



ЮРДИС

г. Москва, ул. Михалковская, д. 63Б, стр. 2
8 499 110-52-52, 8 800 500-40-29
info@urdis.ru, www.urdis.ru

УТВЕРЖДАЮ:

Генеральный директор

ООО «Оценочная компания «Юрдис»
  **/Терешонок А.Г./**

Отчет № 0022/01/2021

об определении рыночной стоимости объектов оценки:

**Нежилое помещение, общей площадью 117,3 кв. м,
расположенное по адресу: г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17Б.**

Кадастровый номер: 77:06:0008001:2748

**Нежилое помещение, общей площадью 1495,3 кв. м,
расположенное по адресу: г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17Б.**

Кадастровый номер: 77:06:0008001:2599

Период проведения оценки:	03.02.2021 г. – 17.02.2021 г.
Дата составления Отчета:	17.02.2021 г.
Дата определения стоимости:	03.02.2021 г.
Номер договора:	№0022/01/2021 от 03.02.2021 г.
Заказчик:	ОАО «Центральный коллектор научных библиотек»
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

Москва, 2021 г.

Сопроводительное письмо

Конкурсному управляющему
ОАО «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ КОЛЛЕКТОР
НАУЧНЫХ БИБЛИОТЕК»
Аминовой А.Р.

Уважаемая Альбина Рафаиловна!

В соответствии с договором возмездного оказания услуг №0022/01/2021 от 03.02.2021 г., специалисты ООО «Оценочная компания «Юрдис» произвели определение рыночной стоимости объектов оценки:

1. Нежилое помещение, общей площадью 117,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17Б. Кадастровый номер: 77:06:0008001:2748

2. Нежилое помещение, общей площадью 1495,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17Б. Кадастровый номер: 77:06:0008001:2599.

Оценка рыночной стоимости объекта была произведена по состоянию на 03.02.2021 г.

Необходимая информация и расчеты представлены в Отчете об оценке. Отдельные части Отчета не могут трактоваться раздельно, а только с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Оценка объекта проведена, отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральным законом от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и положениями Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: Федеральный стандарт оценки (ФСО) №1 утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297, ФСО №2 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611; ФСО №9 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. №326; ФСО №12 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 года № 721, стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

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

Рыночная стоимость объекта оценки: нежилое помещение, общей площадью 117,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17Б. Кадастровый номер: 77:06:0008001:2748, по состоянию на 03.02.2021 г., с учетом НДС, составляет:

7 142 921 руб.

(Семь миллионов сто сорок две тысячи девятьсот двадцать один) рубль

Рыночная стоимость объекта оценки: нежилое помещение, общей площадью 1495,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17Б. Кадастровый номер: 77:06:0008001:2599, по состоянию на 03.02.2021 г., с учетом НДС, составляет:

41 499 810 руб.

(Сорок один миллион четыреста девяносто девять тысяч восемьсот десять) рублей

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Обращаем Ваше внимание на то, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее. Благодарим Вас за обращение в нашу компанию и выражаем надежду на продолжение нашего сотрудничества в будущем.

**С уважением,
Генеральный директор
ООО «Оценочная компания «Юрдис»**



Терешонок А.Г.

Оглавление

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	6
1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	6
1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	7
1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	9
2.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	9
2.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
2.3. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКА НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	10
2.4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	10
2.5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКАХ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛ (ЗАКЛЮЧИЛИ) ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	11
2.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ.....	13
2.7. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	13
2.8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	14
2.9. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ПРЕДУСМОТРЕННАЯ ФЕДЕРАЛЬНЫМИ СТАНДАРТАМИ ОЦЕНКИ	14
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
3.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
3.2. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ДАННЫХ	15
3.2.1 Анализ достаточности информации.	15
3.2.2 Анализ достоверности информации.	15
3.2.3 Выводы.....	16
3.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
3.3.2 Описание местоположения объекта оценки.....	16
3.3.2 Характеристики объекта оценки.....	19
3.3.2.1 Информация о текущем использовании объекта оценки.....	19
3.3.2.2 Оцениваемые права на объект оценки	19
3.3.2.4 Обременения оцениваемых прав.....	20
3.3.2.5 Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	20
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	31
5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	33
5.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ РФ НА ДАТУ, ПРЕДШЕСТВУЮЩУЮ ДАТЕ ОЦЕНКИ	33
5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	36
5.3. КЛАССИФИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	36
5.4. АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КЛАССА «С» («В-») МОСКВЫ В 1 ПОЛУГОДИИ 2020 ГОДА	39
5.5. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ, АРЕНДЫ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.	44
5.6. АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	47
5.7. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	48
5.8. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.....	54
6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	55

6.1.	Порядок проведения оценочных услуг	55
6.2.	Инспекция объекта оценки	55
6.3.	Подходы к оценке объектов недвижимости	55
6.4.	Анализ возможности применения подходов к оценке объекта недвижимости.....	57
6.5.	Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж	58
6.6.	Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода .	70
7.	Согласование результатов оценки	82
8.	Итоговое заключение о стоимости	84
9.	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	85
10.	Приложения	86
10.1.	Рыночная информация, используемая в процессе оценки	86
10.2.	Документы, предоставленные Заказчиком.....	92
10.3.	Копии документов исполнителя и оценщика	126

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

В таблице ниже представлена краткая информация об объекте оценки.

Таблица 1. *Общая информация об объекте оценки¹, основные факты и выводы*

Наименование показателя	Значение показателя
Порядковый номер Отчета об оценке	В системе нумерации Исполнителя настоящий Отчет имеет номер 0022/01/2021
Дата составления отчета	17.02.2021 г.
Объект оценки	1. Нежилое помещение, общей площадью 117,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17Б. Кадастровый номер: 77:06:0008001:2748 2. Нежилое помещение, общей площадью 1495,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17Б. Кадастровый номер: 77:06:0008001:2599
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	1. Нежилое помещение, общей площадью 117,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17Б. Кадастровый номер: 77:06:0008001:2748 2. Нежилое помещение, общей площадью 1495,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17Б. Кадастровый номер: 77:06:0008001:2599
Имущественные права на объекты оценки	Право собственности
Правообладатель	ОАО «Центральный коллектор научных библиотек»
Оцениваемые права	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Для последующей реализации
Определяемый вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата определения стоимости	03.02.2021 г.
Правоустанавливающие документы ²	-Выписка из ЕГРН № 00-00-4001/5028/2020-67163 от 23.02.2020 г.
Обременения прав	Не зарегистрировано
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	- Правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными. - Объект оценки не обладает скрытыми дефектами. - Источники информации, которые будут использованы в Отчете, являются достоверными. - Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций и не отвечает в суде по отчету, за исключением случаев, если это прямо указано в Договоре. - Отчет или его части могут быть использованы Заказчиком только в соответствии с целью и предполагаемым использованием результата оценки. - Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным. - Заключение о стоимости действительно только на дату оценки и базируется на рыночной ситуации на дату оценки, которая с течением времени может измениться.

¹ Характеристики объекта оценки приняты на основании документов, предоставленных представителями Заказчика. Копии использованных документов находятся в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

² См. Приложение к настоящему Отчету

Наименование показателя	Значение показателя
	<p>- Оценщик вправе сделать иные допущения, не противоречащие цели оценки и предполагаемому использованию результатов оценки, но необходимые, как для определения стоимости оценки объектов, так и для правильного понимания результатов оценки. Данные допущения должны быть описаны Оценщиком в тексте Отчета об оценке.</p> <p>- В процессе оказания Услуг могут быть определены дополнительные допущения и ограничения.</p>
Применяемые стандарты	<p>В соответствии с назначением оценки, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., Федеральных стандартов оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3 от 20.07.2007 г., ФСО № 7 от 25.09.2014 г., ФСО № 9 от 1 июня 2015 года № 326, ФСО № 12 от 17 ноября 2016 года № 721, стандартов и правил оценочной деятельности, установленным саморегулируемой организацией оценщика, членом которой является оценщик.</p> <p>В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., Оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.</p>

Более подробная характеристика объектов оценки представлена в соответствующих разделах настоящего Отчета об оценке.

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе проведенных работ по определению рыночной стоимости объекта оценки были получены следующие результаты в рамках выбранных подходов:

Таблица 2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

Объект	Рыночная стоимость, полученная в рамках затратного подхода, с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.
Нежилое помещение, общей площадью 117,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17Б. Кадастровый номер: 77:06:0008001:2748	Не применялся	9 030 927	5 254 913
Нежилое помещение, общей площадью 1495,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17Б.	Не применялся	52 535 870	30 463 749

Объект	Рыночная стоимость, полученная в рамках затратного подхода, с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.
Кадастровый номер: 77:06:0008001:2599			

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

В результате произведенных расчетов получены следующие результаты:

Рыночная стоимость объекта оценки: нежилое помещение, общей площадью 117,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17Б. Кадастровый номер: 77:06:0008001:2748, по состоянию на 03.02.2021 г., с учетом НДС, составляет:

7 142 921 руб.

(Семь миллионов сто сорок две тысячи девятьсот двадцать один) рубль

Рыночная стоимость объекта оценки: нежилое помещение, общей площадью 1495,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17Б. Кадастровый номер: 77:06:0008001:2599, по состоянию на 03.02.2021 г., с учетом НДС, составляет:

41 499 810 руб.

(Сорок один миллион четыреста девяносто девять тысяч восемьсот десять) рублей

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является договор возмездного оказания услуг №0022/01/2021 от 03.02.2021 г., между Заказчиком – ОАО «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ КОЛЛЕКТОР НАУЧНЫХ БИБЛИОТЕК», в лице конкурсного управляющего Аминовой Альбины Рафаиловны, действующей на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 01.02.2021 г. по делу № А40-75987/16-70-86 Б, и Исполнителем – ООО «Оценочная компания «Юрдис», в лице Генерального директора Терешонка Андрея Геннадьевича, действующего на основании Устава.

2.2. Характеристика объекта оценки

Наименование показателя	Значение показателя
Субъект права	ОАО «Центральный коллектор научных библиотек»
Объект оценки	1. Нежилое помещение, общей площадью 117,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17Б. Кадастровый номер: 77:06:0008001:2748 2. Нежилое помещение, общей площадью 1495,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17Б. Кадастровый номер: 77:06:0008001:2599
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	1. Нежилое помещение, общей площадью 117,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17Б. Кадастровый номер: 77:06:0008001:2748 2. Нежилое помещение, общей площадью 1495,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17Б. Кадастровый номер: 77:06:0008001:2599
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Право на объект оценки	Право собственности
Наличие ограничений, обременений	Не зарегистрировано
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Предполагаемое использование результатов оценки	Для последующей реализации
Дата определения стоимости Объекта оценки	По состоянию на 03.02.2021
Дополнительные результаты оценки расчетной величины (если требуются)	Не требуется определять
Необходимость приведения возможных границ интервала стоимости	Не требуется указывать
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> - Правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными. - Объект оценки не обладает скрытыми дефектами. - Источники информации, которые будут использованы в Отчете, являются достоверными. - Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций и не отвечает в суде по отчету, за исключением случаев, если это прямо указано в Договоре. - Отчет или его части могут быть использованы Заказчиком только в соответствии с целью и предполагаемым использованием результата оценки. - Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным. - Заключение о стоимости действительно только на дату оценки и базируется на рыночной ситуации на дату оценки, которая с течением времени может измениться. - Оценщик вправе сделать иные допущения, не противоречащие цели оценки и предполагаемому

Наименование показателя	Значение показателя
	использованию результатов оценки, но необходимые, как для определения стоимости оценки объектов, так и для правильного понимания результатов оценки. Данные допущения должны быть описаны Оценщиком в тексте Отчета об оценке. - В процессе оказания Услуг могут быть определены дополнительные допущения и ограничения.
Особенности проведения осмотра Объекта оценки	Полный
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Не требуется
Требования к отчету об оценке:	Отчет должен соответствовать требованиям: Федерального закона об оценочной деятельности (№135-ФЗ от 29.07.1998г. в действующей редакции), Федеральным Стандартам Оценки: - ФСО №1 от 20 мая 2015 года № 297 - ФСО №2 от 20 мая 2015 года № 298 - ФСО №3 от 20 мая 2015 года № 299 - ФСО №7 от 25 сентября 2014 года № 611 - ФСО №9 от 1 июня 2015 года № 326 - ФСО №12 от 17 ноября 2016 года № 721

2.3. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылка на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

Характеристика объекта оценки представлена в разделе «3. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки» настоящего Отчета об оценке.

Основными источниками информации, позволяющими установить характеристики объекта оценки, необходимые для проведения оценочных работ, являлись следующие документы. Полный перечень использованные источников информации представлен в разделе «3.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки» настоящего Отчета об оценке.

2.4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

1. Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывают сотрудники Заказчика, лица, аффилированные с ней, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам.

2. Предоставленная Заказчиком информация принимается за достоверную и исчерпывающую, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несут владельцы ее источников.

3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 (Шести) месяцев.

4. Результаты оценки не могут быть использованы иначе, чем в соответствии с целями и задачами, изложенными в Договоре.

5. Результаты оценки, содержащиеся в Отчете, относятся к профессиональному мнению Оценщиков, сформированному исходя из специальных знаний в области оценки и имеющемся опыте подобных работ.

6. Исполнитель (Оценщики) не несут ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком исходя из информации о результатах оценки, также, как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки.

7. Исполнитель (Оценщики), используя при исследовании информацию Заказчика, не удостоверяют фактов, указания на которые содержатся в составе такой информации.

8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности и за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности, достоверность которых принимается на основе представленных документов и со слов Заказчика.

9. Юридическая экспертиза прав на объект оценки не проводилась. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих лиц и обременений, за исключением оговоренных в Отчете.

10. При оценке Исполнитель использует общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel 2013. Все расчеты, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т. к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные³ числовые данные.

11. Оценка проводится в предположении отсутствия обременений (ограничений) со стороны третьих лиц, в том числе договорами найма, залога.

12. Оценка проводится с осмотром объектов недвижимого/движимого имущества. В случае непроведения осмотра имущества в полном объеме данный факт должен быть отражён в Отчете об оценке с указанием причины отсутствия доступа к объекту оценки и оформлен в виде подписанного Акта об отсутствии доступа, который будет являться неотъемлемым приложением к Отчету об оценке.

13. При оценке Объекта оценки использованы копии документов, предоставленные Заказчиком, но не заверенные должным образом. Оценка проведена, исходя из допущения, что вся информация, предоставленная в указанных документах, верна.

Дополнительные допущения:

1. Все допущения, указанные в Задании на оценку, должны быть отражены в Отчете об оценке и учтены при определении стоимости.

2. Прочие ограничения и допущения, на которых основывается оценка, связанные с целью оценки и предполагаемым использованием ее результатов, устанавливаются в процессе проведения оценки, согласовываются с Заказчиком и указываются в соответствующем разделе Отчета об оценке.

3. Оценка проводится без учета преимуществ, существующих у собственника в отношении объектов оценки, условий владения и пользования объектом, отличающиеся от рыночных условий, за исключением случаев бесспорного сохранения при переходе права собственности к иному лицу.

4. Использование прогнозных данных заказчика или собственника объекта оценки без проверки их осуществимости и соответствия независимым от заказчика рыночным данным не допускается.

5. В Отчете об оценке указывается подробное описание Объекта оценки, обременения Объекта оценки, методика определения стоимости с обоснованием использованных подходов и методов расчета, основные и промежуточные расчеты и порядок их проведения.

6. В случае не проведения осмотра стоимость определяется исходя из подтвержденных документами ценообразующих характеристик объекта оценки.

7. При отсутствии таких документов оценка проводится при следующих допущениях:

- отсутствие модернизации, перепрофилирования и перепланировки объекта оценки;
- состояние зданий / помещений не требует дополнительных вложений в проведение ремонта.

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

Ниже в таблице представлены реквизиты Заказчика.

Таблица 3. Реквизиты Заказчика

Заказчик:	ОАО «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ КОЛЛЕКТОР НАУЧНЫХ БИБЛИОТЕК»
Место нахождение:	117342, Москва г, Бутлерова ул, дом № 17Б
ОГРН	1067746330618
Дата присвоения ОГРН	01.03.2006
ИНН / КПП	7728574395/772801001
Реквизиты:	р/с: 40702810738110108488

³ в программе Microsoft Office Excel, в настройках установлена опция «задать точность как на экране»

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

	в ПАО СБЕРБАНК к/с: 30101810400000000225 БИК: 044525225
--	---

Исполнителем настоящей оценки является юридическое лицо, с которым у оценщика заключен трудовой договор.

Сведения об Исполнителе представлены в следующей таблице.

Таблица 4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»
Основной государственный регистрационный номер, дата присвоения:	ОГРН 1027710000460, дата присвоения ОГРН 16.07.2002 г.
Генеральный директор:	А.Г. Терешонок
Юридический адрес:	125438, г. Москва ул. Михалковская, д.63 Б, стр.2, пом. ХХ, ком. 9-18
Обеспечение имущественной ответственности при осуществлении оценочной деятельности	Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Глава III. Регулирование оценочной деятельности Статья 24.6. Убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объектов оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками, подлежат возмещению в полном объеме за счет имущества оценщика или оценщиков, причинивших своими действиями (бездействием) убытки или имущественный вред при осуществлении оценочной деятельности, или за счет имущества юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.
Обязательное страхование	Страховая компания ООО «Абсолют страхование» № 022-073-006650/20 от 06.07.2020 г., срок действия договора с 17 января 2021 г. по 17 января 2022 г. Страховая сумма 1 100 000 000 руб. (Один миллиард сто миллионов) рублей.

Участник составления настоящего Отчета имеет высшее профессиональное образование в области оценочной деятельности.

В таблицах ниже приведены данные оценщика, участвовавшего в выполнении работ.

Таблица 5. Сведения об оценщике, участвовавшем в выполнении работ

Фамилия, имя, отчество оценщика:	Остапец Юлия Вадимовна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	Ассоциация саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»), регистрационный №01916 от 08.10.2009 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом о высшем образовании, регистрационный номер 1179 от 20.06.2009 г., г. Хабаровск. Квалификация: Экономист по специальности «Финансы и кредит». Диплом о профессиональной переподготовке, регистрационный номер 172 БП от 27.06.2009 г. выдано ГОУ ВПО «Хабаровская государственная академия экономики и права».
Информация о наличии квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №011809-1 от 10.05.2018 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховая компания ООО «Абсолют страхование» № 022-073-006652/20 от 10.12.2020 г., срок действия договора с 01 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г. Страховая сумма 30 000 000 руб. (Тридцать миллионов) рублей.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Документ, подтверждающий смену фамилии	Свидетельство о заключении брака серия I-ДВ № 669109 от 24.12.2010 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	11 лет
Местоположения оценщика	125438, г. Москва ул. Михалковская, д.63 Б, стр.2, пом. XX, ком. 9-18
Контактная информация	125438, г. Москва ул. Михалковская, д.63 Б, стр.2, пом. XX, ком. 9-18, тел.: +7 (499) 110 52 52, электронная почта: info@urdis.ru

Для подготовки настоящего Отчета об оценке кроме лиц, подписавших данный Отчет, иные штатные сотрудники ООО «Оценочная компания «Юрдис», а также сторонние специалисты не привлекались.

Оценщик подтверждает информацию о том, что он не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

ООО «Оценочная компания «Юрдис» подтверждает информацию о том, что оно не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика.

2.6. Определение вида оцениваемой стоимости

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

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

2.7. Основные этапы процесса оценки

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

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

- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- подготовка отчета о результатах оценки – все основные результаты, полученные на предыдущих этапах, изложены в Отчете.
- составление и передача Отчета об оценке.

2.8. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Настоящий Отчет выполнен в соответствии с действующими законодательными и нормативными актами в области оценочной деятельности.

Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями)

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;

Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 1.06.2015 г. №326;

Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 года № 721.

Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Обоснование использования стандартов при проведении оценки данного объекта.

В соответствии с назначением оценки, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., Федеральных стандартов оценки ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3 от 20.05.2015 г., ФСО№7 от 25.09.2014г., ФСО №9 от 1 июня 2015 г. №326, ФСО №12 от 17 ноября 2016 года № 721 и стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., Оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

2.9. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки

Определение дополнительных и иных расчетных величин, выводов и рекомендаций не предусмотрено⁴.

⁴ ФСО № 3 п. 9.

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

В ходе проведения работ по оценке оценщику были предоставлены документы и информация, устанавливающая количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта.

Основными источниками информации, позволяющими установить характеристики объекта оценки, необходимые для проведения оценочных работ, являлись следующие документы.

Таблица 6. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

№ п/п	Перечень документов
1	Определение Арбитражного суда г. Москвы по делу №А40-75987/16-70-86 «Б»
2	Выписка из Единого государственного реестра недвижимого имущества № 99/2019/292919419 от 03.11.2009 г.
3	Выписка из Единого государственного реестра недвижимого имущества от 17.10.2009 г.
4	Кадастровый паспорт
5	Экспликация
6	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АО № 978278 от 05.07.2013 г.
7	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АО № 978279 от 05.07.2013 г.

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

Копии документов представлены в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

3.2. Анализ достаточности и достоверности данных

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки Объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости Объекта оценки.

«Отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой являются Оценщики, подготовившие Отчет (принцип достаточности)».

3.2.1 Анализ достаточности информации.

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов), необходимой для оценки.

При проведении проверки достаточности используемой в Отчете информации проверялось соблюдение условия, что использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости Объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

3.2.2 Анализ достоверности информации.

При проведении проверки достоверности информации, используемой в Отчете об оценке, проверялось соблюдение условия о том, что данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся Оценщиком при определении рыночной стоимости, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения в отношении рыночной стоимости Объекта оценки.

Анализ достоверности информации проводился путем сопоставления данных, полученных от Заказчика в различных документах на недвижимое имущество. Сопоставление производилось по таким элементам сравнения, как наименование, инвентарный номер, площадь и т. д.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Проведенный анализ показал, что количественный состав и описание имущества для оценки, указанные в предоставленных документах, совпадают с визуальным осмотром, проведенным Оценщиком.

3.2.3 Выводы

На основании анализа предоставленных документов Оценщик сделал вывод, что количество источников информации достаточно для проведения оценки.

Использованная Оценщиком информация позволяет делать правильные выводы о характеристиках Объекта оценки. Использование дополнительной информации не может привести к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости Объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание Отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:

- состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;
 - глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;
 - Отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.
- Оценщик считает собранную об Объектах оценки информацию достаточной и достоверной.

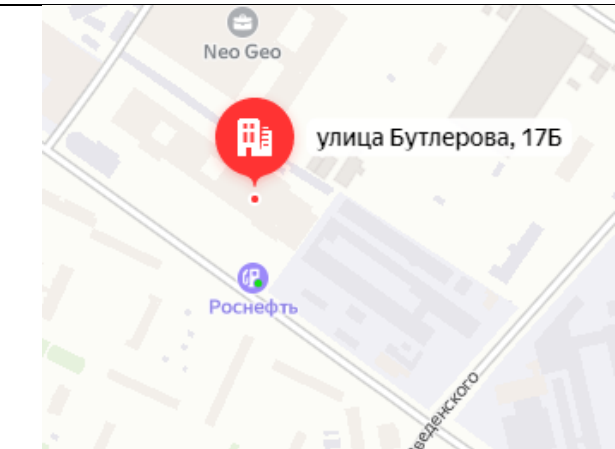
3.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

3.3.2 Описание местоположения объекта оценки

Оцениваемый объект находится по адресу: г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17Б.

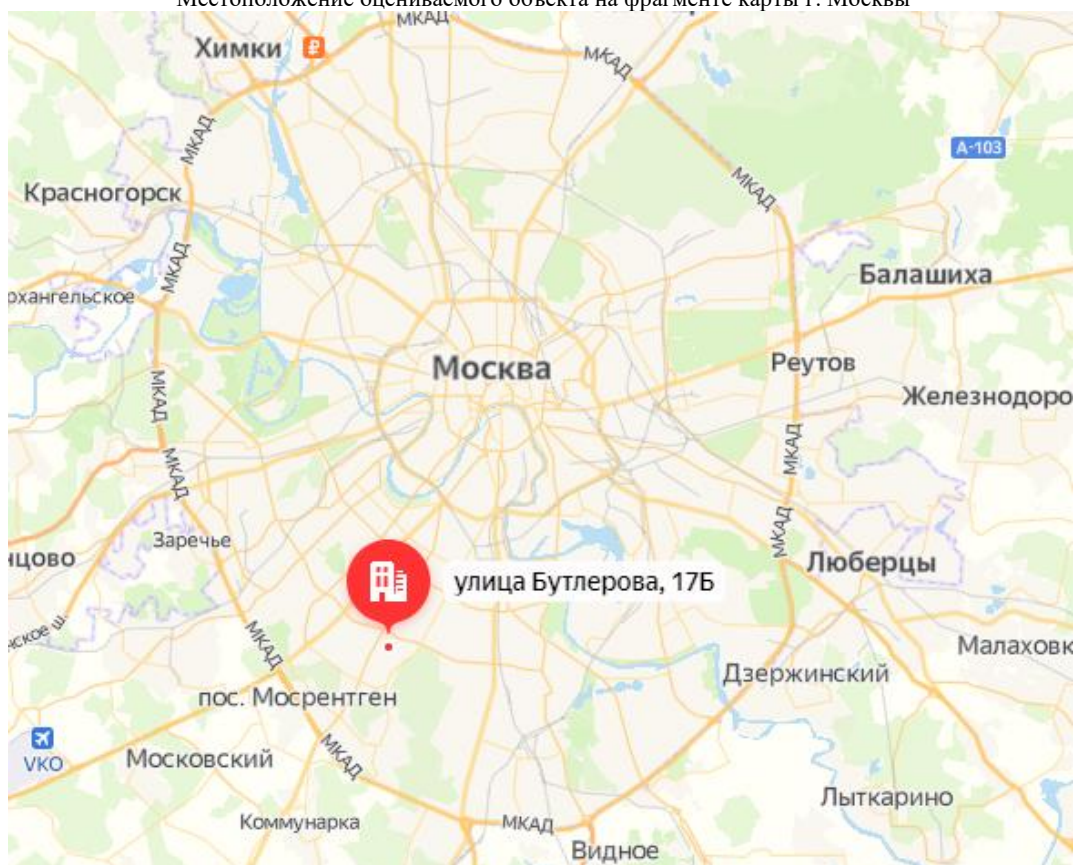
Краткая характеристика местоположения объекта оценки представлена в таблице ниже.

Таблица 7. Местоположение объекта оценки

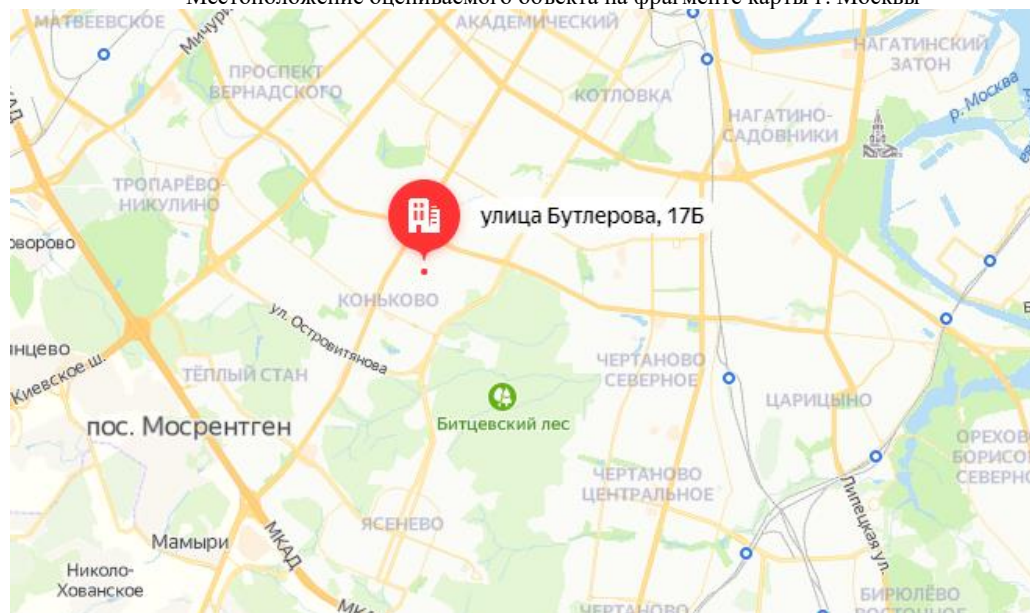
Наименование показателя	Значение показателя
Адрес местоположения	г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17Б
Населенный пункт	г. Москва, ЮЗАО после ЧТК, район Кольцово
Линия застройки	1-я линия относительно основных магистралей города
Расположение относительно основных магистралей	в транспортной доступности до ст. м Калужская
Тип застройки окружения	Застройка окружения объекта оценки выражена объектами жилой, коммерческой недвижимости, а также объектами социально-культурного назначения
Плотность застройки	Высокая
Местоположение объекта оценки на фрагменте карты г. Москвы	

Месторасположение объекта оценки на рисунках.

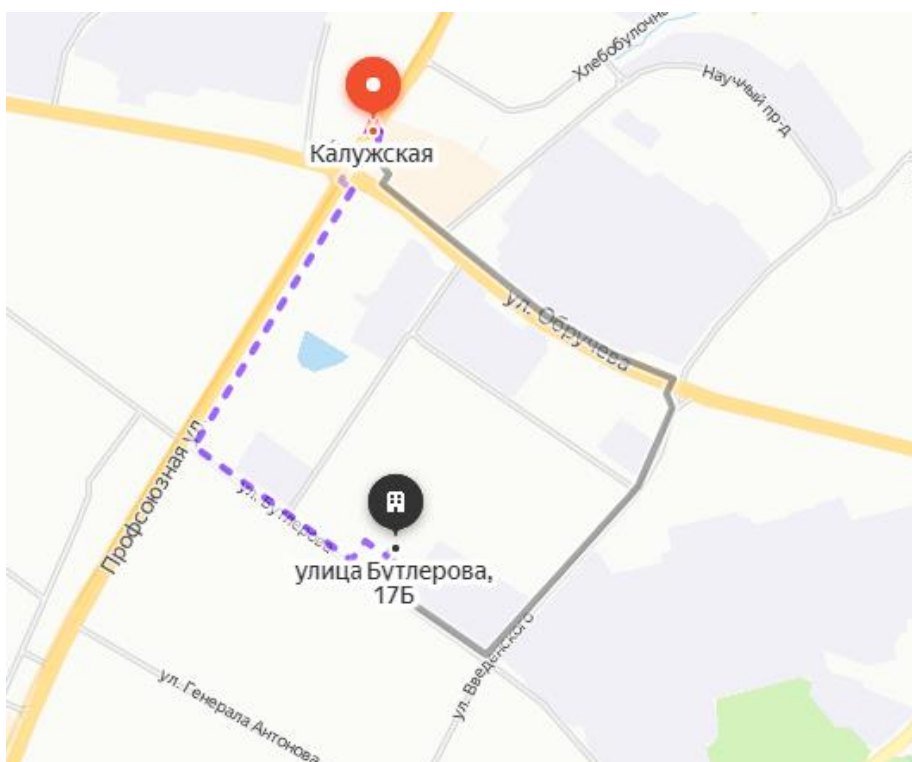
Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты г. Москвы



Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты г. Москвы



Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты г. Москвы, относительно метро



Вид на объект оценки со спутника



Краткая характеристика г. Москвы

Москва́ (произношение (инф.)) — столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 380 664 чел. (2017), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

Историческая столица Великого княжества Московского, Русского царства, Российской империи (в 1728—1730 годах), Советской России и СССР. Город-герой. В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда),

посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений.

Расположена на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации Москва граничит с Московской и Калужской областями.

Москва — важный туристический центр России. Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список Всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является важнейшим транспортным узлом. Город обслуживают 5 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен.

Территориальными единицами Москвы являются районы, поселения и административные округа, имеющие наименования и границы, закреплённые правовыми актами города.

Административный округ — территориальная единица города Москвы, образуемая для административного управления соответствующей территорией, включает в себя несколько районов или поселений Москвы. Границы административного округа не могут пересекать границ районов и поселений.

Район — образуется с учётом исторических, географических, градостроительных особенностей соответствующих территорий, численности населения, социально-экономических характеристик, расположения транспортных коммуникаций, наличия инженерной инфраструктуры и других особенностей территории.

Поселение — территориальная единица Москвы, образуемая на территориях, включённых в состав Москвы в ходе реализации проекта по расширению её территории с 1 июля 2012 года.

Образование, преобразование и упразднение районов и поселений, присвоение им наименований, установление и изменение их границ осуществляются Московской городской Думой по представлению мэра Москвы, а административных округов — мэром Москвы.

До 1 июля 2012 года в Москве было 125 районов и 10 административных округов. С 1 июля 2012 года, после расширения территории Москвы, были образованы 2 новых административных округа (Новомосковский и Троицкий), а в их составе 21 поселение.

Москва разделена на 12 административных округов, из которых Зеленоградский, Новомосковский и Троицкий полностью расположены за пределами МКАД: Центральный, Северный, Северо-восточный, Восточный, Юго-восточный, Южный, Юго-западный, Западный, Северо-западный, Зеленоградский, Новомосковский, Троицкий.

Зеленоградский административный округ является эксклавом: со всех сторон он окружён территорией Московской области, на юго-востоке граничит с городским округом Химки, во всех остальных направлениях — с Солнечногорским районом Московской области.

В свою очередь, округа Москвы (кроме Новомосковского и Троицкого) делятся на районы, всего в Москве 125 районов. Несколько районов Москвы являются эксклавами. Управление округами осуществляют окружные префектуры, районами — районные управы.

Новомосковский и Троицкий округа состоят из таких новых территориальных единиц Москвы, как поселения. В границах же этих поселений созданы такие внутригородские муниципальные образования, как поселение и городской округ. Округа на начало 2013 года находятся под управлением общей префектуры.

С 90-х годов XX столетия активно обсуждался проект объединения Москвы и Московской области, летом 2011 года появился более конкретный проект расширения территории Москвы и её децентрализации за счёт присоединения юго-западных территорий, этот проект (так называемая «Новая Москва» или «Большая Москва») был реализован летом 2012 года.

3.3.2 Характеристики объекта оценки

3.3.2.1 Информация о текущем использовании объекта оценки

По итогам анализа полученной оценщиком информации, а также на основании визуального осмотра было выявлено, что объект оценки частично используется в качестве нежилого помещения свободного (преимущественно офисного (сфера услуг)) назначения, части объект оценки используется в качестве вспомогательных помещений (туалеты, коридоры, лестницы).

3.3.2.2 Оцениваемые права на объект оценки

В настоящем Отчете оценивается право собственности на объект оценки.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Согласно ст. 209 Гражданского кодекса РФ «Содержание права собственности», собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным способом.

Права на оцениваемый объект подтверждены Свидетельством о государственном праве. Правообладателем объекта оценки является ОАО «Центральный коллектор научных библиотек».

3.3.2.4 Обременения оцениваемых прав

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

Согласно анализу, предоставленных представителями Заказчика документов⁵, обременения на объект оценки не зарегистрированы, в рамках настоящего Отчета рыночная стоимость имущества определялась без учета обременения.

3.3.2.5 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Характеристики объекта оценки представлена в следующих таблицах:

Таблица 8. Характеристика объекта оценки⁶

Наименование показателя	Значение показателя
Адрес объекта	г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17Б
Тип объекта, в котором расположено помещение	Нежилое здание
Год постройки здания	1986
Год последнего капитального ремонта	Информация отсутствует
Этажность (без учета подземных этажей)	7
Общая площадь, кв. м.	21 033
Группа капитальности	-
Основные конструктивные материалы	Панель
Техническое состояние	Удовлетворительное
Процент физического износа по данным технического паспорта БТИ, %	Нет данных
Описание оцениваемого объекта	
Тип помещений	Встроенные помещения
Характеристика помещений	Нежилое помещение, общей площадью 117,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17Б. Кадастровый номер: 77:06:0008001:2748
Функциональное назначение	Помещения административно-офисного назначения используется в качестве нежилого помещения свободного (преимущественно офисного (сфера услуг)) назначения
Текущее использование	Помещения административно-офисного назначения используется в качестве нежилого помещения свободного (преимущественно офисного (сфера услуг)) назначения
Дополнительные сведения	Отсутствуют
Уровень отделки	Рабочее состояние, типовая отделка
Этажность	7 этаж
Правообладатель (субъект права)	Право собственности

⁵ Копии использованных документов находятся в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

⁶ Источник: Данные, предоставленные Заказчиком

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Наименование показателя	Значение показателя
Правоустанавливающий документ	ОАО «Центральный коллектор научных библиотек»
Наличие обременений (ограничений) прав	Не зарегистрировано
Прочие улучшения	Отсутствуют
Описание оцениваемого объекта	
Тип помещений	Встроенные помещения
Характеристика помещений	Нежилое помещение, общей площадью 1495,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17Б. Кадастровый номер: 77:06:0008001:2599
Функциональное назначение	Помещения административно-офисного назначения используется в качестве нежилого помещения свободного (преимущественно офисного (сфера услуг)) назначения, части объект оценки используется в качестве вспомогательных помещений (туалеты, коридоры, лестницы)
Текущее использование	Помещения административно-офисного назначения используется в качестве нежилого помещения свободного (преимущественно офисного (сфера услуг)) назначения, части объект оценки используется в качестве вспомогательных помещений (туалеты, коридоры, лестницы)
Дополнительные сведения	Отсутствуют
Уровень отделки	Рабочее состояние, типовая отделка
Этажность	1,2,3,4,7, антресоль
Правообладатель (субъект права)	Право собственности
Правоустанавливающий документ	ОАО «Центральный коллектор научных библиотек»
Наличие обременений (ограничений) прав	Не зарегистрировано
Прочие улучшения	Отсутствуют

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

Не выявлены.

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

Не выявлены.

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

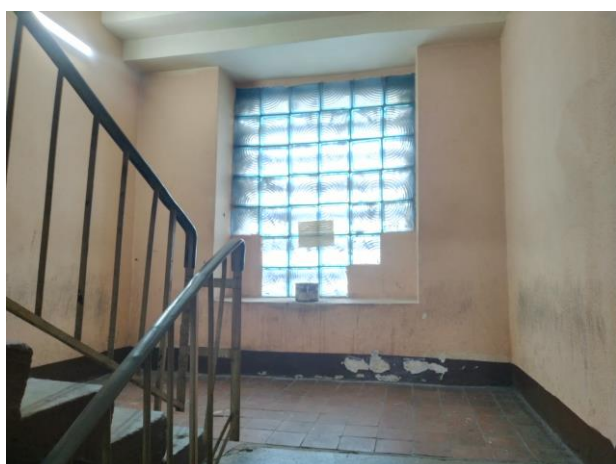
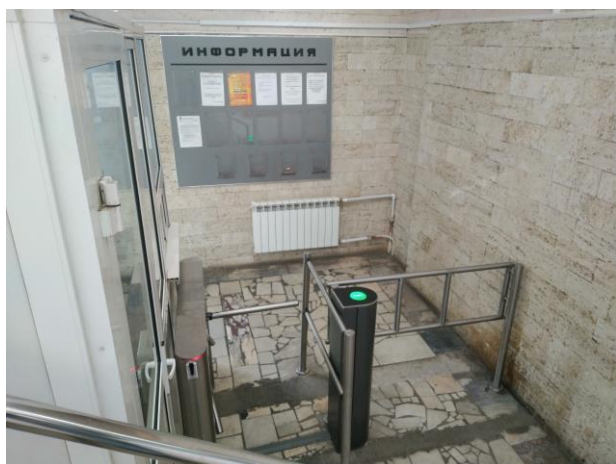
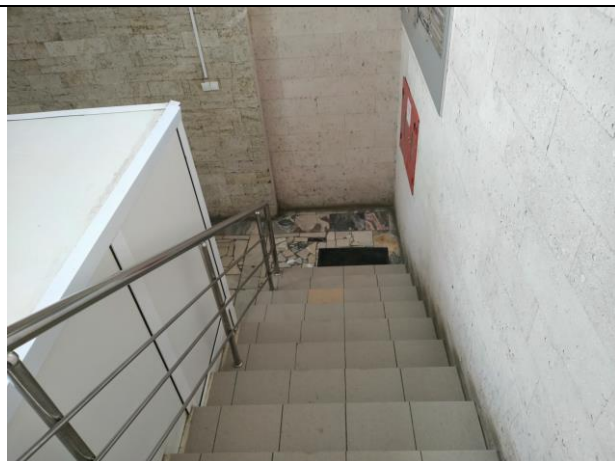
Не выявлены.

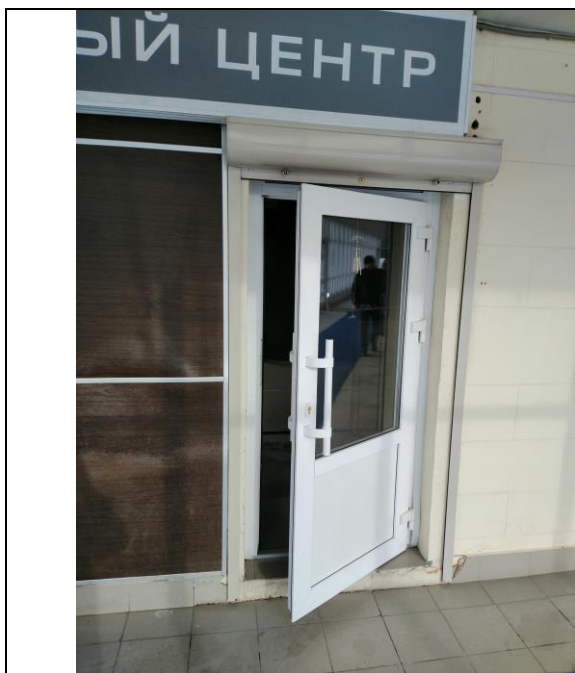
ФОТОМАТЕРИАЛЫ

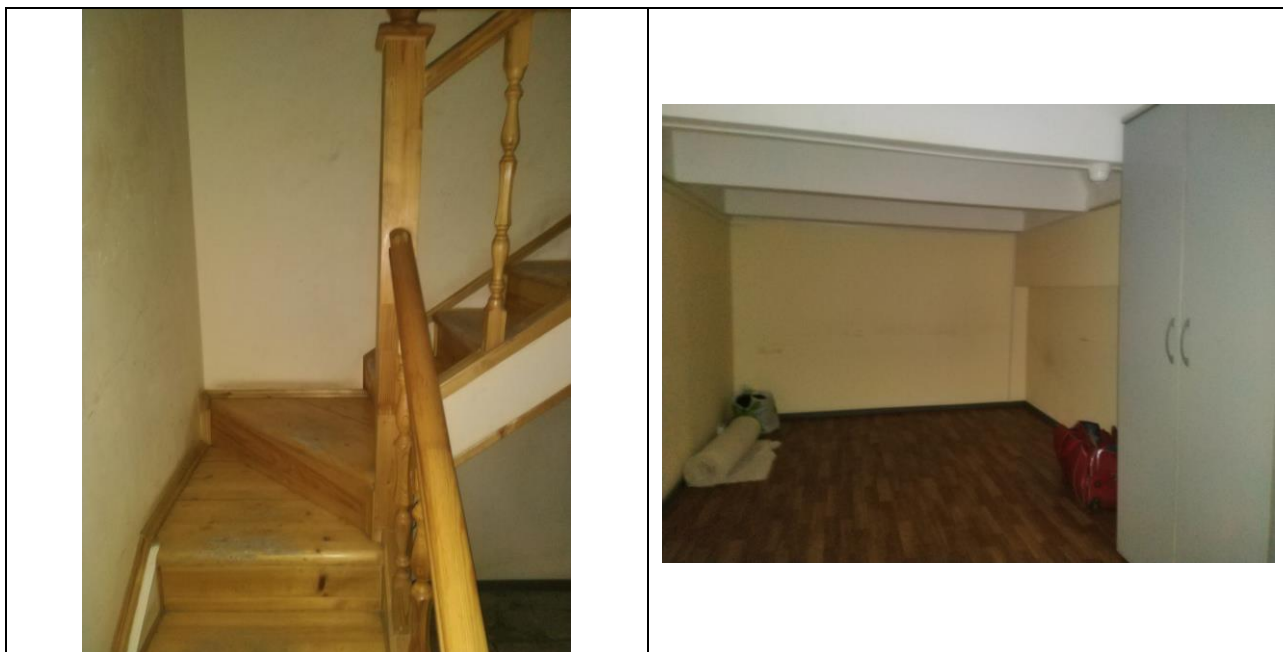
Внешний вид



1 этаж







2 этаж

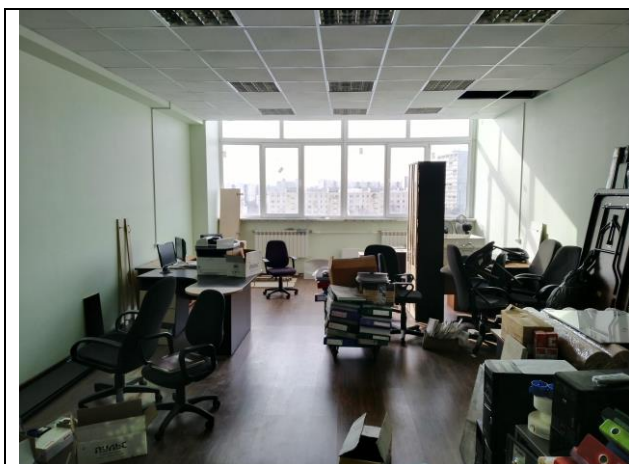












4. Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (ФСО №7).

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

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:

- юридическая правомочность — все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, экологическое законодательство, которое может запретить конкретные виды потенциального использования;

- физическая осуществимость — из всех юридически правомочных вариантов использования выбираются те, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.;

- финансовая оправданность — анализируется финансовая состоятельность оставшихся юридически разрешенных и физически возможных вариантов использования недвижимости и выявляется, сможет ли проект использования недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;

- максимальная эффективность — в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово состоятельных вариантов.

Анализ вариантов наиболее эффективного использования объекта недвижимости необходимо проводить исходя из целей и возможных результатов оценки, а именно целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки Для последующей реализации.

В существующем федеральном стандарте ФСО № 7 прописано, что объект (объект капитального строительства или застроенный земельный участок) должен рассматриваться исходя из фактического существующего вида его использования.

Согласно документации функциональное назначение здания – нежилое, соответственно, принципу юридической правомочности будет соответствовать использование объекта в качестве нежилого встроенного помещения свободного (преимущественно офисного (сфера услуг)) назначения, часть объекта оценки используется в качестве вспомогательных помещений (туалеты, коридоры, лестницы).

Рассматривая возможность использования оцениваемого объекта в качестве нежилого помещения свободного (преимущественно офисного (сфера услуг)) назначения, часть объекта оценки используется в качестве вспомогательных помещений (туалеты, коридоры, лестницы). Таким образом, текущее использование встроенного помещения объекта оценки отвечает принципам юридической правомочности и физической осуществимости.

Анализируя финансовую состоятельность юридически разрешенных и физически возможных вариантов использования объекта оценки, оценщик пришел к выводу, что текущее использование отвечает критерию финансовой оправданности.

Ввиду однозначно определенного на предыдущих этапах анализа варианта использования объекта оценки, наиболее эффективным вариантом использования в рамках данного отчета оценщик принял решение принять использование объекта, как нежилого встроенного помещения свободного

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРИС»

(преимущественно офисного (сфера услуг)) назначения, часть объекта оценки используется в качестве вспомогательных помещений (туалеты, коридоры, лестницы).

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

5.1. Социально-экономический анализ РФ на дату, предшествующую дате оценки

Обзор макроэкономических показателей имеет особое значение при составлении отчета об оценке справедливой и рыночной стоимости. При этом не требуется приводить в Отчете об оценке полного макроэкономического обзора, а достаточно ограничиться анализом наиболее значимых для составляющих денежного потока показателей. По мнению западных аналитиков⁷, к таким показателям относятся: реальные темпы прироста валового внутреннего продукта, инвестиционная активность, динамика промышленного производства, динамика экспорта и импорта, динамика инфляции, реальные доходы населения.

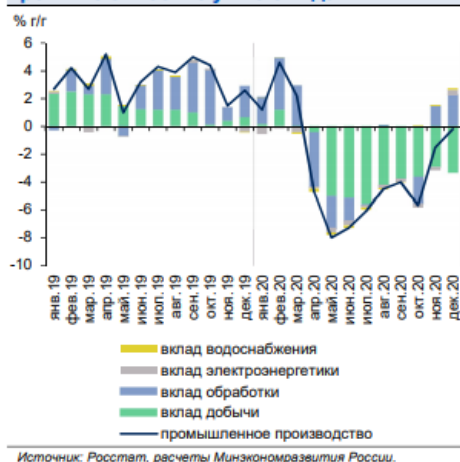
Данный обзор подготовлен Департаментом макроэкономического анализа и прогнозирования Министерства экономического развития РФ⁸.

Картина деловой активности. Январь 2021 г.

Ситуация в ключевых несырьевых отраслях экономики в 2020 г. оставалась устойчивой. Так, выпуск обрабатывающей промышленности в 2020 г. продемонстрировал умеренный рост (на 0,3%), при этом в ноябре–декабре темпы роста закрепились в положительной области (2,9% г/г и 4,4% г/г соответственно, подробнее см. комментарий «О динамике промышленного производства. Январь 2021 года»).

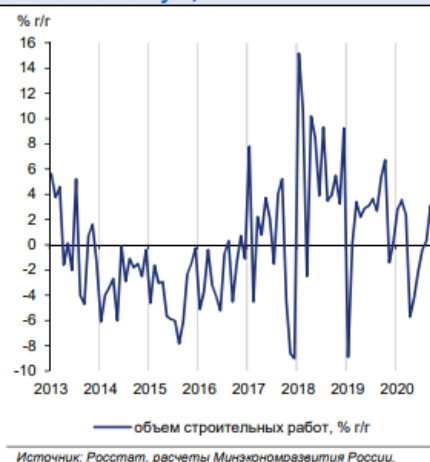
Объем строительных работ по итогам 2020 года сохранился практически на уровне прошлого года (рост на 0,1%).

Рис. 1. В 2020 году показатели промышленности лучше ожиданий



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. В строительстве сохраняется стабильная ситуация



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В сельском хозяйстве улучшение ситуации в животноводстве (ускорение роста производства скота и птицы на убой – до 3,1% после роста на 1,9%).

В 2019 году, молока – до 2,7% с 2,4 % и стабильный объем производства яиц), а также высокие показатели сбора зерновых нивелировали эффект от сокращения урожая по другим сельскохозяйственным культурам. В результате выпуск сельского хозяйства за январь–ноябрь увеличился на 1,5% г/г.

Вместе с тем существенное снижение в 2020 г. наблюдалось в добыче полезных ископаемых и связанном с ней транспортном комплексе в условиях действия ограничений на добычу нефти в рамках соглашения ОПЕК+. По итогам года добыча полезных ископаемых сократилась на -7,0%, при этом в декабре снижение выпуска ускорилось (до -8,5% г/г с -7,5% г/г). Грузооборот транспорта снизился на -4,9% (в декабре снижение замедлилось до -1,3% г/г с -1,7% г/г в ноябре за счет трубопроводного, автомобильного и морского транспорта).

Показатели потребительского рынка по итогам 2020 г. также продемонстрировали отрицательную динамику на фоне действия карантинных ограничений, направленных на противодействие распространению новой коронавирусной инфекции.

⁷The McKinsey Quarterly, 2000, № 4.

⁸Источник: <https://www.economy.gov.ru/>

Рис. 3. В 2020 г. снижение оборота розничной торговли составило -4,1 % г/г



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. К концу 2020 года на рынке труда ситуация стабилизируется



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Так, оборот розничной торговли в 2020 г. снизился на -4,1%. В декабре сокращение показателя ускорилось до -3,6% г/г с -3,1% г/г месяцем ранее. Спрос на продовольственные товары упал на -4,5% г/г (-4,3% г/г в ноябре), на непродовольственные товары – на -2,6% г/г (-1,7% г/г в ноябре).

В частности, по данным Ассоциации европейского бизнеса, в декабре возобновилось снижение продаж новых легковых автомобилей (-2,1% г/г) после трех месяцев уверенного роста. В целом за год снижение автомобильного рынка составило -9,1%.

Объем платных услуг населению по итогам года сократился на -17,3%. Несмотря на постепенное улучшение во второй половине года, показатель остается существенно ниже уровней 2019 года (-12,5% г/г в декабре после -13,8% г/г в ноябре). Сокращение оборота общественного питания за 2020 год составило -20,7% г/г. В декабре падение ускорилось до -20,9% г/г после -16,4% г/г в ноябре.

В 2020 году рынок труда отреагировал на ухудшение экономической ситуации увеличением безработицы.

Численность занятых снизилась на 1 331,7 тыс. человек (-1,9% г/г) и составила 70,6 млн. человек. Общая численность безработных (по методологии Международной организации труда) увеличилась на 857,5 тыс. человек (+24,7% г/г) и составила 4,3 млн. человек, при этом уровень безработицы вырос по сравнению с 2019 годом на 1,2 п.п. и составил в среднем 5,8% от рабочей силы. Наибольшее значение было отмечено в августе: 6,4% от рабочей силы, после чего уровень безработицы начал постепенно снижаться и к концу года опустился до 5,9%.

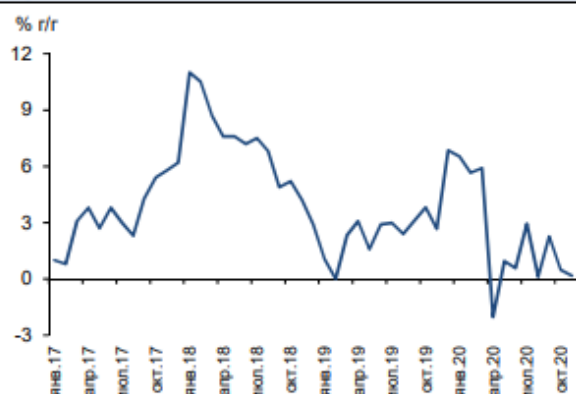
Рост уровня безработицы по методологии МОТ сопровождался ростом численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным Росстата, их численность в среднем за 2020 год составила 2,4 млн. человек с увеличением в 3,2 раза по сравнению с 2019 годом. Вместе с тем с 4кв20 показатель начал постепенно снижаться с пикового уровня 3,7 млн. чел. на конец сентября до 2,9 млн. чел. на конец 2020 г. и 2,6 млн. чел. на конец января.

Данные портала HeadHunter в конце года также свидетельствовали о постепенной стабилизации на рынке труда. Так, количество вакансий с апреля по июль снижалось, с сентября динамика вакансий вышла в положительную область и в декабре ее рост составил +27% г/г (+22% г/г в ноябре).

За январь–ноябрь рост номинальной заработной платы составил 5,5% г/г, в реальном выражении – увеличение на 2,2% г/г (по сравнению с 2,5% в 2019 году). В ноябре рост заработных плат составил 4,6% г/г в номинальном выражении (+4,5% г/г месяцем ранее) и 0,2% г/г – в реальном (+0,5% г/г в октябре).

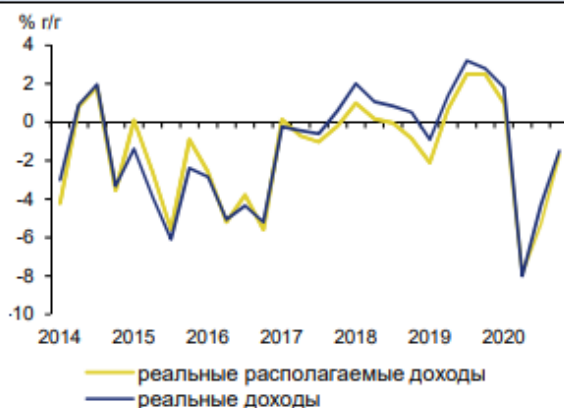
По оценке Росстата, в 2020 году реальные располагаемые доходы снизились на -3,5% г/г, реальные денежные доходы – на -3,0% г/г. В 4кв20 наблюдалось замедление снижения реальных располагаемых доходов до -1,7% г/г (-5,3% г/г в 3кв20), реальных денежных доходов – до -1,5% г/г (-4,3% г/г кварталом ранее).

Рис. 5. За 11 месяцев рост реальной заработной платы составил 2,2 % г/г



Источник: Росстат.

Рис. 6. В 4кв20 снижение реальных располагаемых доходов замедлилось



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Выводы:

- Ситуация в ключевых несырьевых отраслях экономики в 2020 г. оставалась устойчивой. Так, выпуск обрабатывающей промышленности в 2020 г. продемонстрировал умеренный рост (на 0,3%), при этом в ноябре–декабре темпы роста закрепились в положительной области (2,9% г/г и 4,4% г/г соответственно).
- Так, оборот розничной торговли в 2020 г. снизился на -4,1%. В декабре сокращение показателя ускорилось до -3,6% г/г с -3,1% г/г месяцем ранее. Спрос на продовольственные товары упал на -4,5% г/г (-4,3% г/г в ноябре), на непродовольственные товары – на -2,6% г/г (-1,7% г/г в ноябре).
- По оценке Росстата, в 2020 году реальные располагаемые доходы снизились на -3,5% г/г, реальные денежные доходы – на -3,0% г/г. В 4кв20 наблюдалось замедление снижения реальных располагаемых доходов до -1,7% г/г (-5,3% г/г в 3кв20), реальных денежных доходов – до -1,5% г/г (-4,3% г/г кварталом ранее).

Макроэкономическая ситуация и пандемия⁹

В начале пандемия оказывала локальное влияние на фондовые биржи Китая, где с 21 января 2020 года начали снижаться объёмы торгов. Но уже 27 января, на фоне роста числа заболевших, падение затронуло FTSE 100 и европейские биржи.

Дальнейшее развитие событий привело к глобальному обвалу фондового рынка, который начался 20 февраля 2020 года. Промышленный индекс Доу-Джонса, индекс S&P 500 и NASDAQ-100 упали 27 февраля в одну из худших торговых недель после финансового кризиса 2007—2008 годов. Рынки в течение следующей недели стали чрезвычайно волатильными, с колебаниями в 3 % или более за ежедневную сессию 9 марта все три индекса Уолл-стрит упали более чем на 7 %, и большинство мировых рынков сообщили о снижении деловой активности, главным образом в ответ на ценовую войну на нефтяном рынке между Россией и Саудовской Аравией. Падение получило название Чёрный понедельник, и было худшим падением со времён Великой рецессии в 2008 году. Через три дня после Чёрного понедельника произошло ещё одно падение — Чёрный четверг, когда акции по всей Европе и Северной Америке упали более чем на 9 %. На Уолл-стрит произошло самое большое однодневное снижение процентных ставок со времён Чёрного понедельника в 1987 году, а индекс FTSE Mors of Borsa Italiana упал почти на 17%, став самым пострадавшим рынком во время Чёрного четверга.

Непосредственно пандемия привела к закрытию предприятий в странах с высоким процентом заболевших, резкому возрастанию спроса на продукты повседневного спроса, спекуляциям на рынке определенных товаров: противовирусных препаратов, санитарных масок, дезинфицирующих средств.

Пандемия привела к значительному росту спроса на услуги доставки еды из-за нежелания (в некоторых странах и регионах — запрета) многих граждан выходить из дома. При этом стали возникать опасения того, что заражение коронавирусом может распространяться через курьеров. Ответом на эти опасения стала бесконтактная доставка продуктов питания и других товаров.

⁹ https://ru.wikipedia.org/wiki/Социально-экономические_последствия_пандемии_COVID-19

Из-за остановки предприятий в Китае, а затем и во всём мире спрос на нефть и нефтепродукты значительно упал. На фоне снижения спроса Россия и ОПЕК не смогли договориться о сокращении добычи нефти и начали ценовую войну на рынке углеводородов что, в свою очередь, привело к обрушению цен на нефть.

12 марта 2020 года представитель министерства иностранных дел КНР Чжан Лицзянь заявил, что, возможно, вирус, вызвавший эпидемию COVID-19, в КНР завезли американские военные. После этого посла КНР в США Цюя Тянькая вызвали в Госдепартамент США, где ему был выражен протест против «наглой кампании по дезинформации».

Власти Ирана также предположили, что COVID-19 — это биологическое оружие США, за что власти США также обвинили их в дезинформации.

Во внутреннем отчёте ЕС от 16 марта 2020 года говорится о том, что связанные с российскими властями «интернет-тролли» распространяют заведомо недостоверную информацию о ситуации с пандемией COVID-19 для оказания влияния на общественное мнение населения государств ЕС. В свою очередь, российские власти обвинили западные государства во вмешательстве во внутренние дела России с помощью ложной информации о пандемии в социальных сетях.

Уже с середины марта 2020 многие страны ЕС ограничили или полностью запретили пересечение своих границ на национальном уровне. Внешние границы ЕС и Шенгенской зоны стали временно закрытыми для иностранцев с полудня 17 марта.

13 марта 2020 года президент США Дональд Трамп запретил въезд в США из стран Шенгенской зоны. Аналогичные меры приняли многие другие страны.

Выводы:

- По оценке Минэкономразвития России, в августе 2020 г. продолжилось улучшение динамики ВВП. Падение сократилось до -4,3% г/г по сравнению с -4,6% г/г в июле.
- Вместе с тем в ключевых несырьевых отраслях восстановление в августе приостановилось. После трех месяцев активного восстановления падение оборота розничной торговли в августе ускорилося – до -2,7% г/г с -1,9% г/г в июле.
- В начале пандемия оказывала локальное влияние на фондовые биржи Китая, где с 21 января 2020 года начали снижаться объёмы торгов. Но уже 27 января, на фоне роста числа заболевших, падение затронуло FTSE 100 и европейские биржи.

5.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

На основании анализа документации и осмотра объекта оценки, а также анализа наиболее эффективного использования было выявлено, что на момент оценки объект используется в качестве нежилого встроенного помещения свободного (преимущественно офисного (сферы услуг)) назначения.

Таким образом, объект оценки можно отнести к сегменту рынка коммерческой недвижимости свободного (преимущественно офисного (сферы услуг)) назначения.

Дополнительно для определения класса недвижимости, к которому можно отнести оцениваемый объект недвижимости, приводится классификация сегмента помещений административно-офисного назначения, к которым наиболее точно относится текущее назначение объекта оценки - свободного (преимущественно офисного (сферы услуг)).

5.3. Классификация помещений объекта оценки

Определение класса здания

Определение класса здания, в котором расположен исследуемый Объект недвижимости

Для того чтобы упростить процедуру выбора офисных площадей, московские специалисты по недвижимости разработали более гибкую классификацию, в которой выделяется не четыре, а шесть типов: А+, А, А-, В+, D и C¹⁰. В московских условиях эта система работает лучше, чем описанная выше типология, которая принята на большей части территории России.

Многие офисы располагаются в зданиях, построенных или реконструированных в 1990-х годах, т. е., по сути, в прошлом веке. Девелоперы, которые работали в том десятилетии, не имели опыта строительства современных зданий, не представляли себе тенденций дальнейшего развития страны, плохо представляли себе, что такое – соответствовать международным стандартам. Поэтому сейчас на

¹⁰ Источник: https://realty.mail.ru/articles/12521/a_b_c_d_klassifikacija_moskovskih_ofisov/

рынок выходит много зданий, которые значительно превосходят по качеству то, что было построено раньше. Следовательно, на класс офиса влияет степень его износа, а также то, в какое время он был построен.

Категория «А»

Офисы класса А – это помещения в новых деловых центрах, для которых характерны удачное расположение, хорошая транспортная доступность, оптимальные планировочные решения, высокое качество отделки, современный уровень инженерных коммуникаций, наличие автоматизированных систем жизнеобеспечения.

В бизнес-центре, в котором располагается офис, обычно есть развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникации, а также оборудованные по последнему слову техники конференц-залы. Бизнес-центр может обладать собственной охраной, иметь парковку (охраняемую), созданную из расчета: одно место на 60 кв. м офисных площадей.

Естественно, такой деловой центр должен содержаться в идеальном порядке, он оборудуется всеми необходимыми средствами бытового обслуживания и отдыха.

Внутренняя отделка офисов в таких зданиях обычно выполняется по заказу арендаторов.

Естественно, что многие офисные помещения, построенные в 1990-е годы и до сих пор относящиеся к категории «А», на самом деле давно не соответствуют перечисленным выше требованиям. При этом на рынке появляются современные интеллектуальные здания, характерной чертой которых является наличие максимально оптимизированных и автоматизированных систем жизнеобеспечения. Поэтому западные арендаторы постепенно перемещаются из более старых офисов в новые, которые лучше соответствуют их представлениям о том, как должно выглядеть деловое помещение. Также в бизнес-центрах категории «А» арендуют офисы крупные российские компании.

Еще одна их отличительная черта – высокая престижность, которая дополнительно подкрепляется тем, что в таких зданиях инженерные коммуникации действительно соответствуют международным стандартам, для отделки используются высококачественные материалы, а в архитектуре реализуются оригинальные авторские решения.

Для того чтобы офис мог претендовать на категорию «А+», он должен соответствовать всем перечисленным ниже требованиям. Категория «А» означает, что какие-то из приведенных ниже требований не выполнены. Офисы класса «А-», как правило, уступают классу «А» по нескольким незначительным параметрам.

Итак, отличительные черты офиса «А+»:

- расположен в пределах кольцевой линии московского метрополитена, к нему есть удобный подъезд на наземном транспорте;
- находится в новом здании;
- к нему имеется вся необходимая юридическая документация (это касается как права собственности, так и правил эксплуатации здания);
- управление зданием производится профессионалами и соответствует международным стандартам;
- здание спланировано по принципу открытой рациональной планировки, шаг колонн – не менее 6 м;
- фактор потерь (соотношение используемой и арендуемой площадей) не превышает 12%;
- расстояние от окна до окна на каждом этаже – не более 20 м;
- сами окна – современные, высококачественные, обеспечивают высокую степень естественной освещенности;
- высота между перекрытиями – минимум 3,3 м;
- предусмотрена возможность установки фальш-полов и подвесных потолков;
- расстояние между полом и подвесным потолком – минимум 2,75 м;
- допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия – не менее 400-450 кг на квадратный метр;
- для внутренней отделки использованы высококачественные материалы;
- не имеет охраняемую наземную и подземную парковку из расчета минимум одно место на 100 квадратных метров офисных площадей;
- здания оборудовано современными инженерными системами;
- в здании имеются современные системы климат-контроля, 4-х или 2-х трубная система вентиляции;
- в нем есть оптоволоконные телекоммуникации;
- здание охраняется круглосуточной охраной, оборудовано современными системами безопасности;
- перемещение между этажами осуществляется с помощью современных скоростных лифтов;
- электроснабжение производится с помощью двух независимых источников, имеется источник бесперебойного питания;
- не имеет широко развитую инфраструктуру, включающую в себя центральную рецепцию на первом этаже, кафетерий, ресторан, банкомат, полиграфический салон и т. д.

Категория «В»

Офисы категории В по многим характеристикам близки к помещениям класса «А», но обычно они не настолько престижны, не так удачно расположены, и спектр предлагаемых услуг не настолько

широк. Случается, и так, что в этот разряд переходят офисы категории А после нескольких лет интенсивной эксплуатации, тем более, что стандарты качества постоянно растут, и то, что 5-10 лет назад казалось идеалом, сегодня уже так не воспринимается.

Часто деловые помещения категории «В» находятся не в специализированных офисных центрах, а в реконструируемых особняках в самых разных уголках Москвы. Их арендуют представительства западных фирм, российские банки, издательские компании. Сейчас в Москве наблюдается следующая тенденция. Более соответствующие международным стандартам офисы класса «А» используются как представительские, там располагается топ-менеджмент компаний, а в помещениях класса «В» ведется работа (тем более, что арендная плата в помещениях этой категории заметно ниже).

Характерными особенностями офисов класса «В» являются качественная недорогая отделка, небольшой набор предоставляемых услуг. По отношению к ним могут использоваться такие слова, как «эконом-класс» или «бюджетный офис». Различия между «В+» и «В» обычно сводятся к разнице в качестве отделки и инженерных систем зданий.

Отличительные черты офиса категории «В+»:

- расположен в пределах Третьего Транспортного Кольца Москвы, до него можно добраться по одной из основных транспортных магистралей;
- находится в новом или полностью реконструированном здании;
- имеется вся документация, касающаяся права собственности и эксплуатации зданий, нет никаких проблем с ее оформлением;
- управление производится профессионалами;
- этаж может быть спланирован по-разному;
- высота между перекрытиями – не меньше 3,3 м;
- в здании есть возможность установки подвесных потолков и фальш-полов;
- расстояние между полом и подвесным потолком не меньше 2,75 м;
- установлены современные окна, обеспечивающие большую степень естественной освещенности;
- допускаются разные значения нагрузки на межэтажные перекрытия;
- для внутренней отделки используются недорогие качественные материалы;
- имеется охраняемая парковка (чаще всего – наземная) из расчета минимум 1 место на 100 квадратных метров арендуемых площадей;
- допускаются разные значения обеспеченности инженерными коммуникациями;
- наличествует система вентиляции с предварительным охлаждением воздуха, может быть установлена сплит-система кондиционирования;
- в здании предоставляются качественные услуги надежного телекоммуникационного провайдера;
- охрана ведется круглосуточно, здание оборудовано современными системами безопасности;
- в здании наличествуют хорошо работающие лифты;
- имеется инфраструктура: центральная рецепция в холле 1-го этажа, кафетерий для сотрудников и т. д.

Категория «С»

По своим характеристикам офисы класса «С», в целом, соответствуют помещениям категории «В», но у них имеются какие-либо недостатки. Это могут быть проблемы с расположением (удаленность от транспортных магистралей, неудобный подъезд), оборудованием (слабо развитая инфраструктура обслуживания, слишком маленькая парковка) и т. д. Поэтому здания, которые хотя бы по одному серьезному критерию не соответствуют категории В, включаются в этот класс. Часто офисы категории «С» находятся в зданиях бывших заводууправлений, НИИ и т. д., т. е. переоборудованы из помещений, слабо приспособленных к тому, чтобы быть современными офисами. Обычно они имеют непрестижный вид, отличаются невысоким уровнем предоставляемых услуг, относятся к непрестижной категории.

Отличительные черты офисов класса С:

- могут быть расположены практически где угодно;
- находятся в нереконструированных зданиях, максимум – с фасадом, подвергшимся косметическому ремонту;
- в здании могут быть проблемы с правильным оформлением некоторых юридических документов;
- здание эксплуатируется силами владельца;
- для здания характерна коридорно-кабинетная планировка;
- допускаются разные значения таких показателей, как глубина и ширина этажа, расстояние между перекрытиями, между полом и подвесным потолком;
- внутренний ремонт, как правило, выполняется силами самих арендаторов;
- наличествует охраняемая наземная парковка, размеры которой могут быть самыми разными;
- наличествует система вентиляции, может быть установлена сплит-система кондиционирования;
- коммуникации осуществляется с помощью телефонных линий МГТС или коммерческих телефонных провайдеров;
- имеется круглосуточная охрана;
- инфраструктура, как правило, имеется, но степень ее развитости зависит от конкретного здания и его владельца.

Категория «D»

Существуют офисы класса «D», которые обычно располагаются в административных зданиях, в которых сохранились устаревшие инженерные системы, отсутствуют современные автоматизированные системы жизнеобеспечения. Обычно их происхождение связано с 1990-ми

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРИС»

годами, когда офисы создавались на базе нежилых помещений в НИИ, административных зданиях и т. д. Предварительно, как правило, в них проводился ремонт, но с тех пор прошло уже много лет.

Такие здания иногда могут довольно презентабельно выглядеть, в них есть библиотека, типография, телефонная линия. За последние несколько лет ряд НИИ вкладывал суммы, полученные от арендаторов, в реконструкцию и переоснащение помещений, поэтому некоторые из них можно было бы даже отнести к категории «С». Эти офисы совершенно не отвечают современным международным стандартам, зато сдаются в аренду по более чем доступной цене, что и делает их привлекательными для мелких фирм.

Офисные помещения									
№ п/п	Характеристика	Классы							
		А		В		С		D	
1	Местоположение, транспортная доступность	центр города; районы, приближенные к центру; локальные центры города; на главных магистралях и площадях с удобным подъездом	5	районы средней удаленности; некоторая удаленность от транспортных артерий, с удобным подъездом	4	удаленные районы; окраина; неудобный подъезд	3	в глубине территории промпредприятия и на первых этажах жилых домов	2
2	Состояние	новое строительство; высококачественная отделка в отличном состоянии	5	срок эксплуатации 5-7 лет, высококачественная отделка в отличном или хорошем состоянии	4	устаревшие офисные или реконструированные здания иного назначения; стандартный ремонт, отделка в отличном или хорошем состоянии	3	изначально помещения иного назначения; в удовлетворительном состоянии или требующие ремонта	2
3	Конструктивно-планировочные решения	высота помещения не менее 3,3м; вспомогательная площадь не более 10%	5	помещения не менее 3,0м; вспомогательная площадь не более 20%	4	высота помещения не менее 3,0м; коридорная система; различные планировочные решения в рамках одного здания	3	размещение в подвальных, полуподвальных помещениях, в производственных корпусах	2
4	Парковка	подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание	5	организованная охраняемая парковка с достаточным количеством мест, удобный подъезд к территории парковки	4	недостаточное количество мест на неохраняемой наземной автопарковке; стесненность, неудобный подъезд	3	отсутствие парковки	2
5	Инфраструктура	развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникации, конференц-залы, средства бытового обслуживания, питания и отдыха	5	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха при наличии развитой инфраструктуры в непосредственной близости от здания	4	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха	3	отсутствие инфраструктуры	2
Интервал класса		20-25		16-19		12-15		8-12	

Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/docs/163.html>

Таким образом, согласно приведенной выше сегментации, нежилое встроенное помещение объекта оценки, обладает следующими характеристиками:

- расположено в районе средней удаленности от центра города;
- помещения административно-офисного назначения, среднее состояние;
- срок эксплуатации 35 лет (на дату проведения оценки), удовлетворительное состояние здания;
- высота помещений не менее 3 м, различные планировочные решения в рамках одного здания;
- недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха.

Вышеуказанные характеристики содержат в себе показатели класса «С», таким образом, по мнению Оценщика, нежилое встроенное помещение, необходимо отнести к классу «С» сегмента офисной (административной) недвижимости.

5.4. Анализ рынка офисной недвижимости класса «С» («В-») Москвы в 1 полугодии 2020 года¹¹

Аналитическая группа офиса швейцарской оценочной компании Swiss Appraisal в России и СНГ представила исследование рынка офисов класса С (В-) в Москве по итогам I полугодия 2020 года.

Рынок офисов класса С (В-) показал свою «стрессоустойчивость» в период пандемии и ограничительных мер. Существенных изменений на рынке продажи и аренды не произошло. Средняя цена предложения по продаже офисов в июне 2020 года составила 135 800 руб. за кв. м, что на 2%

¹¹ Источник: <https://zдание.info/2393/2420/news/14316>

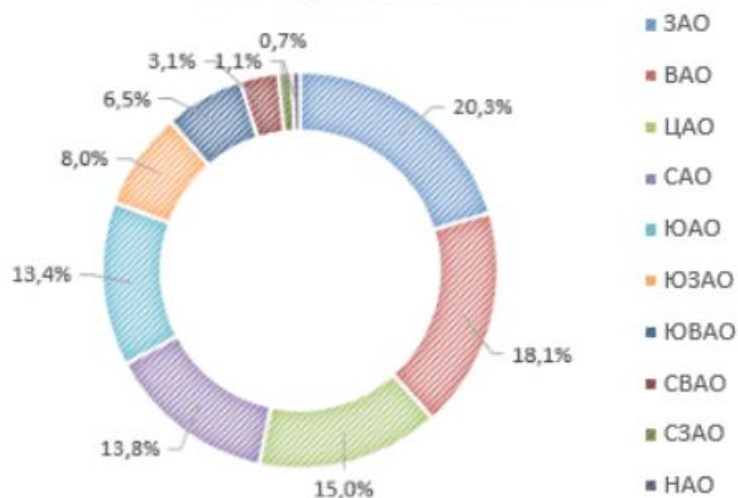
ниже, чем в декабре 2019 г. Средняя ставка аренды выросла на 3% до 14 700 руб. за кв. м в год против 14 400 руб. за кв. м полугодием ранее.

Предложение офисов класса С (В-) в Москве

В Москве эксплуатируется свыше 23 млн кв. м помещений класса С, что составляет около 55% офисного рынка. Офисные объекты класса С (В-) в Москве по большей части сконцентрированы в зоне Садового кольца (бывшие жилые особняки XIX века) и вблизи ТТК (бывшие научно-исследовательские институты и ведомственные здания).

В I полугодии 2020 года наибольшее количество предложений находилось в экономической зоне между ТТК и МКАД – 54%. На втором месте объекты между Садовым кольцом и ТТК – 33%, внутри Садового кольца – 8%. В зоне за МКАД Садовым расположено 6% предложений о продаже объектов офисной недвижимости класса С (В-).

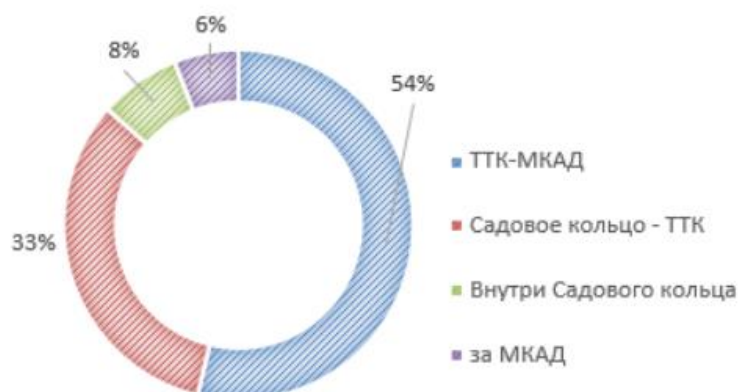
**РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛИЧЕСТВА ПРЕДЛОЖЕНИЙ
О ПРОДАЖЕ ПО ОКРУГАМ**



Крупнейшими офисными объектами класса С (В-), выставленными на продажу, являлись бизнес центр «Авион» класса «В-» на Ленинградском проспекте, д. 47, стр. 2 площадью 19 147 кв. м и офисное здание класса «С» на Подъемной улице, д. 14, стр. 37 общей площадью 7 150 кв. м.

В первом полугодии 2020 года сменился лидер по количеству предложений в классе «С», им стал Западный административный округ – 20,3%. Центральный административный округ переместился на 3-е место – 15,0%.

**РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛИЧЕСТВА
ПРЕДЛОЖЕНИЙ О ПРОДАЖЕ ПО
ЭКОНОМИЧЕСКИМ ЗОНАМ**



Смена лидера объясняется появлением на рынке большого количества предложений на продажу в бизнес-парке класса «В-» на ул. Барклай (ЗАО). В тройку лидеров также вошел Восточный округ столицы – 15,0%.

Более 50% экспонируемых офисных объектов – это помещения площадью до 250 кв. м. На объекты площадью 250-500 кв. м приходится 21% предложений. 8% объектов реализуются в диапазоне

свыше 1 000 кв. м.



Распределение количества экспонируемых объектов по диапазонам площади разнится по округам Москвы, при этом преобладают объекты площадью до 500 кв. м (76% предложений).



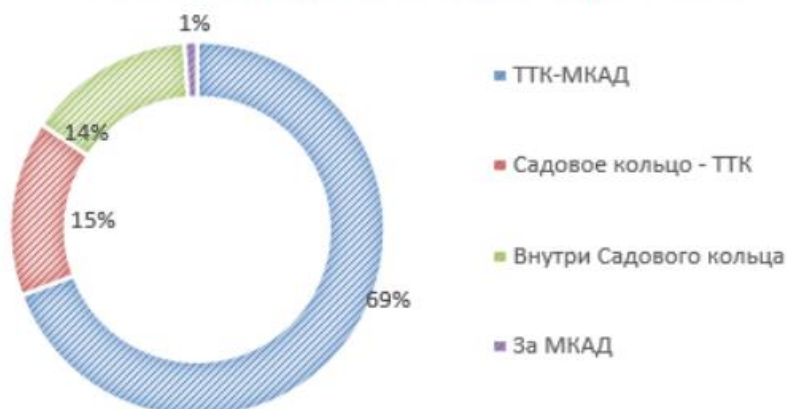
Больше всего офисов в аренду, как по количеству предложений, так и по суммарной площади, было сформировано следующими адресами:

- Офисный комплекс «Палау» (Дмитровское шоссе, д. 87), более 10 000 кв. м в аренду.
- Офисное здание на Ленинском проспекте, д. 19, стр. 1 общей площадью 8 095 кв. м.
- Офисное здание на ул. Новохохловской, д. 21, корп. 2, стр. 1 общей площадью 8 260 кв. м.



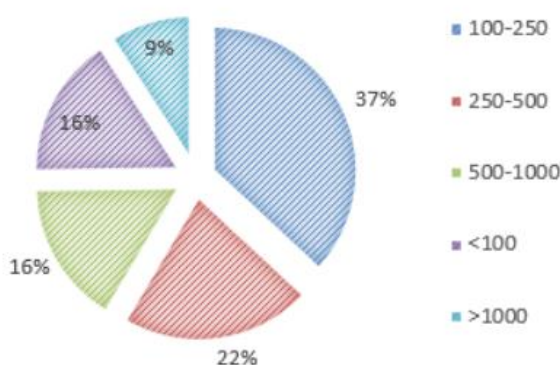
В структуре предложений по аренде офисной недвижимости класса С (В-) в 2020 году 32% предложений зафиксированы в Центральном округе. Восточный и Северо-Восточный округа уступают по количеству предложений Центральному, формируя 15% и 14% соответственно.

**РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛИЧЕСТВА ПРЕДЛОЖЕНИЙ
ОБ АРЕНДЕ ПО ЭКОНОМИЧЕСКИМ ЗОНАМ**



Площадь большинства помещений, предлагаемых в аренду – 100-250 кв. м. На втором месте по распространенности офисные помещения площадью 250-500 кв. м. Чуть меньшую долю составляют предложения в диапазоне площади 500 - 1 000 кв. м. Относительно редки в анализируемом сегменте предложения аренды площадей свыше 1 000 кв. м – площади такого формата характерны для офисных объектов класса А и В+.

**РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛИЧЕСТВА
ПРЕДЛОЖЕНИЙ ОБ АРЕНДЕ ПО ДИАПАЗОНАМ
ПЛОЩАДИ**



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

Спрос на покупку офисов класса С (В-) в Москве

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

Спрос на аренду офисов класса С (В-) в Москве

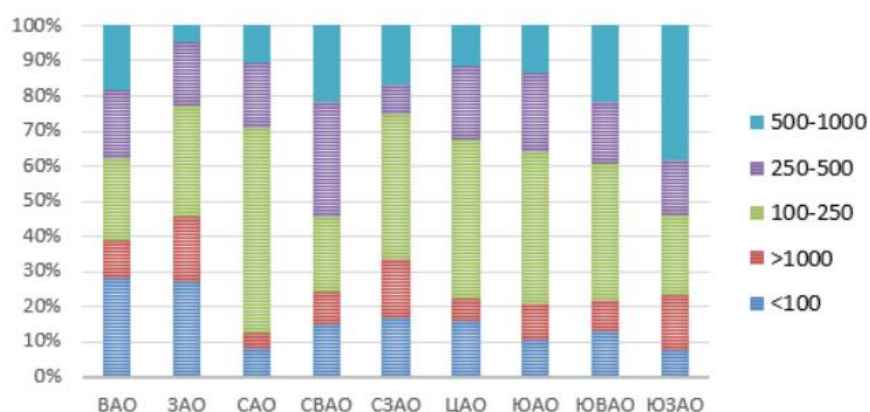
Спрос на аренду офисных объектов класса С (В-) по-прежнему высок ввиду минимальных арендных ставок на объекты подобного рода, а также с учетом лояльного подхода к арендаторам. Среди арендаторов офисных объектов класса С (В-) преобладают молодые компании с минимальным бюджетом для аренды помещений, на долю которых приходится 45-55% объема поглощения. По мере роста бизнес-показателей, такие компании типично переезжают в представительские офисы класса А и В+. Обратная ротация происходит, когда компании, которые стремятся оптимизировать расходы в силу своего финансового состояния, переезжают из офисов класса В+ в бюджетные офисы. Также

отмечается спрос со стороны арендаторов за счет перехода из одних объектов в другие на более выгодных коммерческих условиях и сокращения арендуемой площади.

Коммерческие условия продажи офисов класса С (В-)

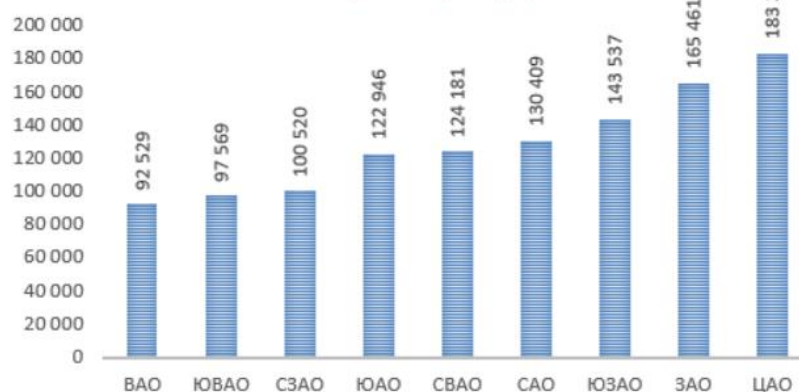
Самым дорогой округ столицы – Центральный, средняя цена предложения в котором составила 183 354 руб. за кв. м. На втором месте по стоимости – Западный округ, в котором средняя цена предложения по продаже объектов офисной недвижимости класса С (В-) по итогам I полугодия 2020 года составила 165 461 руб. за кв. м. На третьем по стоимости месте офисная недвижимость Юго-Западного округа – 143 537 руб. за кв. м. Наиболее бюджетные предложения внутри МКАД экспонируются в Восточном и Юго-Восточном округах, средняя цена предложения в которых за исследуемый период составила 92 529 и 97 569 руб. за кв. м соответственно.

**РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛИЧЕСТВА ПРЕДЛОЖЕНИЙ ОБ
АРЕНДЕ ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДИ В ОКРУГАХ
МОСКВЫ**



По мере удаления от центра цена предложения о продаже объектов офисной недвижимости уменьшается. Так, внутри Садового кольца средняя цена предложений о продаже офисной недвижимости класса С (В-) в 2020 году составляла 190 296 руб. за кв. м, между Садовым кольцом и ТТК 161 874 руб. за кв. м, между ТТК и МКАД – 115 524 руб. за кв. м, а за границей МКАД – 112 461 руб. за кв. м. Цена зависит от престижности и транспортной доступности районов.

**СРЕДНЯЯ ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ОКРУГАМ,
РУБ./КВ.М (С НДС)**



Коммерческие условия при аренде офисов класса С (В-)

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



Ставки капитализации на офисном рынке класса С (В-)

Ставки капитализации для офисной недвижимости класса С (В-) в Москве по итогам I полугодия 2020 г. варьируются в диапазоне 10,0-12,0%.

Прогнозы для рынка офисов класса С (В-)

В 2020 году рынок офисной недвижимости будет продолжит быть под давлением ситуации с пандемией Covid-19. С одной стороны, закончился период весенне-летней самоизоляции и ограничений, люди вернулись в офисы, но с другой стороны есть ожидание повторения ситуации с вирусом осенью 2020 года, поэтому многие компании продолжают работать в удаленном режиме. В данной ситуации возможен пересмотр ставок аренды и ставок капитализации.

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

Оценщик провёл анализ рынка предложений по продаже и сдаче в аренду нежилых встроенных помещений свободного (преимущественно офисного) назначения г. Москвы, расположенных в районе оцениваемого объекта недвижимости.

Источник информации: При отборе объектов – аналогов была использована информация об указанных объектах-аналогах согласно данным открытых источников интернет-ресурсов. Информация о каждом объекте-аналоге представлена в комментарии к объявлению.

Выборка аналогов представлена по предложениям продажи нежилых встроенных помещений представлена ниже:

Офис 57,3 м² за 5,44 млн. руб. класс В
УСН - 95 000 руб. за м²

▲ Калужская - 15 минут пешком
БЦ «Fresh (Фреш)»
Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, м. Калужская, улица Бутлерова, 17Б

Продается офисный блок площадью 57,3 м² на 2-м этаже бизнес-центра «ФРЕШ». Помещение с кабинетной планировкой, высокими потолками 4,5м, приточно-вытяжной вентиляцией. Здание бизнес-центра расположено на первой линии, имеет собственную парковку, Управляющую компан...

+7 981 666-90-57

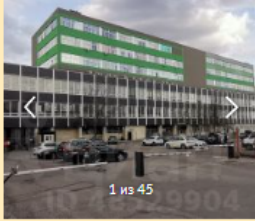
ID 42425045

+7 981 666-90-...

♥ В избранное

▲ Пожаловаться

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРИС»



1 из 45

Офис в продажу и аренду
Офис 204 м² за 28 млн. руб. КЛАСС В
Включая НДС 4666666 руб. · 137 255 руб. за м²


▲ Калужская · 15 минут пешком
БЦ «Fresh (Фреш)»
Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, м. Калужская, улица Бутлерова, 17Б

Продается офис общей площадью 204 метра, в собственности. Помещение разделено на две зоны, с внутренним проходом и двумя отдельными входами. Так же присутствует зонирование по кабинетам. Панорамное остекление, видеонаблюдение, кондиционирование, ресепшен, сервер...

+7 992 555-37-...
В избранное
Пожаловаться

ЧАС НАЗАД

+7 992 555-37-88
Написать сообщение
ID 48529904



1 из 3

Офис 57,3 м² за 5,44 млн. руб. КЛАСС В
УСН · 95 000 руб. за м²


▲ Калужская · 15 минут пешком
БЦ «Fresh (Фреш)»
Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, м. Калужская, улица Бутлерова, 17Б

Бизнес-центр «Fresh» класса В Площадь - 57,3 м2 Стоимость кв. метра - 95 000 р. Стоимость площади - 5 443 500 р. Этаж - 2
Статус - свободен Характеристики БЦ Адрес - улица Бутлерова, 17Б, Москва Станция метро - ~1000 метров до ст. м. Калужская
Класс - В Площадь...

+7 495 545-41-...
В избранное
Пожаловаться

11 часов назад

Онлайн-показ
+7 495 545-41-58
Написать сообщение
Менеджер Двенадцать
Ривальти Гайд
✓



1 из 3

Офис 57,3 м² за 5,44 млн. руб. КЛАСС В
Включая НДС 907250 руб. · 95 000 руб. за м²


▲ Калужская · 10 минут пешком
БЦ «Fresh (Фреш)»
Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, м. Калужская, улица Бутлерова, 17Б

Вашему вниманию! На Юго-Запада г. Москвы, между станциями метро Калужская и Белая, продается офисный блок в Бизнес Центре. В непосредственной близости ул. Профсоюзная и Обручева, проспекты Севастопольский и Ленинский, Варшавское шоссе. Площадь помещения 57,3 кв...

+7 983 666-72-...
В избранное
Пожаловаться

15 часов назад

+7 983 666-72-70
Написать сообщение
Сергей Садеков
CENTURY 21 Milestone
✓



1 из 3

Офис 56,6 м² за 5,66 млн. руб. КЛАСС В
Включая НДС 943333 руб. · 100 000 руб. за м²

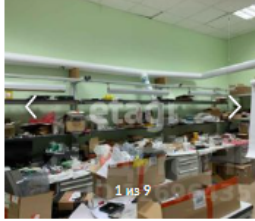
▲ Калужская · 10 минут пешком
БЦ «Fresh (Фреш)»
Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, м. Калужская, улица Бутлерова, 17Б

Лот: 401484, бизнес-центр Fresh, БЕЗ КОМИССИИ! Продается офис площадью 56,6 м2 на 3 этаже в бизнес-центра класса В Fresh, расположенном в 10 минутах пешком от метро Калужская. Планировка: 3 кабинета. Состояние помещения: с ремонтом. Техническое оснащение: централ...

+7 958 742-08-...
В избранное
Пожаловаться

вчера

Онлайн-показ
+7 958 742-08-67
Написать сообщение
ID 5768790
Континент-Недвижимость
✓



1 из 9

Офис 78,8 м² за 8,4 млн. руб. КЛАСС В
Включая НДС 1400000 руб. · 106 599 руб. за м²


▲ Белая · 16 минут пешком
БЦ «Fresh (Фреш)»
Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, м. Калужская, улица Бутлерова, 17Б

Продается светлое и просторное офисное помещение на пятом этаже Бизнес-центра «Neogeo». Бизнес-центр класса В+. Функционирует пропускная система, имеется зона ожидания. Так же есть парковка на территории. Шаговая доступность от станции метро «Калужская». Площадь 7...

+7 981 666-24-...
В избранное
Пожаловаться

вчера

+7 981 666-24-46
Написать сообщение
Варшан Дмитрий
Игоревич
ЭТАЖИ
✓



1 из 3

Офис 57,3 м² за 5,44 млн. руб. КЛАСС В
Включая НДС 907250 руб. · 95 000 руб. за м²

▲ Калужская · 10 минут пешком
БЦ «Fresh (Фреш)»
Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, м. Калужская, улица Бутлерова, 17Б

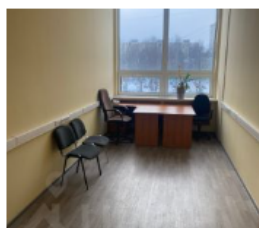
Арт. 42860589 Продается Офисный блок 57,3 м2, в Юго-Западном АО, по адресу ул. Бутлерова 17.Б, в новом Торгово-офисном бизнес центре, приточно-вытяжная вентиляция, столовые, лифты, зона ресепшен, евро склады, интернет, охрана, парковки перед зданием. Офис кабинет...

+7 901 221-15-...
В избранное
Пожаловаться

вчера

+7 901 221-15-45
Написать сообщение

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»



Офис 53,2 м² за 6,87 млн. руб. КЛАСС В

Включая НДС 1145000 руб. · 129 135 руб. за м²

▲ Калужская · 14 минут пешком

БЦ «Fresh (Фреш)»

Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, м. Калужская, улица Бутлерова, 17Б

Продается офисный блок площадью 53,2 кв.м., на 3-ем этаже БЦ Фреш. Высота потолков 4,5 м (возможно устройство 2 яруса). БЦ расположен в пешей доступности от метро Калужская (1,2км). На территории расположено 2 столовые, кафе, минимаркет, возможность аренды машины...

+7 992 555-16-...

В избранное

Пожаловаться

+7 992 555-16-23

Написать сообщение

неделю назад

Оценщиком были проанализированы предложения о продаже нежилых встроенных помещений, расположенных в г. Москве, в районе расположения оцениваемого объекта. Анализируя данные о ценах предложений в выборке объектов-аналогов, можно сделать вывод о том, что диапазон стоимости таких объектов по состоянию на дату, без учета торга и других ценообразующих факторов, составляет:

Максимальная стоимость – 137 255 руб./кв. м.

Минимальная стоимость – 95 000 руб./кв. м.

Выборка аналогов представлена по предложениям аренды нежилых встроенных помещений представлена ниже:



Офис в БЦ ФРЕШ с каб.руководителя

Офис 88 м² за 70 000 руб./мес. КЛАСС В

УСН · 9 546 руб. за м² в год

▲ Калужская · 15 минут пешком

БЦ «Fresh (Фреш)»

Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, м. Калужская, улица Бутлерова, 17Б

Офисное помещение открытой планировки с изолированным кабинетом руководства 20 кв. м. Оборудовано вентиляцией, кондиционерами (3 зоны), АПС и СОУЗ. На входной двери домофон. Установлена СКУД. Силовая и слаботочная проводка в коробах. Электричество по счетчику. Д...

+7 992 555-07-...

В избранное

Пожаловаться

Онлайн-показ

+7 992 555-07-25

Написать сообщение

ID 13656561

2 часа назад



Офис 27 м² за 27 000 руб./мес. КЛАСС В

Включая НДС 4500 руб. · 12 000 руб. за м² в год

▲ Калужская · 15 минут пешком

БЦ «Fresh (Фреш)»

Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, м. Калужская, улица Бутлерова, 17Б

Вашему вниманию предлагается офис в бизнес-центр "Fresh" класса В+ площадью 26,5 кв.м. Офис после свежего ремонта. В здании круглосуточная пропускная система, имеется зона ожидания, а также столовая, кафе. Охраняемая парковка на территории. Хорошая транспортн...

+7 986 555-97-...

В избранное

Пожаловаться

Онлайн-показ

+7 986 555-97-03

ИнвестПраво

✓

2 недели назад



Офис 50 м² за 40 000 руб./мес. КЛАСС В

Включая НДС 6667 руб. · 9 600 руб. за м² в год

▲ Калужская · 15 минут пешком

БЦ «Fresh (Фреш)»

Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, м. Калужская, улица Бутлерова, 17Б

Аренда офисного помещения 50 кв.м, 3 этаж БЦ "FRESH" административного здания класса В. БЕЗ КОММИССИИ! Прямая аренда от собственника. ПРЕДОСТАВЛЯЕТСЯ ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС! В здании: охрана, 2 столовых, кафе, в 12-ти минутах пешком от метро Калужская. В офисе высокие...

+7 983 666-16-...

В избранное

Пожаловаться

+7 983 666-16-38

РАНД

✓

Активация V

2 недели назад



Своб. назнач. 80 м² за 75 000 руб./мес. КЛАСС В

УСН · 11 250 руб. за м² в год

▲ Калужская · 15 минут пешком

БЦ «Fresh (Фреш)»

Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, м. Калужская, улица Бутлерова, 17Б

Помещение свободного назначения, второй этаж, хорошее состояние, отдельный блок состоящий из двух кабинетов с большими панорамными окнами, комнаты без окон (использовались как кухня), прихожей и санузла. Помещение использовалось под медицинские цели. В каждой к...

+7 983 666-93-...

В избранное

Пожаловаться

+7 983 666-93-14

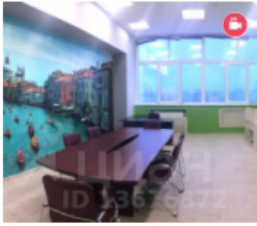
Написать сообщение

АС-Ривалти

✓

неделю назад

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

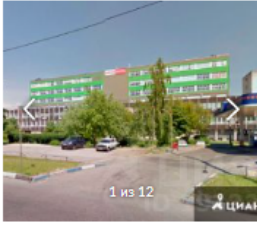


Офис 56 м² за 47 000 руб./мес. КЛАСС В
Включая НДС 7833 руб. · 10 072 руб. за м² в год

▲ Калужская · 15 минут пешком
БЦ «Fresh (Фреш)»
Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, м. Калужская, улица Бутлерова, 17Б

Сдается в долгосрочную аренду офисный блок с отдельным входом общей площадью 56 кв.м в офисном центре Фреш на 7 этаже. В кабинете кондиционер, панорамные пластиковые окна, жалюзи, высокие потолки. Эксклюзивный ремонт. Оплата электроэнергия по счетчику, интернет, те...

+7 904 566-78-... В избранное Пожаловаться 2 недели назад

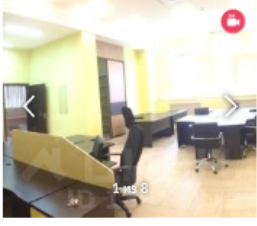


Офис 60 м² за 54 050 руб./мес. КЛАСС В
Включая НДС 9005 руб. · 10 810 руб. за м² в год

▲ Калужская · 15 минут пешком
БЦ «Fresh (Фреш)»
Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, м. Калужская, улица Бутлерова, 17Б

Аренда офисного помещения площадью 60 кв.м, на 6 этаже 7-этажного административного здания класса В. Прямая аренда от собственника. Предоставляется юридический адрес. В БЦ «ФРЕШ». В здании: охрана, парковка, 2 столовых, лифты, интернет, склад индивидуального хр...

+7 992 555-14-... В избранное Пожаловаться 2 недели назад




Офис 105 м² за 100 000 руб./мес. КЛАСС В
Включая НДС 16666 руб. · 11 429 руб. за м² в год

▲ Калужская · 15 минут пешком
БЦ «Fresh (Фреш)»
Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, м. Калужская, улица Бутлерова, 17Б

Сдается в долгосрочную аренду офисный блок с отдельным входом общей площадью 105 кв.м в офисном центре Фреш на 7 этаже. В кабинете кондиционер, панорамные пластиковые окна, жалюзи, высокие потолки. Эксклюзивный ремонт. Оплата электроэнергия по счетчику, интернет, т...

+7 904 566-78-... В избранное Пожаловаться неделю назад



Торговая площадь от 10 м² до 120 м² от 30 000 руб./мес КЛАСС В
Включая НДС 24720 руб. · от 14 892 руб за м² в год

▲ Белеево · 15 минут пешком
БЦ «Fresh (Фреш)»
Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, м. Белеево, улица Бутлерова, 17Б

2 блока по 60 кв.м. С возможностью объединения и разделения. Помещения с ремонтом, возможно под любые виды услуг. Сейчас кабинетная планировка, 2 санузла, душевая, кухня. Возможно все перегородки демонтировать.

10 м²	20 м²	30 м²	Еще 2
30 000 руб./мес	50 000 руб./мес	64 500 руб./мес	площади

+7 983 666-16-... В избранное Пожаловаться *** неделю назад

Оценщиком были проанализированы предложения о предложениях аренды нежилых встроенных помещений, расположенных в г. Москве, в районе расположения оцениваемых объектов. Анализируя данные о ценах предложений аренды в выборке объектов недвижимости, можно сделать вывод о том, что средний диапазон арендных ставок нежилых встроенных помещений, без учета торга и других ценообразующих факторов, по состоянию на дату оценки составляет:

Максимальная стоимость – 14 892 руб./кв. м/год.

Минимальная стоимость – 9 546 руб./кв. м/год.

5.6. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

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

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

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

5.7. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку коммерческой недвижимости свободного (преимущественно офисного) назначения.

1. Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

2. Передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости. В настоящее время существуют два вида права на земельный участок: аренда и собственность. Как правило, право собственности существенно увеличивает стоимость земельного участка. Также наличие каких-либо обременений существенно влияет на стоимость объекта в меньшую сторону.

Таблица 25. Средние соотношения между стоимостью коммерческой недвижимости с правами собственности и правами аренды в городах РФ

№ п/п	Город	Назначение объекта	Расстояние от центра, км.	РСсобств/РСаренда
1	Москва			
1.1.		Торговое	до 5	1,108
1.2.		Торговое	5-10	1,092
1.3.		Офисное	до 2,5	1,111
1.4.		Офисное	5...7	1,092
1.5.		Офисное	12...14	1,116
1.6.		Производственно-складское	8...10	1,076
1.7.		Производственно-складское	10...14	1,009

Источник информации: «Сборник рыночных корректировок. СРК 2019» Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, Москва, 2019

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

4. Время продажи/предложения. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

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

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	15,2%	14,1%	16,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	16,9%	15,6%	18,1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	15,1%	14,1%	16,1%
4. Стрит-ритейл	15,6%	14,3%	16,9%
5. Объекты свободного назначения	15,7%	14,3%	17,2%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18,2%	16,5%	19,9%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,7%	12,6%	14,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,5%	14,1%	16,9%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13,9%	12,9%	14,9%
4. Стрит-ритейл	13,9%	12,7%	15,1%
5. Объекты свободного назначения	14,5%	13,0%	16,1%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15,5%	13,4%	17,5%

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2020 г.

6. Местоположение объекта.

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- Численность населенного пункта;
- расположение в пределах населенного пункта;
- расположение относительно «красной» линии.

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ			
		Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	В транспортной доступности
	Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,10	1,21	1,37
	от 5 до 10 мин	0,91	1,00	1,10	1,24
	от 10 до 15 мин	0,83	0,91	1,00	1,13
	В транспортной доступности	0,73	0,80	0,88	1,00

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в Москве, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,05	1,03	1,09

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*,**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,08	1,04	1,11
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,09	1,04	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,11	1,06	1,17
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,09	1,05	1,13
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,11	1,06	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,08	1,05	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,12	1,06	1,17
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного за пределами МБК	1,14	1,05	1,22

Источник информации: «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)» Авторы: ООО «АБН-Консалт», Москва, 11.01.2021 г.

7. Площадь объекта.

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

а) Цена предложения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ					
		<100	100–300	300–1000	1000–3000	3000–10000	10000 и более
	<100	1,00	1,16	1,32	1,48	1,66	1,86
	100–300	0,86	1,00	1,14	1,28	1,43	1,60
	300–1000	0,76	0,88	1,00	1,12	1,25	1,40
	1000–3000	0,68	0,78	0,89	1,00	1,12	1,25
	3000–10000	0,60	0,70	0,80	0,89	1,00	1,12
	10000 и более	0,54	0,62	0,71	0,80	0,89	1,00

б) Арендная ставка

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ			
		<100	100–300	300–1000	1000 и более
	<100	1,00	1,14	1,29	1,46
	100–300	0,88	1,00	1,13	1,28
	300–1000	0,78	0,88	1,00	1,13
	1000 и более	0,69	0,78	0,88	1,00

Источник информации: «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)» Авторы: ООО «АБН-Консалт», Москва, 11.01.2021 г.

8. Состав площадей.

б) Отношение удельной цены / арендной ставки арендопригодной и вспомогательной площади

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки основных офисных помещений к удельной цене / арендной ставке площади вспомогательного назначения (вестибюли, коридоры, санузлы и т.п.)	1,52	1,36	1,89
Отношение удельной цены / арендной ставки основной площади объектов офисного назначения к удельной цене / арендной ставке площади подземного паркинга	2,11	1,80	2,72

Источник информации: «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)» Авторы: ООО «АБН-Консалт», Москва, 11.01.2021 г.

9. Техническое состояние объекта.

Анализ показал, что единой градации и терминологии в отношении уровня и качества ремонтно-строительных (отделочных) работ не существует. Каждая компания оперирует, характеризуя тот или иной вариант отделочных работ, своими терминами, зачастую даже не предоставляя их расшифровки. Поэтому для адекватного расчета корректировки на состояние и уровень отделки необходимо определить универсальные понятия видов уровня отделки, на различия в которых и определять корректировки.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,14	1,08	1,22
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в неудовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,23	1,08	1,32

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендной ставки офисного объекта в хорошем состоянии (не требующего проведения ремонтных мероприятий) к арендной ставке офисного объекта, требующего проведения косметического ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,09	1,05	1,14
Отношение арендной ставки офисного объекта, требующего проведения косметического ремонта к арендной ставке офисного объекта, требующего проведения капитального ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,10	1,06	1,18

Источник информации: «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)» Авторы: ООО «АБН-Консалт», Москва, 11.01.2021 г.

10. Парковка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки объектов офисного назначения со стихийной парковкой к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов, рядом с которыми парковаться запрещено	1,10	1,05	1,23
Отношение удельной цены / арендной ставки объектов офисного назначения с выделенным обустроенным парковочным пространством к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов со стихийной парковкой*	1,08	1,05	1,20

Источник информации: «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)» Авторы: ООО «АБН-Консалт», Москва, 11.01.2021 г.

11. Состав арендной ставки

На сегодняшний день арендодатели исходя из собственных ожиданий прибыли от владения своими объектами закладывают в состав арендной ставки различные затраты по эксплуатации и содержанию объектов недвижимости. Это позволяет оптимизировать хозяйственную деятельность по содержанию объекта и поддерживать работоспособное состояние помещений объекта без дополнительных затрат для арендодателя.

4	Вольнова В.А. «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода». Имущественные отношения в Российской Федерации, №12, 2012г.	8%	класса В и С
		8%	Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (средние города)
			Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (города миллионники)

4	Вольнова В.А. «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода». Имущественные отношения в Российской Федерации, №12, 2012г.	22%	Доля эксплуатационных расходов в величине арендной ставки (средние города)
		20%	Доля эксплуатационных расходов в величине арендной ставки (города миллионники)

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018 г.

12. Значение процента недозагрузки при сдаче помещений в аренду (в % от ПВД)

В рамках настоящего Отчета об оценке исходит из объективного предположения о том, что постоянное изменение коммерческих условий на активном рынке периодически вызывают неполную загрузку помещений потенциальными арендаторами:

а) Объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недозагрузки офисных объектов класса «А»	22,14	15,38	32,91
Величина недозагрузки офисных объектов класса «В»	22,21	15,15	30,85
Величина недозагрузки офисных объектов класса «С»	16,09	12,28	25,14
Величина недозагрузки офисных особняков	15,11	11,03	21,56

Источник информации: «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)» Авторы: ООО «АБН-Консалт», Москва, 11.01.2021 г.

13. Значение расходов на содержание объекта.

Собственник объекта коммерческой недвижимости при эксплуатации несет операционные расходы, чаще всего включающие в себя:

- условно-постоянные (налог на имущество/страховые взносы/зарплата обслуживающего персонала);
- условно-переменные (коммунальные/текущие ремонтные работы/расходы на управление);
- расходы на замещение (замены быстроизнашивающихся улучшений).

а) Объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «А» (процент от потенциального валового дохода)	19,42	17,62	26,14
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «В» (процент от потенциального валового дохода)	19,13	17,12	25,06
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «С» (процент от потенциального валового дохода)	20,69	18,23	28,65
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных особняков (процент от потенциального валового дохода)	20,47	18,62	28,03

Источник информации: «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)» Авторы: ООО «АБН-Консалт», Москва, 11.01.2021 г.

14. Ставка капитализации

Ставка капитализации отражает доходность коммерческого объекта исходя из варианта его

использования:

а) Офисные объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «А»	11,08	9,70	13,07
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «В»	11,82	9,95	13,67
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «С»	13,23	11,62	16,51
Коэффициент капитализации офисных особняков	12,45	10,06	14,96

Источник информации: «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)» Авторы: ООО «АБН-Консалт», Москва, 11.01.2021 г.

15. Срок экспозиции

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ, МЕС.	
		ОТ	ДО
Специализированные объекты офисного назначения	7	4	10

Источник информации: «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)» Авторы: ООО «АБН-Консалт», Москва, 11.01.2021 г.

5.8. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.

Рынок офисной недвижимости класса «С» («В-») Москвы восстанавливается после кризиса. Вакансия в этом сегменте составила 8,5%. Среднее значение ставки капитализации – 10,5%. Ставки аренды на офисы класса «С» («В-») составили 6 800 – 18 343 рублей за кв. м в год. Цены продажи офисных помещений класса «С» («В-») находились в диапазоне 83 659 – 202 957 рублей за кв. м (в зависимости от округа расположения).

Оценщиком были проанализированы предложения о продаже нежилых встроенных помещений, расположенных в г. Москве, в районе расположения оцениваемого объекта. Анализируя данные о ценах предложений в выборке объектов-аналогов, можно сделать вывод о том, что диапазон стоимости таких объектов по состоянию на дату, без учета торга и других ценообразующих факторов, составляет:

Максимальная стоимость – 137 255 руб./кв. м.

Минимальная стоимость – 95 000 руб./кв. м.

Оценщиком были проанализированы предложения о предложениях аренды нежилых встроенных помещений, расположенных в г. Москве, в районе расположения оцениваемых объектов. Анализируя данные о ценах предложений аренды в выборке объектов недвижимости, можно сделать вывод о том, что средний диапазон арендных ставок нежилых встроенных помещений, без учета торга и других ценообразующих факторов, по состоянию на дату оценки составляет:

Максимальная стоимость – 14 892 руб./кв. м/год.

Минимальная стоимость – 9 546 руб./кв. м/год.

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

6.1. Порядок проведения оценочных услуг

В ходе выполнения оценочного задания услуга проводилась по следующим основным направлениям:

- 1) заключение с Заказчиком Договора об оценке;
- 2) инспекция объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта оценки, в том числе сбор и анализ документов, относящихся к оцениваемому объекту, осмотр оцениваемого имущества и территории, прилегающей к объекту (при предоставлении), интервью с представителями Заказчика;
- 3) анализ рынка, к которому относится объект оценки, в том числе сбор и анализ информации, характеризующей рынок, к которому относится объект оценки, его история, текущая конъюнктура и тенденции, а также информация по аналогичным (сопоставимым) объектам с обоснованием их выбора. В рамках этого этапа была также собрана и проанализирована информация, касающаяся рыночных сделок и другая специальная информация необходимая для проведения оценочных расчетов. Сбор информации осуществлялся путём изучения соответствующей документации специальных изданий и информационных баз данных; консультаций с представителями административных служб; сотрудниками агентств по недвижимости и нотариусами, удостоверяющих сделки;
- 4) выбор и обоснование подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке;
- 5) расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках каждого из выбранных подходов к оценке;
- 6) обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки;
- 7) составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

6.2. Инспекция объекта оценки

Инспекция включала: анализ предоставленной Заказчиком информации, беседы с представителями Заказчика. Целью проведения инспекции является идентификация объекта оценки, выявление наличия износов различной природы, определение наиболее эффективного использования, фактических расходов на эксплуатацию объекта и т.д.

Фотографии представлены в Отчёте.

Оценщик проанализировал, предоставленные Заказчиком копии документов (см. п.2.1 Отчета). Копии предоставленных документов представлены в приложении к настоящему Отчету.

В результате инспекции оценщиком получена следующая информация:

- 1) описание физических характеристик оцениваемого объекта;
- 2) описание физического состояния оцениваемого объекта.

6.3. Подходы к оценке объектов недвижимости

Обзор подходов

Раздел III. «Подходы к оценке» Федеральных Стандартов Оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» определяет три подхода, из которых:

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам,

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

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

Выбор (отказ) того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого имущества, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации.

Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на строительство другого объекта с одинаковой полезностью.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (затраты на воспроизводство (замещение) без учета износа) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

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

При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

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

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщик измеряет текущую стоимость будущих выгод от владения имуществом.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Согласование результатов

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

6.4. Анализ возможности применения подходов к оценке объекта недвижимости

Учитывая специфику объекта оценки и достаточность имеющейся информации, оценщик проанализировал возможность использования каждого из трех подходов и пришли к следующему выводу:

Затратный подход

Методы затратного подхода могут применяться в случае необходимости определения стоимости приобретения, воспроизводства (восстановления) или стоимости замещения зданий, сооружений, построек, объектов сельскохозяйственной инфраструктуры, стоимости коренного улучшения земельных участков, например, стоимости создания дренажных и оросительных систем, проведения других культурно-технических работ. Методы затратного подхода также могут применяться для оценки капитальной (капитализированной) стоимости многолетних насаждений, включая защитные лесополосы, сады, виноградники, а также для оценки продуктивного и рабочего скота.

Согласно п. 24в ФСО №7 «...затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке...».

В рамках настоящего Отчета затратный подход не применяется для расчета помещений объекта оценки, так как на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости существует достаточное количество аналогов, и применение затратного подхода, может дать недостаточно объективный результат рыночной стоимости.

Сравнительный подход

Согласно п. 22а ФСО №7 «...сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений». Т.к. на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы существует достаточное количество сопоставимых объектов-аналогов, принято решение использовать в рамках

сравнительного подхода метод сравнительного анализа продаж для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Доходный подход

Согласно п. 23а ФСО №7 «...доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов». Проанализировав объем и качество доступной информации, необходимой для проведения расчета рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом, а также имея ввиду весьма вероятные перспективы получения дохода от коммерческого использования объекта оценки в будущем, принято решение о необходимости и возможности применения в рамках настоящего Отчета об оценке методов доходного подхода. В рамках доходного подхода использовался метод прямой капитализации (период, за который берется доход – 1 год) для определения рыночной стоимости объекта оценки.

6.5. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж

В рамках сравнительного подхода к оценке в настоящем Отчете используется *метод сравнения продаж*, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит сумму не большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Метод сравнительного анализа продаж основывается на сравнении объекта оценки с сопоставимыми объектами, которые недавно были проданы или предложены к продаже на рынке, с внесением корректировок по параметрам, по которым объект оценки и сопоставимые объекты отличаются друг от друга. Сопоставимыми объектами являются объекты аналогичного с оцениваемым объектом функционального назначения, соответствующие принципу наиболее эффективного использования и отвечающие признаку наибольшей близости с объектом оценки набором и величинами характеристик ценообразующих факторов.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. В результате устанавливается продажная цена каждого сопоставимого объекта, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и объект недвижимости. Откорректированные цены по сопоставимым объектам недвижимости после их согласования позволяют сделать вывод о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам.
- Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов на продажу, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
- Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по ценообразующим параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
- Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода парных продаж, регрессионного анализа и других методов.
- Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Выбор единицы сравнения

Несомненно, что ни один из выбранных объектов-аналогов не может практически полностью соответствовать Объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат общие параметры, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения.

Так как аналоги различны по площади, для корректного расчета в качестве единицы сравнения была принята стоимость единицы общей площади, то есть анализировались цены нежилых объектов коммерческой недвижимости, приходящиеся на 1 кв. м.

Выбор объектов-аналогов

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), «объектом-аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

В качестве объектов-аналогов были выбраны нежилые встроенные помещения свободного (преимущественно офисного) назначения, расположенные в г. Москве, в районе расположения оцениваемого объекта, сопоставимые с объектом оценки по основным ценообразующим факторам.

Подробные данные об объектах-аналогах представлены в соответствующей таблице настоящего отчета. Как было отмечено выше, объектами-аналогами для расчета являются нежилые встроенные помещения свободного (преимущественно офисного) назначения (принадлежащие продавцу на праве частной собственности).

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи нежилых помещений, аналогичных объекту оценки. Поэтому при сравнительном анализе он использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников, по времени публикации относящихся до даты оценки.

Имеющаяся исходная информация об объектах-аналогах позволяет использовать метод последовательных корректировок.

При выборе порядка внесения корректировок, Оценщик руководствовался учебно-методическим пособием по оценочной деятельности «Оценка доходной недвижимости» Грибовский С. В. 2009 г. Санкт-Петербург.

По этим группам элементов сравнения производятся корректировки двух видов:

- 1) последовательные (кумулятивные);
- 2) независимые.

Независимые корректировки можно делать в любом порядке, при этом общая поправка получается суммированием, чаще всего в процентах. Они также называются поправками на независимой основе, так как оценивают корректировочные характеристики независимо одна от другой. Затем проценты (сумма) пересчитываются в денежные единицы, используемые в расчетах этого сегмента рынка недвижимости. В данном случае независимые корректировки не применяются, так как рассчитывается отдельно последовательно каждая корректировка.

Последовательные корректировки (корректируется всякий раз уже откорректированная на предыдущем шаге цена продажи объекта сравнения). Эти поправки делаются на кумулятивной основе, последовательно, строго в данном порядке, поскольку все указанные характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействие друг на друга. При расчетах далее используются последовательные (кумулятивные) корректировки, так как все указанные характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействие друг на друга.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

В рамках настоящего отчета было отобрано 3 объекта – аналога, максимально приближенных по своим качественным характеристикам к объекту оценки. Информация о каждом объекте-аналоге представлена в комментарии к объявлению.

Имеющаяся исходная информация об объектах-аналогах позволяет использовать метод количественных корректировок.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим

факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

В качестве объектов-аналогов выбраны нежилые помещения свободного (преимущественно офисного) назначения с типичными коммуникациями, предлагаемые к продаже на праве собственности. При этом Оценщик учитывает следующие допущения:

- если в объявлении объекта-аналога не представлено прямое указание на потребность отделки в ремонте, к расчету принимается состояние отделки на основании представленных к объявлению фотоматериалов, в ином случае – соответствующее характеристике: «рабочее состояние, типовая отделка (среднее состояние)».

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Таблица 9. Характеристика объектов аналогов для расчета стоимости объекта оценки

Наименование показателя	Объект оценки		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Передаваемые имущественные права	Право собственности		Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия рынка					
Дата предложения	03.02.2021		Актуален на дату проведения оценки	Актуален на дату проведения оценки	Актуален на дату проведения оценки
Скидки к ценам предложений	Цена предложения		Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Вид использования или зонирование					
Тип объекта	Встроенное помещение		Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Функциональное назначение помещений	Свободное (офисное)		Свободное (офисное)	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)
Местоположение объекта					
Местоположение	г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17Б		г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17Б	г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17Б	г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17Б
Округ (район) расположения	ЮЗАО после ЧТК		ЮЗАО после ЧТК	ЮЗАО после ЧТК	ЮЗАО после ЧТК
Удаленность от ближайшей станции метро	в транспортной доступности до ст. м Калужская		в транспортной доступности до ст. м Калужская	в транспортной доступности до ст. м Калужская	в транспортной доступности до ст. м Калужская
Парковка	Организованная		Организованная	Организованная	Организованная
Расположение относительно "красной" линии	1 линия		1 линия	1 линия	1 линия
Проходимость					
Физические характеристики объекта					
Общая площадь, кв. м, в т.ч:	117,3	1 495,3	184,0	57,3	78,8
Расположение на этаже/Этажность	7 этаж	1-7 этажи	1 этаж	2 этаж	5 этаж
Состав площадей	100% доля основных помещений ¹²	88,8% доля вспомогательный помещений, 11,2% доля основных помещений ¹³	100 % доля основных помещений	101 % доля основных помещений	102 % доля основных помещений

¹² Данные приняты согласно Экспликации из поэтажного плана

¹³ Данные приняты согласно Экспликации из поэтажного плана

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Физическое состояние здания	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
Состояние внутренней отделки помещений	Рабочее состояние, типовая отделка	Рабочее состояние, типовая отделка	Рабочее состояние, типовая отделка	Рабочее состояние, типовая отделка
Наличие коммуникаций	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Стоимость объекта, с учетом НДС, руб.		18 900 000	5 443 500	9 000 000
Удельная стоимость объекта, с учетом НДС, руб./кв. м.		102 717	95 000	114 213
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/246734315/	https://www.cian.ru/sale/commercial/241005359/	https://www.cian.ru/sale/commercial/247110654/

Определение поправок и порядок их внесения для объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Для расчета и внесения корректировок (поправок) используется множество различных методов, которые можно объединить в две группы:

- количественные;
- качественные.

Отличаются эти группы соотношением количества ценообразующих факторов и количества аналогов, используемых для оценки.

Оценщик может использовать как количественные поправки, так и качественный анализ в ходе сравнительного анализа. Обычно количественные поправки делают до проведения качественного анализа. Оценочные отчеты, включающие качественный анализ, часто требуют более широкой аргументации.

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы (на основе корреляционно-регрессионного анализа).

Все корректировки (поправки) вносятся в процентном либо в абсолютном (денежном) выражении в цену предложения объекта-аналога. Если по какому-либо элементу сравнения аналогичный объект лучше, чем оцениваемый, то поправка вносится со знаком минус, исходя из того, за сколько был бы продан объект-аналог, если бы по данной характеристике он был бы аналогичен оцениваемому объекту.

В качестве единицы сравнения выбрана цена за 1 кв. м общей площади объектов, т. к. это является основным ценообразующим фактором для объектов подобного типа.

Корректировки определялись по каждому элементу сравнения для каждого аналога на основе анализа рынка, технических расчетов и экспертного мнения оценщика.

Корректировки по первой группе элементов сравнения

При определении рыночной стоимости объекта оценки, в цены аналогов были внесены следующие корректировки:

Корректировка на объем передаваемых прав

Разница между оцениваемым Объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В данном случае корректировка по данному фактору равна 0%, так как в объем передаваемых прав для объектов-аналогов и оцениваемого объекта входит право собственности.

Корректировка на финансовые условия

В качестве аналогов взяты не условия фактически совершенных сделок, а предложения на продажу объектов (публичная оферта), которые не предполагают нестандартных условий финансирования (например, продажа в кредит). В данном случае оценщиком принято допущение, что финансирование сделок купли-продажи будет осуществляться за счет собственных средств покупателей. В этой связи введение корректировки на условия финансовых расчетов при приобретении не требуется.

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 оценки/дату предложения

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки.

Корректировка не применяется, дата оценки и дата продажи аналогов сопоставимы.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России на дату оценки метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять

сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

По мнению оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Применялась корректировка согласно данным «Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)» Авторы: ООО «АБН-Консалт», Москва, 11.01.2021 г., представленным в п. 5.7. настоящего Отчета об оценке в размере (-18,2%) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в Московском регионе.

Корректировка на расположение относительно ценовых зон (транспортных колец) г. Москвы

В рамках настоящего Отчета об оценке корректировка на расположение относительно ценовых зон (транспортных колец) г. Москвы не применялась, поскольку оцениваемый объект, как и все объекты-аналоги между после ЧТК до МКАД.

Корректировка на удаленность от ближайшей станции метро

В рамках настоящего Отчета об оценке корректировка на удаленность от ближайшей станции метро не применялась, поскольку оцениваемый объект, как и все объекты-аналоги сопоставимы по данному показателю.

Корректировка на наличие парковки

В рамках настоящего Отчета об оценке корректировка на наличие парковки не применялась, поскольку оцениваемый объект, как и все объекты-аналоги сопоставимы по данному показателю.

Корректировка на расположение относительно «красной» линии

В рамках настоящего Отчета об оценке корректировка на расположение относительно «красной» линии не применялась, поскольку оцениваемый объект, как и все объекты-аналоги сопоставимы по данному показателю.

Корректировка на общую площадь

В рамках настоящего Отчета об оценке корректировка на общую площадь применялась согласно данным «Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)» Авторы: ООО «АБН-Консалт», Москва, 11.01.2021 г., представленным в п. 5.7. настоящего Отчета об оценке, в размере (-14%) для объектов-аналогов №2,3 объекта оценки, общей площадью 117,3 кв. м; в размере (-22%) для объекта-аналога №1, в размере (-32%) для объектов-аналогов №2,3 объекта оценки, общей площадью 1 495,3 кв. м.

Корректировка на состав площади

Доля площадей вспомогательного назначения (вестибюли, коридоры, санузлы, лестницы) у оцениваемых объектов оценки достаточно велика. У объекта оценки, площадью 1 495,3 кв. м, доля помещений вспомогательного назначения составляет 88,8% от общей площади, следовательно, необходимо применить корректировку, у объекта оценки, площадью 117,3 кв. м, доля помещений вспомогательного назначения составляет 0% от общей площади, следовательно корректировка не применяется.

В рамках настоящего Отчета об оценке применялась корректировка на состав площади в здании согласно данным «Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)» Авторы: ООО «АБН-Консалт», Москва, 09.01.2020 г., представленным в п. 5.7. настоящего Отчета об оценке в размере $(1/1,89 \cdot 0,888 + 0,112 = 0,58$ или -42%) к объекту оценки №1, где 1,89 – отношение основной площади к вспомогательной, 0,888 – доля вспомогательных помещений в общей площади, 0,112 – доля основной площади в общей площади;

Корректировка на наличие отдельного входа

В рамках настоящего Отчета об оценке корректировка наличие отдельного входа не применялась, поскольку оцениваемый объект, как и все объекты-аналоги сопоставимы по данному показателю.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Корректировка на состояние внутренней отделки

В рамках настоящего Отчета об оценке корректировка на состояние внутренней отделки не применялась, поскольку оцениваемый объект, как и все объекты-аналоги сопоставимы по данному показателю.

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Веса для объектов-аналогов приведены в нижеследующей таблице и рассчитаны по формуле:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \frac{1}{(P - 1)}, \text{ где:}$$

D – вес;
Q – общее количество корректировок;
q – количество корректировок аналога;
p – количество аналогов

Таблица 10. Расчет рыночной стоимости объекта оценки, площадью 1 495,3 кв. м

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Стоимость помещения, руб./кв. м.		102 717	95 000	114 213
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		102 717	95 000	114 213
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		102 717	95 000	114 213
Условия рынка				
Дата предложения	03.02.2021	Актуален на дату проведения оценки	Актуален на дату проведения оценки	Актуален на дату проведения оценки
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		102 717	95 000	114 213
Скидки к ценам предложений	Цена предложения	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Корректировка, %		-18,20	-18,20	-18,20
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		84 023	77 710	93 426
Вид использования или зонирование				
Тип помещения	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		84 023	77 710	93 426
Функциональное назначение помещений	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		84 023	77 710	93 426
Местоположение объекта				

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

<i>Район расположения</i>	<i>ЮЗАО после ЧТК</i>	<i>ЮЗАО после ЧТК</i>	<i>ЮЗАО после ЧТК</i>	<i>ЮЗАО после ЧТК</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		84 023	77 710	93 426
<i>Удаленность от ближайшей станции метро</i>	<i>в транспортной доступности до ст. м Калужская</i>	<i>в транспортной доступности до ст. м Калужская</i>	<i>в транспортной доступности до ст. м Калужская</i>	<i>в транспортной доступности до ст. м Калужская</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		84 023	77 710	93 426
<i>Парковка</i>	<i>Организованная</i>	<i>Организованная</i>	<i>Организованная</i>	<i>Организованная</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		84 023	77 710	93 426
<i>Расположение относительно "красной" линии</i>	<i>1 линия</i>	<i>1 линия</i>	<i>1 линия</i>	<i>1 линия</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		84 023	77 710	93 426
Физические характеристики объекта				
<i>Площадь помещений, кв. м</i>	<i>1 495,3</i>	<i>184,0</i>	<i>57,3</i>	<i>78,8</i>
Корректировка, %		-22,00	-32,00	-32,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		65 538	52 843	63 530
<i>Этаж расположения/Этажность</i>	<i>1-7 этажи</i>	<i>1 этаж</i>	<i>2 этаж</i>	<i>5 этаж</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		65 538	52 843	63 530
<i>Состав площадей</i>	<i>88,8% доля вспомогательный помещений, 11,2% доля основных помещений</i>	<i>100 % доля основных помещений</i>	<i>100 % доля основных помещений</i>	<i>100 % доля основных помещений</i>
Корректировка, %		-42,00	-42,00	-42,00
Скорректированная ставка, руб./м2/год		38 012	30 649	36 847
<i>Состояние здания, в котором находятся помещения</i>	<i>Удовлетворительное состояние</i>	<i>Удовлетворительное состояние</i>	<i>Удовлетворительное состояние</i>	<i>Удовлетворительное состояние</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		38 012	30 649	36 847
<i>Состояние внутренней отделки помещений</i>	<i>Рабочее состояние, типовая отделка</i>	<i>Рабочее состояние, типовая отделка</i>	<i>Рабочее состояние, типовая отделка</i>	<i>Рабочее состояние, типовая отделка</i>
Корректировка, руб.		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		38 012	30 649	36 847
<i>Наличие коммуникаций</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		38 012	30 649	36 847

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Другие характеристики, влияющие на стоимость	<i>Отсутствуют</i>	<i>Отсутствуют</i>	<i>Отсутствуют</i>	<i>Отсутствуют</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		38 012	30 649	36 847
Весовые коэффициенты		0,333	0,333	0,333
Скорректированная стоимость, с учетом НДС, руб./кв. м	35 134			
Итоговая стоимость, с учетом НДС, руб.	52 535 870			

Таблица 11. Расчет рыночной стоимости объекта оценки, площадью 117,3 кв. м

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Стоимость помещения, руб./кв. м.		102 717	95 000	114 213
<i>Передаваемые имущественные права</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		102 717	95 000	114 213
<i>Условия финансирования</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		102 717	95 000	114 213
Условия рынка				
<i>Дата предложения</i>	<i>03.02.2021</i>	<i>Актуален на дату проведения оценки</i>	<i>Актуален на дату проведения оценки</i>	<i>Актуален на дату проведения оценки</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		102 717	95 000	114 213
<i>Скидки к ценам предложений</i>	<i>Цена предложения</i>	<i>Торг возможен</i>	<i>Торг возможен</i>	<i>Торг возможен</i>
Корректировка, %		-18,20	-18,20	-18,20
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		84 023	77 710	93 426
Вид использования или зонирование				
<i>Тип помещения</i>	<i>Встроенное помещение</i>	<i>Встроенное помещение</i>	<i>Встроенное помещение</i>	<i>Встроенное помещение</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		84 023	77 710	93 426
<i>Функциональное назначение помещений</i>	<i>Свободное (офисное)</i>	<i>Свободное (офисное)</i>	<i>Свободное (офисное)</i>	<i>Свободное (офисное)</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		84 023	77 710	93 426
Местоположение объекта				
<i>Район расположения</i>	<i>ЮЗАО после ЧТК</i>	<i>ЮЗАО после ЧТК</i>	<i>ЮЗАО после ЧТК</i>	<i>ЮЗАО после ЧТК</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		84 023	77 710	93 426

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

<i>Удаленность от ближайшей станции метро</i>	<i>в транспортной доступности до ст. м Калужская</i>	<i>в транспортной доступности до ст. м Калужская</i>	<i>в транспортной доступности до ст. м Калужская</i>	<i>в транспортной доступности до ст. м Калужская</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		84 023	77 710	93 426
<i>Парковка</i>	<i>Организованная</i>	<i>Организованная</i>	<i>Организованная</i>	<i>Организованная</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		84 023	77 710	93 426
<i>Расположение относительно "красной" линии</i>	<i>1 линия</i>	<i>1 линия</i>	<i>1 линия</i>	<i>1 линия</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		84 023	77 710	93 426
Физические характеристики объекта				
<i>Площадь помещений, кв. м</i>	<i>117,3</i>	<i>184,0</i>	<i>57,3</i>	<i>78,8</i>
Корректировка, %		0,00	-14,00	-14,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		84 023	66 831	80 346
<i>Состав площадей</i>	<i>100 % доля основных помещений</i>	<i>100 % доля основных помещений</i>	<i>101 % доля основных помещений</i>	<i>102 % доля основных помещений</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		84 023	66 831	80 346
<i>Наличие отдельного входа</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./м2/год		84 023	66 831	80 346
<i>Состояние здания, в котором находятся помещения</i>	<i>Удовлетворительное состояние</i>	<i>Удовлетворительное состояние</i>	<i>Удовлетворительное состояние</i>	<i>Удовлетворительное состояние</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		84 023	66 831	80 346
<i>Состояние внутренней отделки помещений</i>	<i>Рабочее состояние, типовая отделка</i>	<i>Рабочее состояние, типовая отделка</i>	<i>Рабочее состояние, типовая отделка</i>	<i>Рабочее состояние, типовая отделка</i>
Корректировка, руб.		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		84 023	66 831	80 346
<i>Наличие коммуникаций</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		84 023	66 831	80 346
<i>Другие характеристики, влияющие на стоимость</i>	<i>Отсутствуют</i>	<i>Отсутствуют</i>	<i>Отсутствуют</i>	<i>Отсутствуют</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		84 023	66 831	80 346
Весовые коэффициенты		0,333	0,333	0,333

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Скорректированная стоимость, с учетом НДС, руб./кв. м	76 990			
Итоговая стоимость, с учетом НДС, руб.	9 030 927			

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований, а также с учетом специфики рассматриваемого объекта, можно сделать вывод о том, что:

Рыночная стоимость объекта оценки: нежилое помещение, общей площадью 117,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17Б. Кадастровый номер: 77:06:0008001:2748, по состоянию на 03.02.2021 г., с учетом НДС, рассчитанная сравнительным подходом, составляет:

9 030 927 руб.

Рыночная стоимость объекта оценки: нежилое помещение, общей площадью 1495,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17Б. Кадастровый номер: 77:06:0008001:2599, по состоянию на 03.02.2021 г., с учетом НДС, рассчитанная сравнительным подходом, составляет:

52 535 870 руб.

6.6. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Доходный подход основан на принципе ожидания, который заключается в том, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов и выгод и не заплатит за нее сумму большую текущей стоимости данных доходов.

В рамках доходного подхода используется два метода: метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) и метод капитализации дохода. В основе обоих методов лежит расчет чистого операционного дохода, ассоциированного с оцениваемым объектом, который приводится в стоимость данного актива на текущий момент при помощи ставки дисконтирования или коэффициента капитализации.

В *методе капитализации дохода* используется денежный поток за последний отчетный или первый прогнозный год, в *методе ДДП* прогнозируются потоки на несколько лет вперед.

Метод капитализации дохода применяется в том случае, если не прогнозируется изменение денежных потоков, либо ожидается их стабильный рост (снижение). Метод ДДП применяется в случае нестабильности прогнозируемого дохода.

Рассчитывается общий доход от единого объекта недвижимости.

Поскольку рынок аренды коммерческих объектов в настоящее время стабилен, в ближайшее время прогнозируется стабильное изменение арендных ставок, оценщик применил в рамках настоящего Отчета для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта метод прямой капитализации доходов, реализуемый следующим образом:

$$PC = \frac{ЧОД}{k}, \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость объекта;

$ЧОД$ – чистый операционный доход от эксплуатации объекта;

k – коэффициент капитализации.

Применение метода прямой капитализации доходов заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка и его анализ с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение величины арендной платы для оцениваемого объекта;
- определение величины потенциального и действительного валового доходов от эксплуатации объекта;
- определение операционных расходов;
- определение величины чистого операционного дохода от эксплуатации объекта;
- расчет коэффициента капитализации;
- определение рыночной стоимости оцениваемого объекта по вышеприведенной формуле.

Подбор аналогов, сопоставимых по характеристикам

Расчет арендной ставки заключается в анализе арендных ставок аналогичных объектов недвижимости, сравнении их с оцениваемым, и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемым. В результате определяется арендная ставка каждого сопоставимого объекта, как если бы при сдаче в аренду он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные арендные ставки по сопоставимым объектам-аналогам после их согласования позволяют сделать вывод о стоимости аренды объекта недвижимости.

Исходя из приведенной выше сегментации рынка и анализа НЭИ, проведенного выше, в качестве аналогов были отобраны нежилые помещения (преимущественно офисного) назначения, исходя из предположения, что отдельные части зданий могут быть сданы в аренду различным собственникам (что соответствует действительности по данным визуального осмотра и анализа предоставленной Заказчиком документации).

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках аренды объектов свободного (преимущественно офисного) назначения, аналогичных объекту оценки. Поэтому при сравнительном анализе он использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников, по времени публикации относящихся до даты оценки.

В рамках настоящего отчета было отобрано 3 объекта – аналога, максимально приближенных по своим качественным характеристикам к объекту оценки. Информация о каждом объекте-аналоге представлена в комментарии к объявлению.

Имеющаяся исходная информация об объектах-аналогах позволяет использовать метод количественных корректировок.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Единица измерения – руб./м²/год, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов.

Информация о каждом объекте-аналоге представлена в комментарии к объявлению. При этом Оценщик учитывает следующие допущения:

- если в объявлении объекта-аналога не представлено указание на состав арендной ставки, к расчету принимается величина арендной ставки без учета коммунальных платежей и без учета эксплуатационных расходов;

- если в объявлении объекта-аналога не представлено прямое указание на потребность отделки в ремонте, к расчету принимается состояние отделки на основании представленных к объявлению фотоматериалов, в ином случае – соответствующее характеристике: «рабочее состояние, типовая отделка (среднее состояние)».

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Таблица 12. Характеристика объектов аналогов для расчета арендной ставки объекта оценки

Наименование показателя	Объект оценки		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Передаваемые имущественные права	Право пользования и владения на условиях аренды		Право пользования и владения на условиях аренды	Право пользования и владения на условиях аренды	Право пользования и владения на условиях аренды
Условия финансирования	Рыночные		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия аренды	Без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей		С учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	Без учета эксплуатационных расходов и с учетом коммунальных платежей	С учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей
Условия рынка					
Дата предложения	03.02.2021		Актуален на дату проведения оценки	Актуален на дату проведения оценки	Актуален на дату проведения оценки
Скидки к ценам предложений	Цена предложения		Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Вид использования или зонирование					
Тип помещения	Встроенное помещение		Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Функциональное назначение помещений	Свободное (офисное)		Свободное (офисное)	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)
Местоположение объекта					
Местоположение	г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17Б		г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17Б	г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17Б	г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17Б
Округ (район) расположения	ЮЗАО после ЧТК		ЮЗАО после ЧТК	ЮЗАО после ЧТК	ЮЗАО после ЧТК
Удаленность от ближайшей станции метро	в транспортной доступности до ст. м Калужская		в транспортной доступности до ст. м Калужская	в транспортной доступности до ст. м Калужская	в транспортной доступности до ст. м Калужская
Парковка	Организованная		Организованная	Организованная	Организованная
Расположение относительно "красной" линии	1 линия		1 линия	1 линия	1 линия
Физические характеристики объекта					
Арендуемая площадь помещений, кв. м, в т.ч.:	117,3	1 495,3	75,0	54,0	59,0
Расположение на этаже/Этажность	7 этаж	1-7 этажи	7 этаж	3 этаж	7 этаж
Состав площадей	0% доля вспомогательны й помещений, 100% доля	88,8% доля вспомогательны й помещений, 11,2% доля	100 % доля основных помещений	101 % доля основных помещений	102 % доля основных помещений

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

	основных помещений ¹⁴	основных помещений ¹⁵			
Физическое состояние здания	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
Состояние внутренней отделки помещений	Рабочее состояние, типовая отделка	Рабочее состояние, типовая отделка	Рабочее состояние, типовая отделка	Рабочее состояние, типовая отделка	Рабочее состояние, типовая отделка
Наличие коммуникаций	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Ставка аренды с учетом НДС, руб./кв. м/год		14 400	13 000	14 400	
Источник информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/250108021/	https://www.cian.ru/rent/commercial/239795257/	https://www.cian.ru/rent/commercial/251000917/	

¹⁴ Данные приняты согласно Экспликации из поэтажного плана

¹⁵ Данные приняты согласно Экспликации из поэтажного плана

Определение поправок и порядок их внесения для объекта оценки

Корректировки определялись по каждому элементу сравнения для каждого аналога на основе анализа рынка, технических расчетов и экспертного мнения оценщика.

Корректировки по первой группе элементов сравнения

При определении рыночной стоимости объекта оценки, в цены аналогов были внесены следующие корректировки:

Корректировка на объем передаваемых прав

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

В данном случае корректировка по данному фактору равна 0%, так как в объем передаваемых прав на нежилое помещение для объектов-аналогов и объекта оценки входит право аренды.

Корректировка на финансовые условия

В качестве аналогов взяты не условия фактически совершенных сделок, а предложения на продажу объектов (публичная оферта), которые не предполагают нестандартных условий финансирования (например, продажа в кредит). В данном случае оценщиком принято допущение, что финансирование сделок купли-продажи будет осуществляться за счет собственных средств покупателей. В этой связи введение корректировки на условия финансовых расчетов при приобретении не требуется.

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 оценки/дату предложения

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка.

Корректировка не применяется, дата оценки и дата продажи аналогов сопоставимы.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России на дату оценки метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

По мнению оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Применялась корректировка согласно данным «Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)» Авторы: ООО «АБН-Консалт», Москва, 11.01.2021 г., представленным в п. 5.7. настоящего Отчета об оценке в размере (-15,5%) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в Московском регионе.

Корректировка на расположение относительно ценовых зон (транспортных колец) г. Москвы

В рамках настоящего Отчета об оценке корректировка на расположение относительно ценовых зон (транспортных колец) г. Москвы не применялась, поскольку оцениваемый объект, как и все объекты-аналоги между после ЧТК до МКАД.

Корректировка на удаленность от ближайшей станции метро

В рамках настоящего Отчета об оценке корректировка на удаленность от ближайшей станции метро не применялась, поскольку оцениваемый объект, как и все объекты-аналоги сопоставимы по данному показателю.

Корректировка на наличие парковки

В рамках настоящего Отчета об оценке корректировка на наличие парковки не применялась, поскольку оцениваемый объект, как и все объекты-аналоги сопоставимы по данному показателю.

Корректировка на расположение относительно «красной» линии

В рамках настоящего Отчета об оценке корректировка на расположение относительно «красной» линии не применялась, поскольку оцениваемый объект, как и все объекты-аналоги сопоставимы по данному показателю.

Корректировка на общую площадь

В рамках настоящего Отчета об оценке корректировка на общую площадь применялась согласно данным «Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)» Авторы: ООО «АБН-Консалт», Москва, 11.01.2021 г., представленным в п. 5.7. настоящего Отчета об оценке, в размере (-12%) для объектов-аналогов №1-3 для объекта оценки, общей площадью 117,3 кв. м; в размере (-31%) для объектов-аналогов №1-3, для объекта оценки, общей площадью 1 495,3 кв. м.

Корректировка на состав площади

Доля площадей вспомогательного назначения (вестибюли, коридоры, санузлы, лестницы) у оцениваемых объектов оценки достаточно велика. У объекта оценки, площадью 1 495,3 кв. м, доля помещений вспомогательного назначения составляет 88,8% от общей площади, следовательно, необходимо применить корректировку, у объекта оценки, площадью 117,3 кв. м, доля помещений вспомогательного назначения составляет 0% от общей площади, следовательно, корректировка не применяется.

В рамках настоящего Отчета об оценке применялась корректировка на состав площади в здании согласно данным «Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)» Авторы: ООО «АБН-Консалт», Москва, 09.01.2020 г., представленным в п. 5.7. настоящего Отчета об оценке в размере $(1/1,89 \cdot 0,888 + 0,112 = 0,58$ или -42%) к объекту оценки №1, где 1,89 – отношение основной площади к вспомогательной, 0,888 – доля вспомогательных помещений в общей площади, 0,112 – доля основной площади в общей площади;

Корректировка на наличие отдельного входа

В рамках настоящего Отчета об оценке корректировка наличие отдельного входа не применялась, поскольку оцениваемый объект, как и все объекты-аналоги сопоставимы по данному показателю.

Корректировка на состояние внутренней отделки

В рамках настоящего Отчета об оценке корректировка на состояние внутренней отделки не применялась, поскольку оцениваемый объект, как и все объекты-аналоги сопоставимы по данному показателю.

Корректировка на условия аренды

Применялась корректировка согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018, представленным в п. 5.7 настоящего Отчета, к объектам-аналогам №1,3, которые сдаются с учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, в размере (-20,0%) к объекту-аналогу № 2, который сдаётся с учетом коммунальных платежей, в размере (-8,0%).

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Веса для объектов-аналогов приведены в нижеследующей таблице и рассчитаны по формуле:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \frac{1}{(P - 1)}, \text{ где:}$$

D – вес;
Q – общее количество корректировок;
q – количество корректировок аналога;
p – количество аналогов

Таблица 13. Расчет арендной ставки для объекта оценки, площадью 117,3 кв. м

Элемент сравнения	Объект аренды	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка арендной платы с НДС, руб./кв. м/год		14 400	13 000	14 400
Передаваемые имущественные права	Право пользования и владения на условиях аренды	Право пользования и владения на условиях аренды	Право пользования и владения на условиях аренды	Право пользования и владения на условиях аренды
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв. м/год		14 400	13 000	14 400
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв. м/год		14 400	13 000	14 400
Условия аренды	Без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	С учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	Без учета эксплуатационных расходов и с учетом коммунальных платежей	С учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей
Корректировка, %		-20,00	-8,00	-20,00
Скорректированная ставка, руб./кв. м/год		11 520	11 960	11 520
Условия рынка				
Дата предложения	03.02.2021	Актуален на дату проведения оценки	Актуален на дату проведения оценки	Актуален на дату проведения оценки
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв. м/год		11 520	11 960	11 520
Скидки к ценам предложений	Цена предложения	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Корректировка, %		-15,50	-15,50	-15,50
Скорректированная ставка, руб./кв. м/год		9 734	10 106	9 734
Вид использования или зонирование				
Тип помещения	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв. м/год		9 734	10 106	9 734
Функциональное назначение помещений	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв. м/год		9 734	10 106	9 734
Местоположение объекта				

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

<i>Район расположения</i>	<i>ЮЗАО после ЧТК</i>	<i>ЮЗАО после ЧТК</i>	<i>ЮЗАО после ЧТК</i>	<i>ЮЗАО после ЧТК</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв. м/год		9 734	10 106	9 734
<i>Удаленность от метро</i>	<i>в транспортной доступности до ст. м Калужская</i>	<i>в транспортной доступности до ст. м Калужская</i>	<i>в транспортной доступности до ст. м Калужская</i>	<i>в транспортной доступности до ст. м Калужская</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв. м/год		9 734	10 106	9 734
<i>Парковка</i>	<i>Организованная</i>	<i>Организованная</i>	<i>Организованная</i>	<i>Организованная</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв. м/год		9 734	10 106	9 734
<i>Расположение относительно "красной" линии</i>	<i>1 линия</i>	<i>1 линия</i>	<i>1 линия</i>	<i>1 линия</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв. м/год		9 734	10 106	9 734
Физические характеристики объекта				
<i>Арендуемая площадь помещений, кв. м</i>	<i>117,3</i>	<i>75,0</i>	<i>54,0</i>	<i>59,0</i>
Корректировка, %		-12,00	-12,00	-12,00
Скорректированная ставка, руб./кв. м/год		8 566	8 893	8 566
<i>Этаж расположения</i>	<i>7 этаж</i>	<i>7 этаж</i>	<i>3 этаж</i>	<i>7 этаж</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв. м/год		8 566	8 893	8 566
<i>Наличие отдельного входа</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./м2/год		8 566	8 893	8 566
<i>Состав площадей</i>	<i>50% доля вспомогательный помещений, 50% доля основных помещений</i>	<i>100 % доля основных помещений</i>	<i>101 % доля основных помещений</i>	<i>102 % доля основных помещений</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв. м/год		8 566	8 893	8 566
<i>Состояние внутренней отделки</i>	<i>Рабочее состояние, типовая отделка</i>	<i>Рабочее состояние, типовая отделка</i>	<i>Рабочее состояние, типовая отделка</i>	<i>Рабочее состояние, типовая отделка</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв. м/год		8 566	8 893	8 566
<i>Наличие коммуникаций</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв. м/год		8 566	8 893	8 566

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Другие характеристики, влияющие на стоимость	<i>Отсутствуют</i>	<i>Отсутствуют</i>	<i>Отсутствуют</i>	<i>Отсутствуют</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв. м/год		8 566	8 893	8 566
Весовые коэффициенты		0,333	0,333	0,333
Скорректированная ставка, руб./кв. м/год, без учета НДС	8 666			

Таблица 14. Расчет арендной ставки для объекта оценки, площадью 1 495,3 кв. м

Элемент сравнения	Объект аренды	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка арендной платы с НДС, руб./кв. м/год		14 400	13 000	14 400
<i>Передаваемые имущественные права</i>	<i>Право пользования и владения на условиях аренды</i>	<i>Право пользования и владения на условиях аренды</i>	<i>Право пользования и владения на условиях аренды</i>	<i>Право пользования и владения на условиях аренды</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв. м/год		14 400	13 000	14 400
<i>Условия финансирования</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв. м/год		14 400	13 000	14 400
<i>Условия аренды</i>	<i>Без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей</i>	<i>С учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей</i>	<i>Без учета эксплуатационных расходов и с учетом коммунальных платежей</i>	<i>С учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей</i>
Корректировка, %		-20,00	-8,00	-20,00
Скорректированная ставка, руб./кв. м/год		11 520	11 960	11 520
Условия рынка				
<i>Дата предложения</i>	<i>03.02.2021</i>	<i>Актуален на дату проведения оценки</i>	<i>Актуален на дату проведения оценки</i>	<i>Актуален на дату проведения оценки</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв. м/год		11 520	11 960	11 520
<i>Скидки к ценам предложений</i>	<i>Цена предложения</i>	<i>Торг возможен</i>	<i>Торг возможен</i>	<i>Торг возможен</i>
Корректировка, %		-15,50	-15,50	-15,50
Скорректированная ставка, руб./кв. м/год		9 734	10 106	9 734
Вид использования или зонирование				
<i>Тип помещения</i>	<i>Встроенное помещение</i>	<i>Встроенное помещение</i>	<i>Встроенное помещение</i>	<i>Встроенное помещение</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв. м/год		9 734	10 106	9 734
<i>Функциональное назначение помещений</i>	<i>Свободное (офисное)</i>	<i>Свободное (офисное)</i>	<i>Свободное (офисное)</i>	<i>Свободное (офисное)</i>

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв. м/год		9 734	10 106	9 734
Местоположение объекта				
<i>Район расположения</i>	<i>ЮЗАО после ЧТК</i>	<i>ЮЗАО после ЧТК</i>	<i>ЮЗАО после ЧТК</i>	<i>ЮЗАО после ЧТК</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв. м/год		9 734	10 106	9 734
<i>Удаленность от метро</i>	<i>в транспортной доступности до ст. м Калужская</i>	<i>в транспортной доступности до ст. м Калужская</i>	<i>в транспортной доступности до ст. м Калужская</i>	<i>в транспортной доступности до ст. м Калужская</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв. м/год		9 734	10 106	9 734
<i>Парковка</i>	<i>Организованная</i>	<i>Организованная</i>	<i>Организованная</i>	<i>Организованная</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв. м/год		9 734	10 106	9 734
<i>Расположение относительно "красной" линии</i>	<i>1 линия</i>	<i>1 линия</i>	<i>1 линия</i>	<i>1 линия</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв. м/год		9 734	10 106	9 734
Физические характеристики объекта				
<i>Арендваемая площадь помещений, кв. м</i>	<i>1 495,3</i>	<i>75,0</i>	<i>54,0</i>	<i>59,0</i>
Корректировка, %		-31,00	-31,00	-31,00
Скорректированная ставка, руб./кв. м/год		6 716	6 973	6 716
<i>Этаж расположения</i>	<i>1-7 этажи</i>	<i>7 этаж</i>	<i>3 этаж</i>	<i>7 этаж</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв. м/год		6 716	6 973	6 716
<i>Состав площадей</i>	<i>88,8% доля вспомогательный помещений, 11,2% доля основных помещений</i>	<i>100 % доля основных помещений</i>	<i>100 % доля основных помещений</i>	<i>100 % доля основных помещений</i>
Корректировка, %		-42,00	-42,00	-42,00
Скорректированная ставка, руб./кв. м/год		3 895	4 044	3 895
<i>Состояние внутренней отделки</i>	<i>Рабочее состояние, типовая отделка</i>	<i>Рабочее состояние, типовая отделка</i>	<i>Рабочее состояние, типовая отделка</i>	<i>Рабочее состояние, типовая отделка</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв. м/год		3 895	4 044	3 895
<i>Наличие коммуникаций</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв. м/год		3 895	4 044	3 895

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Другие характеристики, влияющие на стоимость	<i>Отсутствуют</i>	<i>Отсутствуют</i>	<i>Отсутствуют</i>	<i>Отсутствуют</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв. м/год		3 895	4 044	3 895
Весовые коэффициенты		0,333	0,333	0,333
Скорректированная ставка, руб./кв. м/год, без учета НДС	3 941			

Определение потенциального валового дохода (ПВД) от единого объекта

Потенциальный валовый доход – это сумма всех ожидаемых денежных поступлений от сдачи объекта в аренду.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД = S \times A, \text{ где:}$$

ПВД – потенциальный валовый доход, руб.;

S – арендопригодная площадь, м²;

A – размер арендной ставки, руб./год/м².

Расчет величины ПВД для исследуемого Объекта недвижимости представлен в Таблице «Расчет рыночной стоимости объектов исследования в рамках доходного подхода» настоящего Отчета об оценке. В рамках данного отчета арендопригодная площадь была принята равной общей площади, поскольку арендная ставка считалась для встроенных помещений, включающих в свой состав вспомогательные помещения.

Определение действительного валового дохода (ДВД) от единого объекта

Процент недозагрузки определялся на основании данных «Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)» Авторы: ООО «АБН-Консалт», Москва, 11.01.2021 г., представленным в п. 5.7. настоящего Отчета об оценке для г. Москвы в размере 16,09%.

Расчет операционных расходов

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы (резерв) на замещение.

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени загруженности объекта. Как правило, это налоги на имущество, арендная плата за землю, расходы на страхование.

К условно-переменным относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы – это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности, расходы на уборку, содержание территории и т.д.

К расходам на замещение относят расходы, которые либо имеют место всего один-два раза за несколько лет или сильно варьируют от года к году. Обычно это расходы на периодическую замену быстро изнашивающихся компонентов улучшений. К таким улучшениям, в частности, относятся кухонное оборудование (холодильники, кухонные плиты и т.д.), мебель, ковровые покрытия, портьеры, а также недолговечные компоненты зданий (крыши, лифты), расходы на косметический ремонт.

Оценщик принял решение применить к расчету операционные расходы в размере 20,69% от ПВД на основании данных «Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)» Авторы: ООО «АБН-Консалт», Москва, 11.01.2021 г., представленным в п. 5.7. настоящего

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Отчета об оценке, а также, не учитывая в составе операционных расходов величину коммунальных платежей (25% от операционных расходов).

Расчет чистого операционного дохода от единого объекта

Чистый операционный доход рассчитывается как разница между величиной действительного валового дохода и величиной операционных расходов.

Расчет ЧОД производится по формуле:

$$\text{ЧОД} = (\text{ПВД} - \text{П}_3 - \text{Р}_о) = (\text{ДВД} - \text{Р}_о), \text{ где:}$$

ПВД – потенциальный валовой доход, приносимый объектом оценки, руб./год;

П₃ – потери от недозагрузки помещений, руб./год;

ДВД – эффективный валовой доход, руб./год;

Р_о – операционные расходы, руб./год.

Расчет величины ЧОД для оцениваемых объектов представлен таблице «Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов в рамках доходного подхода» настоящего Отчета.

Определение коэффициента капитализации

Ставка капитализации принята на основании данных «Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)» Авторы: ООО «АБН-Консалт», Москва, 11.01.2021 г., представленным в п. 5.7. настоящего Отчета об оценке в размере 13,23%.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Итоговый расчет рыночной стоимости в рамках доходного подхода представлен в таблице ниже:

Таблица 1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Наименование показателя	Значение показателя	Значение показателя
Арендопригодная площадь, м ²	117,30	1 495,30
Арендная ставка, руб./кв. м/год	8 666	3 941
ПВД, руб.	1 016 522	5 892 977
Коэффициент недозагрузки, %	16,09	16,09
Потери от недозагрузки, руб.	163 558	948 180
ДВД, руб.	852 964	4 944 797
Операционные расходы, руб. (20,69%*0,75 от ПВД)	157 739	914 443
ЧОД, руб.	695 225	4 030 354
Ставка капитализации, %	13,23%	13,23%
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода, руб.	5 254 913	30 463 749

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований, а также с учетом специфики рассматриваемого объекта, можно сделать вывод о том, что:

Рыночная стоимость объекта оценки: нежилое помещение, общей площадью 117,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17Б. Кадастровый номер: 77:06:0008001:2748, по состоянию на 03.02.2021 г., с учетом НДС, рассчитанная доходным подходом, составляет:

5 254 913 руб.

Рыночная стоимость объекта оценки: нежилое помещение, общей площадью 1495,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17Б. Кадастровый номер: 77:06:0008001:2599, по состоянию на 03.02.2021 г., с учетом НДС, рассчитанная доходным подходом, составляет:

30 463 749 руб.

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

При оценке рыночной стоимости единого объекта использовались доходный и сравнительный подходы.

Одно из основных условий правильно проведенных расчетов является, то что коэффициент вариации не должен превышать 30%¹⁶

Коэффициент вариации рассчитывается по формуле:

$$K_{\delta} = \left(\sqrt{\frac{\sum(x_i - \bar{x})^2}{n}} \right) / \bar{x},$$

где x_i – индивидуальное значение признаков;

\bar{x} - средняя арифметическая признаков;

n – количество признаков.

Результаты расчетов коэффициента вариации, определенных двумя подходами представлены в таблице.

Таблица 15. Расчет коэффициента вариации для объекта оценки, площадью 117,3 кв. м

Характеристика	Доходный подход	Сравнительный подход
Стоимость, руб.	5 254 913	9 030 927
Средняя арифметическая, руб.	7 142 920	
Отклонение от средней арифметической	-1 888 007	1 888 007
Среднеквадратическое отклонение	1 888 007	
Коэффициент вариации, %	26,43%	

Таблица 16. Расчет коэффициента вариации для объекта оценки, площадью 1495,3 кв. м

Характеристика	Доходный подход	Сравнительный подход
Стоимость, руб.	30 463 749	52 535 870
Средняя арифметическая, руб.	41 499 810	
Отклонение от средней арифметической	-11 036 061	11 036 060
Среднеквадратическое отклонение	11 036 061	
Коэффициент вариации, %	26,59%	

Из приведенных в таблице данных видно, что, несмотря на то, что стоимости, полученные разными подходами, демонстрируют некоторый разброс (учитывая текущую экономическую ситуацию в мире, вызванной пандемией, отразившейся на рынке коммерческой недвижимости), они находятся в допустимом диапазоне. Следовательно, полученные стоимости можно считать достоверными.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный подход.

При расчете итоговой рыночной стоимости объектов были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов для данного случая.

Затратный подход

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Основным недостатком данного подхода является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность недвижимости приносить доход, этот подход также не учитывает рыночную конъюнктуру региона.

Сравнительный подход

Сравнительный подход часто используется как основной и наиболее точно характеризующий исследуемый Объект. Однако, в рамках сравнительного подхода оптимальный результат достигается при наличии достаточного количества реальных сделок. В том случае, когда количество сделок

¹⁶ <http://www.ocenchik.ru/docse/2129-metod-analiza-ierarhiy-mai-ocenki-nedvizhimosti.html>

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

ограничено, или они трудно сопоставимы, при выведении итогового результата итоги, полученные в рамках сравнительного подхода, используются с наименьшим весовым коэффициентом.

Доходный подход

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т.п. Что особенно важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

При оценке рыночной стоимости объекта использовались доходный и сравнительный подходы. В рамках данного отчета оценщик принял равные веса для каждого из подходов к определению стоимости объекта оценки, т.к. оба использованных подхода в равной мере отражают объективный вклад в величину рыночной стоимости объекта.

Рыночная стоимость объекта оценки равна сумме произведений стоимостей, полученных с помощью примененных подходов, на весовой коэффициент каждого используемого в процессе оценки подхода.

Расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки представлен в таблице ниже:

Таблица 17. Расчет итоговой стоимости для объекта оценки, площадью 117,3 кв. м

Наименование подхода	Рыночная стоимость, полученная в рамках подхода, руб.	Весовой коэффициент	Компонент итоговой стоимости, руб.
Затратный подход	Не применялся		
Доходный подход	5 254 913	0,500	2 627 457
Сравнительный подход	9 030 927	0,500	4 515 464
Рыночная стоимость объекта оценки, руб., с учетом НДС			7 142 921

Рыночная стоимость объекта оценки: нежилое помещение, общей площадью 117,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17Б. Кадастровый номер: 77:06:0008001:2748, по состоянию на 03.02.2021 г., с учетом НДС, составляет:

7 142 921 руб.

(Семь миллионов сто сорок две тысячи девятьсот двадцать один) рубль

Таблица 18. Расчет итоговой стоимости для объекта оценки, площадью 1 495,3 кв. м

Наименование подхода	Рыночная стоимость, полученная в рамках подхода, руб.	Весовой коэффициент	Компонент итоговой стоимости, руб.
Затратный подход	Не применялся		
Доходный подход	30 463 749	0,500	15 231 875
Сравнительный подход	52 535 870	0,500	26 267 935
Рыночная стоимость объекта оценки, руб., с учетом НДС			41 499 810

Рыночная стоимость объекта оценки: нежилое помещение, общей площадью 1495,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17Б. Кадастровый номер: 77:06:0008001:2599, по состоянию на 03.02.2021 г., с учетом НДС, составляет:

41 499 810 руб.

(Сорок один миллион четыреста девяносто девять тысяч восемьсот десять) рублей

8. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований, а также с учетом специфики рассматриваемых объектов, можно сделать вывод о том, что:

Рыночная стоимость объекта оценки: нежилое помещение, общей площадью 117,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17Б. Кадастровый номер: 77:06:0008001:2748, по состоянию на 03.02.2021 г., с учетом НДС, составляет:

7 142 921 руб.

(Семь миллионов сто сорок две тысячи девятьсот двадцать один) рубль

Рыночная стоимость объекта оценки: нежилое помещение, общей площадью 1495,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17Б. Кадастровый номер: 77:06:0008001:2599, по состоянию на 03.02.2021 г., с учетом НДС, составляет:

41 499 810 руб.

(Сорок один миллион четыреста девяносто девять тысяч восемьсот десять) рублей

Результаты оценки могут быть использованы для последующей реализации. Отчет об оценке не может быть использован по какому-либо иному назначению, кроме назначения, оговоренного заданием на оценку.

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

Оценка объекта проведена, отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральным законом от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и положениями Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: Федеральный стандарт оценки (ФСО) №1 утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297, ФСО №2 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611; ФСО №9 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. №326; ФСО №12 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 года № 721, стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Оценщик



Остапец Ю.В.

9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

В настоящем разделе приведена литература и источники информации, используемые в Отчете. К числу источников относятся: законодательные и иные нормативно-правовые акты, справочная и методическая литература, методические рекомендации, деловая литература, базы данных, данные из сети Интернет и т.д.:

- Гражданский кодекс РФ ч.1 принят 30.11.1994 г., Федеральный закон 51-ФЗ (в редакции от 06.12.2011 г.);
- Земельный кодекс РФ принят 28.09.2001 г., Федеральный закон 136-ФЗ (в редакции от 25.10.2001 г.);
- Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ от 21.07.97 г.;
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.(посл.ред)
- Федеральные стандарты оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденных приказом Минэкономразвития РФ № 297 от 20 мая 2015 г.;
- Федеральные стандарты оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденных приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 г.;
- Федеральные стандарты оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденных приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 г.;
- Федеральные стандарты оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральные стандарты оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 9)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 1.06.2015 г. №326;
- Федеральные стандарты оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 12)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 года № 721;
- Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН53-86(р), Госгражданстрой;
- Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости», учебник, Москва, Финансы и статистика, 2002 г.;
- Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/ М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008 г.;
- Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие/В.И. Петров; под ред. М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: КНОРУС, 2008 г.;
- Базы данных имеющиеся в распоряжении Оценщика;
- Базы данных, аналитические и статистические материалы компаний и государственных органов, данные Интернет ресурсов (сайты агентств недвижимости): www.cbr.ru, www.knightfrank.ru, www.realto.ru, realty.dmir.ru, www.irr.ru, <http://www.avito.ru>, www.kn.ngs.ru, www.dkrealty.ru/, <http://www.avito.ru/>, <http://www.vrx.ru/>.

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

Перечисленный перечень использованных при проведении оценки данных содержит не полные сведения о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций.

Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

Объект-аналог №2

cian.ru/sale/commercial/241005359/

Фотографии (19) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

сегодня, 22:54 188 просмотров, 2 за сегодня

Офис (В), 57,3 м²


в бизнес-центре «Fresh (Фреш)»

Москва ЮЗАО. р-н Коньково, ул. Бутлерова, 17Б На карте

▲ Калужская - 15 мин. пешком ▲ Беляево - 15 мин. пешком

▲ Новые Черемушки - 6 мин. на транспорте

В избранное Поделиться Добавить в избранное Показать



19 фото

57,3 м²
Площадь

2 из 7
Этаж

Свободно
Помещение

В
Класс

5 443 500 ₽

95 000 ₽ за м²


PRO ID 199540
Еще 22 объекта

+7 904 566-94-71

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер


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

Написать сообщение



Коммерчески
Скидка до 6%
100 т.р./м². И
Отделаный в
+7 (495) 125-

Застройщик API Development. Проектная декларация до 28.02.2021, подробнее на odinburg.ru.



Ипотека 0.01
Коммерчески
м². Москва Н
высокие потол
+7 (495) 126-

Застройщик ООО «А101». ПД на www.nash.dom «Совкомбанк», лиц. №963 от 05.12.14. Ставка 10.99% ПИ от 30%, макс. сумма до 200 млн руб., 28.02.2021, подробнее на www.a101.ru

cian.ru/sale/commercial/241005359/

Фотографии (19) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Прямая продажа от собственника. Офисное помещение на 2 этаже БЦ Фреш. 57,3 м.кв. Высокие потолки. Возможна продажа как арендный бизнес с арендаторами. В здании 2 столовых, склады, кофе поинт, интернет, охрана, парковка. Алексей

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	5 443 500 ₽	Налог	УСН
Ставка	95 000 ₽ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Показать

Номер налоговой	28
Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	4 м
Состояние	Офисная отделка
Доступ	Пропускная система
Стоимость	5 000 ₽/место
Парковка	Наземная
Количество мест	800

5 443 500 ₽

95 000 ₽ за м²


PRO ID 199540
Еще 22 объекта

+7 904 566-94-71

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер


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

Написать сообщение



Коммерчески
Скидка до 6%
100 т.р./м². И
Отделаный в
+7 (495) 125-

Застройщик API Development. Проектная декларация до 28.02.2021, подробнее на odinburg.ru.



Ипотека 0.01
Коммерчески
м². Москва Н
высокие потол
+7 (495) 126-

Застройщик ООО «А101». ПД на www.nash.dom «Совкомбанк», лиц. №963 от 05.12.14. Ставка 10.99% ПИ от 30%, макс. сумма до 200 млн руб., 28.02.2021, подробнее на www.a101.ru

Источник: <https://www.cian.ru/sale/commercial/241005359/>

Объект-аналог №3

cian.ru/sale/commercial/247110654/

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа офисов в Москве > ЮЗАО > Коньково > метро Калужская > улица Бутлерова

сегодня, 01:37 109 просмотров, 3 за сегодня


Офис (В), 78,8 м²

в бизнес-центре «Fresh (Фреш)»

Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Бутлерова, 17Б На карте

Калужская Калужская - 10 мин. пешком Белеево - 16 мин. пешком

В избранное Поделиться Добавить в подборку Показать фото



9 фото

78,8 м²
Площадь

5 из 5
Этаж

Свободно
Помещение

В
Класс

9 000 000 ₽

114 214 ₽ за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

PRO ЭТАЖИ

Агентство недвижимости

На рынке с 2000 года

Ещё 4060 объектов

+7 983 666-09-75

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

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

Написать сообщение

Варцан Дмитрий Игоревич

5.0 13 отзывов

Ипотека 0,019

Коммерческая м², Москва

Высокие потолки

+7 (495) 126-5

Застройщик ООО «А101», ПД на www.nashdom.ru

«Совкомбанк», лицензия №963 от 05.12.14, Статус 10.99% ПВ от 30%, макс. сумма до 200 млн

28.02.2021, подробности на www.a101.ru

Фотографии (9) Описание На карте Контактное лицо

78,8 м² Площадь 5 из 5 Этаж Свободно Помещение В Класс

Продается светлое и просторное офисное помещение на пятом этаже Бизнес-центра "Neogeo". Бизнес-центр класса В+. Функционирует пропускная система, имеется зона ожидания. Так же есть парковка на территории. Шаговая доступность от станции метро "Калужская". Площадь 78,8 квадратных метров. Престижный и экологически чистый район Москвы ЮЗАО. Приобретая через нашу компанию сопровождение по сделке будет для вас комфортным и безопасным. Звоните сейчас, объявление актуально! Звоните! Номер в базе: 5127051.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	9 000 000 ₽	Налог	НДС включен: 1 500 000 ₽
Ставка	114 214 ₽ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Показать фото

Высота потолков	3 м
Парковка	Наземная
Количество мест	800

Источник: <https://www.cian.ru/sale/commercial/247110654/>


Информация, используемая в доходном подходе для определения арендной ставки
Объект-аналог №1

2 фев, 11:32 18 просмотров, 0 за сегодня

Офис (В), 75 м²

в бизнес-центре «Fresh (Фреш)»
Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Бутлерова, 17Б На карте
▲ Калужская - 15 мин. пешком ▲ Беляево - 16 мин. пешком ▲ Коньково - 7 мин. на транспорте

В избранное Поделиться Добавить в избранное Пожаловаться



4 фото

75 м² Площадь 7 из 7 Этаж Свободно Помещение В Класс

75 000 Р/мес.

12 000 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, УСН, без комиссии

PRO ONE
Агентство недвижимости
На рынке с 2016 года
Еще 29 объектов
+7 992 555-39-02

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Заоните
В объявлении показан временный номер

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

Написать сообщение

cian.ru/rent/commercial/250108021/

Фотографии (4) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Офис, 7

Площадь Этаж Помещение Класс

АНТИКРИЗИСНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОТ СОБСТВЕННИКА!!!
Аренда офиса кабинета - площадь 75 м². 12 минут пешком от метро Калужская. Цена 12 000 руб/ м² в год. УСН. Доступ 24/7. В цену включены ВСЕ коммунальные платежи. Свежий ремонт. Охраняемая Парковка 5000 руб/месяц. 28 налоговая.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
Показать телефон

Условия сделки			
Цена	75 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	12 000 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	5 000 Р/место
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Уточнить условия Пожаловаться

Номер налоговой	28
Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	4 м
Планировка	Кабинетная
Состояние	Офисная отделка

75 000 Р/мес.

12 000 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, УСН, без комиссии

PRO ONE
Агентство недвижимости
На рынке с 2016 года
Еще 29 объектов
+7 992 555-39-02

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Заоните
В объявлении показан временный номер

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

Написать сообщение

Ипотека 0.01%. Помещение Коммерческие помещения м². Москва МАО. 1-я линия высокие потолки. +7 (495) 126-55-69

Зестройщик ООО «А101». ПД на www.nash.dom.ru. Ипотека «Совкомбанк», лиц. №963 от 05.12.14. Ставка 0.01% перс. 6 10.99% ПВ от 30%, макс. сумма до 200 млн р., срок до 30 лет 28.02.2021, подробнее на www.a101.ru

Акту Бизнес-центр «Прайм Тай» Продажа офисных помещений Метро Аэропорт +7 (495) 186-37-8833зде

Источник: <https://www.cian.ru/rent/commercial/250108021/>

Объект-аналог №2

22 янв, 23:56

209 просмотров, 2 за сегодня

Офис (В+), 54 м²

в бизнес-центре «Neo-Geo Дизайнерский (Нео-Гео)»

Москва ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Бутлерова, 17Б [На карте](#)

🚶 Калужская - 15 мин. пешком 🚗 Белые - 3 мин. на транспорте

🚗 Коньково - 6 мин. на транспорте

❤ В избранное 🔄 📷 📄 📞 ⚠ Пожаловаться

54 м²
Площадь

3 из 7
Этаж

Свободно
Помещение

В+
Класс

Онлайн-показ

58 500 ₽/мес. ↓ ↑

13 000 ₽ за м² в год

✓ PRO

Апекс-Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 1998 года
[Еще 1612 объектов](#)

+7 901 129-59-19

📱 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[cian.ru/rent/commercial/239795257/](#)

Фотографии (5) **Описание** На карте Контактное лицо

Офис

Лот 352329 Предложение от Собственника! Сдаю офис 54 кв. м. Кабинет в рабочем состоянии. Договор прямой аренды. Возможен круглосуточный доступ. Предоставляется юридический адрес.

В цену включено: затраты на электричество, коммунальные расходы.

Чтобы получить ПОДРОБНУЮ ПРЕЗЕНТАЦИЮ С ПЛАНИРОВКОЙ И ФОТОГРАФИЯМИ, звоните или отправьте свой email и номер телефона в сообщении на портале. Высылаем в течение 15 минут по запросу!

Конт. лицо: Оксана , доб. 136, ЛОТ 352329

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Онлайн-показ

58 500 ₽/мес. ↓ ↑

13 000 ₽ за м² в год

✓ PRO

Апекс-Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 1998 года
[Еще 1612 объектов](#)

+7 901 129-59-19

📱 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

Условия сделки

Цена	58 500 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	13 000 ₽ за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 9 747 ₽	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

Источник: <https://www.cian.ru/rent/commercial/239795257/>

Объект-аналог №3

[cian.ru/rent/commercial/251000917/](#)

Сведения о сайте

сегодня, 00:30 4 просмотра, 0 за сегодня

Офис (В), 59 м²

в бизнес-центре «Fresh (Фреш)»

Москва ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Бутлерова, 17Б [На карте](#)


Калужская - 10 мин. пешком

Беляево - 5 мин. на транспорте






Коньково - 7 мин. на транспорте

В избранное

Пожаловаться



5 фото

59 м²

Площадь

7 из 7

Этаж

Свободно

Помещение

В

Класс

Онлайн-показ

59 000 ₽/мес.

12 000 ₽ за м² в год

PRO

Century 21 Street Realty

Агентство недвижимости

На рынке с 2008 года

Еще 142 объекта

+7 901 129-72-92


+7 981 666-56-44

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

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

Написать сообщение



Ипотека 0,01%.

Коммерческие п

м², Москва НАО,

высокие потолки


+7 (495) 126-55-

Застраховщик ООО «А101», ПД на [www.a101.ru](#)

«Совкомбанк», лиц. №963 от 05.12.14, Ставка 0,01

10,99%, ПВ от 30%, макс. сумма до 200 млн р., про

28.02.2021, подробнее на [www.a101.ru](#)



Деловой кварта

Аренда офисов

[cian.ru/rent/commercial/251000917/](#)

Фотографии (5)

Описание

На карте

Контактное лицо

Похожие объявления

Аренда офиса в пешей доступности от метро Калужская.

В помещениях выполнена офисная отделка. Высокие потолки, большие окна.

Офис оборудован современной системой кондиционирования и вентиляции.

Круглосуточный доступ, охраняемая парковка. Столовая, кафе прямо в здании.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	59 000 ₽/мес.	Тип аренды	-
Ставка	12 000 ₽ за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Онлайн-показ

59 000 ₽/мес.

12 000 ₽ за м² в год

Следить за изменением цены

Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, УСН; без ком

PRO

Century 21 Street Realty

Агентство недвижимости

На рынке с 2008 года

Еще 142 объекта

+7 901 129-72-92

+7 981 666-56-44

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

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

Написать сообщение

Источник: <https://www.cian.ru/rent/commercial/251000917/>

10.2. Документы, предоставленные Заказчиком



1306_20227936



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А40-75987/16-70-86 «Б»

10 октября 2018г.

Резолютивная часть определения объявлена 04 октября 2018 г.

Определение в полном объеме изготовлено 10 октября 2018 г.

Арбитражный суд города Москвы в составе:

председательствующего - судьи Кондрат Е.Н.,

при ведении протокола секретарем судебного заседания Коробковой С.Г.

рассмотрев в судебном заседании вопрос утверждения кандидатуры конкурсного управляющего ОАО «Центральный коллектор научных библиотек»

по делу по заявлению ООО «Альянс» (ИНН 3702727339) о признании несостоятельным (банкротом) ОАО «Центральный коллектор научных библиотек» (ОГРН 1067746330618, ИНН 7728574395),

В судебное заседание явились: и.о. конкурсного управляющего – Молькова Л.И. (лично, паспорт), представитель ООО «Орион» - Жангоразов М.А. (паспорт, доверенность от 17.09.2018),

УСТАНОВИЛ: В Арбитражный суд города Москвы 05.04.2016г. поступило заявление ООО "Альянс" о признании несостоятельным (банкротом) ОАО "Центральный коллектор научных библиотек".

Определением Арбитражного суда города Москвы от 17 января 2017 г. заявление ООО "Альянс" (ИНН 3702727339) о признании несостоятельным (банкротом) ОАО "Центральный коллектор научных библиотек" (ОГРН 1067746330618, ИНН 7728574395), было признано обоснованным, в отношении ОАО "Центральный коллектор научных библиотек" введена процедура наблюдения.

Временным управляющим ОАО "Центральный коллектор научных библиотек" суд утвердил Молькову Лилию Ивановну (член САУ "СРО "ДЕЛО", ИНН 370213633811, рег.номер: 8319, почтовый адрес арбитражного управляющего: 153025, г. Иваново, ул. Дзержинского, д. 39, оф. 411).

Сообщение о введении процедуры наблюдения в отношении должника опубликовано в газете «Коммерсантъ» №16 от 28.01.2017, стр. 101.

Определением Арбитражного суда г.Москвы от 20.11.2017 г. утверждено мировое соглашение по делу № А40-75987/16-70-86 «Б» о признании несостоятельным (банкротом) ОАО «Центральный коллектор научных библиотек» (ОГРН 1067746330618, ИНН 7728574395).

10.05.2018 г. в Арбитражный суд города Москвы поступило заявление ООО «Орион» о расторжении мирового соглашения и возобновлении производства по делу о банкротстве ОАО «Центральный коллектор научных библиотек».

Определением Арбитражного суда г.Москвы от 21.06.2018 г. судом расторгнуто мировое соглашение, утвержденное 20.11.2017 года по делу №А40-75987/16-70-86 «Б». Возобновлено производство по делу №А40-75987/16-70-86 «Б» о несостоятельности

(банкротстве) ОАО «Центральный коллектор научных библиотек» (ОГРН 1067746330618, ИНН 7728574395).

Решением Арбитражного суда города Москвы от 11.09.2018г. должник ОАО «Центральный коллектор научных библиотек» (ОГРН 1067746330618, ИНН 7728574395) признан несостоятельным (банкротом). В отношении ОАО «Центральный коллектор научных библиотек» (ОГРН 1067746330618, ИНН 7728574395) открыто конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

Исполняющим обязанности конкурсного управляющего ОАО «Центральный коллектор научных библиотек» утверждена Молькова Лилия Ивановна (член САУ "СРО "ДЕЛО", ИНН 370213633811, рег.номер: 8319, почтовый адрес арбитражного управляющего: 153025, г. Иваново, ул. Дзержинского, д. 39, оф. 411).

В настоящем судебном заседании рассматривался вопрос об утверждении кандидатуры конкурсного управляющего.

В материалы дела представлен протокол собрания кредиторов №1 от 27.09.2018г. По первому вопросу повестки дня 94,84% голосов от общего числа голосов конкурсных кредиторов и уполномоченных органов было принято решение об определении саморегулируемой организации, из числа членов которой должен быть утвержден арбитражный управляющий – САУ «СРО «ДЕЛО».

В материалы дела от САУ «СРО «ДЕЛО» поступили сведения о кандидатуре арбитражного управляющего Лебедевой Оксаны Николаевны и информация о соответствии представленной кандидатуры требованиям ст. ст. 20 и 20² ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Согласно пункту 1 статьи 127 Закона о банкротстве при принятии решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства арбитражный суд утверждает конкурсного управляющего в порядке, предусмотренном статьей 45 Закона о банкротстве, о чем выносит определение.

Статьей 45 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" установлен порядок утверждения арбитражного управляющего, в соответствии с которым арбитражный суд утверждает арбитражного управляющего по результатам рассмотрения представленной саморегулируемой организацией арбитражных управляющих информации о соответствии кандидатуры арбитражного управляющего требованиям, предусмотренным ст. 20 и 20.2 настоящего Федерального закона.

Согласно разъяснениям Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенным в п. 25 Постановления Пленума от 23.07.2009 N 60 "О некоторых вопросах, связанных с принятием Федерального закона от 30.12.2008 N 296-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)" собрание кредиторов вправе принять решение о выборе арбитражного управляющего или иной саморегулируемой организации как до судебного заседания по вопросу об освобождении арбитражного управляющего, так и после принятия судебного акта об этом.

Учитывая изложенное, поскольку представленная кандидатура арбитражного управляющего соответствует требованиям ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», то в силу п. 4 ст. 45 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» суд утверждает конкурсным управляющим ОАО «Центральный коллектор научных библиотек» Лебедеву Оксану Николаевну, члена САУ «СРО «ДЕЛО».

На основании изложенного, руководствуясь статьями 20.4, 22, 45 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184-186 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

Утвердить конкурсным управляющим ОАО «Центральный коллектор научных библиотек» (ОГРН 1067746330618, ИНН 7728574395) Лебедеву Оксану Николаевну (ИНН 352525149332, рег. номер 17542, член САУ «СРО «ДЕЛО», адрес для

направления корреспонденции: 142701, Московская область, г. Видное, ул. Завидная, 1-268).

Арбитражному управляющему Мольковой Лилии Ивановне передать в 3-дневный срок Лебедеву Оксану Николаевну все документы по конкурсному производству, оформив соответствующие документы по акту приема-передачи.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в арбитражный суд апелляционной инстанции (Девятый арбитражный апелляционный суд) в четырнадцатидневный срок.

Информация о движении дела, о порядке ознакомления с материалами дела и получении копий судебных актов может быть получена на официальном сайте Арбитражного суда города Москвы в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по веб-адресу: www.msk.arbitr.ru.

Председательствующий - судья

Е.Н. Кондрат

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»**ФГИС ЕГРН**

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 31.10.2019 г., поступившего на рассмотрение 03.11.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(код объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
03.11.2019		№ 99/2019/292919419	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		77:06:0008001:2599	

Номер кадастрового квартала:	77:06:0008001
Дата присвоения кадастрового номера:	04.07.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	, ул. Бутлерова, д. 17Б
Площадь:	1495.3
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	данные отсутствуют № антресоль 7, данные отсутствуют № 1, данные отсутствуют № 2, данные отсутствуют № 3, данные отсутствуют № 4, данные отсутствуют № 7
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	127992536.17

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
03.11.2019 № 99/2019/292919419		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:06:0008001:2599	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:06:0008001:1060
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	77:06:0008001:2597
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженеру:	Яковлева Юлия Витальевна №77-12-102, ООО "Кадастровый Центр Северо-Восток"

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
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
03.11.2019 № 99/2019/292919419			
Кадастровый номер:		77:06:0008001:2599	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Марков Сергей Андреевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № _____	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
03.11.2019 № 99/2019/292919419		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		77:06:0008001:2599
1.	Правообладатель (правообладатели):	Открытое акционерное общество "Центральный коллектор научных библиотек", ИНН: 7728574395
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Собственность, № 77-77-06/106/2013-820 от 05.07.2013
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из государственного реестра в отношении объекта, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Бутлерова, д.17Б, кад.№ 77:06:0008001:2599, нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 495, 3 кв.м
	дата государственной регистрации:	05.11.2014
	номер государственной регистрации:	77-77-15/021/2014-166
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете (ИП) от 12.09.2014 №120911/14/77033-ИП, на основании ИП № АС 006519369

		от 26.05.2014, выдан. Арбитражным судом г.Москвы по делу №А40-30688/14-25-195, вступ. в з/с 16.05.2014) от 23.10.2014, выдавший орган: Черемушкинский РОСП УФССП России по Москве, пристав-исполнитель Дя Я.Г
3.1.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Бутлерова, д.17Б, кад.№ 77:06:0008001:2599, нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 495, 3 кв.м
	дата государственной регистрации:	24.10.2019
	номер государственной регистрации:	77:06:0008001:2599-77/005/2019-6
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	Выписка №4424288572 из постановления №127716175/7739 (ИП № 73966/19/77039-ИП от 23.09.2019, возбужденный на основании ИЛ: ФС 032962522 от 06.06.2019, выдавший

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

		орган: Арбитражный суд города Москвы) от 18.10.2019, выдавший орган: МО по ОИПНХ УФССП России по Москве; Судебный пристав-исполнитель Яндаров Денис Альбертович
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременении объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Раздел 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части (частях) помещения

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <u>9</u>	Всего листов раздела <u>9</u> :	Всего разделов: _____
03.11.2019 № 99/2019/292919419		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:06:0008001:2599	
Учетный номер части	Площадь, м ²	Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	21.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

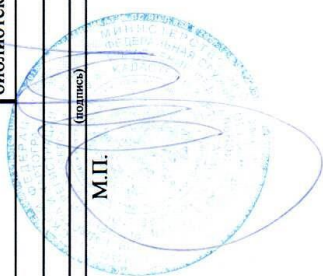
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение		
Лист № <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего листов выписки: <u> </u>
17.10.2019		
Кадастровый номер: <u>77:06:0008001:2748</u>		
Номер кадастрового квартала: <u>77:06:0008001</u>		
Дата присвоения кадастрового номера: <u>14.02.2014</u>		
Ранее присвоенный государственный учетный номер: <u>данные отсутствуют</u>		
Адрес: <u>Москва, ул. Бутлерова, д. 17Б</u>		
Площадь, м²: <u>117.3</u>		
Наименование: <u>Нежилое помещение</u>		
Назначение: <u>Нежилое помещение</u>		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место: <u>Этаж № 7</u>		
Вид жилого помещения: <u>данные отсутствуют</u>		
Кадастровая стоимость (руб.): <u>11602358.83</u>		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: <u>77:06:0008001:1060</u>		
Виды разрешенного использования: <u>данные отсутствуют</u>		
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: <u>данные отсутствуют</u>		
Статус записи об объекте недвижимости: <u>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"</u>		
Особые отметки: <u>данные отсутствуют</u>		

Получатель выписки:		Открытое акционерное общество "Центральный коллектор научных библиотек"	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ (полное наименование должности)		Николаева А. В. (инициалы, фамилия)	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 2
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	(вид объекта недвижимости)
Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов: <u> </u>
17.10.2019	Всего листов выписки: <u> </u>
Кадастровый номер:	77:06:0008001:2748

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Открытое акционерное общество "Центральный коллектор научных библиотек", ИНН: 7728574395, ОГРН: 1067746330618
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77:06:0008001:2748-77/005/2019-6 от 17.10.2019
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи нежилого помещения от 03.09.2018 №1
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ (полное наименование должности)	М.П. (подпись)
Николаева А. В. (инициалы, фамилия)	

Раздел 5

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

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>5</u> Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : _____
17.10.2019	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	77:06:0008001:2748

Номер этажа (этажей): Этаж № 7

Масштаб 1:	данные отсутствуют
------------	--------------------

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ	
(полное наименование должности)	
(подпись)	Николаева А. В.
М.П.	(инициалы, фамилия)

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	8	Всего листов:	12
--------	---	---------------	----

"04" августа 2014 г. № 77/501/14-778056
Кадастровый номер: 77:06:0008001:2599

План расположения помещения на этаже Этаж № 3:

**3 ЭТАЖ
(ПРОДОЛЖЕНИЕ)**

Масштаб 1:300

Условные обозначения:

2.60 - линейный размер (м)

- стены, перегородки, в т.ч. с дверями

- стены с окном и остекленной дверью

- лестница

Масштаб 1:

Ведущий технолог	К. В. Федоров
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

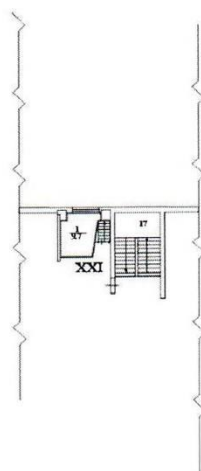
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	11	Всего листов:	12
--------	----	---------------	----

"04" августа 2014 г. № 77/501/14-778056	
Кадастровый номер:	77:06:0008001:2599

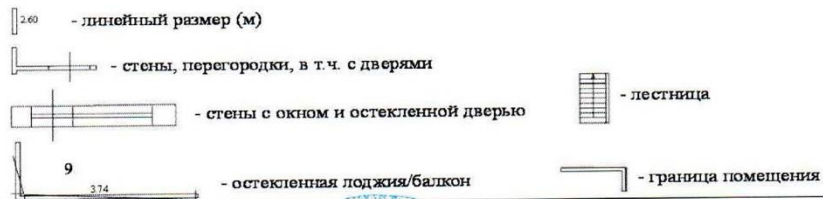
План расположения помещения на этаже Этаж № антресоль 7:

АНТРЕСОЛЬ 7 ЭТАЖА



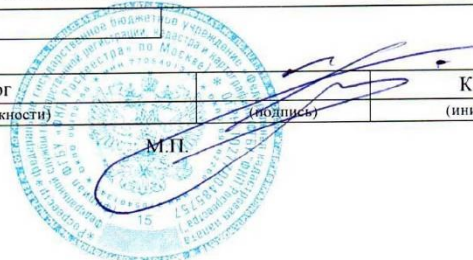
Масштаб 1:300

Условные обозначения:



Масштаб 1:

Ведущий технолог	К. В. Федоров
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)



КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

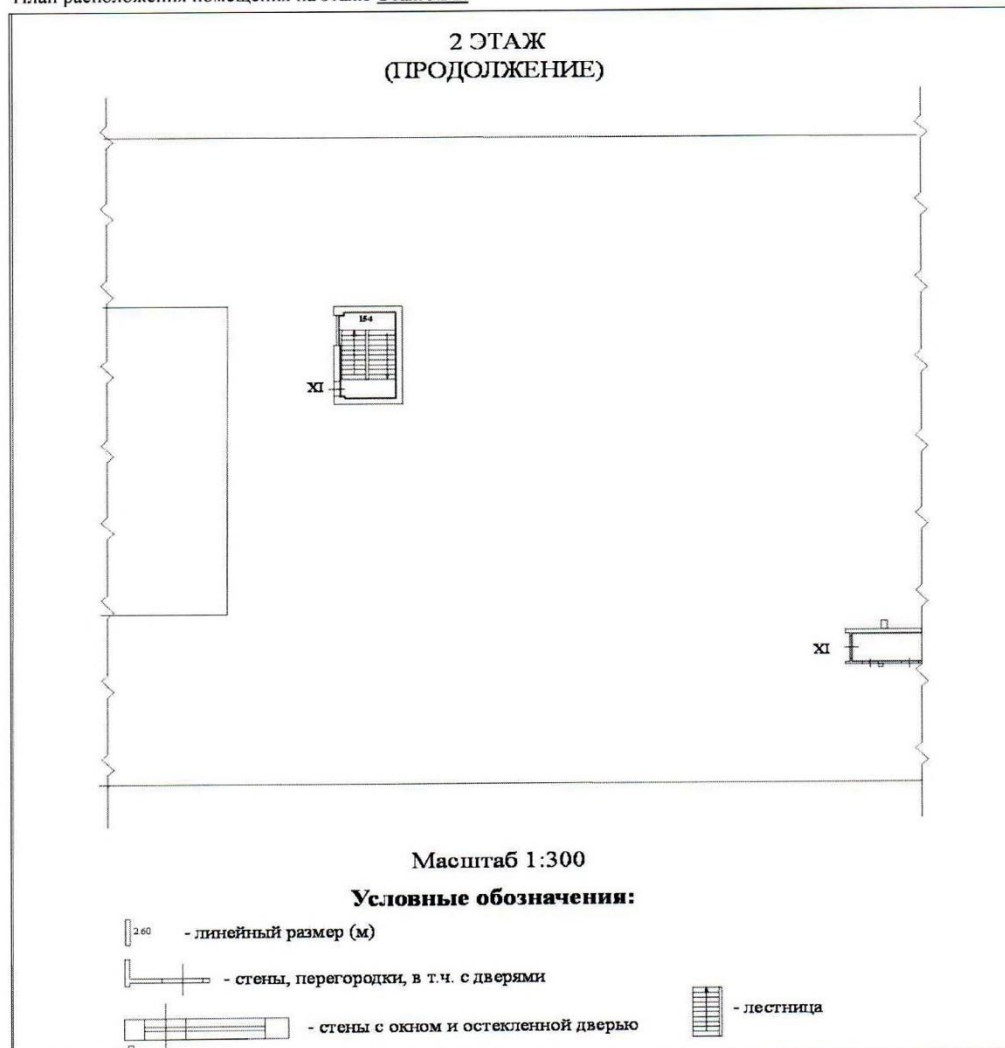
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	5	Всего листов:	12
--------	---	---------------	----

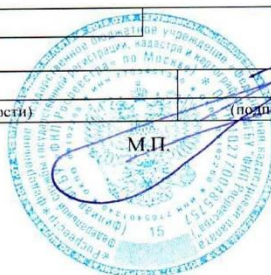
"04" августа 2014 г. № 77/501/14-778056
Кадастровый номер: 77:06:0008001:2599

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:



Масштаб 1:

Ведущий технолог		К. В. Федоров
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)



КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

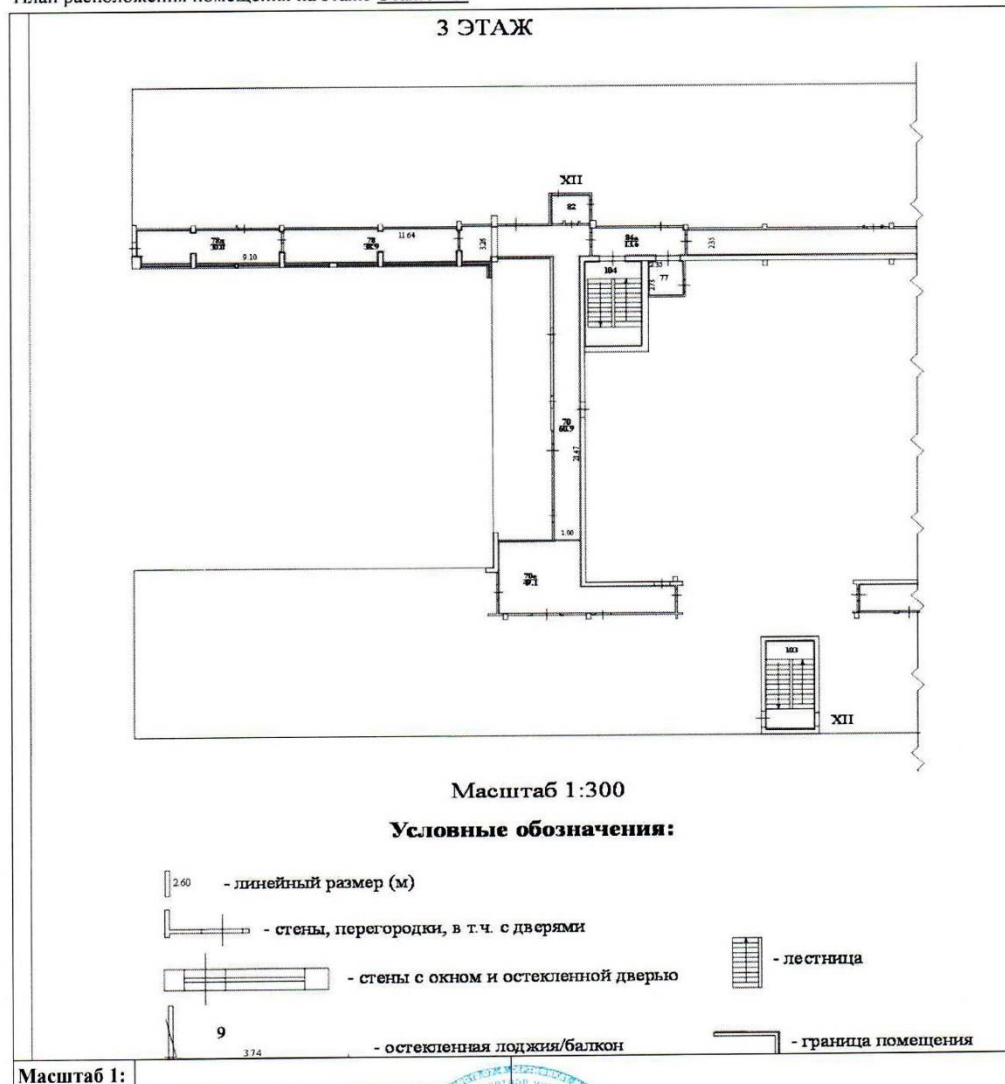
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

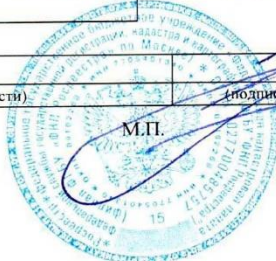
Лист №	6	Всего листов:	12
--------	---	---------------	----

"04" августа 2014 г. № 77/501/14-778056
Кадастровый номер: 77:06:0008001:2599

План расположения помещения на этаже Этаж № 3:



Ведущий технолог	К. В. Федоров
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)



КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

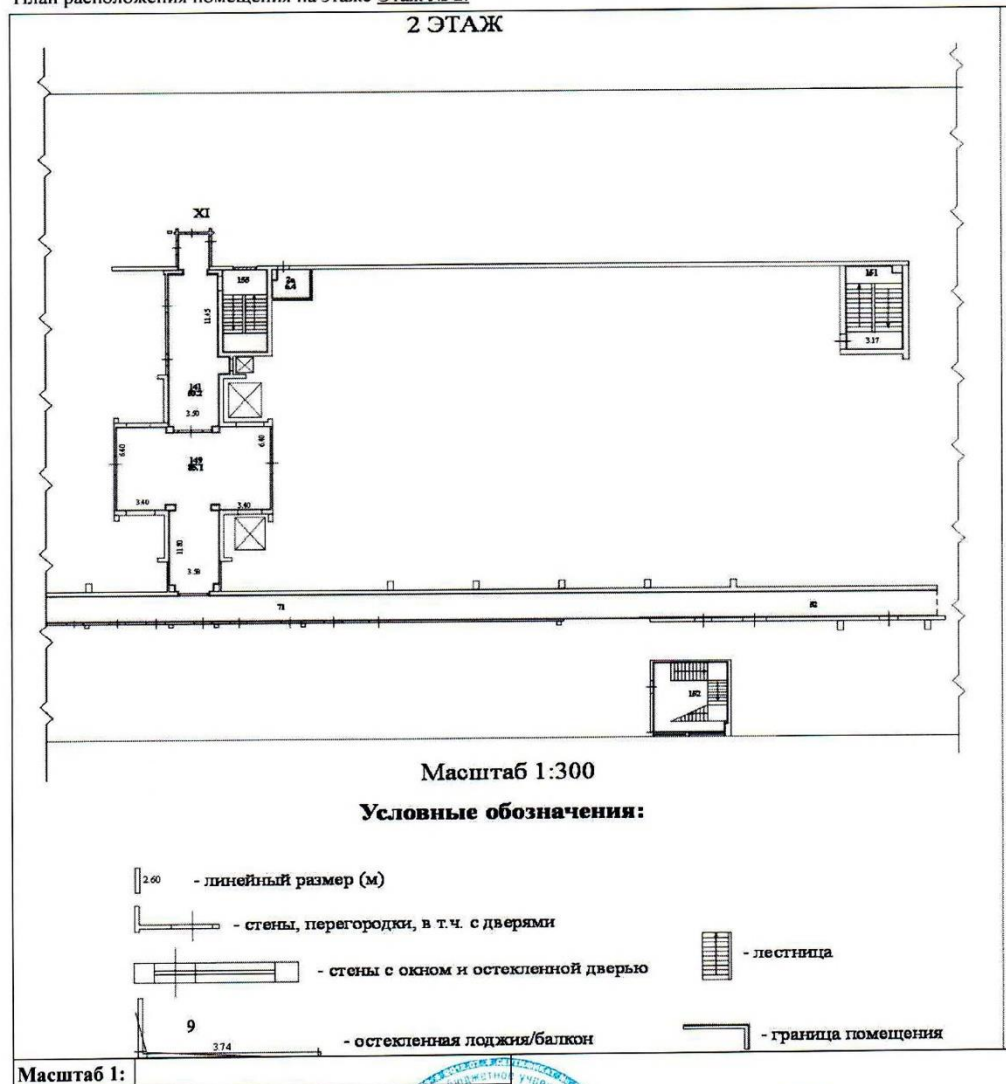
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

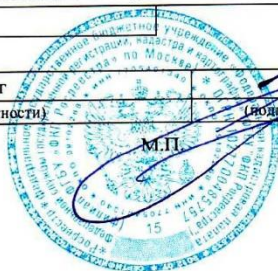
Лист №	4	Всего листов:	12
--------	---	---------------	----

"04" августа 2014 г. № 77/501/14-778056
Кадастровый номер: 77:06:0008001:2599

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:



Ведущий технолог	К. В. Федоров
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)



КП.2

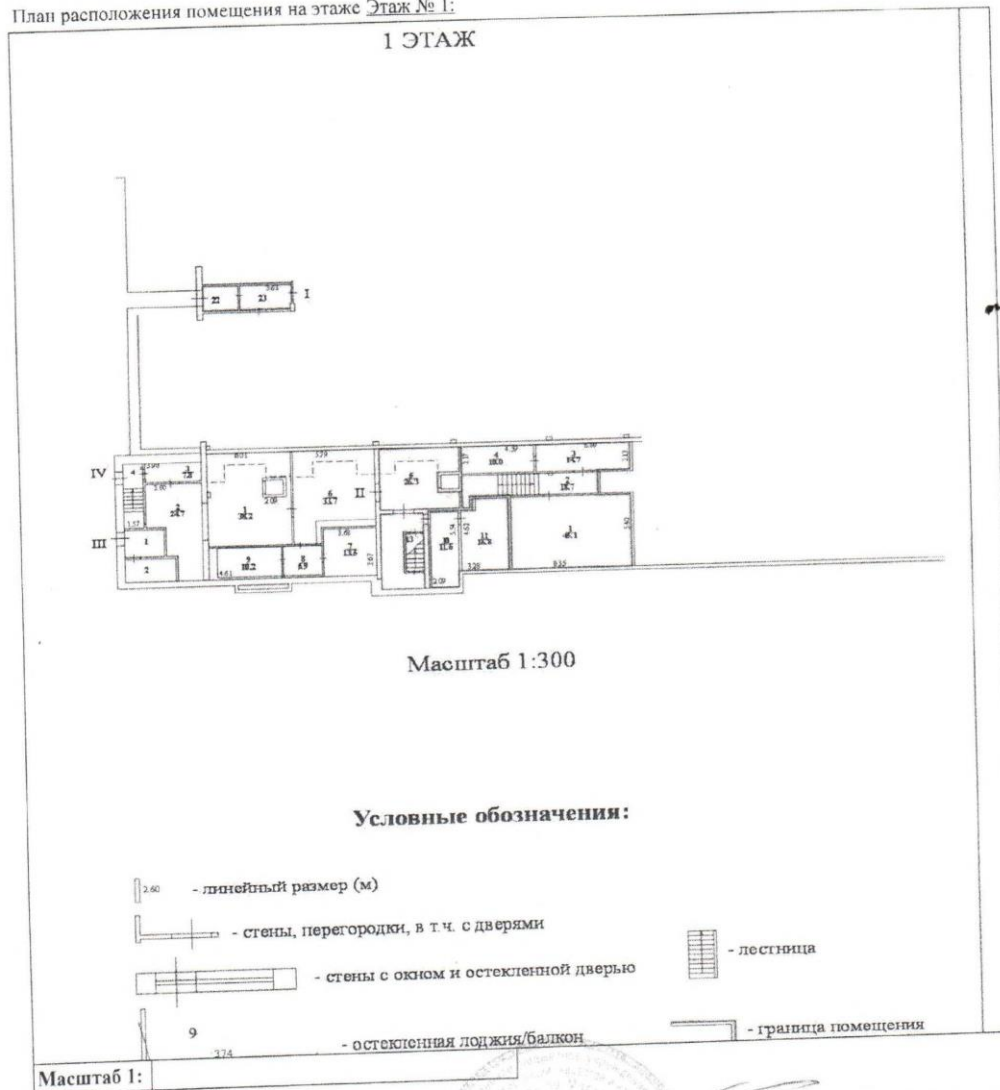
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	12
"04" августа 2014 г. № 77/501/14-778056			
Кадастровый номер:		77:06:0008001:2599	

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

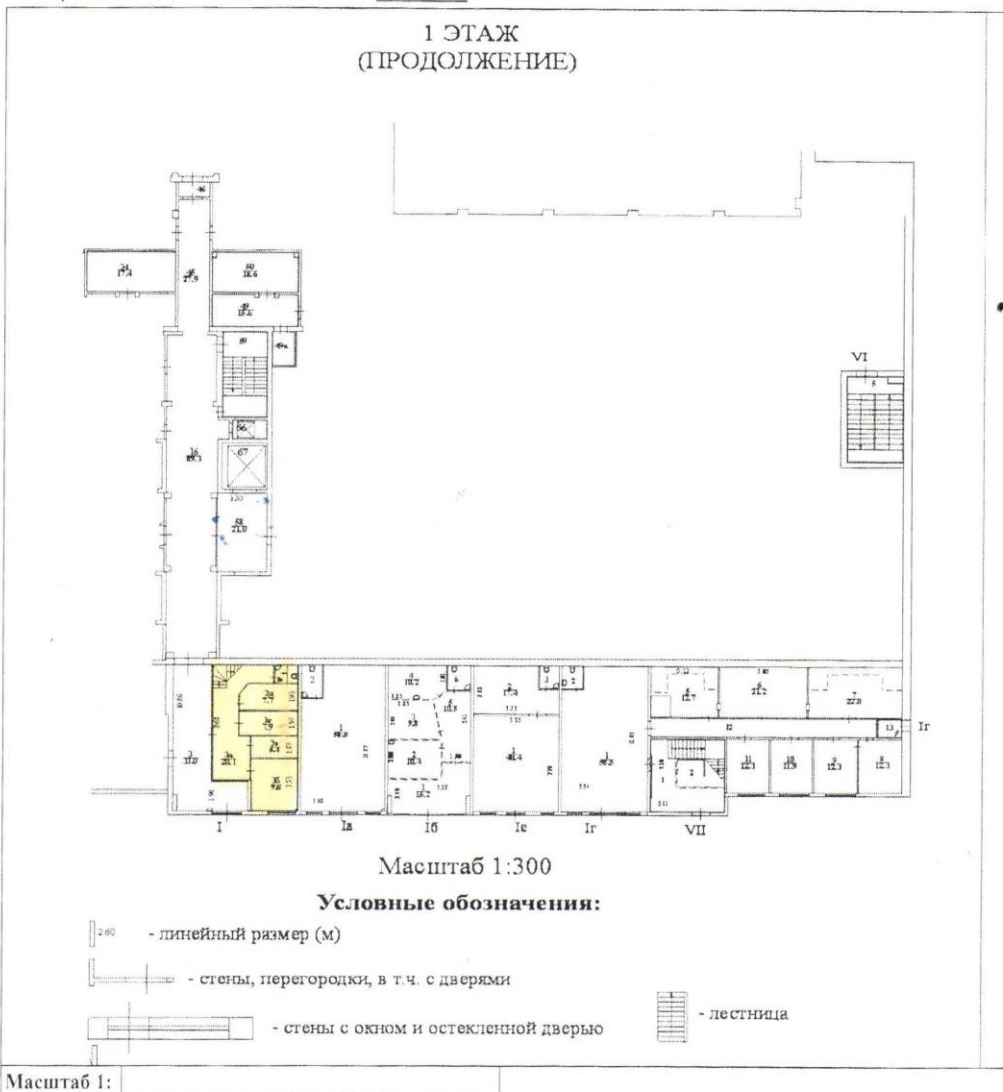
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	3	Всего листов:	12
--------	---	---------------	----

"04" августа 2014 г. № 77/501/14-778056
Кадастровый номер: 77:06:0008001:2599

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Ведущий технолог	К. В. Федоров
(полное наименование должности)	(подпись) (инициалы, фамилия)

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации	
Савеловское ТБТИ	
Адрес: 127018, г. Москва, ул. Стрелецкая, д. 9А	
Телефон: 8 (495) 656-29-50, 8 (495) 656-22-19	
к заказу 63 73 300730 от 23.12.2016 г.	

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, улица Бутлерова, дом 17Б



стр. 1

Помещение № I Тип: Нежилое

ф.25

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает (ком.3а,3б,3в,3г,3д,3е,49,49а)

Разрешение на возведение объекта не предъявлено

Решение префектуры АО о согласовании проведения работ по переустройству объекта нежилого назначения от 25.03.2009 г. № 15-32-20/9

назначения от 23.03.2009 г. № 13-32-20/9										
Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				
основн.	вспом.	лоджий		балконов	прочих	Дата обследования				
1	3а	коридор	20,1		20,1				460	учрежд. 05.12.2013 г.
	3б	офис	9,6	9,6						учрежд. 05.12.2013 г.
	3в	офис	5,4	5,4						учрежд. 05.12.2013 г.
	3г	офис	7,9	7,9						учрежд. 05.12.2013 г.
	3д	офис	7,7	7,7						учрежд. 05.12.2013 г.
	3е	уборная	2,1		2,1					учрежд. 05.12.2013 г.
	22	тамбур	3,6		3,6					учрежд. 05.12.2013 г.
	23	коридор	6,1		6,1					учрежд. 05.12.2013 г.
	34	электрощитовая	17,4	17,4						прочая 05.12.2013 г.
	49	коридор	15,6		15,6					учрежд. 05.12.2013 г.
	49а	служебное	5,4		5,4					учрежд. 05.12.2013 г.
	50	электрощитовая	18,6	18,6						прочая 05.12.2013 г.
	59	лестница	16,0		16,0					прочая 05.12.2013 г.
	66	лифт	1,2		1,2					учрежд. 05.12.2013 г.
Итого			136,7	66,6	70,1					
Нежилые помещения всего			136,7	66,6	70,1					
в т.ч. Учрежденческие			84,7	30,6	54,1					
Прочие			52,0	36,0	16,0					



02 73 16 0007255

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, улица Бутлерова, дом 17Б

стр. 2

Помещение № II Тип: Нежилое

ф.25

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса
 Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает (ком.1-5,10,11,13)

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Вы- сота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		Дата обследова- ния
1	1	помещение техническое	45,1	45,1					460	прочая 11.07.2005 г.
	2	коридор	18,7		18,7					учрежд. 11.07.2005 г.
	3	служебное	14,7		14,7					учрежд. 11.07.2005 г.
	4	служебное	10,0		10,0					учрежд. 11.07.2005 г.
	5	служебное	26,3		26,3					учрежд. 11.07.2005 г.
	10	водомерная	11,6	11,6						учрежд. 11.07.2005 г.
	11	насосная	16,8	16,8						прочая 11.07.2005 г.
	13	помещение подсобное	4,9		4,9					учрежд. 11.07.2005 г.
Итого			148,1	73,5	74,6					
Нежилые помещения всего			148,1	73,5	74,6					
в т.ч. Учрежденные			86,2	11,6	74,6					
Прочие			61,9	61,9						

Помещение № VI Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Вы- сота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		Дата обсле- дова- ния
1	5	лестница	18,0		18,0				460	учрежд. 31.03.2010 г.
Итого			18,0		18,0					
Нежилые помещения всего			18,0		18,0					
в т.ч. Учрежденные			18,0		18,0					

Помещение № VII Тип: Нежилое

ф.25

Решение префектуры АО о согласовании проведения работ по переустройству объекта нежилого
 назначения от 25.03.2010 г. № 15-32-20/9

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Вы- сота, см.	Примечание	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих	Дата обсле́дова- ния
1	1	лестница	21,2		21,2				460	учрежд. 31.03.2010 г.
	2	комната охраны	7,5	7,5						учрежд. 31.03.2010 г.
Итого по помещению			28,7	7,5	21,2					

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, улица Бутлерова, дом 17Б

стр. 3

Нежилые помещения всего	28,7	7,5	21,2					
в т.ч. Учрежденческие	28,7	7,5	21,2					

Помещение № XI Тип: Нежилое

ф.25

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает (ком.2а,52,71,141,149,155)
 Решение префектуры АО о согласовании проведения работ о перепланировке квартиры (помещения) от 19.01.2009 г. № 15-32-2/9

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Вы- сота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
2	2а	электрощитовая	6,4	6,4				482	прочая 31.03.2010 г.
	52	коридор	40,0	40,0					учрежд. 31.03.2010 г.
	71	коридор	80,3	80,3					учрежд. 31.03.2010 г.
	141	коридор	50,2	50,2					учрежд. 31.03.2010 г.
	149	коридор	85,1	85,1					учрежд. 31.03.2010 г.
	151	клетка лестничная	18,0	18,0					учрежд. 31.03.2010 г.
	152	клетка лестничная	37,1	37,1					учрежд. 31.03.2010 г.
	154	клетка лестничная	18,4	18,4					учрежд. 31.03.2010 г.
	155	клетка лестничная	16,0	16,0					учрежд. 31.03.2010 г.
Итого			351,5	351,5					
Нежилые помещения всего			351,5	351,5					
в т.ч. Учрежденческие			345,1	345,1					
Прочие			6,4	6,4					

Помещение № XII Тип: Нежилое

ф.25

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает (ком.46,56,70,70е,77,78,82,84а,102а,106)
 Решение префектуры АО о согласовании проведения работ по переустройству объекта нежилого назначения от 17.11.2010 г. № 15-32-77/0

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Вы- сота, см.	Примечание
			всего	в том числе	в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих	
3	46	коридор	50,7	50,7				482	учрежд. 21.06.2013 г.
	56	коридор	68,2	68,2					учрежд. 21.06.2013 г.
	70	коридор	60,9	60,9					учрежд. 21.06.2013 г.
	70е	коридор	49,1	49,1					учрежд. 21.06.2013 г.
	77	коридор	6,4	6,4					учрежд. 21.06.2013 г.
	78	коридор	38,9	38,9					учрежд. 21.06.2013 г.
	82	коридор	6,0	6,0					учрежд. 21.06.2013 г.

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, улица Бутлерова, дом 17Б

стр. 4

	84а	коридор	13,6		13,6				учрежд. 21.06.2013 г.
	88	коридор	112,0		112,0				учрежд. 21.06.2013 г.
	91	уборная	5,4		5,4				учрежд. 21.06.2013 г.
	92	умывальная	5,1		5,1				учрежд. 21.06.2013 г.
	93	уборная	6,0		6,0				учрежд. 21.06.2013 г.
	94	умывальная	5,4		5,4				учрежд. 21.06.2013 г.
	100	коридор	21,3		21,3				учрежд. 21.06.2013 г.
	101	коридор	101,9		101,9				учрежд. 21.06.2013 г.
	102а	коридор	8,2		8,2				учрежд. 21.06.2013 г.
	103	клетка лестничная	18,6		18,6				учрежд. 21.06.2013 г.
	104	клетка лестничная	18,6		18,6				учрежд. 21.06.2013 г.
	105	клетка лестничная	16,0		16,0				учрежд. 21.06.2013 г.
	106	клетка лестничная	18,0		18,0				учрежд. 21.06.2013 г.
	107	клетка лестничная	37,1		37,1				учрежд. 21.06.2013 г.
Итого			667,4		667,4				
Нежилые помещения всего			667,4		667,4				
в т.ч. Учрежденческие			667,4		667,4				

Помещение № XIII Тип: Нежилое

ф.25

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса
 Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает (ком.12,18-20)

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Вы- сота, см.	Примечание	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
4	9	коридор	127,6		127,6				482	учрежд. 05.04.2013 г.
	12	санузел	9,1		9,1					учрежд. 05.04.2013 г.
	18	лестница	18,4		18,4					учрежд. 05.04.2013 г.
	19	лестница	16,0		16,0					учрежд. 05.04.2013 г.
	20	лестница	18,0		18,0					учрежд. 05.04.2013 г.
Итого			189,1		189,1					
Нежилые помещения всего			189,1		189,1					
в т.ч. Учрежденные			189,1		189,1					

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, улица Бутлерова, дом 17Б

стр. 5

Помещение № XIX Тип: Нежилое

ф.25

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает (ком.1,2)

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Вы- сота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		Дата обсле-дова- ния
7	1	отделение машинное	10,2	10,2					482	прочая 16.01.2015 г.
	2	коридор	6,8		6,8					учрежд. 16.01.2015 г.
	3	служебное	26,2		26,2					учрежд. 16.01.2015 г.
	9	кладовая	21,3		21,3					учрежд. 16.01.2015 г.
	17	лестница	16,0		16,0					учрежд. 16.01.2015 г.
Итого			80,5	10,2	70,3					
Нежилые помещения всего			80,5	10,2	70,3					
в т.ч. Учрежденческие			70,3		70,3					
Прочие			10,2	10,2						

Помещение № XXI Тип: Нежилое

ф.25

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает (ком.1)

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Вы- сота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
антрес. 7	1	склад	9,7	9,7				340	учрежд. 31.03.2010 г.
Итого по помещению			9,7	9,7					
Нежилые помещения всего			9,7	9,7					
в т.ч. Учрежденческие			9,7	9,7					

ИТОГО	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Примечание
	всего	в том числе		в том числе			
		основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих	
Итого	1629,7	167,5	1462,2				
Нежилые помещения всего	1629,7	167,5	1462,2				
в т.ч. Учрежденческие	1499,2	59,4	1439,8				
Прочие	130,5	108,1	22,4				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы 25.08.2005 г. № 6006233

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, улица Бутлерова, дом 17Б

стр. 6


Экспликация на 6 страницах

30.12.2016 г.

Исполнитель



Балашова С. Н.


Ведущий специалист
Савеловского ТБГН
Лазинская
Валентина Васильевна

Экспликация								
Этаж	№ помещения на плане	№ комнаты на плане	Назначение комнаты	Площадь всех частей здания (комнат и помещений вспомогательного использования), кв.м.	В том числе: (кв.м)			Высота (см)
					Общая площадь	Из них:		
						Основная	Вспомогательная	
1	2	3	4	5	6	7	8	10
7	722	1	офис	60,3	60,3	60,3	-	3,05
			Итого по помещению 722	60,3	60,3	60,3	-	
	723	1	офис	57,0	57,0	57,0	-	3,05
			Итого по помещению 723	57,0	57,0	57,0	-	
			Итого по помещениям	117,3	117,3	117,3	0,0	
Кадастровый номер: 77:06:0008001:2748					Адрес объекта: г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17Б			
Дата выполнения работ: 18.06.2021г.					Экспликация Этаж 7, помещения 722,723	Лист	Листов	
Выполнил: Литягина М.Н.						1	1	
						ООО "Паритет"		

План части этажа			
Кадастровый номер: 77:06:0008001:2748		Адрес объекта: г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17Б	
Дата выполнения работ: 18.05.2021г.		Лист	
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> ФИО Подпись </div>		Листов	
Выполнил: Литягина М.Н.		1	
<div style="text-align: center;"> </div>		1	
<div style="text-align: center;"> План части этажа Этаж 7, помещения 722,723 </div>		ООО "Паритет"	



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи:

"05" июля 2013 года

Документы-основания: • РАСПОРЯЖЕНИЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ
ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНСТВА ПО УПРАВЛЕНИЮ ФЕДЕРАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ ПО
ГОРОДУ МОСКВЕ от 02.12.2005 № 1847;
Передаточный акт от 02.12.2005

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Центральный коллектор
научных библиотек", ИНН: 7728574395, ОГРН: 1067746330618, дата гос.регистрации:
01.03.2006, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной
налоговой службы № 46 по г. Москве, КПП: 772801001; адрес (место нахождения) постоянно
действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Бутлерова, д.17Б

Вид права: Собственность

Объект права: нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 495,3 кв.м,
номера на поэтажном плане: антресоль 7 этажа, помещение XXI - комната 1; этаж 1,
помещение I - комнаты 3а, 3б, 3в, 3г, 3д, 3е, 22, 23, 34, 49, 49а, 50, 59, 66; помещение II -
комнаты с 1 по 5, 10, 11, 13; помещение Iг - комната 13; помещение VI - комната 5; помещение
VII - комнаты 1, 2; этаж 2, помещение XI - комнаты 2а, 52, 71, 141, 149, 151, 152, 154, 155; этаж
3, помещение XII - комнаты 46, 56, 70, 70е, 77, 78, 82, 84а, 88, с 91 по 94, 100, 101, 102а, с 103
по 107; этаж 4, помещение XIII - комнаты с 18 по 20; этаж 7, помещение XIX - комнаты с 1 по
3, 9, 17, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Бутлерова, д.17Б

Кадастровый (или условный) номер: 77:06:0008001:2599

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05"
июля 2013 года сделана запись регистрации № 77-77-06/106/2013-820

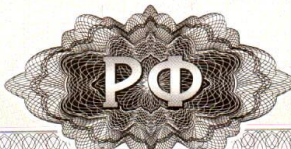
Регистратор

Василенко Д. В.

М.П.



77-АО 978278





ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи:

"05" июля 2013 года

Документы-основания: • РАСПОРЯЖЕНИЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ
ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНСТВА ПО УПРАВЛЕНИЮ ФЕДЕРАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ ПО
ГОРОДУ МОСКВЕ от 02.12.2005 № 1847;
Передаточный акт от 02.12.2005

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Центральный коллектор
научных библиотек", ИНН: 7728574395, ОГРН: 1067746330618, дата гос.регистрации:
01.03.2006, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной
налоговой службы № 46 по г. Москве, КПП: 772801001; адрес (место нахождения) постоянно
действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Бутлерова, д.17Б

Вид права: Собственность

Объект права: нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 136,7 кв.м, номера
на поэтажном плане: этаж 4, помещение XIII - комнаты 9, 12, адрес (местонахождение)
объекта: г.Москва, ул.Бутлерова, д.17Б

Кадастровый (или условный) номер: 77:06:0008001:2602

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05"
июля 2013 года сделана запись регистрации № 77-77-06/106/2013-819

Регистратор

Василенко Д. В.

М.П.



77-АО

978279



10.3. Копии документов исполнителя и оценщика



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 987-18-38 ИНН 7728178835
Спобода, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-006050/20

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-006050/20 от 10.12.2020 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Оценочная компания «Юрдис»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	125438, г. Москва, ул. Михалковская, д. 63Б, стр. 2, пом. XX, ком. 9-18
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	1 100 000 000 (Один миллиард сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	1 100 000 000 (Один миллиард сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единоновременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «17» января 2021 г. по «16» января 2022 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в Договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.

Страховщик:
ООО «Абсолют страхование»
Первый заместитель Генерального директора
на основании Доверенности №163/19 от 14.02.2019г.



(Кривошеев В.А.)

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.
Тел. 8 (495) 987-18-38, доб.2407

Страхователь:
ООО «Оценочная компания «Юрдис»
Генеральный директор на основании Устава



(Терешонок А.Г.)

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

ОСТАПЕЦ
Юлия Вадимовна

ИНН 272104098604

является членом

Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
**«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

(включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006)

Основание: Протокол заседания Правления НП "СРО "НКСО" от 18
сентября 2009 года №13

Президент



Д.А. Кувалдин

Регистрационный № 01916

Дата выдачи 08 октября 2009 года

РОССИЯ
ДИПЛОМ
РОССИЯ
ДИПЛОМ
РОССИЯ
ДИПЛОМ
РОССИЯ
ДИПЛОМ
РОССИЯ
ДИПЛОМ

ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 1179 20 июня 2009 года

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
г. Хабаровск

Государственное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
"Тихоокеанский государственный университет"

ДИПЛОМ

ВСТ 1936329

Решением
Государственной аттестационной комиссии

от 10 июня 2009 года

Крупиной
Юлии Вадимовне

ПРИСУЖДЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ
ЭКОНОМИСТ
по специальности "Финансы и кредит"

Ректор

Всероссийский государственный институт
экономики и статистики
ОГРН 5022701404470

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 204787

Настоящий диплом выдан Юлии Вадимовне Грушиной (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 1 " сентября 2008 г. по 27 " июня 2009 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ГОУ ВПО "Рязановская государственная академия экономики и права по программе "Векта стоимости предприятия (бизнеса)" высшего профессионального образования

Государственная аттестационная комиссия решением от 27 " июня 2009 г. удостоверяет право (получения, квалификации) Грушиной Юлии Вадимовны (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса) (наименование)

Председатель государственной аттестационной комиссии Ю.В. Вадимов (подпись)

Город Рязань Год 2009 Сектор (директор) Ю.В. Вадимов (подпись)

М.Ю. Голыш. 1996.

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 142 БП

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 011809-1

« 10 » мая 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Остапец Юлии Вадимовне

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

от « 10 » мая 20 18 г. № 63

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 10 » мая 20 21 г.



007077 - KA1

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

Остапец
фамилия
Константин Алексеевич
имя, отчество
гражданин России
гражданство

« 09 » национальность (вносится, если указана в записи акта о заключении брака)
августа 1976 г.
дата рождения

г. Хабаровск
место рождения
и Крупина
фамилия
Юлия Вадимовна
имя, отчество
гражданка России
гражданство

« 15 » национальность (вносится, если указана в записи акта о заключении брака)
января 1987 г.
дата рождения

г. Хабаровск
место рождения

заключили брак 24/12/2010
число, месяц, год (цифрами и прописью)
двадцать четвертого декабря две тысячи десятого года

о чем 2010 года декабря месяца 24 числа
составлена запись акта о заключении брака № 2768

После заключения брака присвоены фамилии:
мужу Остапец
жене Остапец

Место государственной регистрации Отдел ЗАГС администрации
г.Хабаровска
наименование органа записи актов гражданского состояния

Дата выдачи « 24 » декабря 2010 г.

Руководитель органа
записи актов гражданского состояния 
О.С. Воронина

I-ДВ № 669109

Гознак, МПФ, Москва, 2010, «В»



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26 +7 (495) 987-18-38
info@absolutins.ru ИНН 7728178835
www.absolutins.ru КПП 772501001

ПОЛИС № 022-073-006052/20

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-006052/20 от 10.12.2020г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.
Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Остапец Юлия Вадимовна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, ул. Выборгская, д. 7, корп. 1, кв. 18
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» января 2021 г. по «31» декабря 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба. Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия: 1. действия (бездействие) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействием) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним; 2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда); 3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №62/20 от 25.01.2020г.



(Потапова Е.Ю.)

Страхователь:
Остапец Юлия Вадимовна

(Остапец Ю.В.)

«10» декабря 2020г.

