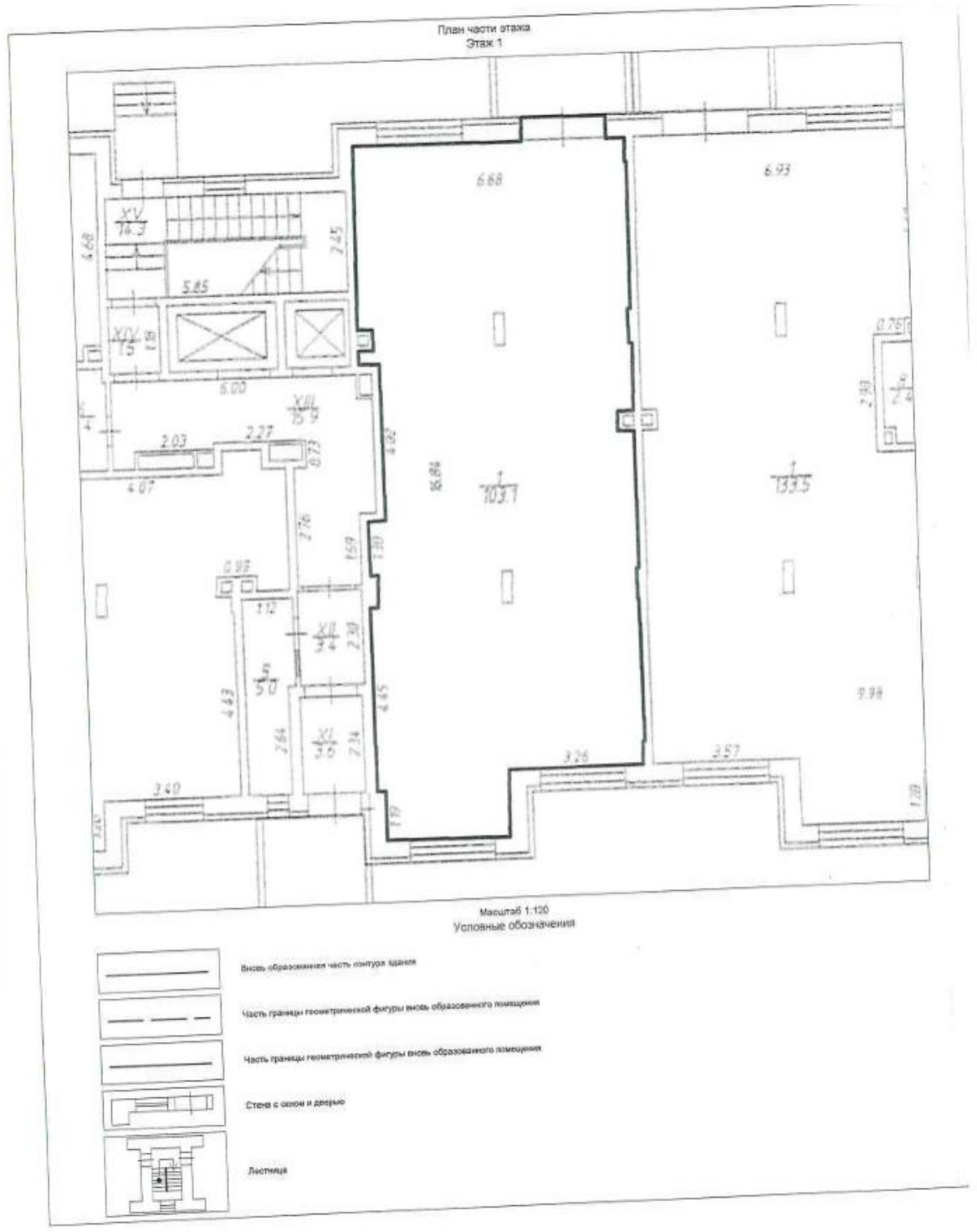
Лист № _____	Раздела _____	Всего листов раздела : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
14.02.2017				
Кадастровый номер: 77:17:0120316:10304				
Номер этажа (этажей): Этаж № 1 :				
Масштаб 1:	120			
				
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование организации)</small>			Мавригцева М. А. <small>(подпись, фамилия)</small>	
			М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Раздел 5
 Помещение План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Лист №	Раздела	Всего листов раздела :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
14.02.2017				
Кадастровый номер: 77:17:0120316:10304				
Номер этажа (этажей): Этаж № 1 :				
Масштаб 1: 163				
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ				
(полное наименование должности)				
Мавричева М. А.				
(именем, фамилией)				







**ДОГОВОР № ДР33Н-13-VI
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

город Москва

"06" апреля 2016 г.

Публичное акционерное общество "Авгур Эстейт", именуемое в дальнейшем «Застройщик», зарегистрированное в Инспекции Федеральной налоговой службы №39 по г. Москве, регистрационный номер в ЕГРЮЛ 1027739085428, ИНН 7731041421, КПП 682950001, место нахождения: 392036, Тамбовская область, город Тамбов, улица Базарная, дом 104, в лице Иконова Алексея Сергеевича, действующего на основании доверенности №1 от 11.01.2016. с одной стороны, и гражданин Российской Федерации Газалия

дальнейшем «Участник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона», заключили настоящий Договор, именуемый в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Земельный участок - земельный участок с кадастровым номером 50:21:0000000:786, общей площадью 59 646,00 (Пятьдесят девять тысяч шестьсот сорок шесть целых ноль сотых) кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоквартирные дома, адрес (местоположение): г. Москва, п. Сосенское, пос. Коммунарка, принадлежащий Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 08.10.2015 г. сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/073/2015-232/2, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 08.10.2015 г. 77АС 598020, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

1.2. Жилой дом – многоквартирный жилой дом Корпус №13 строительства жилого комплекса на территории города Москвы (пос. Коммунарка) на Земельном участке с привлечением денежных средств Участника, по строительному адресу: Москва, ИАО, поселение Сосенское, пос. Коммунарка (почтовый адрес уточняется по окончании строительства).

1.3. Объект долевого строительства/Объект – нежилое помещение, подлежащее передаче Участнику и обладающее характеристиками в соответствии с проектной документацией.

1.4. Общее имущество - помещения в данном Жилом доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на земельном участке в соответствии с проектной документацией и т.д. в соответствии с действующим законодательством.

1.5. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом земельном участке Жилого дома и иных объектов недвижимости на основании полученного Разрешения на строительство.

1.6. Разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.

1.7. Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию – документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.8. Проектная общая площадь Объекта – общая площадь Объекта, предусмотренная разрешительной проектной документацией. Проектная общая площадь объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с общей площадью Объекта по результатам произведенных обмеров.

1.9. Фактическая площадь Объекта/ Фактическая общая площадь Объекта, применяемая для взаиморасчетов Сторон – общая площадь Объекта, определенная по результатам обмеров, произведенных по заказу Застройщика.

2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон о долевом участии»).

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.3. В соответствии со ст. 3 Закона о долевом участии правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника являются:

2.3.1. Разрешение на строительство № RU77245000-009551 от «27» июня 2014 года, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы, с изменениями, внесенными 11.07.2014 г.

2.3.2. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок серия 77 АС № 598020, выданное 08 октября 2015 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.10.2015 г. сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/073/2015-232/2.

2.3.3. Проектная декларация, опубликованная на сайте: <http://www.a101.ru>

2.4. Стороны подтверждают, что до подписания Договора Участник ознакомился с содержанием документов, указанных в п. 2.3. настоящего Договора.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок построить Жилой дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику по передаточному акту расположенный в Жилом доме Объект, а Участник обязуется принять Объект и уплатить обусловленную настоящим Договором цену.

3.2. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника в будущем возникнет право *общей долевой собственности в следующих пропорциях: Газарян Давид Альбертович - 1/2, Скороход Лариса Григорьевна - 1/2* на Объект долевого строительства, имеющий следующие характеристики:

Корпус №: 13

Этаж №: 1

Помещение: Условный №: *Блок 13-VI*, общая площадь *103,1* кв. м.

Функциональное назначение: нежилое

Технические характеристики Объекта согласованы Сторонами и указаны в Приложении №1 к настоящему Договору. Местоположение Объекта на плане создаваемого Жилого дома указано на поэтажном плане в Приложении №2.

Стороны договорились, что Фактическая общая площадь Объекта после завершения строительства может превышать Проектную площадь на величину до 20 %.

3.3. Застройщик уведомляет Участника: о передаче в залог права аренды Земельного участка, возникающего из Договора аренды с правом выкупа Земельного участка, Публичному акционерному обществу «Сбербанк России» (далее по тексту – Банк) в связи с привлечением кредитных денежных средств Банка.

3.4. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) и соответствии с п. 1 ст. 13 Закона о долевом участии с момента государственной регистрации договора о долевом участии право аренды с правом выкупа Земельного участка и строящийся (создаваемый) на этом Земельном участке Жилой дом будут считаться находящимися в залоге у участников долевого строительства (залогодержателей) и Банка.

3.5. В случае осуществления выкупа Застройщиком Земельного участка и государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Застройщику в соответствии с условиями Договора аренды с правом выкупа Земельный участок будет считаться находящимся в залоге у участников долевого строительства (залогодержателей) и Банка в соответствии с п.1 ст. 13 Закона о долевом участии (ипотека в силу закона) с даты государственной регистрации права собственности Застройщика на Земельный участок.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора составляет *9 794 500,00 (Девять миллионов семьсот девяносто четыре тысячи пятьсот рублей 00 копеек)* рублей и включает необлагаемую НДС сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика, облагаемых НДС, в размере *30 (Тридцати) %* от цены Договора.

Цена договора рассчитана посредством умножения Проектной общей площади объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 4.2 Договора.

4.2. Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра составляет – **95 000,00 (Девяносто пять тысяч рублей 00 копеек)** рублей.

Стоимость одного квадратного метра, определенная в настоящем пункте, является фиксированной и не может быть изменена по соглашению Сторон.

4.3. Сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта в соответствии с п.1 ст. 18 Закона о долевом участии включает сумму денежных средств, направленных на строительство (создание) Объекта в соответствии с проектной документацией; возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права аренды/субаренды либо права собственности на Земельный участок, в том числе уплату выкупной цены по Договору № 786 от 12 апреля 2012 г., указанному в п.1.1 Договора, и уплату налога на землю; возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Объекта, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий; строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения; возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения (плата за технологическое присоединение).

4.4. В случае если по окончании строительства (создания) Объекта у Застройщика формируется экономия, то данная экономия остается в распоряжении Застройщика. Экономия определяется Застройщиком на дату передачи Объекта Участнику по Передаточному акту как разница между ценой Договора и размером денежных средств на оплату услуг Застройщика, указанными в п. 4.1 Договора, а также затратами на строительство (создание) Объекта по данным бухгалтерского учета Застройщика.

4.5. Цена Договора подлежит дополнительному уточнению Сторонами и рассчитывается посредством умножения Фактической общей площади Объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.2 Договора, после получения Застройщиком результатов обмеров. При уточнении цены Договора Стороны подписывают Акт сверки взаиморасчетов, для чего Участник обязан явиться в офис Застройщика в срок, указанный в уведомлении о завершении строительства Жилого дома, направляемом в адрес Участника в соответствии с п.5.3 Договора. Стороны установили, что при окончательном расчете цены Договора для взаиморасчетов будет применяться Фактическая площадь Объекта, определяемая в соответствии с п. 1.9 Договора. Окончательная цена Договора определяется в порядке, предусмотренном п.п. 4.6, 4.7 Договора. Взаиморасчеты в связи с уточнением окончательной цены Договора производятся Сторонами до составления Передаточного акта на Объект.

4.6. Если по результатам обмеров Фактическая площадь Объекта превысит Проектную общую площадь Объекта, указанную в п. 3.2 настоящего Договора, то Участник обязан перечислить Застройщику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы площадей на цену одного квадратного метра, установленную в п. 4.2 Договора. Оплата осуществляется Участником перечислением денежных средств в рублях на расчетный счет Застройщика или иным согласованным Сторонами способом в течение 10 (Десяти) банковских дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов либо получения от Застройщика письменного требования либо уведомления о завершении строительства Жилого дома, направляемого в адрес Участника в соответствии с п.5.3 Договора.

4.7. Если по результатам обмеров окончательная Фактическая площадь Объекта, применяемая для взаиморасчетов Сторон, определенная в соответствии с п. 1.9 Договора, будет меньше Проектной общей площади Объекта, указанной в п. 3.2 настоящего Договора, Застройщик обязан вернуть Участнику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы площадей на цену одного квадратного метра, установленную в п. 4.2 Договора. Возврат полученной в результате описанного расчета суммы осуществляется Застройщиком перечислением денежных средств в рублях Участнику по указанным им банковским реквизитам в течение 10 (Десяти) банковских дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов.

4.8. Цена Договора уплачивается Участником путем внесения периодических платежей в следующем порядке:

- **4 897 250,00 (Четыре миллиона восемьсот девяносто семь тысяч двести пятьдесят рублей 00 копеек) в течение пяти банковских дней с даты государственной регистрации Договора.**
- **816 208,33 (Восемьсот шестнадцать тысяч двести восемь рублей 33 копейки) в срок по 30.05.2016 г.**
- **816 208,33 (Восемьсот шестнадцать тысяч двести восемь рублей 33 копейки) в срок по 30.06.2016 г.**
- **816 208,33 (Восемьсот шестнадцать тысяч двести восемь рублей 33 копейки) в срок по 30.07.2016 г.**

- 816 208,33 (Восемьсот шестнадцать тысяч двести восемь рублей 33 копейки) в срок по 30.08.2016 г.

- 816 208,33 (Восемьсот шестнадцать тысяч двести восемь рублей 33 копейки) в срок по 30.09.2016 г.

- 816 208,35 (Восемьсот шестнадцать тысяч двести восемь рублей 35 копеек) в срок по 30.10.2016 г.

Систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей Цены Договора, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

4.9. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. №ДР33Н-13-VI участия в долевом стр-ве от "06" апреля 2016 за нежилое пом. усл. нам. Блок 13-VI, корп. № 13, НДС не облагается, в том числе оплата услуг Застройщика в размере 30 (Тридцати) % от Цены Договора».

4.10. Участник не имеет права осуществлять оплату цены Договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником цены Договора или части договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом о долевом участии на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования Застройщика.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект не позднее 30 (Тридцати) месяцев с даты Разрешения на строительство Жилого дома, указанной в п. 2.3.1 Договора, но не позднее 30.12.2016 года (далее – «срок передачи Объекта»).

5.2. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по передаточному акту (далее – «Передаточный акт»), подписываемому обеими Сторонами. При этом в Передаточном акте указывается общая площадь Объекта по результатам произведенных обмеров.

5.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока передачи Объекта, установленного Застройщиком в соответствии с п.5.1 Договора, уведомляет Участника о завершении строительства Жилого дома и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником по Передаточному акту Объекта и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения или телеграммой с уведомлением о вручении либо вручается Участнику лично под расписку, по адресу Участника, указанному в п. 11.3 настоящего Договора. При изменении адреса Участника последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия неуведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.

5.4. Участник обязуется в срок передачи Объекта, установленный Застройщиком в соответствии с п.5.1 Договора, либо по устному согласованию с Застройщиком в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика (п. 5.3 настоящего Договора), прибыть в офис Застройщика для принятия Объекта и подписания Передаточного акта, а также произвести доплату в счет цены Договора (в случае необходимости уточнения цены Договора и доплаты в счет цены Договора в соответствии с п. 4.6 Договора). Если у Участника имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту либо он построен с недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, Участник в течение 3 (Трех) рабочих дней обязуется представить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания Передаточного акта.

5.5. При уклонении либо при отказе Участника от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в п. 5.4 настоящего Договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

5.6. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.5 настоящего Договора, Участник оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта энергоресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения пятидневного срока, предназначенного для подписания Передаточного акта, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

5.7. В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока

обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

5.8. С момента подписания Передаточного акта все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта несет Участник.

5.9. По настоящему Договору обязательства Застройщика по передаче Участнику Объекта могут быть исполнены досрочно.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученное Застройщиком в установленном законом порядке.

6.2. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации.

6.3. Гарантийный срок на Объект составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства в Жилом доме.

6.5. Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте самим Участником или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за нарушений Участником эксплуатации Объекта и Жилого дома в целом.

6.6. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Жилого дома, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие его нормального износа и/или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

6.7. При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Объекта, за которые отвечает Застройщик, Участник вправе требовать их безвозмездного устранения Застройщиком в разумный срок.

7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. Обязанности Участника:

7.1.1. Оплатить Застройщику цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных статьей 4 настоящего Договора, в том числе с учетом уточнения цены Договора в случае, предусмотренном п. 4.6. Договора. Подписать с Застройщиком Акт сверки взаиморасчетов в сроки, установленные настоящим Договором.

7.1.2. В сроки, предусмотренные п.5.1 Договора, после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома принять Объект путем подписания Передаточного акта.

7.1.3. Участник с даты приемки Объекта по Передаточному акту несет бремя содержания Объекта, в том числе расходы по ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома и обеспечению Объекта коммунальными ресурсами, в том числе израсходованными в отношении мест общего пользования Жилого дома, в соответствии с действующим законодательством.

Для этих целей Участник обязуется заключить договор на предоставление услуг управления Жилым домом, ремонта и содержания общего имущества Жилого дома и коммунальных услуг с выбранной Застройщиком организацией, открыть для этого лицевой счет в организации, осуществляющей управление Жилым домом (далее – «управляющая организация»).

В случае отказа Участника от заключения договора на предоставление услуг управления Жилым домом, ремонта и содержания общего имущества и коммунальных услуг, Участник с даты приемки Объекта по Передаточному акту обязуется компенсировать Застройщику расходы по ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома и обеспечению Объекта коммунальными ресурсами, в том числе израсходованными в отношении мест общего пользования Жилого дома, в соответствии с действующим законодательством.

В целях надлежащего исполнения настоящего условия стороны договорились, что расходы, указанные в настоящем пункте, оплачиваются Участником до регистрации права собственности Участника на Объект и документы для государственной регистрации передаются Застройщиком после возмещения ему этих расходов Участником. В случае неуплаты вышеуказанных расходов Участник уплачивает Застройщику пеню в размере 0,5% от суммы, подлежащей оплате, за каждый день просрочки.

7.1.4. Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором Застройщиком формы управления многоквартирным домом и управляющей организации для приемки, обслуживания Жилого дома, предоставления услуг по ремонту и содержанию общего имущества и коммунальных услуг. Участник выражает согласие на заключение в будущем договора на управление Жилым домом с организацией, предложенной Застройщиком.

7.1.5. После приемки Объекта по Передаточному акту своими силами и за свой счет в течение 1,5 месяцев зарегистрировать право собственности на Объект. Одновременно с возникновением права собственности на Объект у Участника возникает право на долю в Общем имуществе. Услуги по оформлению права собственности Участника на Объект, в том числе по содействию в государственной регистрации настоящего Договора и права собственности Участника могут быть оказаны Участнику на основании отдельного договора с Застройщиком или на основании отдельного договора с лицом, уполномоченным Застройщиком.

7.1.6. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии со статьей 4 настоящего Договора, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и подписания Передаточного акта.

7.1.7. Уступка Участником права требования по настоящему Договору допускается только после уплаты им полностью цены Договора с письменного согласия Застройщика в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства, осуществляются при условии письменного согласия Застройщика.

7.1.8. Стороны договорились, что уступка Участником прав требования к Застройщику по неустойке и иным штрафным санкциям не допускается.

7.1.9. Любые ремонтные и отделочные работы в Объекте до его оформления в собственность Участника могут осуществляться только с предварительного письменного согласия Застройщика.

7.1.10. Участник обязуется самостоятельно нести расходы по оплате:

- государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора участия в долевом строительстве и регистрацию права собственности на Объект в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним,

- необходимых документов в целях внесения сведений об Объекте в государственный кадастр недвижимости/ постановке Объекта на кадастровый учет;

- другие платежи, которые могут быть необходимы для государственной регистрации настоящего Договора и оформления Объекта в собственность Участника.

7.1.11. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора представить Застройщику исчерпывающий пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе, но не исключительно: нотариально удостоверенную доверенность для государственной регистрации настоящего Договора и права собственности Участника; нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги на заключение настоящего Договора либо заявление «в браке не состою» (в зависимости от семейного положения).

7.1.12. Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является согласием Участника на выполнение Застройщиком/Собственником Земельного участка всех необходимых действий и мероприятий, связанных с разделом (проведением межевых, кадастровых и иных необходимых работ) Земельного участка в границах, необходимых Застройщику для строительства (создания) Объекта и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сети инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сети канализации, ливневого стока, телефонизации, и другие коммуникации, дорожная инфраструктура, и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеуказанных объектов), приобретения Застройщиком Земельного участка в собственность по любым основаниям, в том числе по Договору № 786 от «12» апреля 2012 г. аренды с правом выкупа земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо по договору купли-продажи Земельного участка, передачи Земельного участка в залог Банку, в том числе, но не ограничиваясь, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по кредитному договору об открытии невозобновляемой рамочной кредитной линии, а также на совершение в целях обеспечения строительства сделок по распоряжению правом аренды Земельного участка (в том числе субаренды части Земельного участка), а также сделок по распоряжению правом собственности на Земельный участок после его приобретения.

7.1.13. В целях исполнения обязательств, предусмотренных п.п. 7.1.11, 7.1.12 настоящего Договора, в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора предпринять действия по нотариальному оформлению за свой счет документов, указанных в п.7.1.11, а также нотариально удостоверенное заявление о согласии на совершение Застройщиком действий, указанных в п.7.1.12 Договора, и передаче указанного заявления Застройщику.

7.1.14. В случае просрочки исполнения обязательств, предусмотренных п.п. 7.1.11, 7.1.13 Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 500 (Пятьсот) рублей за каждый день просрочки. Участник обязан уплатить Застройщику указанную неустойку в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения письменного требования Застройщика путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика.

7.2. Обязанности Застройщика:

7.2.1. За счет целевых инвестиций Участника организовать строительство Жилого дома.

7.2.2. Сообщать Участнику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома.

7.2.3. Передать Участнику Объект по Передаточному акту, подписываемому Сторонами.

7.2.4. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

7.3. Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия по государственной регистрации настоящего Договора.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных органов).

8.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (Двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

8.3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих исполнению Договора, однако не позднее 5 (Пяти) календарных дней с момента их наступления или прекращения.

8.4. Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий факт факт.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров. При недостижении согласия Стороны передают спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная Сторона до обращения в суд предоставляет другой Стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 15 (Пятнадцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. Действие Договора и обязательства сторон прекращаются с момента исполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

10.2. Договор может быть расторгнут по инициативе Участника в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Законом о долевом участии.

10.3. В случае одностороннего отказа Участника от исполнения Договора по вышеуказанным основаниям Застройщик обязан возратить денежные средства, уплаченные Участником в счет цены настоящего Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной стопятидесятой – для физических лиц (одной трехсотой - для юридических лиц) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником денежных средств и/или части на расчетный счет Застройщика до дня их возврата Участнику.

Если в течение установленного Законом срока Участник не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных им в счет цены Договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, зачисляет денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства.

В этом случае Участник в течение 5 рабочих дней с даты сообщения Застройщика о перечислении денежных средств в депозит нотариуса возмещает Застройщику все документально подтвержденные расходы Застройщика в связи с перечислением денег в депозит нотариуса. В случае просрочки Участником

возмещения указанных расходов Застройщика Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от суммы понесенных Застройщиком расходов за каждый день просрочки.

Стороны договорились, что вышеуказанный порядок возврата денежных средств в депозит нотариуса и применение к Участнику неустойки за просрочку возмещения расходов Застройщика применяется также при расторжении Договора по инициативе Застройщика и возврате в этом случае Застройщиком денежных средств Участнику.

10.4. В случае безосновательного одностороннего отказа Участника от исполнения Договора, Участник обязан уплатить Застройщику штраф в размере 10 (десяти) процентов от цены Договора (п. 4.1 Договора).

10.5. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от оплаты цены Договора Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.6. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от подписания Акта сверки взаиморасчетов, предусмотренного п. 4.5 Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от цены Договора за каждый день просрочки.

10.7. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного акта Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.

10.8. В случае несоблюдения Участником сроков, указанных в п. 7.1.5 настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику все убытки, понесенные Застройщиком, в том числе расходы в соответствующей части по оплате налога за земельный участок, на котором расположен Жилой дом.

10.9. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных в статье 5 Федерального закона Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и другими законодательными актами Российской Федерации» в порядке, предусмотренном статьей 9 указанного Закона.

10.10. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и другими законодательными актами Российской Федерации.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будет считаться конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение трех рабочих дней извещать друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.

11.3. Любые уведомления/ требования по настоящему Договору совершаются в письменной форме и вручаются лично уполномоченному представителю под расписку либо направляются в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленным в отношении Застройщика в соответствии с его реквизитами, указанными в п. 12 Договора, а в отношении Участника - по следующим почтовым адресам:

117216 г. Москва Старокачаловская ул. д.1 корп.2 кв.83

117449 г. Москва ул. Шверника, дом 17, корп.3, кв.11

11.4. Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

11.5. Договор составлен в 4 (Четырех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два экземпляра для Застройщика и по одному для Участника и органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.6. Приложения к настоящему Договору:
- Приложение №1 - Технические характеристики.
- Приложение №2 - поэтажный план.

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Публичное акционерное общество "Авгур Эстейт" - 392036, Тамбовская область, город Тамбов, улица Базарная, дом 104.

ОГРН 1027739085428, ИНН 7731041421, КПП 682950001

р/с 40702810863000001230 в Московский РФ АО "Россельхозбанк" Москва

к/с 30101810900000000108 БИК 044599108

Представитель по доверенности

№ 1 от 11.01.2016 г.



А.С. Ионов

Участник:

гражданин Российской Федерации Газарян Давид Альбертович, пол мужской, дата рождения

гражданка Российской Федерации Скороход Лариса Григорьевна, пол женский, дата рождения



ПРИЛОЖЕНИЕ №1
к Договору № ДР33Н-13-VI
участия в долевом строительстве
от «06» апреля 2016г.

ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

<i>Технические характеристики Жилого дома:</i>	
Этажность:	12
Конструктив:	Монолитный каркас, наружные стены – блочно-кирпичные
<i>Технические характеристики помещения:</i>	
Корпус:	13
Секция:	2
Этаж:	1
Проектная общая площадь:	103,1 кв. м
Перегородки помещения:	внутри Выполнение перегородок внутри блока не предусмотрено (выполняются Участником) Стены ниш инженерных коммуникаций – из гипсовых пазогребневых плит толщиной 80 мм.
Оконные проемы:	Витражи – стеклопакет в «теплом» алюминиевом профиле.
Входная дверь:	Металлическая из алюминиевого профиля с витражным заполнением стеклопакетом.
Канализация:	Выполнены стояки канализации в санузлах. Установлены ответвления от стояков с заглушками без разводки по помещениям. Санитарно - техническое оборудование не устанавливается.
Водоснабжение:	Выполнены магистральные разводки (стояки) холодной и горячей воды, с установкой запорной арматуры по границе блока. Стояки холодного и горячего водоснабжения размещены в шахтах инженерных коммуникаций. Установлены индивидуальные счетчики холодной и горячей воды. Разводка внутри блока не выполняется.
Вентиляция:	Естественная приточно-вытяжная вентиляция. Вентиляционные решетки не установлены.
Электроснабжение:	Блок обеспечивается щитом механизации с автоматом УЗО для проведения ремонтных работ (напряжение 220 В). Внутренняя разводка и установка электроустановочных изделий не предусмотрена. Выделенная электро мощность: 150 Вт/м2.
Сети связи:	Выполнены закладные по границе Блока.
Отопление:	Выполнена горизонтальная разводка по блоку с установкой отопительных приборов

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:
Представитель по Доверенности

ПРИЛОЖЕНИЕ №2
к Договору № ДР33Н-13-V1
участия в долевом строительстве
от "06" апреля 2016 г.

Поэтажный план
Корпус № 13, план этажа дома

Секция 2



Объект долевого строительства:
(выделен _____ цветом)
Условный № _____
Секция _____
Проектная общая площадь _____

Блок 13-V1
2
103,1 кв. м

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:
Представитель по доверенности
№ 1 от 11.01.2016 г. _____


А.С. Ионов

Всего
пронумеровано и пронумеровано
12 двенадцать листа(ов)

Застройщик:
Представитель по доверенности
№ 1/01/1.01.2016 г.
А.С. Попов



Секретариат
государственного
и жилищно-коммунального
хозяйства
Иркутской области
Иркутск, ул. Косовых, 10
Тел: (3952) 23-11-11
Факс: (3952) 23-11-12
E-mail: sekretariat@irkob.ru

РОСРЕЕСТРО
04 МАЯ 2016
77/022/028/2016
КАЧАНОВА Е.Е. - 11/11

ОТЧЕТ
о завершении 3 этапа Агентского договора №АД33Н-13-VI от 06.04.2016 г.

г. Москва

14.02.2017 г.

Акционерное общество «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ», именуемое в дальнейшем «Агент», в лице *Комиссаровой Ольги Вячеславовны*, действующей на основании Доверенности № 25 от 13.02.2017, с одной стороны, и *гражданин Российской Федерации Газарян Давид Альбертович, пол мужской, дата*

кв.83, именуемый в дальнейшем «Принципал», с другой стороны, являясь Сторонами Агентского договора № АД33Н-13-VI от 06.04.2016 г. (далее по тексту – «Агентский Договор»), подписали настоящий Отчет о нижеследующем:

1. В соответствии с условиями Агентского Договора, Агент по поручению Принципала (Участника) и за счет Принципала осуществил комплекс мероприятий по 3 этапу Агентского Договора, связанных с государственной регистрацией права собственности Принципала на квартиру условный номер №Блок 13-VI, расположенную в жилом доме по строительному адресу: *Москва, НАО, поселение Сосенское, пос. Коммунарка, участок кадастровый № 50:21:0000000:786 корпус №13*, почтовый адрес: *г. Москва, п. Сосенское, пос. Коммунарка, ул. Липовый парк, д. 8, кор. 2* (далее по тексту – «Квартира»), в том числе по указанию Принципала произвел оплату необходимых расходов, а именно:

- оплату расходов за государственную регистрацию права собственности Принципала на Квартиру в размере 2000 рублей.

2. Общая сумма расходов, произведенных Агентом по поручению и за счет Принципала по 3 этапу Агентского договора, составляет 5000 руб. Стороны признают, что за выполнение Агентом своих обязательств по 3 этапу Агентского Договора Принципалом уплачено Агенту вознаграждение в размере 3 000 руб., в том числе НДС 457,63 руб. (включая денежные средства, являющиеся авансом вознаграждения Агента по 3 этапу Агентского Договора в размере 250,00 руб., в том числе НДС 18 % - 38,14 руб.).

3. При подписании настоящего Отчета, Агент передал Принципалу оригинал(ы) свидетельств(а) о государственной регистрации права собственности Принципала (Участников) на Квартиру на ___ листах.

4. Подписанием настоящего Отчета стороны подтверждают, что обязательства сторон по 3 этапу Агентского Договора выполнены полностью и без претензий друг к другу.

5. Настоящий Отчет составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

6. Реквизиты и подписи сторон:

Агент: АО "А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ"

142703, Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, город Видное, улица Донбасская, дом 2, строение 1, комната 216

Адрес для направления почтовой корреспонденции:

142770, г. Москва, поселение Сосенское, п. Коммунарка, д. 35, корп. 2

ОГРН 1115003009000

ИНН 5003097374 КПП 500301001

р/с 40702810663000001223

в Московский РФ АО "Россельхозбанк" Москва

к/с 30101810045250000430 в Главном управлении Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва (ГУ Банка России по ЦФО) БИК 044525430

Представитель по доверенности

№ 25 от 13.02.2017 г.  / *О.В. Комиссарова* /

Принципал:

Газарян Давид Альбертович, пол мужской, дата рождения 14.01.1967 г., место рождения гор. Степанакерт, паспорт 45 11 546475 выдан Отделением УФМС России по гор. Москве по району Северное Бутово 27.03.2012 г., код подразделения 770-121 проживающий (зарегистрированный) по адресу: 117216 г. Москва Старокачаловская ул. д.1 корп.2 кв.83.

Принципал:


(подпись)

ОТЧЕТ
о завершении 3 этапа Агентского договора №АД33Н-13-VI от 06.04.2016 г.

г. Москва

14.02.2017 г.

Акционерное общество «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ», именуемое в дальнейшем «Агент», в лице Комиссаровой Ольги Вячеславовны, действующей на основании Доверенности № 25 от 13.02.2017, с одной

кв.83, именуемый в дальнейшем «Принципал», с другой стороны, являясь Сторонами Агентского договора

№ АД33Н-13-VI от 06.04.2016 г. (далее по тексту – «Агентский Договор»), подписали настоящий Отчет о нижеследующем:

1. В соответствии с условиями Агентского Договора, Агент по поручению Принципала (Участника) и за счет Принципала осуществил комплекс мероприятий по 3 этапу Агентского Договора, связанных с государственной регистрацией права собственности Принципала на квартиру условный номер №Блок 13-VI, расположенную в жилом доме по строительному адресу: Москва, НАО, поселение Сосенское, пос. Коммунарка, участок кадастровый № 50:21:0000000:786 корпус №13, почтовый адрес: г. Москва, п. Сосенское, пос. Коммунарка, ул. Липовый парк, д. 8, кор. 2 (далее по тексту – «Квартира»), в том числе по указанию Принципала произвел оплату необходимых расходов, а именно:

- оплату расходов за государственную регистрацию права собственности Принципала на Квартиру в размере 2000 рублей.

2. Общая сумма расходов, произведенных Агентом по поручению и за счет Принципала по 3 этапу Агентского договора, составляет 5000 руб. Стороны признают, что за выполнение Агентом своих обязательств по 3 этапу Агентского Договора Принципалом уплачено Агенту вознаграждение в размере 3 000 руб., в том числе НДС 457,63 руб. (включая денежные средства, являющиеся авансом вознаграждения Агента по 3 этапу Агентского Договора в размере 250,00 руб., в том числе НДС 18 %- 38,14 руб.).

3. При подписании настоящего Отчета, Агент передал Принципалу оригинал(ы) свидетельства(а) о государственной регистрации права собственности Принципала (Участников) на Квартиру на ___ листах.

4. Подписанием настоящего Отчета стороны подтверждают, что обязательства сторон по 3 этапу Агентского Договора выполнены полностью и без претензий друг к другу.

5. Настоящий Отчет составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

6. Реквизиты и подписи сторон:

Агент: АО "А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ"

142703, Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, город Видное, улица Донбасская, дом 2, строение 1, комната 216

Адрес для направления почтовой корреспонденции:

142770, г. Москва, поселение Сосенское, п. Коммунарка, д. 35, корп. 2

ОГРН 1115003009000

ИНН 5003097374 КПП 500301001

р/с 40702810663000001223

в Московский РФ АО "Россельхозбанк" Москва

к/с 30101810045250000430 в Главном управлении Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва (ГУ Банка России по ЦФО) БИК 044525430

Представитель по доверенности _____ / О.В. Комиссарова /
№ 25 от 13.02.2017 г.

Принципал:

Газарян Давид Альбертович; под мужской, дата рождения 14.01.1967 г., место рождения гор.



соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

7.Окончательная цена Договора, подлежащая уплате Участником в соответствии с условиями Договора, состоит из затрат на строительство (создание) Объекта и вознаграждения Застройщика, и составляет **9 794 500,00** рублей (НДС не облагается). На дату подписания настоящего Акта все взаиморасчеты между Сторонами произведены в полном объеме. Стороны взаимных финансовых претензий друг к другу не имеют.

8.Объект в завершеном строительстве Жилом доме полностью соответствует характеристикам, указанным в Договоре и Приложениях к нему.

9.Соответствие Объекта строительным нормам и правилам, его надлежащее состояние и пригодность для проживания и эксплуатации по назначению подтверждается Разрешением на ввод объекта Жилого дома, указанным в п.1 настоящего Акта.

10.Участник произвел осмотр Объекта. Недостатков (неделок), препятствующих использованию по назначению и эксплуатации Объекта, не обнаружено. Участник претензий к Застройщику не имеет.

11.Стороны подтверждают, что Объект поступил во владение Участника.

12.С момента подписания настоящего Акта обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными надлежащим образом в полном объеме.

13.С момента подписания настоящего Акта все риски случайной гибели или случайного повреждения, а также бремя содержания Объекта несет Участник.

14.Участник осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт Объекта с обязательным соблюдением действующих правил и норм.

15.Настоящий Акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами и составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один – для Участника, два – для Застройщика, и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

16.Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Застройщик:

Публичное акционерное общество "АВГУР ЭСТЕЙТ"
392036, Тамбовская область, город Тамбов, улица Базарная, дом 104.
ОГРН 1027739085428, ИНН 7731041421, КПП 682950001
р/с 40702810863000001230 в Московский РФ АО "Россия-Кредитбанк" Москва
к/с 30101810045250000430 БИК 044525430

Представитель по доверенности
№ 2 от 11.01.2016 г.



Исаченко И.С.

Участник:

гражданин Российской Федерации Газарян Давид Альбертович, пол: муж, дата рождения: 14.01.1967г., место

форма №46004



**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»**

**АО «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
ФИЛИАЛ АО «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
ПО ЦЕНТРАЛЬНОМУ ФЕДЕРАЛЬНОМУ ОКРУГУ**

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на _____ Помещение
(вид объекта учета)

_____ Нежилое помещениен
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	город Москва	
Район	Сосенское	
Муниципальное образование	тип	
	наименование	
Населенный пункт	тип	поселок
	наименование	Коммунарка
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Липовый Парк
Номер дома	8	
Номер корпуса	2	
Номер строения		
Литера	А	
Номер помещения (квартиры)	VI	
Иное описание местоположения		

Архивный номер	45:297:002:000487170:0001(20006)
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на _____ « 18 » марта 20 16 года

Начальник производственного участка



_____ (подпись)

Бабуров С. В.
(Фамилия И.О.)

1. Описание здания

1	Инвентарный номер здания	45:297:002:000467170:0001
2	Кадастровый (условный) номер здания	
3	Литера здания	А
4	Этажность/подземная этажность	12 / 1
5	Год строительства (ввода в эксплуатацию)	2015
6	Год реконструкции/капитального ремонта	-
7	Примечание	

2. Описание нежилого помещения

1	Назначение	Нежилое помещение
2	Фактическое использование	По назначению
3	Тип этажа	Нумерованный
4	Номер этажа	1
5	Номер помещения	VI
6	Общая площадь/основная площадь (кв.м.)	103.1 / 103.1
7	Физический износ (%)	0
8	Инвентаризационная стоимость на дату обследования (руб.)	1448936
9	Балансовая стоимость, руб.	0
10	Примечание	

2.1. Ранее присвоенные (справочно):

Инвентарный номер	
Реестровый номер	
Кадастровый (условный) номер	

3.1. БЛАГОУСТРОЙСТВО (кв.м.)

1	2	Отопление					7	Газоснабжение			11	Лифты, шт		14
		3	4	5	6	8		9	10	12		13		
103.1	103.1	103.1					103.1				103.1			103.1

5.2. Техническое описание конструктивных элементов части здания, помещения, определение физического износа (заполняется для офисных помещений)

Литера А Год постройки 2015 Число этажей 1/

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№ п.п.	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осади, трещины, гиль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес констр. элем. после прим. цен. коэфф.	Износ в %	% износа к строению (гр.7, гр.8)/100	Текущие изменения	
									износ в % элемента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	моноклит. ж/б плиты	новое	8	1	8				
2	Стены и перегородки	моноклитные железобетонные, ячеистые блоки	новое	26	1	26				
3 Перекрытия										
	Перекрытия чердачные	моноклитные железобетонные плиты	новое	14	1	14				
	Перекрытия междуэтажные	моноклитные железобетонные плиты	новое							
	Перекрытия надподвальное	моноклитные железобетонные плиты	новое							
4	Крыша	гидроизол рулонный	новое	2	1	2				
5	Полы	бетонная стяжка	новое	4	1	4				
6 Проемы										
	Проемы оконные	ПВХ	новое	8	1	8				
	Проемы дверные	алюминиевые, ПВХ	новое							
7	Отделочные работы	внутренняя отделка - окраска, штукатурка, обшивка, наружная отделка-штукатурено	новое	16	1	16				
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	вентиляция приточно-вытяжная, водопровод центральный, горячее водоснабжение центральное, домофонная связь, канализация центральная, лифты, отопление центральное, пожаротушение, радио, телефон, телевидение, электроосвещение скрытая проводка	новое	17	1	17				
9	Прочие	крыльца, отмостки, приямки, слух в техподполье	новое	5	1	5				
Итого:				100		100		0		

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{износа}(\text{гр.9}) \times 100}{\text{удельный вес}(\text{гр.7})} = 0$

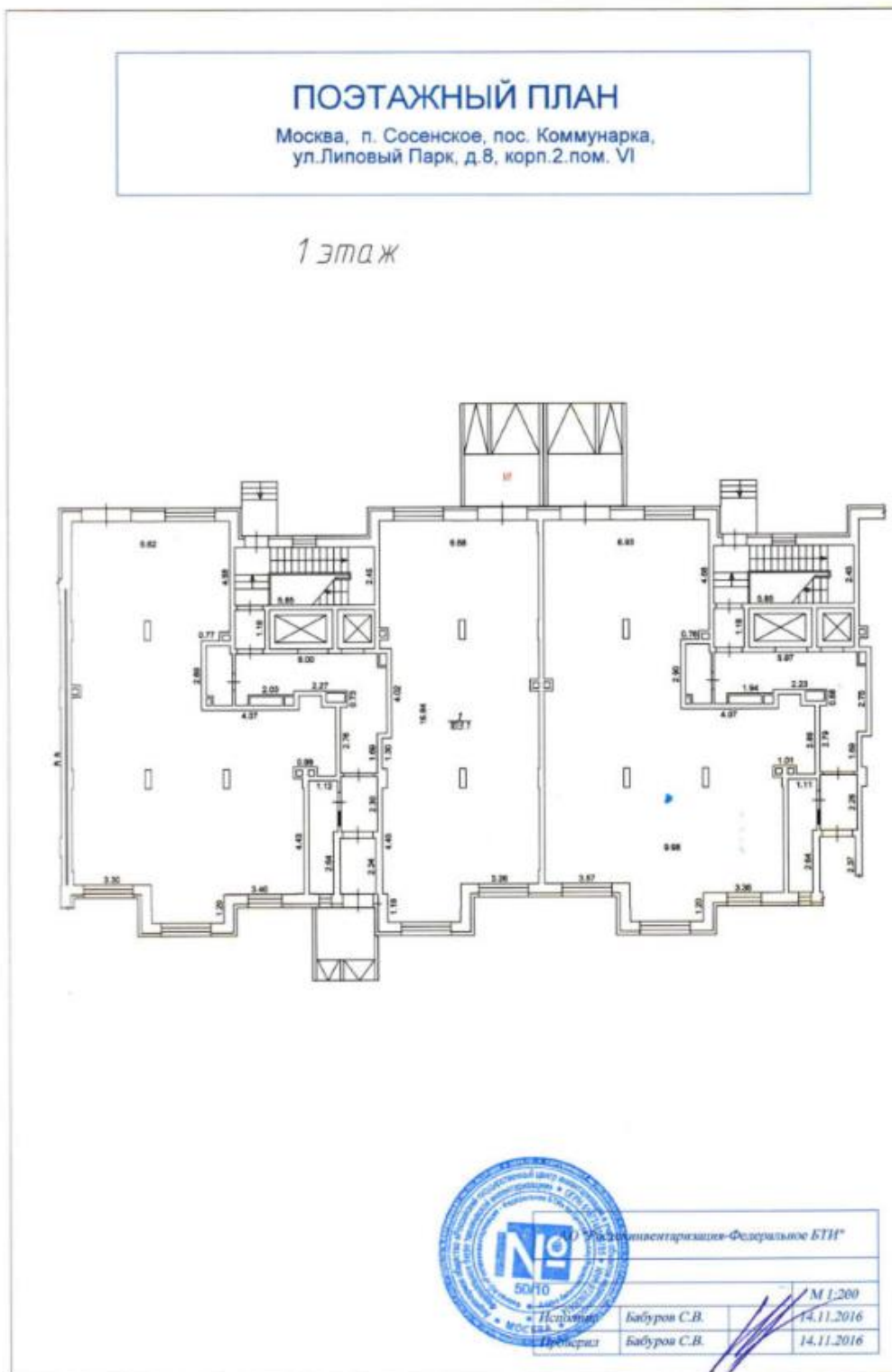
5.2. Техническое описание конструктивных элементов части здания, помещения, определение физического износа (заполняется для офисных помещений)

Литера А Год постройки 2015 Число этажей 1/

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес конструк. элем. после прим. цен. коэф.	Износ в %	% износа к строению (р.7хгр.8)/100	Текущие изменения				
									износ в %				
									элемента	к строению			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11			
1	Фундамент	моноклит. ж/б плиты	новое	8	1	8							
2	Стены и перегородки	моноклитные железобетонные, ячеистые блоки	новое	26	1	26							
3	Перекрытия												
	Перекрытия чердачные	моноклитные железобетонные плиты	новое	14	1	14							
	Перекрытия междуэтажные	моноклитные железобетонные плиты	новое										
	Перекрытия надподвальное	моноклитные железобетонные плиты	новое										
4	Крыша	гидроизол рулонный	новое	2	1	2							
5	Полы	бетонная стяжка	новое	4	1	4							
6	Проемы												
	Проемы оконные	ПВХ	новое	8	1	8							
	Проемы дверные	алюминиевые, ПВХ	новое										
7	Отделочные работы	внутренняя отделка - окраска, штукатурка, обшивка, наружная отделка-штукатурено	новое	16	1	16							
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	вентиляция приточно-вытяжная, водопровод центральный, горячее водоснабжение центральное, домофонная связь, канализация центральная, лифты, отопление центральное, пожаротушение, радио, телефон, телевидение, электроосвещение скрытая проводка	новое	17	1	17							
9	Прочие	крыльца, отмостка, приямки, спуск в техподполье	новое	5	1	5							
Итого:				100		100		0					



% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа (гр.9) x 100}}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 0$



7. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ К ПЛАНУ ПОМЕЩЕНИЯ

Литера по плану	Номер помещения	Этаж	Номер комнаты	Назначение помещений	Формула подсчета помещения	Площадь (кв. м.)			Высота (м.)	Возведено, реконструировано, переоборудовано, перепланировано без разрешения	Примечание
						Общая площадь	основная	вспомогательная			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A	VI	1	1	Офисное помещене	6.68*16.84-3.34*1.61 -1.18*0.33-0.11*6.29- 0.51*4.02-0.50*0.37- 0.40*0.50-0.25*0.80- 0.25*0.80-0.55*0.05- 0.55*0.05-0.80*0.05- 0.80*0.05	103.1	103.1		3.80		
Итого по помещению VI						103.1	103.1				

8. ОТМЕТКИ ОБ ОБСЛЕДОВАНИИ

Дата обследования	Дата составления	Выполнил		Проверил	
		ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
18.03.2016	14.11.2016	Бабуров С. В.		Бабуров С. В.	

Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью

11 (одинадцать) листов
14.11 2016 года



/Бабуров С.В.