



Общество с ограниченной ответственностью
А Г Е Н Т С Т В О
Профоценка

г.Пермь, ул.Советская, 39, , тел. (342) 281-34-64
e-mail: profocenkaperm@mail.ru

УТВЕРЖДАЮ:
Директор
ООО «Агентство «Профоценка»

_____ Ю.Н.Кетова

ОТЧЕТ № 2016/168и
об оценке

недвижимого имущества:

Адрес: МОСКВА, ул. РОМАНОВА ПЕТРА, д. 7 стр.1.

Наименование: помещения; назначение: нежилое; площадь 1883 кв.м.
(подвал пом. I ком.9-13,16,21,22,24,25, этаж 1, пом. I ком.А,а,1-7,11-14,этаж2 пом. I ком.1-30,этаж3 пом. I ком.А,1-22).

Кадастровый (или условный) номер 77-77-13/014/2009-250)

по состоянию на 11 октября 2016 г.

ЗАКАЗЧИК: ФГУП «НИИТуглемаш»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Агентство «Профоценка»

ОЦЕНЩИК Кетова Юлия Николаевна,
член Ассоциации СРО «Национальная коллегия специали-
стов-оценщиков»

г. Пермь 2016 г.

Резюме по результатам оценки

На основании договора № 18 от 11.10.2016 г. оценщики ООО «Агентство «Профоценка» провели оценку указанного ниже движимого имущества.

Цель оценки – определение стоимости объекта оценки в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, Федеральными Стандартами оценки.

При проведении оценки мы основывались на информации о данных купли-продажи объектов на рынке недвижимости г. Москвы, полученной нашими специалистами за время проведения прямого исследования, а также из вторичных источников. Полученная информация считается достоверной и принимается за основу при расчетах. Мнение о рыночной стоимости зависит от предположений и ограничивающих условий, изложенных в настоящем отчете.

При оценке мы исходили из предпосылки, что объект оценки не заложен и не обременен долговыми обязательствами.

Объект оценки:

Адрес: МОСКВА, ул. РОМАНОВА ПЕТРА, д. 7 стр.1.

Наименование: помещения; назначение: нежилое; площадь 1883 кв.м. (подвал пом. I ком.9-13,16,21,22,24,25, этаж 1, пом. I ком.А,а,1-7,11-14,этаж2 пом. I ком.1-30,этаж3 пом. I ком.А,1-22). Кадастровый (или условный) номер 77-77-13/014/2009-250).

Основываясь на проведенном исследовании и анализе, оценщики пришли к следующему выводу: рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 11.10.2016 года составляет:

Рыночная стоимость объекта оценки, рублей с учетом НДС	187 981 722
в том числе НДС	28 675 178
Рыночная стоимость объекта оценки без учёта НДС, руб.	159 306 544

Обращаю Ваше внимание, что настоящее письмо не является отчетом по оценке объекта, а только предваряет отчет, приведенный далее. Вся информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Директор

ООО «Агентство «Профоценка» _____ Ю.Н.Кетова

О Г Л А В Л Е Н И Е

1. Общая часть	4
1.1. Основные факты и выводы	4
1.2. Задание на оценку.....	5
1.3. Сведения о Заказчике и об Оценщике.	6
1.5.1. Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке.	9
1.5.2. Допущения и ограничения к проведению оценки.	9
1.5.3. Допущения в отношении оцениваемых прав.	9
1.5.4. Допущения к источникам информации, использованным в отчете.....	10
1.5.5. Допущения и ограничивающие условия к результату оценки.	10
1.5.6 Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки.	10
1.6. Анализ достаточности и достоверности информации	11
2. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	13
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики	14
4. АНАЛИЗ РЫНКА объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	16
5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	23
6. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	24
7. Оценка рыночной стоимости сравнительным подходом.....	29
8. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	39
9. Обобщение и согласование результатов оценки	49
10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	51
11. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения	52
ПРИЛОЖЕНИЯ	53
ИНФОРМАЦИЯ ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ В СРАВНИТЕЛЬНОМ ПОДХОДЕ	57
ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ.....	65
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ – источников о количественных и качественных характеристиках объ- ектов оценки.	
КОПИИ выписки оценщика из реестра саморегулируемой организации оценщиков	
КОПИИ ПОЛИСОВ страхования ответственности исполнителя	
КОПИИ ПОЛИСА страхования ответственности оценщика	

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. Основные факты и выводы.

Основание для проведения оценки:	Договор № 18 от 11 октября 2016 г.
Порядковый номер отчета об оценке	2016/168и
Информация, идентифицирующая объект оценки:	Адрес: МОСКВА, ул. РОМАНОВА ПЕТРА, д. 7 стр.1. Наименование: помещения; назначение: нежилое; площадь 1883 кв.м. (подвал пом.І ком.9-13,16,21,22,24,25, этаж 1, пом. І ком.А,а,1-7,11-14,этаж2 пом.І ком.1-30,этаж3 пом.І ком.А,1-22). Кадастровый (или условный) номер 77-77-13/014/2009-250).
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:	- Свидетельство о государственной регистрации права 77АК 384 384757 от 26 июня 2009 г. - Технический паспорт на домовладение № 7 по улице Петра Романова Юго-Восточного административного округа г.Москва от 25 марта 2010 г. и экспликация помещений - Справка об остаточной и первоначальной стоимости объекта оценки от 25.10.2016 г.
Описание последовательности определения стоимости	а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку; б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки; в) применение подходов к оценке, включая выбор подходов и методов оценки и осуществление необходимых расчетов; г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки; д) составление отчета об оценке
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:	
затратный подход	Не использовался – мотивированный отказ от использования с.П.8 отчета
доходный подход	164 188 275 рублей с учетом НДС
сравнительный подход	211 775 170 рублей с учетом НДС
Итоговая величина стоимости объекта оценки:	187 981 722 (Сто восемьдесят семь миллионов девятьсот восемьдесят одна тысяча семьсот двадцать два) рубля

1.2. Задание на оценку.

Объект оценки	Адрес: МОСКВА, ул. РОМАНОВА ПЕТРА, д. 7 стр.1. Наименование: помещения; назначение: нежилое; площадь 1883 кв.м. (подвал пом.І ком.9-13,16,21,22,24,25, этаж 1, пом. І ком.А,а,1-7,11-14,этаж2 пом.І ком.1-30,этаж3 пом.І ком.А,1-22). Кадастровый (или условный) номер 77-77-13/014/2009-250).
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Общая площадь 1883 кв.м. Распределение нежилых помещений по этажам здания: площадь подвала– 158,3 кв.м. площадь 1 – этажа– 304,4 кв.м. площадь 2 этажа– 705,3 кв.м. площадь 3 этажа– 715,0 кв.м.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Объект оценки: нежилое помещение коммерческого назначения расположенное в подвале, на 1, 2, 3 этаже 5-этажного административного здания в Юго-Восточном административном округе г.Москвы, на территории района Южнопортовый. Ближайшее метро – ст. «Кожуховская», доступность метро – 4-6 минут пешком.
Собственник объекта оценки	Российская Федерация
Субъект права	Федеральное государственное унитарное предприятие Федеральное государственное унитарное предприятие «Научно-Исследовательский технологический институт угольного машиностроения»
Имущественные права на объект оценки	Хозяйственное ведение
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременение) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Собственность Информации об ограничении (обременении) прав на объект оценки, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки Заказчиком оценки не представлена. Оценщиком в ходе проведения оценки также не выявлены ограничения (обременения) прав на объект оценки, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки
Балансовая стоимость имущества	2750685,45 руб.
Цель оценки	Определение стоимости
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	для заключения договора купли-продажи имущества в рамках конкурсного производства. Использование данного отчета возможно только в рамках ограничительных условий и допущений. - Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 360-ФЗ) - Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обя-

	<p>зуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц: лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;</p> <p>суда, арбитражного или третейского суда; уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.</p> <p>- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.</p> <p>- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p>
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки):	11.10.2016 г.
Дата осмотра объекта оценки:	11.10.2016 г.
Срок проведения оценки	11.10.2016 г. – 26.10.2016 г.
Дата составления отчета об оценке	26.10.2016 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Допущения и ограничительные условия, при которых был сделан отчет об оценке, содержатся в разделе 1.5 настоящего отчета.
Указание в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, и суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость	В отчете об оценке приводится итоговый результат стоимости недвижимости без суждения о возможных границах интервала в которых может находиться эта стоимость, т.к. предполагаемое использование результатов оценки - для заключения договора купли-продажи имущества в рамках конкурсного производства.
Заявление о соответствии	Объект оценки соответствует требованиям Задания на оценку (приложения №1 к договору на проведение оценки). Анализ и выводы были получены, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в редакции, действующей на дату составления Отчета), Федеральных стандартов оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3).

1.3. Сведения о Заказчике и об Оценщике.

Заказчик	
Организационно-правовая форма	Федеральное государственное унитарное предприятие
Полное наименование ИНН/ КПП	Федеральное государственное унитарное предприятие «Научно-Исследовательский технологический институт угольного маши-

ОРГН	ностроения» 1037700030070
дата присвоения ОРГН	07.08.1992 г.
Место нахождения юридического лица	г. МОСКВА, ул. РОМАНОВА ПЕТРА, д. 7 стр.1.

Оценщик, работающий на основании трудового договора:

Фамилия, имя, отчество	Кетова Юлия Николаевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	член Ассоциации Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» Регистрационный № 02236 (место нахождения: г. Москва, ул.Малая Ордынка, д. 13, стр.3, включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 г. за № 0006).
номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке № 944063, выданный 20.01.2006г. в Региональном межотраслевом центре переподготовки кадров Пермского государственного технического университета по программе «Оценка собственности», специализация «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)». 2012 г. – повышение квалификации (Свидетельство о повышении квалификации №11231) в ГОУ ДПО «Институт повышения квалификации – РМЦПК» 2015 г. – повышение квалификации (Удостоверение о повышении квалификации, регистрационный номер 272/14) в ГОУ ДПО «Институт повышения квалификации – РМЦПК»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Деятельность оценщика застрахована в Страховом публичном акционерном обществе «ИНГОССТРАХ»; ДОГОВОР (ПОЛИС) обязательного страхования ответственности оценщика №433-743-045990/16, срок действия с 29.07.2016 г. по 28.07.2017 г., страховая сумма 3000000,0 (Три миллиона рублей).
Местонахождение оценщика	г.Пермь, ул.Советская, 39
Контактный телефон	+ 7 902 83 48 791
Адрес электронной почты	profocenkaperm@mail.ru
Степень участия в проведении оценки	Осмотр, сбор информации, расчеты, составление отчета выполнены Кетовой Ю.Н.
Стаж работы в оценочной деятельности	11 лет
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не состоит с Заказчиком в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:

Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «Агентство Профоценка»
ОГРН	1105903001490
Дата присвоения ОГРН	29.03.2010 года
Место нахождения юридического лица	Пермь, ул.Советская, 39
Сведения о страховании ответственности оценщика – юридического лица	Ответственность застрахована в ОАО Страхование общество «Якорь» ПОЛИС 5101-000129-12/15 к договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности с 12.11.2015 г. по 11.11.2016 г., страховая сумма 30 000 000,0 (Тридцать миллионов) рублей
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Агентство «Профоценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Агентство «Профоценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о других оценщиках членах саморегулируемых организаций оценщиков	3 оценщика являются членами саморегулируемых организаций
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях	Сторонние организации к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах	Специалисты, привлекаемые к проведению оценки и подготовке отчета об оценке, указаны в разделе 1.3 настоящего отчета. Иные специалисты не привлекались.

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности**Применяемые стандарты оценочной деятельности:**

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ (в действующей редакции) от 29 июля 1998 г. Принят Государственной Думой 16.07.1998 г.

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утверждены приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297
Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Утверждены приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». Утверждены приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утверждены приказом Минэкономразвития России от

	25.09.2014 г. № 611 Стандарты Ассоциации СРО «Национальная коллегия специалистов – оценщиков» (СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 – 3.3-2015, 3.7-2015)
Обоснование применения стандартов оценки	Указанные стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности (раздел «Общие положения», п. 2 каждого ФСО), стандарты СРОО оценщик обязан соблюдать согласно п.15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (ред.13.07.2015)

1.5. Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки

1.5.1. Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке.

1. Работы по оценке включают:
 - исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе);
 - сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем;
 - выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке.
2. 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.
3. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; проверить выполненные расчеты.
4. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объекта.
5. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях

1.5.2. Допущения и ограничения к проведению оценки.

При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений:

1. Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.
2. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.
3. Услуги, оказанные в рамках настоящего отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.

4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.

1.5.3. Допущения в отношении оцениваемых прав.

1. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.
2. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.

3. Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.

4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.

5. Объект оценки оценивается свободным, от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений; не сопровождается налогом на него в соответствии с законодательством России арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав.

1.5.4. Допущения к источникам информации, использованным в отчете.

1. Информация, используемая в настоящем отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.

2. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.

3. Большая часть существенной для оценки информации об Объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об Объекте оценки, и не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности.

4. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.

5. Чертежи и схемы, приведенные в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об Объекте оценки и не должны использоваться в каких либо других целях.

6. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.

1.5.5. Допущения и ограничивающие условия к результату оценки.

1. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.

2. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.

3. Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.

1.5.6 Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки.

1. Сумма денежного выражения ценности Объекта, (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с объектом оценки, и может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

2. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:

- лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;
- суда, арбитражного или третейского суда;

– уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.

3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.

4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

1.6. Анализ достаточности и достоверности информации

В соответствии с требованиями ФСО № 3 информация, используемая для проведения оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. 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.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Обращаем внимание на следующее:

1. Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, в связи с чем она считается достоверной и у Оценщика нет оснований считать иначе.
2. В тексте отчета об оценке имеются ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате её подготовки. Для случаев, когда Оценщик предполагает, что информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая информация, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов.
3. В приложении к отчету об оценке содержатся копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз и другие документы по объекту оценки (при их наличии), что соответствует требованиям Федеральных стандартов оценки

Таким образом, Оценщик считает, что информация, использованная при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности. Дополнительная информация не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация, приведенная в Отчете об оценке, использованная и полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки подтверждена, что соответствует принципу обоснованности (п.4 ФСО №1).

Во избежание возможных обвинений в неоднозначном толковании заключения о стоимости, все разъяснения по вопросам, которые способны оказать влияние на результаты оценки, а также на понимание сущности и особенностей объекта оценки пользователем Отчета об оценке, подтверждаются Заказчиком письменно за подписью ответственных лиц.

Последовательность определения стоимости объектов оценки

1. Изучение количественных и качественных характеристики объекта оценки (включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки).

2. Сбор информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

3. Выбор подходов и методов, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки или обоснован отказ от применения подходов к оценке объекта оценки;

4. Проведение расчетов по оценке выбранными подходами и методами оценки с описанием процесса оценки в части применения выбранных подходов и методов оценки;

5. Согласование результатов оценки с описанием процедуры согласования, а также выбор весов присвоенных различным подходам.

6. Составление отчета об оценке по итогам проведенной оценки.

2. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Недвижимые и движимые вещи

«1. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

2. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе».¹

Налог на добавленную стоимость (НДС). Налог на добавленную стоимость установлен Законом РФ от 6.12.91 "О налоге на добавленную стоимость" и введен со 2.01.92.

Право собственности - право по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, передавать свои полномочия другому лицу, использовать имущество в качестве залога или обременять его иными способами, передавать свое имущество в собственность или в управление другому лицу, а также совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону. Право владения представляет собой возможность иметь у себя данное имущество. Право пользования представляет собой возможность использовать имущество. Право распоряжения представляет собой возможность определять юридическую судьбу имущества (отчуждать в той или иной форме, уничтожать и т.д.).

Дата оценки- Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Элементы сравнения – характеристики объектов движимого имущества и сделок, которые вызывают изменение цен на имущество.

Корректировка представляет собой операцию (часто – математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравниваемым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

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

¹ Гражданский кодекс РФ, часть I, М., 1994. Статья 130 главы 6.

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

Источник информации о составе и характеристиках оцениваемого объекта указан в разделе 1.1. настоящего отчета об оценке.

3.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Качественные характеристики Таблица 3.1

№	Качественные характеристики:	Ссылки на документы, устанавливающие характеристики (источник информации)
1	Местоположение оцениваемого объекта МОСКВА, ул. РОМАНОВА ПЕТРА, д. 7 стр.1 в Юго-Восточном административном округе г.Москвы, на территории района Южнопортовый (рис.3.1 и рис.3.2) Ближайшее метро – ст. «Кожуховская», доступность метро – 4-6 минут пешком.	Свидетельство о государственной регистрации права 77АК 384 384757 от 26 июня 2009 г. Визуальный осмотр
2	Характеристика здания в котором расположены нежилые помещения: Этажей – 5; Материал стен – кирпич, перекрытия ж/б; Год постройки – нет данных; Конструктивное решение – административное здание коридорного типа; Текущее использование – офисный центр; Категория офисов: класс «В»	Технический паспорт на домовладение № 7 по улице Петра Романова Юго-Восточного административного округа г.Москва от 25 марта 2010 г.
3	Объект оценки – нежилые помещения, расположенные в подвале, 1-м, 2-м, 3-м этажах здания.	Свидетельство о государственной регистрации права 77АК 384 384757 от 26 июня 2009 г.

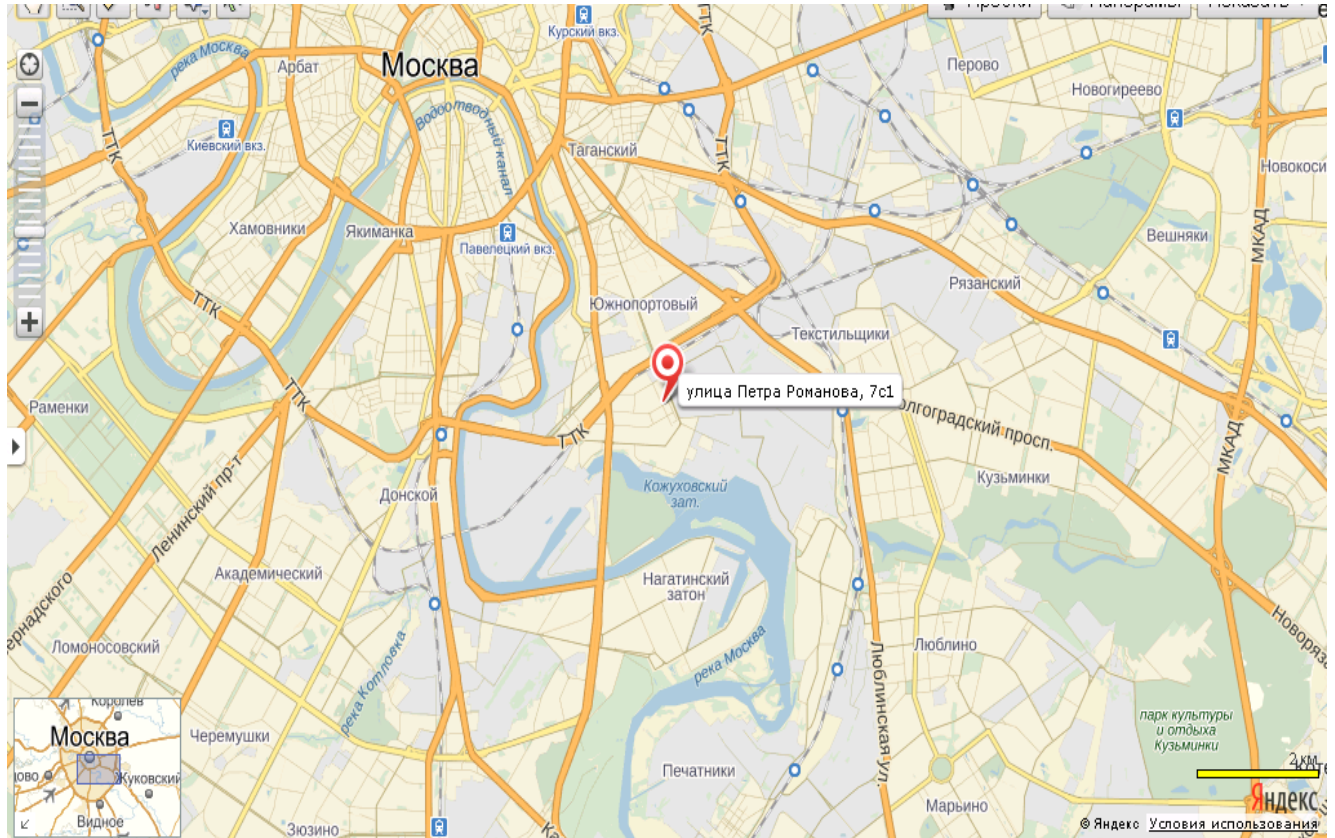


Рис. 3.1

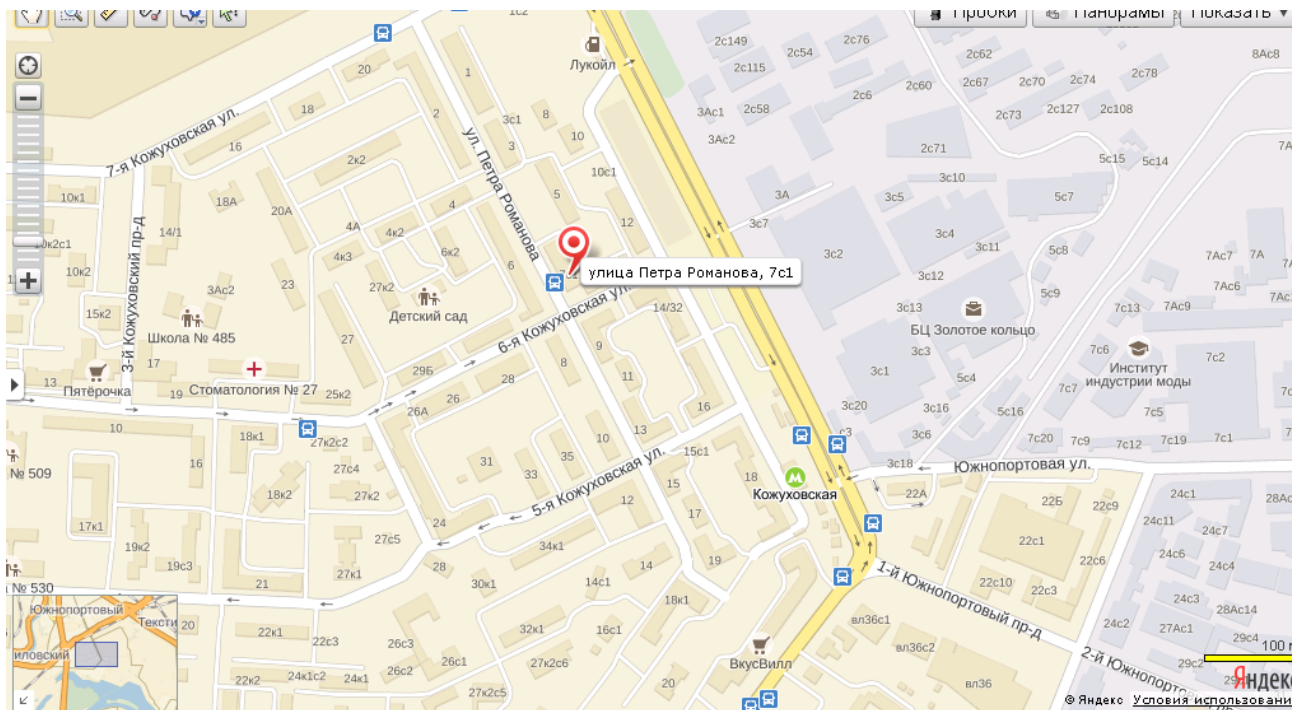


Рис. 3.2

Количественные характеристики Таблица 3.2

Количественные характеристики	Ссылки на документы, устанавливающие характеристики (источник информации)
Общая площадь 1883 кв.м. Распределение нежилых помещений по этажам здания: площадь подвала– 158,3 кв.м. площадь 1 – этажа– 304,4 кв.м. площадь 2 этажа– 705,3 кв.м. площадь 3 этажа– 715,0 кв.м.	Экспликация нежилых помещений по этажам. Технический паспорт на домовладение № 7 по улице Петра Романова Юго-Восточного административного округа г.Москва от 25 марта 2010 г.

Обременения, связанные с объектом оценки: отсутствуют (информацию о существующих обременениях Заказчик не представил).

Информация о физических свойствах, износе, устареваниях:

- Физическое состояние здания – удовлетворительное.
- Физическое состояние оцениваемых помещений – удовлетворительное. Отделка стандартная.
- Признаков функционального устаревания не выявлено.
- Признаков экономического (внешнего) устаревания не выявлено.
- Функциональное устаревание объекта оценки - 0 (ноль) %
- Экономическое (внешнее) устаревание объекта оценки - 0(ноль)%

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

Не выявлено.

3.3. Информация о текущем использовании

Текущее использование оцениваемых помещений – офисные помещения (помещения 1,2,3 этажа)
 Текущее использование помещений подвала - вспомогательные (технические).

3.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.







Не выявлено.

4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ





4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Таблица 4.1

Изменение макроэкономических факторов
и их влияние на цены недвижимости в период предшествующий дате оценки

Факторы	Динамика индикаторов (тенденция)	Влияние на цены на недвижимость
Цены на нефть	На 01 октября 2016 г. цена составляла 50,57 USD/баррель (Brent). Что выше декабрьских цен на 34%. По заявлениям руководителя Минфина РФ А. Силуанова Правительство РФ планирует заложить в прогноз на 2016-2017 гг. цену на нефть в 40 USD/баррель.	
Объем вывоза капитала	В 2015 г. чистый вывоз капитала банками и предприятиями из России составил, по оценке ЦБ РФ, \$58,1 млрд. долл. Показатель оттока капитала в 2,6 раза меньше, чем в 2014 г. (\$153 млрд.). За первое полугодие 2016 г. отток составил порядка 10,5 млрд. долл., что в 5 раз меньше, по сравнению с сопоставимым периодом предыдущего года. В числе причин сокращения темпов оттока капитала в ЦБ РФ называют снижение объема выплат по внешнему долгу России, девальвацию рубля, низкие цены на нефть и рост притока капиталов, который частично спровоцирован процессом деофшоризации. По заявлению руководителя МЭР Улюкаева и председателя ЦБ Эльвиры Набиуллиной, чистый вывоз капитала из России прогнозируется в 2016 г. на уровне \$40 млрд. долл.	
Изменение курсов валют	На начало 2016 г. стоимость \$ составляла 75,95 руб. При колебаниях до 83,59 руб., к концу 3 квартала 2016 г. курс опустился до 63,39 руб. Аналогичная ситуация с Евро: в начале 2016 г. евро был 82,80 руб., затем он поднялся до 91,18 руб. и опустился уже к концу 3 квартала 2016 г. до 70,93 руб. Наблюдается обратная взаимосвязь между курсом доллара и ценой на нефть. Слабый рубль способствует развитию производства импортозамещающих товаров в России, а также компенсирует потери доходов за счет снижения цен на нефть. Сильный рубль означает замедление инфляции и большую гибкость денежно – кредитной политики.	
Инфляция	За 2014 г. уровень инфляции был зафиксирован 11,4% (что стало самым высоким показателем с 2008 г.). В 2015 г. инфляция составила 12,9% в годовом исчислении по данным Росстата. Инфляция с начала 2016 г. составила 3,30%, а в годовом исчислении - 7,48%, прогноз МЭР по инфляции на 2016 г. – 8,5%. Главная причина инфляции – девальвация рубля. Любая инфляция способствует росту цен.	
ВВП	По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП в мае по сравнению с маем 2015 г. составило 0,8%, за январь - май ВВП сократился на 1% к соответствующему периоду прошлого года. Согласно официальному прогнозу Минэкономразвития, в 2016 г. будет наблюдаться спад ВВП на уровне 0,2%.	
Индекс промышленного производства	По данным Росстата ¹ , в 1-м квартале 2016 г. отмечался спад промышленного производства по сравнению с аналогичным периодом 2015 г. (99,4%), однако индексы промышленного производства 2-го квартала характеризуются растущими положительными значениями: апрель - 100,5%, май - 100,7%, июнь - 101,7%. За 2-й квартал 2016 г. индекс промышленного производства составил 101,0%, за 1-е полугодие 2016 г. - 100,4% (к 1-му полугодью 2015 г.). Положительная динамика показателя во 2-м квартале 2016 г. не оказала влияние на рынок недвижимости, т.к.: 1) изменения незначительные; 2) положительная тенденция должна сохраняться несколько периодов подряд.	

¹ <http://www.gks.ru/>

Инвестиции в основной капитал	По данным Росстата ³ , инвестиции в основной капитал в России в 1-м квартале 2016 г. составили 2 трлн. 149,4 млрд. руб. и уменьшились на 4,8% в годовом исчислении. В целом за 2015 г. инвестиции упали на 8,4% в годовом выражении и составили 14 трлн. 5,4 млрд. руб. Быстрого возобновления роста инвестиций не ожидается даже в оптимистическом сценарии экономического развития. Снижение показателя не способствует росту экономики и, соответственно, цен на рынке недвижимости.	
Законодательная и нормативная база на федеральном уровне	С 1 января 2015 г. в Налоговом кодексе России появились изменения в части налога на недвижимое имущество физических лиц». Налоговой базой по этому новому местному налогу будет признаваться кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества. Данный фактор может оказать повышающее влияние на цены, т.к. возможно увеличится спрос на «малометражные» объекты с более низким налогом. Также это отразится на рынке аренды (т.к. увеличенный налог будет перенесен на арендатора).	
Альтернативы для инвестиций	В условиях нестабильной макроэкономической, политической ситуации и «зачистки» банковского сектора спрос на недвижимость в количественном выражении снижается, в том числе и инвестиционный. Однако по сравнению с кризисом 2008-2009 гг., когда инвестиционный спрос отсутствовал, сегодня он продолжает фиксироваться на уровне 5-6% при наличии только дисконтных предложений со стороны продавцов.	
Политический фактор	Текущие политические события в мире кардинально на рынок недвижимости России не влияют: основное отрицательное влияние было зафиксировано в 2015 г. Действия со стороны ЕС и США по отмене санкций не предпринимаются. По словам руководителя аналитического центра IRN.RU Олега Репченко, кроме макроэкономических и геополитических факторов, влияющих на ситуацию в стране, появился новый фактор - выход Британии из ЕС, который может обернуться «новой лихорадкой всех финансовых рынков с отголосками и на рынке недвижимости».	

► Вывод

Во первые 9 месяцев 2016 г. рынок недвижимости находился, как и в предыдущие периоды, в стадии «спада». Активность на рынке недвижимости была невысокая. Цены предложения в большинстве крупных городах РФ корректируются в меньшую сторону. Вместе с этим, наблюдается «сворачивание» строек и приостановление новых проектов. При сохранении наметившихся тенденций в экономике РФ, можно прогнозировать дальнейшую корректировку цен в сторону снижения.

Несмотря на то, что недвижимость в России остается привлекательным и относительно устойчивым активом в неблагоприятных макроэкономических условиях, платежеспособность населения весьма ограничена, а предприятия испытывают финансовые трудности и, соответственно, оживление рынка в ближайшее время маловероятно.

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект принадлежит оцениваемый объект¹

Объект оценки является нежилым помещением в административном здании и относится к сектору рынка офисных помещений.

Классификация офисных помещений Таблица 4.2

Классы	Характеристика
«А»	К офисным объектам класса «А» относятся отдельно стоящие высотные здания бизнес-центров, построенные по индивидуальным проектам. Располагаются такие офисные здания на главных транспортных артериях и площадях, что обеспечивает хорошую транспортную доступность и организацию удобного подъезда к ним. Высокие требования предъявляются к отделке здания, как внутренней помещений, так и внешней (фасад), инженерным коммуникациям, паркингу, а также к набору предоставляемых арендаторам услуг. Так, в бизнес-центре класса «А» должно быть предусмотрено обеспечение арендаторов средствами связи и телекоммуникациями, должны присутствовать конференц-залы, средства бытового обслуживания и места отдыха, услуги общепита соответствующего уровня. Управление зданием осуществляется профессиональной компанией.
«В»	К офисным объектам класса «В» относятся бизнес-центры, офисные здания (офисные помещения). Бизнес-

¹ http://www.gvasawyer.ru/ImgResearch/Office2Q2014_Moscow.; http://www.ilm.ru/sites/default/files/ilm_market_report_q1_2014

Классы	Характеристика
	<p>центры класса «В» - это отдельно стоящие здания (бизнес-центры после 3-5 лет эксплуатации, или специальные новые офисные здания, либо реконструируемые особняки), либо встроено-пристроенные помещения на первых этажах многоэтажных жилых новостроек, построенных по индивидуальным проектам. Требования, предъявляемые к отделке здания, инженерным коммуникациям, а также к набору предоставляемых арендаторам услуг, несколько ниже, чем в бизнес-центрах класса «А». Так, отделка должна быть высококачественной с недорогим оформлением интерьеров; сборка инженерных коммуникаций должна производиться из материалов зарубежных либо лучших отечественных производителей. В некоторых помещениях присутствуют автоматизированные системы жизнеобеспечения. Присутствуют конференц-залы, средства бытового обслуживания и места отдыха, услуги общепита. Управление офисными зданиями осуществляется профессиональной компанией.</p> <p>Также офисные объекты можно разделить на класс «В» и класс «В+». Различия между офисами данных категорий являются незначительными и заключаются, в основном, в качестве отделки и инженерных систем здания. Однако, офисы класса В + представляют собой отдельно стоящие здания. А вот к офисам класса В могут относиться и встроено-пристроенные помещения на первых этажах многоэтажных жилых новостроек, построенных по индивидуальным проектам</p>
«С»	<p>Офисные здания, офисные помещения – типичные названия офисных объектов класса «С». Располагаются такие объекты как вблизи главных транспортных артерий, так и удаленно от них. Как правило, они представляют собой отдельно стоящие здания (бывшие НИИ, проектные организации), либо встроено-пристроенные помещения на первых и цокольных этажах многоэтажных жилых домов существующей застройки. Отделка офисных зданий класса «С» - улучшенная. Инженерные коммуникации собираются из отечественных материалов.</p> <p>В здании обычно отсутствуют системы, контролирующие микроклимат в помещениях. Набор услуг, предоставляемых арендаторам, значительно ниже, чем в бизнес-центрах классов «А» и «В»; инфраструктуру обслуживания можно назвать недостаточной. Снижены и требования к паркингу: наблюдается недостаточное количество машиномест на парковках. Управление зданием включает круглосуточную охрану, службу эксплуатации.</p>
«Д»	<p>К объектам класса «Д» относятся нежилые помещения под офисы. Требования к их расположению не предъявляются. Данные объекты могут быть представлены отдельно стоящими зданиями от 1-го до 5-ти этажей (бывшие детские сады, административно-бытовые корпуса) либо нежилыми помещениями на первых и цокольных этажах в жилых домах типовой застройки. Отделка офисных помещений класса «Д» улучшенная; инженерные коммуникации, как правило, устаревшие. Не предъявляют требований и к набору предоставляемых арендаторам услуг, паркингу и уровню управления зданием.</p>

4.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

За III квартала 2016 года объем инвестиций в коммерческую недвижимость России вырос на 40% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и составил 3,97 млрд долларов, говорится в отчете компании Cushman & Wakefield.

Основную часть сделок составили покупки офисов. Объем инвестиций в деловую недвижимость достиг 2,72 млрд долларов, из них 0,84 млрд долларов являются «чистыми» инвестициями (0,65 – взыскания залоговых активов, а 1,23 – покупки для собственных нужд).

За прошедшие три месяца общий объем инвестиций в коммерческие объекты составил 1,46 млрд долларов, что значительно превышает суммарную сумму сделок II квартала, составившую 173 млн долларов. Стоит отметить, что в III квартале текущего года рынок полностью покинули иностранные инвесторы. За прошедшие девять месяцев их доля упала до 3%. Суммарный объем иностранных инвестиций за III квартала года остался на уровне 120 млн долларов. Основная часть этой суммы (77 млн долларов) была привлечена в сегмент складской недвижимости.

Особая инвестиционная активность была зафиксирована в банковской сфере, а также государственных компаниях и структурах. Так, банки Сбербанк и ВТБ, компания «Транснефть» и мэрия Москвы вложили в коммерческую недвижимость 1,89 млрд долларов.

Продажа офисных помещений

Объем предложения офисных помещений на продажу в июне 2016 года снизился на 4% по количеству и на 18% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 550 объектов общей площадью 584 000 кв. м и общей стоимостью 2,017 млрд долларов.

Количество вакантных офисов в центре Москвы уменьшилось на 3%, их общая площадь уменьшилась на 14%, в результате чего объем предложения составил 99 объектов площадью 90 000 кв. м. Средневзвешенная цена по этим объектам увеличилась на 7% и составила 6 175 долларов за кв. м. Рост цены по старым объектам составил 3%, кроме того, увеличение цены было обусловлено выходом в июне крупного и дорогого объекта на Кадашевской набережной (6 512 кв. м, 10 868 долларов за кв. м).

Объем предложения офисов на продажу за пределами центра столицы за месяц сократился на 4% по количеству и на 19% по общей площади, и составил 451 объект общей площадью 494 000 кв. м. Средневзвешенная цена на данные офисные помещения снизилась на 3% и составила 2 957 долларов за кв. м, что было обусловлено, в частности, уходом с рынка крупного дорогого объекта на Звенигородском шоссе (15 419 кв. м, 6 497 долларов за кв. м) и началом экспонирования в июне крупного дешевого объекта на ул. Полимерная (20 700 кв. м, 1 692 долларов за кв. м). Снижение цен по давно экспонируемым объектам составило 2%.

Судя по динамике цен за год (график 4.1), спрос на офисы в центре и за его пределами отличается несущественно, в то время, как за месяц спрос на офисные помещения в центре вырос, а за пределами Садового кольца, наоборот, снизился.



Динамика цен на офисы График 4.1

Источник <http://zдание.info/2393/2467/news/7554>

В сегменте продаж офисной недвижимости в 2016 г. нашли свое продолжение основные тренды прошлого года: подавляющее число лотов предлагается по рублевым ценам, с которых собственники готовы предоставлять существенный дисконт, поскольку основным драйвером спроса остаются низкие коммерческие условия. Вместе с этим предпосылка к сокращению периода заключения сделок пока не наблюдается. Ценовые показатели: в бизнес-центрах класса А средняя по рынку цена продажи составила 275 000 руб./м², в комплексах класса В+/- средние цены варьируются в диапазоне 120 000 – 160 000 руб./м². В структуре предложения лидирующее положение занимают западное направление за пределами ЦДР, где сосредоточена почти половина маркируемых офисных предложений. На втором месте юго-запад с долей 14%, и около 7-10% сконцентрировано в пределах ЦДР. По стоимости также лидируют районы в центре города, где помещения классов А, В+/- предлагаются в среднем по 315 000 руб./м², а также офисы в башнях ММДЦ «Москва-Сити». Запрашиваемая стоимость продажи сохранилась на уровне начала года и составила 245 000 – 450 000 руб./м². В более удаленных от ЦДР районах, вблизи ТТК, основную долю предложения формируют здания класса В+/-, где запрашиваемая средняя цена составляет 180 000 руб./м² для класса В+ и 150 000 руб./м² – для класса В-. Объекты, находящиеся на удалении ТТК в сторону МКАД, предлагаются сегодня в среднем по 170 000 руб./м² в классе А и 90 000 – 130 000 руб./м² в классе В+/В-.

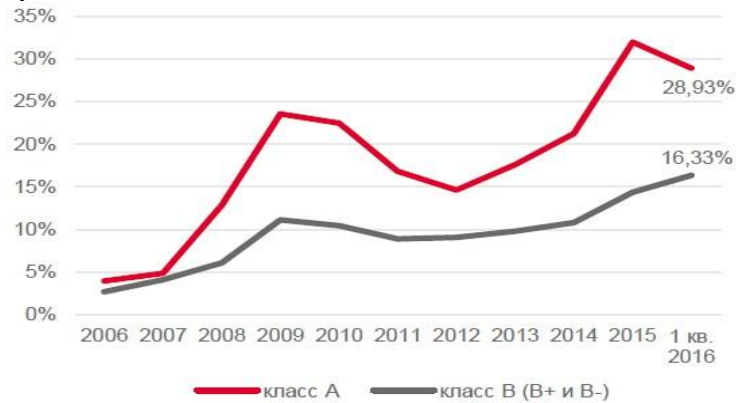
источник:

http://www.colliers.com//media/files/emea/russia/research/2016/2016_q1_office_msc_ru.pdf?la=ru-RU

Рынок аренды офисных помещений

Каждый пятый квадратный метр московских офисов по-прежнему вакантен. Такая ситуация сохранится до конца года. С начала ухудшения экономической ситуации уровень вакансий на офисном рынке Москвы увеличивался каждый месяц. В конце 2015 года средний показатель по классам «А» и «В» вплотную приблизился к 20% и его рост остановился. Такие показатели были зафиксированы впервые в истории московского рынка офисной недвижимости. Учитывая достаточно низкий объем ввода в эксплуатацию офисных помещений, ожидается сохранения уровня индекса близкого к текущему на протяжении всего 2016 года, но не ожидается значительного увеличения объемов вакантных по-

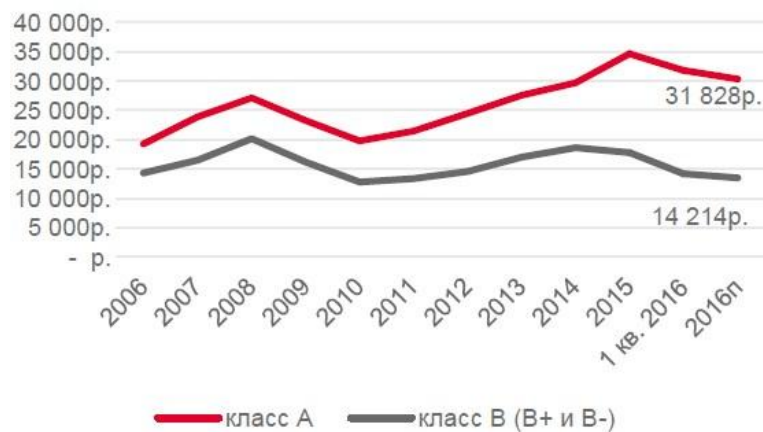
мещений в следующем 2017 году. Однако значительного снижения уровня вакансий в ближайшие 2-3 года скорее всего не произойдет.



Доля свободных офисных площадей в Москве График 4.2

Ставки аренды (указаны без операционных расходов и НДС) в долларовом исчислении продолжают бить антирекорды. В I квартале 2016 года долларовые эквиваленты ставок аренды снова обновили исторические минимумы. Рублевые эквиваленты, как и долларовые, демонстрируют падение. Ожидается, что стабильный курс доллара в 2016 году позволит ставкам оставаться на уровне близком к текущему в течение всего года. Объем договоров, заключаемых в рублях или с прописанными условиями оплаты долларовых ставок будет превалировать на рынке в ближайшие годы.

В I квартале 2016 года доля рублевых договоров аренды офисов в Москве составила около 94%.



Ставки аренды в I квартале 2016 года в рублевом исчислении График 4.3

fortexgroup.ru/arenda-ofisa/kozhuhovskaya/

Главная > Аренда офиса в Москве

EUR RUB USD

Аренда офиса на Кожуховской

Площадь, м²

13 64000

Ставка аренды, руб/м² год

3000 868000

Уточнить

В районе станции метро **Кожуховская** найдено 55 вариантов по аренде офисных помещений:

- Офисы класса «А» (от метро 2.08 км)
- Офисы класса «В+» (от метро 360 м)
- Офисы класса «В» (от метро 1.11 км)
- Офисы класса «В» (от метро 950 м)
- Офисы класса «В+» (от метро 1.39 км)

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

м. Кожуховская

ВОСТРЕБОВАННОСТЬ

СРЕДНЯЯ
Интерес к аренде офиса в районе Кожуховской выше, чем в среднем по ЮВАО

СРЕДНИЕ СТАВКИ АРЕНДЫ

- A 24500 - 28000 руб.
- B 10500 - 12500 руб.
- C 17500 - 19500 руб.

Указаны арендные ставки по разным классам за 1 кв.м. в год, включая НДС

ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЙОНА

- АВТОМОБИЛЬНЫЙ ТРАНСПОРТ**
Пробки только в часы пик
- ОБЩЕСТВЕННЫЙ ТРАНСПОРТ**
Низкий пассажиропоток
- ЭКОЛОГИЯ**
Неблагоприятное качество воздуха

Интервала значений цен

Для сектора рынка к которому относится объект оценки (офисное помещение класса «В» «В+» и «В-») средневзвешенная цена заявленных цен продажи составляет 2957 - \$ (в долларах). Рублевый диапазон составляет 90000-160000 руб. за 1 кв.м. (с учетом НДС).

Диапазон ставок аренды – 10500 – 12500 рублей за 1 кв.м. (с учетом НДС). В составе арендной ставки эксплуатационные платежи, включены в ставку аренды. Коммунальные платежи могут быть, как включены, так и оплачиваться по факту.

4.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Перечень факторов стоимости определена на основании анализа рынка - «Справочник оценщика недвижимости, том 1, Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2014 г. под руководством Лейфер Л.А. – стр. 199 Таблица 11.

11. Бизнес-центры класса А, В

Таблица 11

Название фактора	Вес фактора
Местоположение	0,23
Класс объекта	0,17
Пешеходная и транспортная доступность	0,12
Общая площадь (фактор масштаба)	0,12
Физическое состояние здания	0,12
Этаж расположения	0,12
Состояние отделки	0,06
Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,06

Интервалы значений факторов стоимости по которым проведены корректировки на различия объекта оценки от объектов – аналогов приведены в разделе 7 настоящего отчета об оценке.

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

Динамика рынка (в целом уровень цен на протяжении 2016 года – стабилен)

Спрос - для сектора рынка, к которому относится объект оценки – средний с тенденцией к снижению.

Предложение – уровень предложения высокий

Объем продаж - низкий

Емкость рынка – тенденция к снижению (снижение спроса)

Мотивации покупателей и продавцов - покупатели в условиях кризиса выжидают с покупкой

Ликвидность объекта оценки – средняя с тенденцией к снижению

Колебания цен на рынке оцениваемого объекта – низкие (цены стабильны).

Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость: **не выявлено.**

5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей¹. При установлении наиболее эффективного способа использования оцениваемого объекта необходимо последовательно исследовать четыре приведенных ниже показателя:

- Физическая возможность – отбор вариантов использования объекта, возможных с точки зрения его физических характеристик.
- Юридическая допустимость (разрешимость) – отбор вариантов использования объекта, разрешенных с точки зрения законодательства.
- Экономическая оправданность – отбор физически возможных и юридически допустимых способов использования объекта, являющихся финансово оправданными, то есть приносящими чистый доход собственнику.
- Максимальная продуктивность – наиболее эффективным способом использования объекта является тот экономически оправданный способ, который обеспечивает либо максимальный доход, либо приводит к максимальной стоимости самого объекта.

Понятие наиболее эффективного использования подразумевает наряду с выгодами для собственника особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений оценщика на основе анализа состояния рынка, отражает лишь мнение оценщика, а не безусловный факт.

Анализ наиболее эффективного использования объекта способствует определению того использования, которое по проекту и расчетам даст самый высокий общий доход на инвестиционный капитал. **Наиболее эффективное использование (НЭИ)** земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется анализом НЭИ.

Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из этапов:

- составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;
- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений;
- на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур предыдущего этапа. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;
- законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности;
- на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость объекта оценки.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Недвижимость - это имущество, которое практически может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответст-

¹ФСО №1, п.10. Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №256.

вует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

1. Разрешенное и текущее использование объекта в настоящее время – нежилое (офисное).

Законодательно установленных и документально подтвержденных ограничений на указанное использование оцениваемого объекта не зарегистрировано.

2. Технические характеристики делают физически осуществимым вариант эксплуатации помещений, как выполняющих общественные (офисные) функции.

3. Критерием экономической целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат, равный или больший расходов на компенсацию затрат по содержанию, финансовых обязательств и начальных инвестиций.

Поскольку имущество используется по своему функциональному назначению, можно сделать вывод о том, что, оцениваемая недвижимость, соответствует своему функциональному назначению и изменение его текущего профиля не целесообразно.

Существующее состояние экономики окружающей территории, перспективы развития района и ожидаемые изменения, позволяют утверждать, что собственник/владелец в ближайшее время будет эксплуатировать помещения в текущем качестве (в качестве помещений с площадями торгового назначения).

4. Из всех экономически целесообразных вариантов использования, тот вариант использования объекта оценки, который обеспечивает собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость, признается вариантом, отвечающим принципу НЭИ объекта оценки.

Учитывая первоначальное назначение, конструктивные особенности рассматриваемого недвижимого имущества - вариантом наиболее эффективного использования является использование оцениваемого имущества только под нежилое (офисное назначение).

ВЫВОДЫ:

Основываясь на анализе рынка и вышеуказанных критериев возможного использования, и, принимая во внимание расположение объекта оценки, разрешенное использование, объемно-планировочные решения помещений, а также исходя из целей и задач настоящей оценки, наиболее эффективное использование оцениваемого объекта, рассматривалось по текущему (фактическому) использованию, т. е. в качестве объекта коммерческой недвижимости, а именно помещений офисного назначения, с выделением части площадей под вспомогательные цели.

6. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

6.1 Обзор подходов и методов оценки

Существует три традиционных подхода определения рыночной стоимости движимого имущества: затратный подход, сравнительный подход и доходный подход. Каждый из трех подходов соотносится с другим, поскольку они основаны на сборе и анализе данных по продажам, стоимости и доходам, касающихся оцениваемого движимого имущества.

Затратный подход

Затратный подход является одним из стандартных подходов оценки стоимости имущества. Подход основан на определении стоимости затрат, которые может понести потенциальный покупатель при создании (изготовлении) нового объекта с полезностью, аналогичной оцениваемому и определению величины накопленного износа всех видов, имеющихся у оцениваемого объекта.

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

Затраты на замещение – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Под накопленным износом понимается признаваемая рынком потеря стоимости объектов (улучшений), вызванная физическими разрушениями (физический износ $F_{и}$), функциональным устареванием (функциональный износ $F_{уи}$), внешним устареванием (внешний износ $B_{и}$) или комбинацией этих факторов.

Накопленный износ может определяться непосредственно путем осмотра объекта и анализа его отдельных компонентов, влияющих на стоимость. Он также может рассчитываться косвенно с использованием подходов с точки зрения дохода или рыночных сопоставлений.

В теории и практике оценки различают три метода определения степени износа:

1. Метод разбивки на виды износа (в том числе $\Phi_{и}$, $\Phi_{уи}$ и $B_{и}$).
2. Метод срока жизни.
3. Метод сравнения продаж (рыночный метод).

В данном случае для определения накопленного износа применяем метод разбивки на виды износа. Этот метод основан на подробном рассмотрении и учете всех видов износа, к которым относят: физический износ ($\Phi_{и}$), функциональный износ ($\Phi_{уи}$) и внешний (экономический) износ ($B_{и}$).

Физический износ ($\Phi_{и}$) есть потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействий (ветхости, сухого гниения, трещин, ржавчины или конструктивных дефектов объекта).

Функциональный износ ($\Phi_{уи}$) есть потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Он может проявляться в излишке производственных мощностей, конструктивной избыточности, недостатке утилитарности или избытке производственных затрат.

Функциональное устаревание, обусловленное избытком капитальных затрат, представляет собой результат технологических изменений, появления новых материалов и (или) невозможности оптимального использования машин и оборудования из-за таких факторов, как неэффективное размещение и компоновка, излишек производственных мощностей по сравнению с требованиями современного производства, несбалансированность производственного процесса. Часто этот вид функционального устаревания называют технологическим устареванием.

Экономическое (внешнее) устаревание ($B_{у}$) есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов – общеэкономические и внутриотраслевые изменения (сокращение спроса на определенный вид продукции или услуги, сокращение предложений или ухудшение качества сырья, рабочей силы, сооружений и коммуникаций); изменение рыночных условий (положения по отношению к основным транспортным, коммунальным, коммерческим и другим сооружениям); правовые изменения (изменение законодательных условий и т.д.), изменение управленческих концепций, политической ситуации.

Существует два подхода к оценке внешнего устаревания:

- капитализация потери дохода, относящегося к внешнему воздействию;
- сравнение продаж подобных объектов при наличии и без внешних воздействий.

В соответствии с принципом замещения расчетливый инвестор не станет вкладывать деньги в непродуктивные мощности, не будучи в состоянии извлечь из них определенную выгоду. В этом случае возможны два варианта: если предприятие работает не в полную мощность по экономическим причинам, то потери, обусловленные недоиспользованием, относятся к экономическому устареванию; если же нарушен производственный баланс (имеются узкие участки производства), то потери могут быть отнесены на функциональное устаревание.

Основные этапы процедуры оценки при затратном подходе (к объектам недвижимости):

- Оценка рыночной стоимости земельного участка.
- Расчет величины затрат на воспроизводство или замещения.
- Определение величины накопленного износа и устареваний улучшений.
- Уменьшение затрат на воспроизводство (замещение) на сумму накопленного износа и добавление рыночной стоимости земельного участка.

Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость объекта определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такие объекты на рынке продаж отсутствуют, метод сравнения продаж не применим.

Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Реализация метода сравнения продаж предполагает такую последовательность этапов:

- анализ рыночной ситуации по объектам рассматриваемого типа и выбор информационного массива для реализации последующих этапов;
- определение единиц сравнения и показателей (элементов сравнения), существенно влияющих на стоимость рассматриваемого объекта;
- разработка модели, которая связывает единицы сравнения с показателями (элементами) сравнения;
- расчет корректировок показателей (элементов сравнения) по данным рынка;
- применение модели к объектам сравнения для расчета скорректированных цен продаж объектов сравнения;
- анализ скорректированных цен продаж объектов сравнения для определения стоимости оцениваемого объекта.

За единицу сравнения выбираем цену за 1 кв.м. т.к. данная единица сравнения является самой распространенной в практике гражданского оборота недвижимости. В отечественной практике выделяют восемь основных элементов сравнения:

- переданные права собственности на объект;
- условия финансовых расчетов при приобретении объекта;
- условия продажи (чистота сделки);
- динамика сделок на рынке (дата продажи);
- физические характеристики.

Методы сравнительного подхода.

Выбор метода определяется характером объекта оценки, условиями его использования и полнотой информационной базы о ценах и параметрах аналогичных образцов машин, оборудования или транспортных средств.

В практике наиболее широко применяются следующие методы, основанные на сравнении рыночных продаж:

- метод прямого сравнения продаж;
- метод аналогового сравнения продаж.

Метод прямого сравнения продаж. Метод прямого сравнения продаж основывается на сравнении продаж объектов идентичных с оцениваемым, по которым были заключены сделки в недавнем прошлом, или есть цены предложений идентичных объектов. Данный метод наиболее эффективен в условиях активного состояния рынка, обеспечивающего в большом объеме достоверные данные по совершаемым сделкам. Метод применяется для серийных транспортных средств.

Если функциональные и параметрические характеристики объекта оценки и объекта сравнения идентичны, то поправки к стоимости сравниваемого объекта будут определяться только по элементам сравнения, т.е. на состояние объекта, условия рынка и т.д.

Метод аналогового сравнения продаж. Метод аналогового сравнения продаж предполагает определение стоимости объекта на основе анализа цен продаж (или предложений) аналогичных (но не идентичных) объектов и корректировки стоимости аналогов на все отличия от объекта оценки по элементам сравнения:

- функциональные;
- параметрические (тип оборудования, параметрические характеристики и т.д.);
- условия и время продаж.

Цену объекта-аналога анализируют и корректируют, приводят к дате оценки с учетом инфляции и определяют стоимость аналога на момент оценки.

Функциональное и экономическое устаревание сравниваемых объектов вторичного рынка косвенным образом отражаются в цене продажи данных объектов. Поэтому при оценке на основе подхода сравнения рыночных продаж определению подлежит только физический износ, причем часто не величина износа, а его влияние на стоимость.

Выбор того или иного метода зависит от количества и качества исходной информации об объектах-аналогах. Кроме того, существует прямая зависимость между числом факторов, по которым оценщик проводит сравнение, и числом объектов-аналогов.

Доходный подход

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость объекта непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые понесет данный объект. Другими словами, инвестор приобретает приносящий доход объект на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации (например: от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Расчет рыночной стоимости объекта доходным подходом может быть осуществлен двумя методами:

- методом прямой капитализации доходов;
- методом дисконтирования денежного потока.

В зависимости от конкретных обстоятельств, зависящих от характера оцениваемого объекта, может быть применен один из этих методов.

Метод прямой капитализации доходов наиболее применим к объектам, приносящим доход со стабильными периодическими суммами расходов и доходов.

Метод дисконтирования денежного потока используется при оценке объектов, имеющих нестабильные, заниженные или завышенные, потоки доходов и расходов.

Основные этапы процедуры оценки при доходном подходе:

- Подбор информации по аренде объектов, аналогичных оцениваемому.
- Прогнозирование доходной и расходной части от пользования объекта оценки.
- Определения ставки капитализации (дисконтирования).
- Расчет текущей стоимости денежного потока.
- Расчет стоимости реверсии (при методе дисконтирования).
- Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости объектов

В результате оценки рыночной стоимости тремя подходами, исходя из анализа всех данных, относящихся к рассматриваемым объектам, мы получаем один, два или три стоимостных показателя, в зависимости от процесса проведения оценки по каждому объекту. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки – получение рыночной стоимости объекта.

6.2 Обоснование использования подходов к оценке и выбор методов оценки

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным, либо экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

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

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

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

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

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

В связи с тем, что Объект оценки является встроенным нежилым помещением, не представляется возможным корректно определить долю строительных затрат приходящихся на данные помещения из общего объема затрат на строительство здания. Данные факторы делают не возможным реализацию Затратного подхода.

Таким образом, определение стоимости объекта оценки на основе затратного подхода считаем некорректным.

Учитывая изложенное, а также на основании п. 20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г., № 256, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным отказаться от применения затратного подхода к оценке стоимости недвижимого имущества.

Сравнительный подход.

Анализом рынка определено, что рынок офисной недвижимости в населенном пункте местоположения объекта оценки является развитым и активным. Существующая информация о предложениях к продаже сходных с объектом оценки помещениях позволяет использовать метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

Доходный подход.

Анализом рынка определено, что рынок аренды офисной недвижимости в населенном пункте местоположения объекта оценки является развитым и стабильным. Существующая информация о предложениях к аренде сходных с объектом оценки помещениях, стабильность факторов позволяющих получать доход от аренды позволяет использовать метод капитализации в рамках доходного подхода.

Вывод:

Для оценки объекта оценки используются следующие подходы и методы:

- сравнительный подход: метод корректировок (метод сравнения продаж);
- доходный подход (метод капитализации).

Не используется затратный подход – мотивированный отказ от использования.

7. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Оценка объекта оценки производится методом корректировок (сравнения продаж).

Для определения стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом обычно используется следующая последовательность действий:

- а) исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту. При использовании информации о сделках необходимо установить, в какой степени они соответствуют понятию и определению рыночной стоимости;
- б) проверка информации на надежность, точность и соответствии ее рыночной ситуации;
- в) выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения;
- г) сравнение сопоставимых объектов (объектов-аналогов) с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) по элементам сравнения с использованием единиц сравнения и внесение корректировок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта по каждому элементу сравнения;
- е) сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Последовательность внесения корректировок:

Корректировка цен аналогов по элементам сравнения выполняется в два этапа.

На первом этапе выполняется корректировка цен аналогов по первым четырем элементам сравнения. Эти корректировки делаются *последовательно*, т.е. каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки.

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. Они выполняются на независимой основе, т.е. сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения. Цена *i*-того аналога после выполнения всех корректировок представляет собой показатель стоимости объекта оценки, полученный на основе информации о цене этого аналога.

На последнем этапе метода сравнительного анализа производится согласование показателей стоимости. В процессе этого этапа анализируются полученные показатели стоимости объекта оценки, которые затем сводятся к одной величине или диапазону значений. При согласовании предпочтение отдается тем ценам аналогов, которые наиболее близки по своим характеристикам к объекту оценки. Таким считается объект, цена которого подвергалась наименьшему количеству корректировок, а сами корректировки были сравнительно небольшими.

Модель оценки объекта недвижимости с использованием *метода относительного сравнительного анализа* может быть описана следующей формулой:

$$PC_{СП} = \sum_{i=1}^n W_i \times C_{oi}, \text{ где:}$$

$PC_{СП}$ - оценка рыночной стоимости объекта оценки;

n - количество аналогов;

C_{oi} - показатель рыночной стоимости объекта оценки или оценка объекта оценки с использованием информации о цене *i*-того аналога;

W_i - вклад *i*-того аналога в стоимость объекта оценки, так что $\sum_{i=1}^n W_i = 1$.

Расчет *i*-того показателя рыночной стоимости объекта оценки на основе информации о цене *i*-того аналога (оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием о цене *i*-того аналога) производится по формуле:

$$Ц_i + \sum_{j=1}^k \Delta_{ij}, \text{ где:}$$

$Ц_i$ - цена *i*-того аналога;

k_i - количество ценообразующих факторов, по которым корректируется *i*-тый аналог;

Δ_{ij} - значение корректировки цены *i*-того аналога по *j*-тому ценообразующему фактору

Определение рыночной стоимости объекта оценки

Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке является наличие развитого рынка недвижимости. В таблице 6.1 приведена информация об объектах, выбранных аналогами для оцениваемого объекта. Все цены являются ценами предложения¹.

Для сравнения взяты объекты, близкие к оцениваемому по местоположению, транспортной и пешеходной доступности от метро, общим строительным характеристикам и функциональному назначению.

- Местоположение аналогов – Юго-Восточный административный округ г.Москвы,
 - Район административного округа - Южнопортовый и прилегающий к нему.
- Аналоги для объекта оценки выбирались по следующим критериям:
- Передаваемые имущественные права - *право собственности*
 - Условия финансирования - *собственные денежные средства*
 - Условия продажи - *рыночные*
 - Состояние рынка - *октябрь 2016 года*
 - Наиболее эффективное использование - *коммерческое – офисные помещения*
 - Класс офисных помещений - *«В»*
 - Пешеходная доступность от метро - *4 – 15 минут*
 - Обременения - *отсутствуют*
- Единица сравнения – 1 кв. м.

¹ Допускается Стандартами оценки (ФСО 1). Информация о реальных продажах, в подавляющем числе случаев, не разглашается **Участниками** сделок и внешнему пользователю недоступна.

Характеристика объектов-аналогов

Таблица 7.1

Элемент анализа	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наименование объекта	Офисные помещения				
Местоположение в г. Москва					
Административный округ	Юго-Восточный		Юго-Восточный	Юго-Восточный	Юго-Восточный
Район	Южнопортовый		Южнопортовый	Южнопортовый	Южнопортовый
Тип	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Адрес	ул. Романова Петра, д. 7. стр.1	ул. Романова Петра, д. 7. стр.1	ул. Машиностроения 2-я д.17	ул. Таллалихина д. 41 стр. 9	ул. Новоостاپовская, 10
Ближайшая станция метро	«Кожуховская»	«Кожуховская»	«Дубровка»	«Дубровка»	«Дубровка»
Пешеходная доступность от ст. метро	4-6 мин.	4-6 мин.	6 мин.	10 мин.	4 мин.
Дополнительная информация		-	-	-	-
Площадь, кв. м.	1883	1060	4445	701,7	1907,0
Конструктивные характеристики	Материал стен – кирпич, инженерные коммуникации – типичные для офисного центра	Материал стен – кирпич, инженерные коммуникации – типичные для офисного центра	Материал стен – кирпич, инженерные коммуникации – типичные для офисного центра	Административное здание, все коммуникации, охрана	Бизнес центр, капитально отремонтированное здание современная отделка
Этаж/этажность здания	подвал, 1-3/5	5/5	1-3/3	4/6	1-3 /3
Текущее использование помещений	Офисные помещения в бизнес центре	Офисные помещения	Офисные помещения	Офисные помещения	Офисные помещения
Техническое состояние	пригодно к использованию	пригодно к использованию	пригодно к использованию	пригодно к использованию	пригодно к использованию
Категория офисных помещений (класс)	В	В	В	В	В
Дата продажи/ предложения	октябрь 2016 г.	октябрь 2016 г.	октябрь 2016 г.	октябрь 2016 г.	октябрь 2016 г.
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Цена продажи / предложения за весь объект недвижимости		-	500 000 000	-	265 000 000
Цена продажи руб./1 кв.м. с учетом НДС	-	150 000	112 485	100 300	138 962
Источник информации	-	http://fortexgroup.ru/bc/petr	http://www.domofond.ru/ko	http://www.domofond.ru/ko	http://fortexgroup.ru/bc/nov

Элемент анализа	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
		a-romanova-7-s1/	mmercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-170098881	mmercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-162615789	oostapovskaya-10/offices/?block=80865
Тел.	-	+7 495 255-09-65	84957654029	8 499 372 0841	+7 495 255 09 65
Контактное лицо/организация	-	/Fortexgroup	/Телус	/Азбука Жилья	/Fortexgroup

Определение рыночной стоимости 1 кв.м. объекта оценки аналогов

Таблица 7.2

Элемент анализа	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи (предложения) 1 кв.м.(руб.) с учетом НДС	-	150 000	112 485	100 300	138 862
Корректировка на торг		-14,5%	-14,5%	-14,5%	-14,5%
Цена продажи (предложения) 1 кв.м.(руб.) с учетом поправки на торг		128 250	96 175	85 756	118 812
Условия финансирован. Корректировка, (%)	Разовый платеж	Те же	Те же	Те же	Те же
Скорректированная цена		0	0	0	0
Права собственности	право собственности	ПС	ПС	ПС	ПС
Корректировка (%)		0	0	0	0
Скорректированная цена		128 250	96 175	85 756	118 812
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка (%)		0	0	0	0
Скорректированная цена		128 250	96 175	85 756	118 812
Состояние рынка	октябрь 2016 г.	октябрь 2016 г.	октябрь 2016 г.	октябрь 2016 г.	октябрь 2016 г.
Корректировка (%)		0	0	0	0
Скорректированная цена		128 250	96 175	85 756	118 812
Местоположение, транспортная доступность	Юго-Восточный административный округ. Пешеходная доступность до станции метро 4-10 мин.	также	также	также	также
Корректировка (%)		0	0	0	0
Корректировка, руб.		0	0	0	0

Элемент анализа	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Техническое состояние	<i>Пригодно к использованию</i>	То же	То же	То же	То же
Корректировка (%)		0	0	0	0
Корректировка, руб.		0	0	0	0
Категория офисных помещений (класс)	В	В	В	В	В
Корректировка (%)		0	0	0	0
Площадь кв.м.	1883	1060	4445	701,7	1907,0
Корректировка %		0	-4%	+2%	+ 2%
Корректировка, руб.		0	- 3847	+1715	2 376
Суммарная корректировка (руб.)	-	0	- 3847	+1715	2 376
Цена 1 кв. м объекта-аналога, приведенная к объ-екту оценки рублей с учетом НДС	-	128 250	92 328	87 471	121 188
Величина коэффициента вариации (расчет в таблице 7.4)	19,0*%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению < 33%			
Количество корректировок	7	1	2	2	2
Количество корректировок по объекту-аналогу / общее количество корректировок		0,143	0,285	0,285	0,285
Суммарная корректировка и вес объекта-аналога в суммарной корректировке	17,52	6,993	3,509	3,509	3,509
Итоговый вес объекта аналога в величине рыночной стоимости ($\Sigma 1$)	1	0,4	0,2	0,2	0,2
Вклад объекта аналога в итоговую рыночную стоимость, руб./кв.м.		51 300	18 466	17 494	24 238
Рыночная стоимость 1 кв.м. объектов оценки (руб.) для помещений	-	111 498			

Элемент анализа	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
2- этажа и выше с учетом НДС					
Корректировка на нахождение части оцениваемых помещений на 1 этаже здания			+ 14,94%		
Рыночная стоимость 1 кв.м. (руб.) помещения 1 этажа с учетом НДС			128 156		
Корректировка на нахождение части оцениваемых помещений в подвале здания			0,71		
Рыночная стоимость 1 кв.м. объектов оценки (руб.) помещения подвала с учетом НДС			90 991		

Обоснование выбора весовых коэффициентов при согласовании итоговой величины стоимости объектов - аналогов

Таблица 7.3

№	Определяемый показатель	Действие
1	Количество корректировок	Общее количество корректировок по всем объектам аналогам
2	Доля корректировки аналога в общей сумме корректировок	Количество корректировок по объекту-аналогу разделить на общее количество корректировок
3	Суммарная корректировка и вес объекта-аналога в суммарной корректировке	Единица, деленная на долю корректировки аналога в общей сумме корректировок
4	Итоговый вес объекта аналога в величине рыночной стоимости ($\Sigma 1$)	Вес объекта-аналога в суммарной корректировке, деленный на суммарную корректировку
5	Вклад объекта аналога в итоговую рыночную стоимость, руб./кв.м.	Итоговый вес объекта аналога умножить на цену продажи 1 кв.м. аналогов, приведенную к объекту оценки, руб.

*Коэффициент вариации – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путем исключения самых больших и самых маленьких значений. Источник: Степанов В.Г. Статистика. Часть 1. учебный курс (учебно-методический комплекс) http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm

Таблица 7.4

ПРОВЕРКА НА ОДНОРОДНОСТЬ			
Количество наблюдений	Значение признака	Отклонение от средней	Квадрат отклонения
1	128250	20940,75	438515010,56
2	92328	-14981,25	224437851,56
3	87471	-19838,25	393556163,06
4	121188	13878,75	192619701,56
среднее значение	107309,25		
среднеквадратическое отклонение	20405,30		
коэффициент вариации	0,19		
коэффициент вариации %	19%		

Обоснование проведенных корректировок**Определение скидки на торг**

Скидка на торг определена на основании анализа рынка – «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 18) /под ред. Е.Е. Яскевича.-М.: ООО «Научно – практический Центр Профессиональной Оценки», 2016 г. – Таблица 1.3.2 (стр. 17)



СРД-18, май 2016 г.

УДК 657.92:[332.62+658.27](035)
ББК 65

СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №18) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2016 г. – 54 с.

В настоящем справочнике представлены цифровые расчетные параметры, полученные с помощью апробированных методик и программных продуктов, для использования узкопрофильными специалистами (Оценщиками и Консультантами), знакомыми с методологией оценки. Многие данные приведены из практических отчетов по оценке.

Справочник преследует, в основном, три цели:

- ознакомить заинтересованных лиц со значениями расчетных параметров;
- ознакомить практикующих специалистов с методологией получения этих параметров;
- инициировать иные методологические приемы получения этих параметров на базе совершенствования теории и практики оценки.

Справочник может представлять интерес для практикующих оценщиков, специалистов экономического профиля, студентов и аспирантов соответствующих специальностей.

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	-	10-14 (12)	9-12 (10,5)	14-18 (16)	-	10-17 (13,5)	-	13-18 (15,5)	-
Екатеринбург	8-10 (9)	9-14 (11,5)	7-11 (9)	12-17 (14,5)	9-11 (10)	10-15 (12,5)	-	13-17 (15)	13-15 (14)
Краснодар	9-11 (10)	12-16 (15)	10-14 (12)	10-18 (14)	8-11 (9,5)	12-18 (14)	8-14 (11)	13-20 (16,5)	-
Москва	6-12 (9)	10-13 (11,5)	10-17 (13,5)	14-19 (16,5)	9-13 (11)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	12-19 (15,5)	10-16 (13)
Ростов-на-Дону	9-11 (10)	11-17 (14)	9-11 (10)	12-16 (14)	-	12-17 (14,5)	-	12-18 (15)	11-15 (13)
С.-Петербург	5-10 (7,5)	5-12* (8,5)	8-11 (9,5)	12-18 (15)	10-13 (11,5)	13-20 (16,5)	12-14 (13)	12-19 (15,5)	10-15 (12,5)
Среднее по крупным городам в мае 2016 г.	9,1	12,1	10,8	15,0	10,5	14,2	12,3	15,5	13,1
Среднее по крупным городам в марте 2015 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1	11,9
Среднее по крупным городам в ноябре 2014 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1

Величина скидки на торг составляет – 14,5%

Обоснование прочих корректировок

Таблица 7.5

Наименование корректировки по элементу сравнения	Обоснование корректировки	Объекты аналогии	Значение (диапазон) корректировки
Состояние рынка	Корректировка на время продажи не применяется т.к. предложения к продаже объектов-аналогов сопоставимы датой оценки		Корректировка не требуется

Местоположение	Все объекты-аналоги и объект оценки расположены в одном административном округе, и районе города, пешеходная доступность от станции метро сопоставима	Корректировка не требуется
Техническое состояние	Объект оценки и объекты-аналоги пригодны к использованию, находятся в удовлетворительном состоянии	Корректировка не требуется
Площадь	Корректировка проводится на основании анализа рынка недвижимости : « Справочник оценщика недвижимости, том 1, Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2016 г. под руководством Лейфер Л.А. – стр. 131 Таблица 38 (скрин - шот указанной таблицы ниже по тексту)	Для объекта аналога № 1 корректировка = 0% Для объекта аналога № 2 корректировка = - 4% Для объекта аналога № 3 корректировка = +2% Для объекта аналога № 4 корректировка = + 2%
Категория офисных помещений (класс)	Объект оценки и объекты-аналоги относятся к одной категории офисных центров	Корректировка не требуется
Корректировка на этаж	<p>Помещения объекта оценки расположены в подвале, на первом, втором и третьем этаже. Объект аналог № 1 - на 5 этаже Объект аналог № 2 - на 1-3 этаже Объект аналог № 3 – на 4 этаже Объект аналог № 4 на 1 – 3 этаже Анализом рынка определено, что по различия удельной цены между подвалом, 1-м этажом и этажами 2-м и выше</p> <p>Рыночная стоимость определяется для помещений объекта оценки расположенных на 2-м этаже и выше Объекты –аналоги (№ 1 и № 3) расположены выше 2-го этажа. Для этих объектов корректировка не проводится.</p> <p>Для объектов аналогов (№ 2 и № 4) расположенных на 1-3 этажах продавцами не выделена стоимость 1 кв. м. в зависимости от этажа расположения. Для этих объектов аналогов корректировка не проводится.</p> <p>Часть помещений объекта оценки находится в подвале. Корректировка определена на основе анализа рынка - « Справочник оценщика недвижимости, том 1, Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2016 г. под руководством Лейфер Л.А. – стр. 163 Таблица 49</p>	<p>Рыночная стоимость 1 кв.м. помещений на 2 этаже и выше корректируется для помещений 1 этажа</p> <p>Корректировка на местоположение части помещений объекта оценки на 1 этаже – $(1/0,87) - 1 \times 100\% = 14,94 \%$</p> <p>Корректировка на местоположение части помещений объекта оценки в подвале от определенной стоимости 1 кв.м. помещений на 1 этаже: 0,71</p>

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 49

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,63	0,79
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,89
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,81	0,93
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,63	0,80
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,89
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,80	0,92

163

Матрицы коэффициентов

Таблица 38

Площадь, кв.м		Цена							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 7.6

Наименование помещений	Площадь помещений кв.м.	Рыночная стоимость с учетом НДС рублей	
		1 кв.м.	объекта оценки
подвал пом. I ком. 9-13, 16, 21, 22, 24, 25	158,3	90 991	14 403 875
этаж 1, пом. I ком. А, а, 1-7, 11-14,	304,4	128 156	39 010 686
этаж 2 пом. I ком. 1-30, этаж 3 пом. I ком. А, 1-22).	1420,3	111 498	158 360 609
Итого	1883,0		211 775 170

8. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Доходный подход оценки недвижимости отражает мотивацию типичного покупателя доходной недвижимости: ожидаемые будущие доходы с требуемыми характеристиками. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов. Эта стоимость (рыночная, инвестиционная) определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом.

На практике в рамках доходного подхода наиболее часто применяют методы прямой капитализации и дисконтированных денежных потоков.

В основе этих методов лежит анализ и оценка чистого операционного дохода и коэффициента капитализации или дисконтирования соответственно.

Метод (капитализации доходов) прямой капитализации - метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации.

Метод прямой капитализации доходов используется, если прогнозируются постоянные и плавно изменяющиеся с незначительным темпом доходы. Если в перспективе ожидается неопределенная ситуация относительно будущих доходов, то целесообразно использовать также метод прямой капитализации, опираясь на ретроспективные и текущие данные по продажам и арендным соглашениям применительно к объектам-налогам.

Метод дисконтированных денежных потоков - метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций. Метод дисконтированных денежных потоков применим, когда динамика изменения дохода значительна или если изменения имеют нерегулярный характер, то используется дисконтирование денежного потока.

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ (дохода). При применении данного подхода анализируется способность недвижимости приносить определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи.

Приобретение недвижимости обычно является вложением капитала с целью извлечения прибыли. Эта предпосылка является основанием для применения двух направлений доходного подхода:

1. Прямая капитализация годового дохода. Этот метод предусматривает выбор нормы капитализации, отражающей достаточно точную связь между величиной стоимости недвижимого имущества и текущим доходом от его эксплуатации.

2. Дисконтирование денежного потока. Метод основан на приведении разновременных денежных потоков к их текущей величине стоимости посредством использования нормы дисконтирования.

При работе по каждому из методов необходимо рассчитать доходы и расходы от эксплуатации недвижимости.

Принятые допущения

Традиционно сложилось так, что при оценке недвижимости основным источником доходов считается аренда оцениваемого объекта. Аренда объекта, как правило, проявляется в двух основных формах:

- аренда объекта в целом (здание, земельный участок);
- аренда части объекта (комната, квартира, офисное или торговое помещение, парковочное место, гараж в кооперативе и т. п.).

В данном случае для дальнейших расчетов были приняты определенные допущения, т. е. предполагается, что оцениваемое недвижимое имущество будет в дальнейшем длительное время сдаваться в аренду, и поток доходов от аренды будет постоянный, что в полной мере позволяет оценщику применить в рамках доходного подхода метод капитализации дохода.

Учитывая тот факт, что оцениваемое, в рамках доходного подхода, имущество находится в пригодном для использования состоянии и может приносить стабильный доход продолжительное время, для расчета Объекта оценки Оценщик использовал метод прямой капитализации.

Выбор прогнозного периода.

В соответствии с теорией оценки при определении стоимости методом капитализации капитализованная величина дохода определяется за 1 год.

Таким образом, величина прогнозного периода – 1 год.

Метод капитализации дохода основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как его способность приносить доход в будущем.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов. Такой показатель обычно называется оптимальной или рыночной ставкой;
- определение потерь, которое производится на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является эффективным валовым доходом;
- расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. Расчетная величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом;
- полученный чистый операционный доход пересчитывается в текущую (рыночную) стоимость объекта.

Общие положения

Для оценки стоимости в методе прямой капитализации применяется формула:

$$V = \frac{NOI}{Ry},$$

где:

V - рыночная стоимость, ден. ед.;

NOI - чистый операционный доход, ден. ед.;

Ry - коэффициент капитализации (ставка капитализации).

Для оценки доходным подходом использовалась следующая последовательность действий:

1. Определение потенциального валового дохода:

$$ПВД = A1 * S1 + A2 * S2 + + Ai * Si ,$$

где:

ПВД - потенциальный валовый доход;

Ai - ставка арендной платы с i -й площади;

Si - размер i -й площади, кв.м.

2. Определение действительного валового дохода:

$$ДВД = ПВД * (1 - Ки)$$

где:

ДВД - действительный валовый доход;

ПВД - потенциальный валовый доход;

$Kи$ - коэффициент недоиспользования площади помещений.

3. Определение чистого операционного дохода:

$$ЧОД = ДВД - ОПР,$$

где:

ЧОД - чистый операционный доход;

ДВД - действительный валовый доход;

ОПР - операционные расходы.

4. Определение операционных расходов (годовых):

$$\text{ОПР} = \text{O}_{\text{ни}} + \text{O}_{\text{с}} + \text{O}_{\text{з}} + \text{O}_{\text{к}} + \text{O}_{\text{у}} + \text{O}_{\text{к}},$$

где:

$\text{O}_{\text{ни}}$ - налог на имущество;

$\text{O}_{\text{с}}$ - расходы на страхование имущества;

$\text{O}_{\text{з}}$ - платежи за права землепользования;

$\text{O}_{\text{к}}$ - коммунальные платежи и эксплуатационные расходы;

$\text{O}_{\text{у}}$ - расходы на управление;

$\text{O}_{\text{к}}$ - капитальные резервы.

5. Определение коэффициента (ставки) капитализации.

6. Определение итоговой рыночной стоимости как отношение чистого операционного дохода и ставки капитализации.

Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход, который можно получить от недвижимости при 100% ее использовании без учета всех потерь и расходов, зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times \text{СА}, \text{ где}$$

S - площадь, сдаваемая в аренду, м²;

СА - арендная ставка за 1 м².

При выборе арендных ставок для расчета стоимости объекта оценки мы ориентировались на рыночную информацию по аренде помещений аналогичного назначения (Таблица 8.1). При выборе аналогов основными критериями, которыми руководствовался оценщик, были:

1. расположение объектов в аналогичной ценовой зоне: районы местоположения объекта оценки (Юго-Восточный административный округ и пешеходная доступность до станции метро)
2. функциональное назначение – аналогичное объекту оценки (офисное назначение).

В структуру арендной ставки, используемой в дальнейших расчетах, не входят коммунальные платежи. Услуги связи и электроэнергия оплачиваются дополнительно по факту потребления.

Информация об предлагаемых в аналогичных объекту оценки объектах арендных ставках Таблица 8.1

Элемент сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации	http://zdanie.info/аренда/аренда_офисов/3431/object/15410	http://fortexgroup.ru/bc/2-y-kozhuhovskiy-29-s2/offices/?block=69826	http://fortexgroup.ru/bc/2-ya-mashinostroeniya-17-s1/offices/?block=139008	http://fortexgroup.ru/bc/petra-romanova-7-s1/offices/?block=69224
	Южнопортовый	Южнопортовый	Южнопортовый	Южнопортовый
Местоположение	ул. Трофимова	ул. 2-й Кожуховский проезд д.29 с2	ул. 2-я Машиностроения 17 с1	ул. Петра Романова д.7 стр. 1
Метро	«Автозаводская»	«Автозаводская»	«Дубровка»	«Кожуховская»
Расстояние до метро	10 минут пешком	8 минут пешком	4 минуты пешком	4-6 мин.
Район города	Юго-Восточный административный округ	Юго-Восточный административный округ	Юго-Восточный административный округ	Юго-Восточный административный округ
Краткая характеристика	Административное здание	Бизнес-центр «2 Кожуховский »	Бизнес центр «2-я Машиностроения 17 с1»	Бизнес центр «Петра Романова д.7 стр. 1 »
Класс офиса	«В»	«В»	«В»	«В»
Площадь предлагаемая к сдаче в аренду, кв.м.	1199	1850	1820	1580
планировка	кабинетная	кабинетная	Нет данных	кабинетная
этаж/этажность	1-4/4	нет данных/7	1/16	нет данных
Состояние	готово к въезду	готово к въезду	готово к въезду	готово к въезду
Текущее использование	офис	офис	офис	Офис
Совершенная сделка или предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Рыночные условия = время	Октябрь 2016 г.	Октябрь 2016 г.	Октябрь 2016 г.	Октябрь 2016 г.
Арендная ставка, руб. год за 1 кв.м. с учетом	13 000	10 000	11 000	12600

Элемент сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
НДС				
Скидка на торг %	- 11%	- 11%	- 11%	- 11%
Арендная ставка руб. с учетом скидки на торг (11%) с учетом НДС	11 570	8900	9 790	11 214
Эксплуатационные расходы	Включены в ставку	Включены в ставку	Включены в ставку	Включены в ставку
Коммунальные расходы	Включены в ставку	Оплачиваются по факту	Оплачиваются по факту	Включены в ставку
Поправка на эксплуатационные расходы	- 3580	- 3580	- 3580	- 3580
Поправка на коммунальные расходы	- 1760	0	0	- 1760
Арендная ставка без эксплуатационных и коммунальных расходов, рублей в год с учетом НДС	6230	5320	6210	5 874
Коэффициент вариации	7,0	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению < 33%		
Вес объекта аналога	0,25	0,25	0,25	0,25
Арендная ставка без эксплуатационных расходов и коммунальных услуг, руб. м ² аналогов, приведенная к объекту оценки, рублей в год для помещений 2- го этажа и выше			5 908	
Поправка на расположение части оцениваемых помещений на 1 этаже			1,15	
Арендная ставка без эксплуатационных расходов и коммунальных услуг, руб. м ² аналогов, приведенная к объекту оценки, рублей в год для помещений 1 этажа			6 794	
Поправка на этаж (нахождение оцениваемых помещений в подвале)			0,72	
Арендная ставка без коммунальных услуг, руб. м ² аналогов, приведенная к объекту оценки, рублей в год для помещений подвала			4 892	

Таблица 8.2

ПРОВЕРКА НА ОДНОРОДНОСТЬ				
Количество наблюдений	Значение признака	Отклонение от средней	отклонение от средней (абс.)	Квадрат отклонения
1	6230	321,5	321,5	103362,25
2	5320	-588,5	588,5	346332,25
3	6210	301,5	301,5	90902,25
4	5874	-34,5	34,5	1190,25
среднее значение	5908,5			
среднеквадратическое отклонение	424,97			
коэффициент вариации	0,07			
коэффициент вариации %	7			

* Действительная сумма, которую получает собственник в результате сделки всегда меньше цены предложения поскольку, как правило, имеет место факт торга. Скидка на торг на арендные ставки объектов торгово-офисного назначения составляет в среднем - 11% Скидка на торг определена на основании анализа рынка – «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 18) /под ред. Е.Е. Яскевича.-М.: ООО «Научно – практический Центр Профессиональной Оценки», 2016 г. – Таблица 1.3.2 (стр. 17)

Поправка на величину эксплуатационных и коммунальных расходов определена на основании анализа рынка – «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 18) /под ред. Е.Е. Яскевича.-М.: ООО «Научно – практический Центр Профессиональной Оценки», 2016 г. – Таблица 1.6.1 (стр. 20)



СРД-18, май 2016 г.

1.6. Эксплуатационные и операционные расходы для различных помещений в Москве, Санкт-Петербурге, Московской области, Волгограде.

Использование: при проведении расчетов по доходному подходу и корректировок для сравнительного подхода.

Таблица 1.6.1

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

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
1.	Москва*			
1.1.	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	6 870	5 340	3 590
	Эксплуатационные расходы	4 410	3 580	2 550
1.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	7 820	6 780	4 920
	Эксплуатационные расходы	5 890	4 402	3 340
1.3.	Складские помещения			
	Операционные расходы	2 390	2 180	1510
	Эксплуатационные расходы	2 005	1 420	990
2.	Санкт/Петербург			
2.1.	Офисные помещения			
	Операционные расходы	6 108	4 950	3 210
2.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	6 710	5 420	4 290
2.3.	Складские помещения			
	Операционные расходы	1 990	1 700	1 270
	Эксплуатационные расходы	1 590	1 280	845
3.	Московская область			
3.1.	Складские помещения			
	Операционные расходы	1 510 - 2 280	1 200 - 1 930	890 - 1 500
4.	Волгоград			
4.1.	Складские помещения			
	Операционные расходы	1 290	1 140	920

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

Расценки даны с учетом НДС.

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

По данным таблицы 1.6.1.

эксплуатационные расходы для офисных помещений в г. Москва класса "В" составляют - 3580 рублей кв.м. в год.

коммунальные расходы для офисных помещений в г. Москва класса "В" составляют- 1760(5340 - 3580) рублей кв.м. в год.

** Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению < 33%, объект оценки и аналоги сопоставимы по основным ценообразующим факторам, поэтому арендная ставка для объекта оценки рассчитывается как среднее значение.

Арендная ставка относится к общей площади помещений, т.е. учитывает наличие вспомогательных и технических площадей.

Корректировка на этаж:

Объект аналог № 1 – сдается здание целиком (1- 4 этаж);

Объект аналог № 2 - нет данных об этажах расположения помещений в 7 этажном здании;

Объект аналог № 3 - нет данных об этажах расположения помещений;

Объект аналог № 4 - нет данных об этажах расположения помещений.

Анализом рынка определено, что арендная ставка на 1 этаже отличается в большую сторону от арендных ставок 2-го этажа и выше. Расположение на 1 этаже является положительным фактором. Таким образом, отсутствие указаний на расположение сдаваемых в аренду помещений на 1 этаже свидетельствует, что они находятся на 2 этаже и выше.

Поправка на нахождение части помещений ниже уровня 1 этажа и подвала принята на основе на основании анализа рынка – «Справочник оценщика недвижимости, том 1, Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2016 г. под руководством Лейфер Л.А. – стр. 163 Таблица 50

Матрицы коэффициентов

Таблица 50

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,87	0,71	0,82
	цоколь	1,15	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,40	1,22	1	1,15
	2 этаж и выше	1,21	1,06	0,87	1

Действительный валовой доход – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и потерь при сборе арендной платы.

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{потери}$$

Потери собственника помещений при сборе арендной платы определяются как прогнозные потери от недосбора арендной платы при смене арендатора (связано с рыночным сроком экспозиции объектов недвижимости при сдаче в аренду). Коэффициент недозагрузки определяется как отношение количества месяцев «простоя» объекта недвижимости к общему количеству месяцев в году.

Потери от недосбора арендной платы определены на основе анализа рынка путем опроса участников рынка («Справочник оценщика недвижимости, том 1, Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2016 г. под руководством Лейфер Л.А. – стр. 215 Таблица 68) – 12,6%

Дополнительные факторы влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала

- масштаб объекта;
- конфигурация помещений (размер входной группы, ширина лестниц, коридоров).

7.2. Процент недозагрузки при сдаче в аренду

Степень загрузки объектов офисно-торгового коммерческого назначения при сдаче помещений в аренду – один из наиболее важных параметров, влияющих на результаты оценки по доходному подходу. Опрос экспертов показал, что мнения различных оценщиков и соответственно предложенные ими интервальные оценки процента недозагрузки свидетельствуют о существенном по сравнению с предыдущими годами снижении загруженности офисно-торговой недвижимости. Это связано с тем, что в связи с общим падением офисной и торговой недвижимости и снижением деловой активности многие объекты недвижимости остаются невостребованными и значительную часть времени простаивают. Ниже приведены результаты обработки мнений оценщиков относительно уровня недозагрузки объектов офисно-торгового назначения, характерного для конца 2015 года.

7.2.1. Активный рынок

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 68

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	11,7%	13,0%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	11,8%	13,3%
3. Высококлассная торговая недвижимость	11,7%	10,9%	12,4%

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 69

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	6,8%	17,9%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	7,0%	18,1%
3. Высококлассная торговая недвижимость	11,7%	6,3%	17,0%

Чистый операционный доход (ЧОД) – действительный валовой доход за минусом операционных расходов (ОР) за год и расходов на замещения:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}$$

Операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

Операционные расходы представляют собой периодические затраты, необходимые для поддержания функциональной пригодности объекта, обеспечивающие получение валового дохода.

Существуют 2 основные группы расходов:

- фиксированные (постоянные) – расходы, не зависящие по величине от степени эксплуатации объекта. Сюда относятся, прежде всего, имущественные налоги и страховые взносы, охрана, расходы на замещение;

- переменные – расходы, изменяющиеся в зависимости от степени загрузки объекта, включают в себя плату за коммунальные услуги, уборку, вывоз мусора и т.д. (эксплуатационные расходы).

Как правило, арендатор самостоятельно несет расходы по содержанию и охране помещений, а так же оплачивает коммунальные расходы и электроэнергию (типичные условия договора аренды).

Существуют 2 основные группы расходов:

- фиксированные (постоянные) – расходы, не зависящие по величине от степени эксплуатации объекта. Сюда относятся, прежде всего, имущественные налоги и страховые взносы, охрана, расходы на замещение;

- переменные – расходы, изменяющиеся в зависимости от степени загрузки объекта, включают в себя плату за коммунальные услуги, уборку, вывоз мусора и т.д. (эксплуатационные расходы).

Как правило, арендатор самостоятельно несет расходы по содержанию и охране помещений, а так же оплачивает коммунальные расходы и электроэнергию (типичные условия договора аренды).

Поправка на операционные расходы проведена в таблице 8.1

Расчет чистого операционного дохода

Таблица 8.3

Элемент расчета	Ед. изм.	Обозначение	Формула расчета	Объект оценки помещения подвала	Объект оценки помещения 1этажа	Объект оценки помещения 2- этажа и выше
Потенциальный валовой доход	руб./м ²	ПВД	АС	4 892	6 794	5 908
Потери от недозагрузки от сдачи в аренду	коэф-т	к _п	П/100	0,877	0,877	0,877
Действительный валовой доход	руб./м ²	ДВД	ПВД×к _п	4 290	5 958	5181
Операционные расходы	руб./м ²	ОР (18%)	ДВД×ОР/100	0	0	0
Чистый операционный доход	руб./м ²	ЧОД	ДВД-ОР	4 290	5 958	5181

Определение коэффициента (ставки) капитализации (R)

Наиболее распространенные методы определения ставки капитализации:

- метод учета возмещения капитальных затрат;
- метод кумулятивного построения
- метод рыночной экстракции (выжимки).

В настоящем отчете об оценке использован метод рыночной экстракции – ставка капитализации определяется на основе анализа рынка как величина сопоставимая с текущей отдачей.

Формула расчета

$$R_y = NOI / V$$

где:

V - рыночная стоимость, ден. ед.;

NOI - чистый операционный доход, ден. ед.;

R_y - коэффициент капитализации (ставка капитализации).

Объекты аналоги для расчета ставки капитализации методом рыночной экстракции определялись по следующим факторам стоимости:

- аренда и продажа офисных помещений в одном здании;
- аренда и продажа офисных помещений в зданиях класса «В», «В+»
- аренда и продажа офисных помещений сопоставимой размерности (кв.м.):

- аренда и продажа офисных помещений в районах непосредственно прилегающих к объекту оценки (Юго-восточный и Южный административный округ, районы: Южнопортовый, Текстильщики, Печатники).

Корректировка на величину недозагрузки, а также эксплуатационные и коммунальные расходы при расчете методом экстракции производится аналогично указанным корректировками при расчете арендной ставки объекта оценки.

Расчет ставки капитализации методом рыночной экстракции

Таблица 8.4

№ п/п	Наименование показателя	Объект аналог № 1 для расчета ставки капитализации	Объект аналог № 2 для расчета ставки капитализации	Объект аналог № 3 для расчета ставки капитализации	Объект аналог № 4 для расчета ставки капитализации	Объект аналог № 5 для расчета ставки капитализации	Объект аналог № 6 для расчета ставки капитализации
1	Источник информации	http://fortexgroup.ru/bc/petra-romanova-7-s1/offices/?block=69224	http://fortexgroup.ru/bc/derbenevskaya-7-s12/offices/?block=27715	http://fortexgroup.ru/bc/sosinskaya-43-s1/offices/?block=60144	http://fortexgroup.ru/bc/moskvich/offices/?block=161566	http://fortexgroup.ru/bc/volzhskiy-2-4/offices/?block=122316	http://fortexgroup.ru/bc/riverdale/offices/?block=75804
2	Описание и местоположение						
2.1	Административный округ	Юго-Восточный	Юго-восточный	Юго-Восточный	Юго-Восточный	Юго-Восточный	Южный
2.2	Административный район	Южнопортовый		Южнопортовый	Печатники	Текстильщики	Даниловский
2.3	Станция метро	Кожуховская	Текстильщики	Дубровка	Текстильщики	Текстильщики	Автозаводская
2.4	Тип	помещения в бизнес центре	помещения в бизнес центре	помещения в бизнес центре	помещения в бизнес центре	помещения в бизнес центре	помещения в бизнес центре
2.5	Класс офисного помещения	В	В	В	В+	В	В+
2.6	Адрес	ул. Романова Петра, д. 7. стр.1	ул. Дербеневская, 7	ул. Сосинская 43 с1	ул. Волгоградский проспект 42 к8	ул. Волжский, 2/4	ул. 2-й Павелецкий проезд 5, с1
3	Цена предложения 1 кв.м. руб. с учетом НДС	150000	138300	107800	109800	99800	157500
4	Цена предложения 1 кв.м. в аренду в год с учетом НДС	12600	17000	12600	13500	12000	15000
5	Эксплуатационные расходы	включены	включены	включены	включены	включены	2100 (по информации арендодателя)
6	Коммунальные расходы	включены	включены	включены	включены	включены	включены
7	Коэффициент недозагрузки	0,877	0,877	0,877	0,877	0,877	0,877
8	Корректировка на эксплуатационные расходы	-3580	-3580	-3580	-3580	-3580	-2100
9	Корректировка на коммунальные расходы	-1760	-1760	-1760	-1760	-1760	-1760
10	Чистый операционный доход	5 710	9 569	5710	6 500	5 184	9 295
11	Ставка капитализации	0,04	0,07	0,05	0,06	0,05	0,06
12	Средняя ставка капитализации	$(0,04 + 0,07 + 0,05 + 0,06 + 0,05 + 0,06) / 6 \approx 0,06$					

Расчет рыночной стоимости объекта оценки, руб.

Таблица 8.5

Элемент расчета	Ед. измерения	Обозначение показателя	Формула расчета	Объект оценки помещения подвала	Объект оценки помещения 1 этажа	Объект оценки помещения 2- этажа и выше
Чистый операционный доход	руб./кв.м.	ЧОД	табл.	4 290	5 958	5 181
Ставка капитализации	%	R	Табл.	0,06	0,06	0,06
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки с учетом НДС	руб./кв.м.		ЧОД / R	71 500	99 300	86 350

Расчет рыночной стоимости помещений доходным подходом

Таблица 8.6

Наименование помещений объекта оценки	Площадь помещений кв.м.	Рыночная стоимость с учетом НДС рублей	
		1 кв.м.	объекта оценки
подвал пом. I ком. 9-13, 16, 21, 22, 24, 25	158,3	71 500	11 318 450
этаж 1, пом. I ком. А, а, 1-7, 11-14,	304,4	99 300	30 226 920
этаж 2 пом. I ком. 1-30, этаж 3 пом. I ком. А, 1-22).	1420,3	86 350	122 642 905
Итого	1883,0		164 188 275

9. ОБОБЩЕНИЕ И СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Целью согласования результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Возможность получения достоверной величины стоимостной оценки при корреляции результатов по каждому из подходов оценки основывается на том, что все использованные подходы отражают:

1. Возможность определить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.

2. Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ.

3. Способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.

4. Способность учитывать специфически особенности объекта, влияющие на его стоимость (такие как местоположение, размер, потенциальная доходность).

С целью определения точности расчета рыночной стоимости каждого из использованных подходов влияние на итоговый результат проанализированы сильные и слабые стороны каждого из подходов.

Расчет рыночной стоимости здания объекта оценки произведен двумя подходами: доходным и сравнительным. Так же приведен обоснованный отказ от использования затратного подхода.

В таблице приведены результаты по каждому из подходов, а также выполнено их согласование.

Полученные результаты оценки использованными подходами к оценке

Таблица 9.1.

Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках:	
сравнительного подхода, рублей с учетом НДС	доходного подхода, рублей с учетом НДС
211 775 170	164 188 275

Каждый из этих подходов рассматривает стоимость с разных ракурсов, у каждого есть свои достоинства и недостатки. Целью сведения результатов оценки, полученных на основе различных подходов, является оценка достоверности исходной информации, определение преимуществ и недостатков различных методов и выбор единой стоимостной оценки.

Обоснование использованных весовых коэффициентов

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки произведен двумя подходами: затратным и доходным.

Подходы (методы) сравниваются по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения продавца и/или потенциального покупателя;
- качество, тип, обширность информации, на основании которой проводился анализ;
- способность методов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств;
- способность учитывать специфические особенности объекта (ценообразующие факторы), влияющие на его стоимость (такие как местоположение, размер, потенциальная доходность и пр.).

Таблица 9.2.

Показатели	Доходный подход	Сравнительный подход	Комментарий
Достоверность исходной информации для оценки	50	50	Подходы равноценно учитывают данный параметр
Полнота исходной информации для оценки	50	50	Подходы равноценно учитывают данный параметр
Способность учитывать действительные намерения продавца и покупателя	50	50	Подходы равноценно учитывают данный параметр
Способность учитывать конъюнктуру рынка	40	60	В условиях нормального функционирования экономики, изначально определяется доходность того или иного проекта, что в свою очередь диктуется конъюнктурой рынка.
Способность учитывать размер объекта	50	50	Подходы равноценно учитывают данный параметр
Способность учитывать ме-	50	50	Подходы равноценно учитывают данный параметр

стоположение объекта			
Способность учитывать доходность объекта	60	40	В данном случае доходный подход в большей степени учитывает данный параметр поскольку именно учитывая совокупные характеристики, тот или иной объект имеет большую доходность
Допущения, принятые в расчетах	50	50	Подходы равноценно учитывают данный параметр
Весовые показатели достоверности метода оценки	400	400	-
Весовые показатели достоверности метода оценки, принятые для расчетов	0,5	0,5	-

Согласование полученных результатов

Таблица 9.3.

Показатель	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб., с учетом НДС	Рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб., с учетом НДС
Стоимость, тыс. руб.	211 775 170	164 188 275
Вес метода	0,5	0,5
Вклад метода в стоимость, руб.	105 887 585	82 094 137
Рыночная стоимость Объекта оценки округленно, руб. включая НДС	187 981 722	
в том числе		
НДС	28 675 178	
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. не включая НДС	159 306 544	

В соответствии с заданием на оценку итоговый результат стоимости недвижимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.

Полученный результат стоимости 93 205 рублей за 1 кв.м. находится в границах определенного анализом рынка диапазона цен аналогичных оцениваемому объектам недвижимости (90 000-160 000 руб. за 1 кв.м. (с учетом НДС).

10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, согласование полученных разными методами величин стоимости, а также с учетом специфики рассматриваемого Объекта оценки, можно сделать вывод о том, что:

Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки, составляет:

Заключение о рыночной стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки округленно, с учётом НДС, руб.	187 981 722
в том числе НДС	28 675 178
Рыночная стоимость Объекта оценки без учёта НДС, руб.	159 306 544

В соответствии с заданием на оценку итоговый результат стоимости недвижимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.

Оценщик

Ю.Н. Кетова

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

- Документы, характеризующие объект оценки (указаны в разделе 3.1 настоящего отчета об оценке).
- Основы оценки стоимости имущества: учебник/ коллектив авторов; под ред.М.А. Федотовой, Т.В. Тазихиной. – М.: КНОРУС, 2011Оценка бизнеса / под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой.-М.: Финансы и статистика, 2004
- Оценка недвижимости. Учебное пособие. И.В. Гранова – М.: изд-во «Приор», 2001.
- Харрисон Г.С. Оценка недвижимости. - М.: 1994.
- Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М.: 1995.
- Экономика недвижимости. Учебное пособие под ред. В.И.Ресина. - М.: Дело, 1999.
- Информационные ресурсы сети Internet (ссылки по тексту отчета об оценке)

Приложения.

Фотографии объекта оценки
Фото 1 Общий вид здания



Фото 2 Общий вид здания



Фото 3 Идентификация здания



Фото 4 Идентификация здания



Фотографии объекта оценки
Фото 5 Вход в здание



Фото 6 Вид лестницы между 1 и 2 этажами

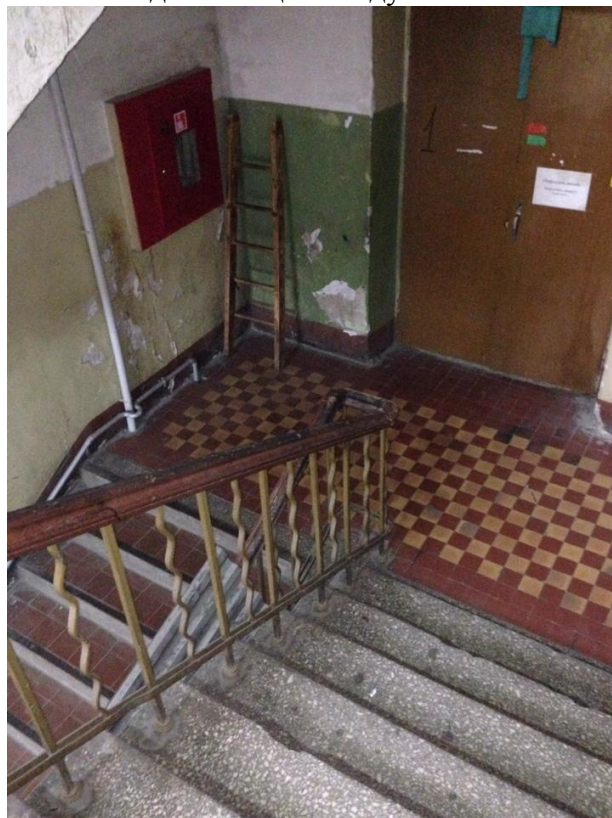


Фото 7 Коридор 2 - го этажа



Фото 8 Коридор 3-го этажа



Фотографии объекта оценки
Фото 9 Помещения 1-го этажа



Фото 10 Помещения 2-го этажа



Фото 11 Помещения 3-го этажа



Фото 12 Помещения санузла 2-го этажа



Фото 13 Помещения подвала



Фото 14 Помещения подвала



Информация использованная при проведении оценки в сравнительном подходе

Объект-аналог № 1

The screenshot shows a web page for 'Свободные площади бизнес-центра «Петра Романова 7 с1»'. The page is divided into two main sections: 'Аренда офисов' (Office Rental) and 'Продажа офисов' (Office Sale). The 'Аренда' section lists various office areas with a fixed price of 12,600 rubles per square meter. The 'Продажа' section lists office areas for sale, with prices ranging from 150,000 to 1,600,000 rubles. A detailed view of a 1,060 sq.m office is shown, including its location (5th floor), condition (ready for occupancy), and financial terms (150,000 rubles per sq.m, 159 million rubles total price). Contact information for the sales department is also provided, including a phone number and buttons for 'Презентация на почту' and 'Назначить просмотр'.

Аренда офисов

ПЛОЩАДЬ	ПОЛНАЯ СТАВКА
41 кв. м	12 100 руб
116 кв. м	12 100 руб
216 кв. м	12 600 руб
332 кв. м	12 600 руб
532 кв. м	12 600 руб
732 кв. м	12 600 руб
948 кв. м	12 600 руб
1 248 кв. м	12 600 руб
1 580 кв. м	12 600 руб
2 480 кв. м	12 600 руб

Продажа офисов

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА
15 кв. м	150 000 руб
50 кв. м	150 000 руб
150 кв. м	150 000 руб
250 кв. м	150 000 руб
350 кв. м	150 000 руб
450 кв. м	150 000 руб
550 кв. м	150 000 руб
700 кв. м	160 000 руб
700 кв. м	150 000 руб
1 060 кв. м	150 000 руб

1 060 кв. м

Основная информация

ПЛОЩАДЬ	1 060 кв. м
ЭТАЖ	5
СОСТОЯНИЕ	Готово к въезду
ПЛАНИРОВКА	Кабинетная

Финансовые условия

ЦЕНА ЗА М ²	150 000 руб
НАЛОГИ	С учетом НДС
ЦЕНА ПРОДАЖИ	159 млн руб

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Дополнительную информацию о бизнес-центре и свободных офисных помещениях Вы сможете узнать по телефону:

(495) 255-09-65

ОТДЕЛ ПРОДАЖ

[Презентация на почту](#)

[Назначить просмотр](#)

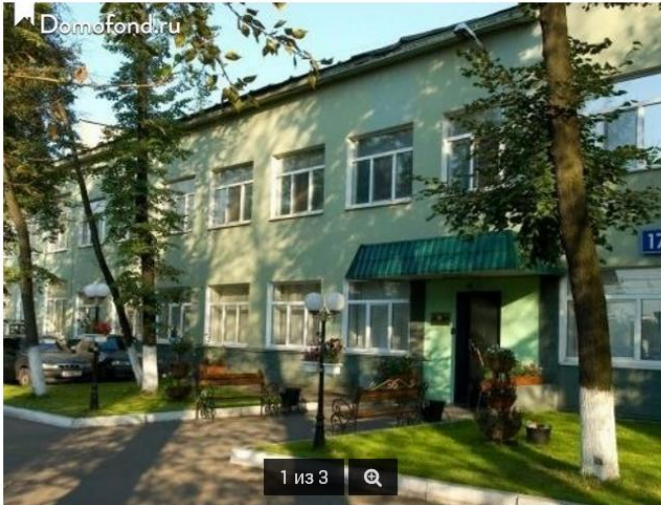
Объект-аналог № 2

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-170098881

500 000 000 РУБ. **Офис на продажу**
 ул вторая Машиностроения дом 17, Южнопортовый, Москва
 Кожуховская 1.07 км

Рассчитать ипотеку

Domofond.ru



1 из 3

Компания: **Телус**
 Размещает объявления: 4 года 2 мес.
 Объявлений о продаже: 9
 Всего за 3 месяца.: 4

8 495 765-40-29

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-170098881

Полезная площадь 4 445 кв. м.
 Здание расположено рядом с метро Дубровка. Год реконструкции: 2005. Офисы коридорно-кабинетной компоновки, отделка в помещениях выполнена по европейским стандартам. Этажность: три + подвал; городские коммуникации; круглосуточная охрана; парковка. Офисный-центр с развитой инфраструктурой, обустроенной территорией и зоной отдыха. Метро: Дубровка Парковка на 50 автомобилей. договор аренды долгосрочный. мощность 380 Квт

Создать заметку Распечатать Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 500 000 000 РУБ.
 Цена за м²: 103 627 РУБ.
 Тип: Коммерческая недвижимость
 Тип объекта: Офис

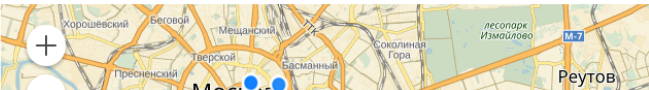
Площадь: 4825м²
 Дата обновления объявления: 27/10/2016
 Дата публикации объявления: 15/09/2016
 Номер в каталоге: 170098881

Расположение

ул вторая Машиностроения дом 17, Южнопортовый, Москва
 Южнопортовый

- Дубровка 410 м
- Волгоградский проспект 1.1 км
- Пролетарская 2 км
- Кожуховская 1.1 км
- Автозаводская 1.8 км
- Крестьянская застава 2.1 км

Это предложение Похожие предложения



Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:


79554

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

Зарегистрироваться

Следите за информацией об избранных объектах недвижимости с помощью вашего аккаунта...




Объект –аналог № 3

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-162615789

59 644 500 РУБ. **Офис на продажу**
 Талалихина ул, 49С1, Нижегородский, Москва
 Дубровка 1.3 км

Рассчитать ипотеку



1 из 10

Компания:
Азбука Жилья
 Размещает объявления: 4 года
 Объявлений о продаже: 1000+
 Объявлений об аренде: 197
 Всего за 3 месяца.: 1000+

8 499 372-08-41

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-162615789

Продам офисное помещение, 700 м²

г. Москва, ул. Талалихина, д.41, стр.9. Продается офисный блок на 4-м этаже 701,7 кв.м. (высота потолков 2,85 м). Здание офисное, 6-ти этажное, 1978 г.п., реконструированное с заменой всех коммуникаций. Современный лифт, качественная офисная отделка, санузлы на каждом этаже. Приточно-вытяжная система вентиляции, кондиционеры. Интернет, мини-АТС. Пожарная сигнализация. Видеонаблюдение, охрана. На территории крытая парковка на 60 машиномест, автомойка, столовая, кафе. Транспортная доступность: Садовое кольцо – 3,5 км., ТТК – 1,3 км. Пешком: м. Волгоградский проспект 10 мин. Цена продажи указана без НДС. Окупаемость – 8 лет.

Создать заметку | Распечатать | Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 59 644 500 РУБ.
 Цена за м²: 85 206 РУБ.
 Тип: Коммерческая недвижимость
 Тип объекта: Офис

Площадь: 700м²
 Дата обновления объявления: 28/10/2016
 Дата публикации объявления: 16/06/2016
 Номер в каталоге: 162615789


Расположение

Талалихина ул, 49С1, Нижегородский, Москва
 Нижегородский

М Волгоградский проспект 360 м
 М Пролетарская 1.3 км
 М Римская 2 км

М Дубровка 1.3 км
 М Крестьянская застава 1.5 км
 М Площадь Ильича 2.1 км

Это предложение | Похожие предложения



Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

Зарегистрироваться

Следите за информацией об избранных объектах недвижимости с помощью вашего аккаунта...

Создать аккаунт

Яндекс Директ

Объект-аналог № 4

The screenshot shows a web browser displaying the website for 'fortexgroup.ru'. The page is titled 'Свободные площади бизнес-центра «Новооастоповская 10»'. It features two tables: one for office rental and one for office sale. A detailed view of a 1,907 sq.m. office space is shown, including its location, floor, condition, and price. Contact information and a promotional banner are also visible.

Аренда офисов

ПЛОЩАДЬ	ПОЛНАЯ СТАВКА
43 кв. м	13 600 руб
118 кв. м	13 600 руб
336 кв. м	14 400 руб
536 кв. м	14 400 руб
736 кв. м	14 400 руб
954 кв. м	14 400 руб

Продажа офисов

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА
130 кв. м	139 000 руб
225 кв. м	139 000 руб
318 кв. м	139 000 руб

1 907 кв.м

Основная информация

ПЛОЩАДЬ	1 907 кв.м
ЭТАЖ	0 - 3
СОСТОЯНИЕ	Готово к въезду
ПЛАНИРОВКА	Кабинетная

Финансовые условия

ЦЕНА ЗА М ²	139 000 руб
НАЛОГИ	С учетом НДС
ЦЕНА ПРОДАЖИ	265 млн руб

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Дополнительную информацию о бизнес-центре и свободных офисных помещениях Вы сможете узнать по телефону:

(495) 255-09-65

ОТДЕЛ ПРОДАЖ

[Презентация на почту](#)

[Назначить просмотр](#)

% ПРЕДЛОЖИТЕ СВОЮ ЦЕНУ!
подробнее об акции

Похожие предложения в других зданиях

Информация использованная при проведении оценки в доходном подходе
 Объект аналог по арендной ставке № 1

The screenshot shows a real estate listing on the website 'Zdanie.info'. The browser address bar shows 'zdanie.info/аренда/аренда_офисов/3431/object/15410'. The page features a search bar with the text '№ лота или ключевое слово' and a search icon. The main navigation menu includes 'РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЕКТ', 'ОПЛАТА', 'ФОРМАТЫ И ЦЕНЫ', and 'КОНТАКТЫ'. There are three promotional banners on the left: 'Продажа комплекса недвижимости 8800 кв. м и 3,75 га в Галицыно', 'Продана особняк в центре Москвы 768 м², арендный поток 22 млн', and 'Аренда офисов от 100 кв. м МФК Poklonka Place'. The main content area displays a table with property details:

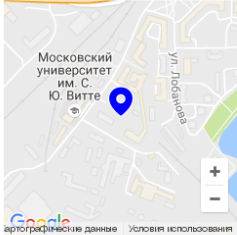
ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М² В ГОД	ЦЕНА ВСЕГО В ГОД
1 199 м²	₽ 13 000	₽ 15 587 000

Below the table, the text describes the property: 'Сдается в аренду отдельно стоящее здание площадью 1200 кв. м на ул Трофимова. В пешей доступности от м. Автозаводская. Коридорно-кабинетная планировка. Арендная ставка: 13000 руб. за кв. м в год (вкл. НДС, коммунальные и эксплуатационные платежи). Наземная парковка - 5 тысяч. Подземная парковка - 10 тысяч.' Under 'Дополнительные характеристики', there are two checked items: 'Объект готов к работе' and 'Смешанная планировка'. A map section titled 'Объект на карте' shows the location in Moscow near the 'Автозаводская' station. On the right side, there is an advertisement for 'СБЕРБАНК' and a vertical banner for 'ЭТАЛОН - ИНВЕСТ' with a sidebar menu containing icons for favorites (0), views (11), and search (0). At the bottom right, there is a button labeled 'ДАННЫЕ РОСРЕЕСТРА'.

Объект аналог по арендной ставке № 2

← → ↻
fortexgroup.ru/bc/2-y-kozhuhovskiy-29-s2/
♥ ↻

0 БИЗНЕС-ЦЕНТРЕ
СВОБОДНЫЕ ПЛОЩАДИ
КОНТАКТЫ
🖨 ПЕЧАТЬ
📄 ПРЕЗЕНТАЦИЯ



Бизнес-центр «2-й Кожуховский 29 С2» на карте

Московский университет им. С. Ю. Витте

Ул. Тобольская

Google Maps

В f g+ t x

📍 Москва, 2-й Кожуховский проезд, 29 с2

🚇 Автозаводская

ХАРАКТЕРИСТИКИ БИЗНЕС-ЦЕНТРА

Местоположение

округ	ЮАО
район	Даниловский
метро	Автозаводская
от метро	8 мин пешком
налоговая инспекция	№ 25

Технические параметры

класс	B
этажность	7

Инженерные системы

вентиляция	естественная
кондиционирование	возможность установки
телекоммуникации	интернет/телефония

ОПИСАНИЕ БИЗНЕС-ЦЕНТРА «2-й Кожуховский 29 С2»

Компани, чи услуги предполагают прямое общение с клиентами, обязательно оценят месторасположение бизнес-центра "2-й Кожуховский 29 с2" - не более чем в 8 минутах ходьбы от метро "Автозаводская". Наличие близости от объекта крупных городских магистралей (Проезд Транспортное Кольцо, Проспект Андропова) обеспечит удобство доступа к офису вашей компании.

Аренда офисов

площадь	ставка
74 кв.м	Блок-сдан
79 кв.м	10 000 руб
109 кв.м	10 000 руб
110 кв.м	10 000 руб
250 кв.м	10 000 руб
527 кв.м	10 000 руб
840 кв.м	10 000 руб
1 110 кв.м	10 000 руб
1 410 кв.м	10 000 руб
1 850 кв.м	10 000 руб

% ПРЕДЛОЖИТЕ СВОЮ ЦЕНУ!

подробнее об акции

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Дополнительную информацию о бизнес-центре и свободных офисных помещениях Вы сможете

← → ×
fortexgroup.ru/bc/2-y-kozhuhovskiy-29-s2/offices/
♥ ↻

0 БИЗНЕС-ЦЕНТРЕ
СВОБОДНЫЕ ПЛОЩАДИ
КОНТАКТЫ
🖨 ПЕЧАТЬ
📄 ПРЕЗЕНТАЦИЯ

840 кв. м	10 000 руб
1 110 кв. м	10 000 руб
1 410 кв. м	10 000 руб
1 850 кв. м	10 000 руб

1 850 кв. м

Основная информация

арендуемая площадь	1 850 кв. м
планировка	Кабинетная

Финансовые условия

ставка арендной платы	10 000 руб
эксплуатационные расходы	Включены в ставку
коммунальные услуги	Оплачиваются по факту
предоплата	1 месяц
страховой депозит	1 месяц
налоги	С учетом НДС
месячная плата	1.54 млн руб

Существенные условия договора

тип договора	Прямая аренда
срок договора	от 11 месяцев

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Дополнительную информацию о бизнес-центре и свободных офисных помещениях Вы сможете узнать по телефону:

(495) 255-09-65

— ОТДЕЛ АРЕНДЫ —

Презентация на почту

Назначить просмотр

% ПРЕДЛОЖИТЕ СВОЮ ЦЕНУ!

подробнее об акции

Похожие предложения в других зданиях

Ожидание ответа от fortexgroup.ru...

Объект аналог по арендной ставке № 3

The screenshot displays a real estate website interface for office spaces. The main listing is for 1,820 sq.m of office space at a rate of 11,000 rub/m². The page is divided into several sections: a list of other available spaces, detailed information about the selected space, contact information, and a section for similar offers in other buildings.

Available Spaces:

628 кв.м	11 000 руб
1 092 кв.м	11 000 руб
1 820 кв.м	11 000 руб
3 920 кв.м	11 000 руб

1 820 кв.м

Основная информация

Арендуемая площадь	1 820 кв.м
Состояние	Готово к въезду
Планировка	Смешанная

Финансовые условия

Ставка арендной платы	11 000 руб
Эксплуатационные расходы	Включены в ставку
Коммунальные услуги	Оплачиваются по факту
Предоплата	1 месяц
Страховой депозит	1 месяц
Налоги	УСН
Месячная плата	1.67 млн руб

Существенные условия договора

Тип договора	Прямая аренда
Срок договора	от 11 месяцев

Контактная информация

Дополнительную информацию о бизнес-центре и свободных офисных помещениях Вы сможете узнать по телефону:

(495) 255-09-65

ОТДЕЛ АРЕНДЫ

[Презентация на почту](#)

[Назначить просмотр](#)

% ПРЕДЛОЖИТЕ СВОЮ ЦЕНУ!
подробнее об акции

Похожие предложения в других зданиях

БЦ «Новоосталовская 5 с14» 2000 кв.м	БЦ «МОСКВИЧ» 2000 кв.м	БЦ «Петра Романова 20» 1722 кв.м
---	---	---

Объект аналог по арендной ставке № 4

The screenshot displays a real estate website interface. The top navigation bar includes currency options (EUR, RUB, USD) and a search bar. The main heading is 'Свободные площади бизнес-центра «Петра Романова 7 с1»'. Below this, there are two tables: 'Аренда офисов' and 'Продажа офисов'. A detailed information block for a 1 580 кв.м office space is shown, including contact information and financial terms. A 'Похожие предложения в других зданиях' section at the bottom lists three alternative properties with their respective areas and prices.

Аренда офисов

ПЛОЩАДЬ	ПОЛНАЯ СТАВКА
41 кв.м	12 100 руб
116 кв.м	12 100 руб
216 кв.м	12 600 руб
332 кв.м	12 600 руб
732 кв.м	12 600 руб
948 кв.м	12 600 руб
1 248 кв.м	12 600 руб
1 580 кв.м	12 600 руб
2 480 кв.м	12 600 руб

Продажа офисов

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА
15 кв.м	150 000 руб
50 кв.м	150 000 руб
150 кв.м	150 000 руб

1 580 кв.м

ОСНОВНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

АРЕНДУЕМАЯ ПЛОЩАДЬ	1 580 кв.м
СОСТОЯНИЕ	Готово к въезду
ПЛАНИРОВКА	Открытая

ФИНАНСОВЫЕ УСЛОВИЯ

СТАВКА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ	12 600 руб
ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ	Включены в ставку
КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ	Включены в ставку
ПРЕДОПЛАТА	1 месяц
СТРАХОВОЙ ДЕПОЗИТ	1 месяц

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Дополнительную информацию о бизнес-центре и свободных офисных помещениях Вы сможете узнать по телефону:

(495) 255-09-65

ОТДЕЛ АРЕНДЫ

[Презентация на почту](#)

[Назначить просмотр](#)

ПРОДАЖА ОФИСОВ

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА
15 кв.м	150 000 руб
50 кв.м	150 000 руб
150 кв.м	150 000 руб
250 кв.м	150 000 руб
350 кв.м	150 000 руб
450 кв.м	150 000 руб
550 кв.м	150 000 руб
700 кв.м	150 000 руб
700 кв.м	160 000 руб
1 080 кв.м	150 000 руб

ОСНОВНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

АРЕНДУЕМАЯ ПЛОЩАДЬ	1 580 кв.м
СОСТОЯНИЕ	Готово к въезду
ПЛАНИРОВКА	Открытая

ФИНАНСОВЫЕ УСЛОВИЯ

СТАВКА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ	12 600 руб
ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ	Включены в ставку
КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ	Включены в ставку
ПРЕДОПЛАТА	1 месяц
СТРАХОВОЙ ДЕПОЗИТ	1 месяц
НАЛОГИ	С учетом НДС
МЕСЯЧНАЯ ПЛАТА	1,66 млн руб

СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

ТИП ДОГОВОРА	Прямая аренда
СРОК ДОГОВОРА	от 11 месяцев

офисных помещениях Вы сможете узнать по телефону:

(495) 255-09-65

ОТДЕЛ АРЕНДЫ

[Презентация на почту](#)

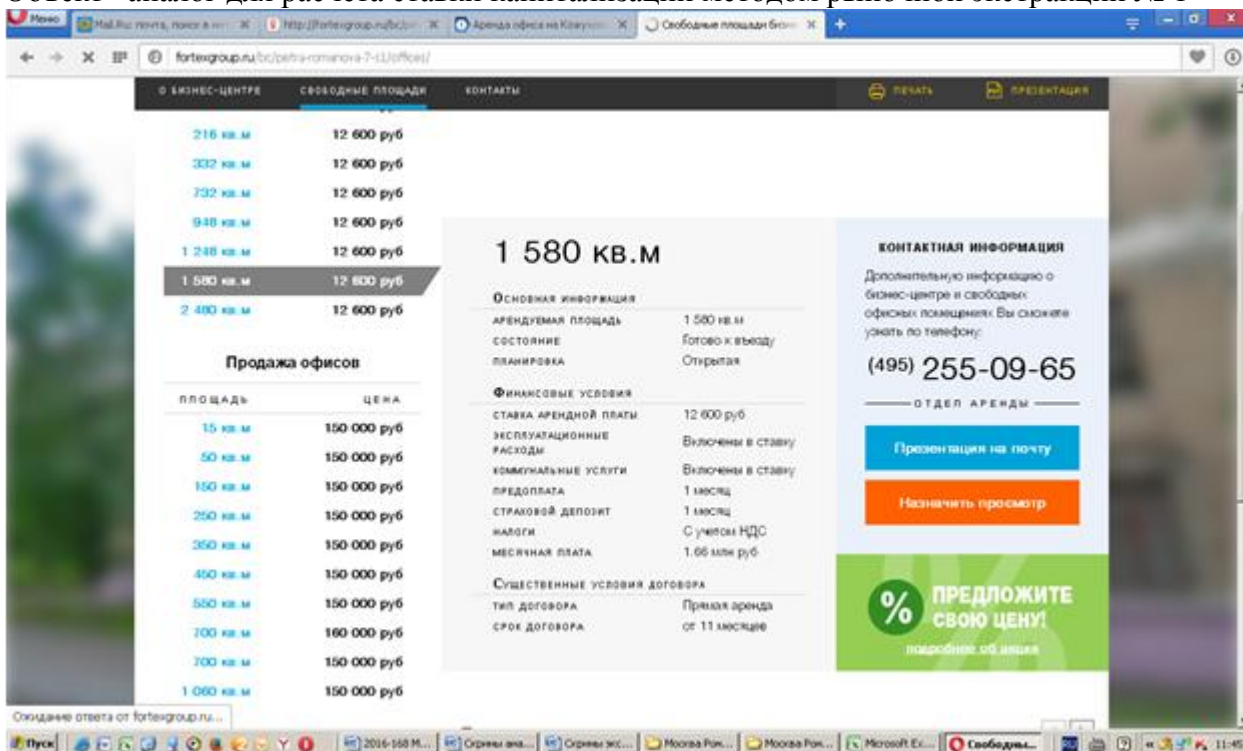
[Назначить просмотр](#)

ПРЕДЛОЖИТЕ СВОЮ ЦЕНУ!
подробнее об объекте

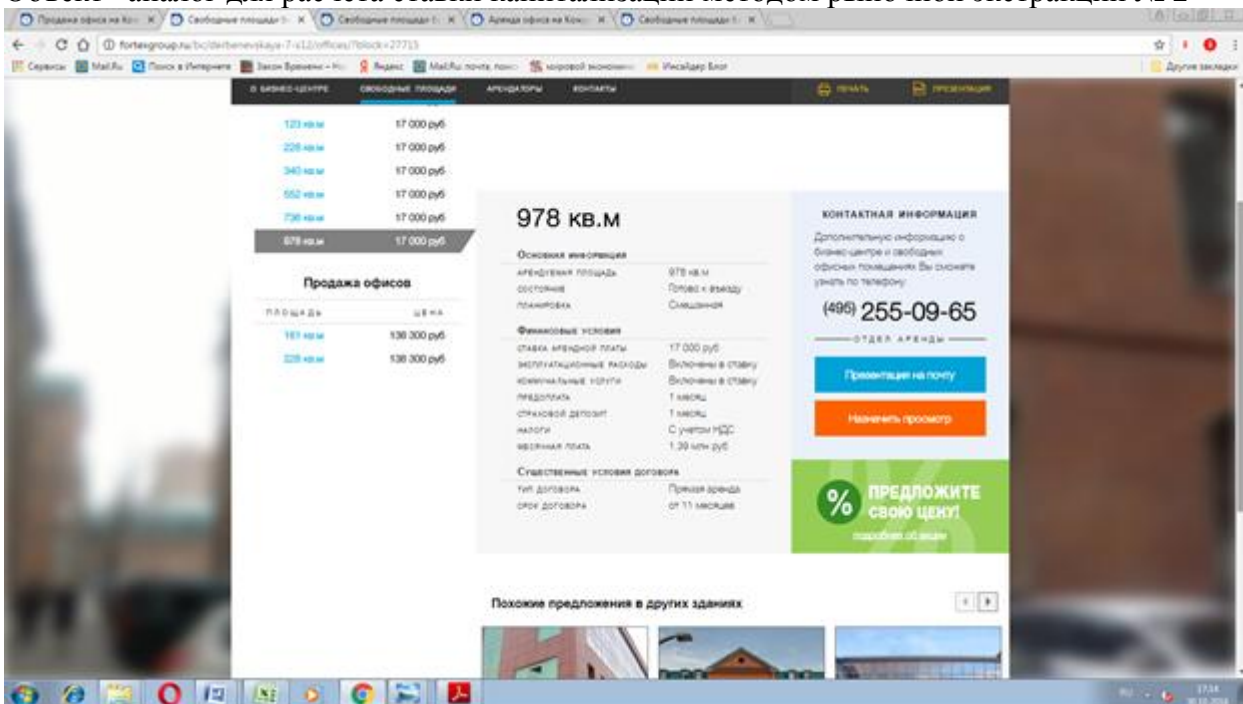
Похожие предложения в других зданиях

БЦ «Золотое Кольцо»	БЦ «Петра Романова 20»	БЦ «Технопарк Синтез»
1500 кв.м	1722 кв.м	1399 кв.м
11 000 руб/кв.м в год	12 000 руб/кв.м в год	12 000 руб/кв.м в год
Кожуховская	Кожуховская	Кожуховская

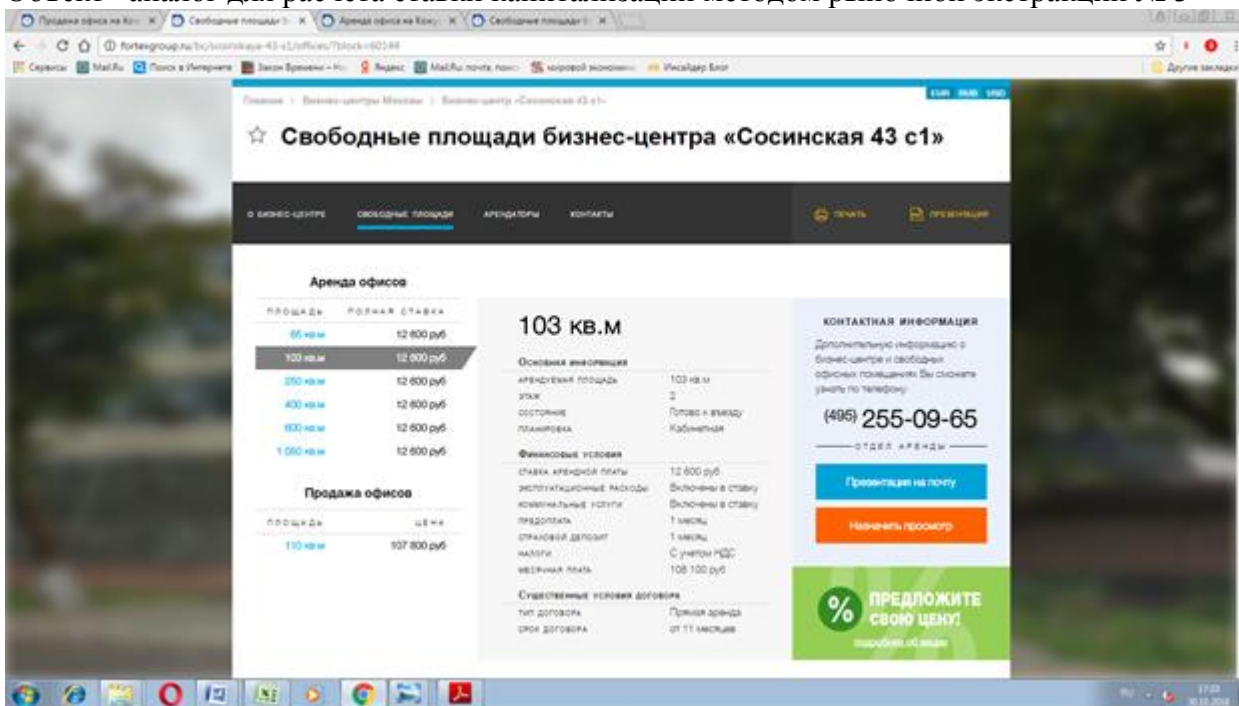
Объект –аналог для расчета ставки капитализации методом рыночной экстракции № 1



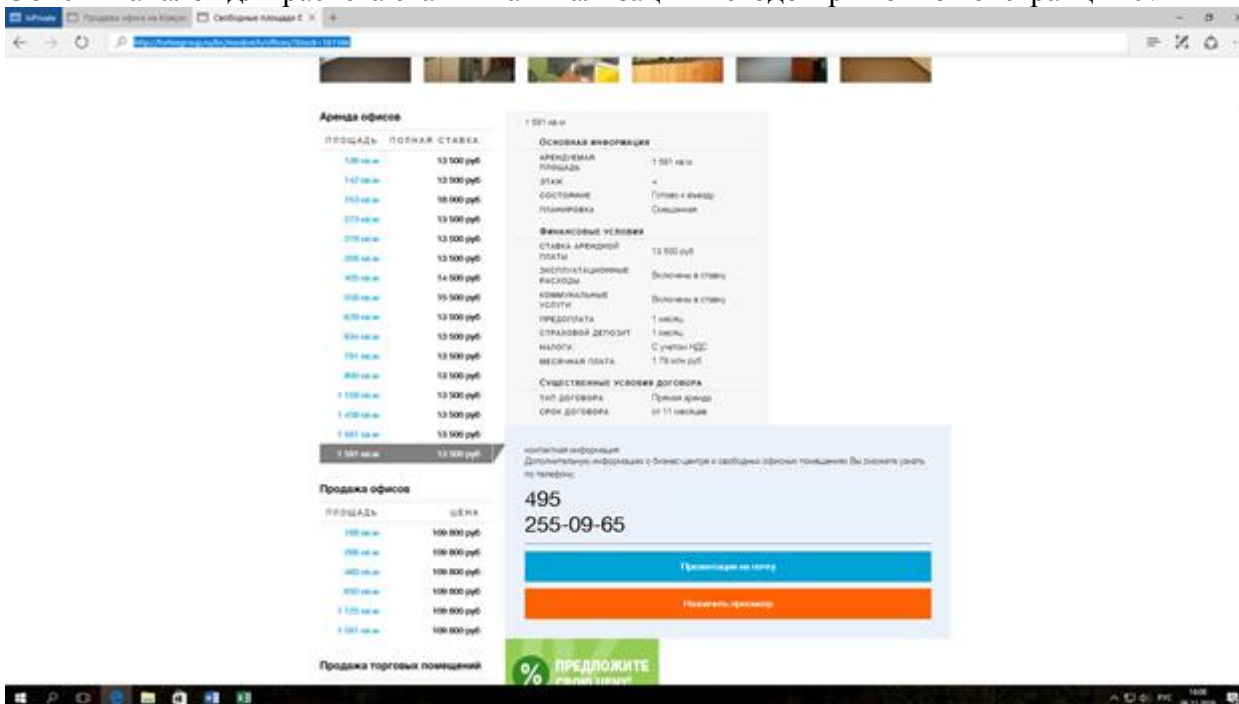
Объект –аналог для расчета ставки капитализации методом рыночной экстракции № 2



Объект –аналог для расчета ставки капитализации методом рыночной экстракции № 3



Объект –аналог для расчета ставки капитализации методом рыночной экстракции № 4



Объект –аналог для расчета ставки капитализации методом рыночной экстракции № 5

The screenshot shows a web page for 'Свободные площадки бизнес-центра «Волжский 2/4»'. It features a navigation bar with 'О БИЗНЕС-ЦЕНТРЕ', 'СВОБОДНЫЕ ПЛОЩАДИ', and 'КОНТАКТЫ'. The main content is divided into 'Аренда офисов' and 'Продажа офисов' sections. A detailed 'ОСНОВНАЯ ИНФОРМАЦИЯ' block is visible, listing details for a 380 кв.м. office space.

ПЛОЩАДЬ	ПОЛНАЯ СТАВКА
80 кв.м	12 000 руб
120 кв.м	12 000 руб
150 кв.м	12 000 руб
160 кв.м	12 000 руб

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА
144 кв.м	80 000 руб
204 кв.м	80 000 руб
264 кв.м	80 000 руб
300 кв.м	80 000 руб

ОСНОВНАЯ ИНФОРМАЦИЯ
 АРЕНДУЕМАЯ ПЛОЩАДЬ: 380 кв.м
 ЭТАЖ: 1-2
 СОСТОЯНИЕ: Готов к въезду
 ПЛАНИРОВКА: Свободная

ФИНАНСОВЫЕ УСЛОВИЯ
 СТАВКА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ: 12 000 руб
 ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ: Включены в ставку
 КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ: Включены в ставку
 ПРЕДОПЛАТА: 1 месяц
 СТРАХОВОЙ ДЕПОЗИТ: 1 месяц
 НАЛОГИ: С учета НДС
 МЕСЯЧНАЯ ПЛАТА: 800 000 руб

СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА
 тип договора: Прямая аренда
 срок договора: от 11 месяцев

контактная информация
 495
 255-09-65

Объект –аналог для расчета ставки капитализации методом рыночной экстракции № 6

The screenshot shows a web page for 'fortexgroup.ru/bc/riverdale/offices/?block=75804'. It features a navigation bar with 'О БИЗНЕС-ЦЕНТРЕ', 'СВОБОДНЫЕ ПЛОЩАДИ', and 'КОНТАКТЫ'. The main content is divided into 'Аренда офисов' and 'Продажа офисов' sections. A detailed 'ОСНОВНАЯ ИНФОРМАЦИЯ' block is visible, listing details for a 2 000 кв.м. office space.

ПЛОЩАДЬ	ПОЛНАЯ СТАВКА
106 кв.м	12 500 руб
110 кв.м	12 500 руб
136 кв.м	12 500 руб
139 кв.м	12 500 руб
143 кв.м	12 500 руб
144 кв.м	12 500 руб
149 кв.м	20 000 руб
149 кв.м	12 500 руб
150 кв.м	12 500 руб
160 кв.м	20 000 руб
163 кв.м	20 000 руб
185 кв.м	20 000 руб
210 кв.м	20 000 руб
213 кв.м	20 000 руб
229 кв.м	20 000 руб
230 кв.м	20 000 руб
233 кв.м	20 000 руб
239 кв.м	20 000 руб
245 кв.м	11 500 руб
278 кв.м	20 000 руб
278 кв.м	20 000 руб
300 кв.м	11 500 руб
850 кв.м	10 000 руб
1 000 кв.м	15 000 руб
1 000 кв.м	15 000 руб
1 248 кв.м	9 000 руб
1 558 кв.м	9 000 руб
2 000 кв.м	15 000 руб
2 480 кв.м	9 000 руб

ОСНОВНАЯ ИНФОРМАЦИЯ
 АРЕНДУЕМАЯ ПЛОЩАДЬ: 2 000 кв.м
 ЭТАЖ: 4-5
 СОСТОЯНИЕ: Под отделку
 ПЛАНИРОВКА: Открытая

ФИНАНСОВЫЕ УСЛОВИЯ
 СТАВКА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ: 15 000 руб
 ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ: 2100 руб
 КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ: Включены в ставку
 ПРЕДОПЛАТА: 1 месяц
 СТРАХОВОЙ ДЕПОЗИТ: 1 месяц
 НАЛОГИ: Без учета НДС
 МЕСЯЧНАЯ ПЛАТА: 3.36 млн руб

СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА
 тип договора: Прямая аренда
 срок договора: Долгосрочный

контактная информация
 495
 255-09-65

Прокатывать на почту
 Назначить просмотр

0% ПРЕДЛОЖИТЕ СВОЮ ЦЕНУ!

fortexgroup.ru/bc/ivendale/offices/block=73804

О БИЗНЕС-ЦЕНТРЕ ФОТОГАЛЕРЕЯ СВОБОДНЫЕ ПЛОЩАДИ КОНТАКТЫ ПЕЧАТЬ ПРЕЗЕНТАЦИЯ

Аренда офисов

ПЛОЩАДЬ	ПОЛНАЯ СТАВКА
106 кв.м	12 500 руб
110 кв.м	12 500 руб
136 кв.м	12 500 руб
139 кв.м	12 500 руб
143 кв.м	12 500 руб
144 кв.м	12 500 руб
149 кв.м	20 000 руб
149 кв.м	12 500 руб
150 кв.м	12 500 руб
160 кв.м	20 000 руб
163 кв.м	20 000 руб
185 кв.м	20 000 руб
210 кв.м	20 000 руб
213 кв.м	20 000 руб
229 кв.м	20 000 руб
230 кв.м	20 000 руб
233 кв.м	20 000 руб
239 кв.м	20 000 руб
245 кв.м	11 500 руб

2 885 кв.м

ОСНОВНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

ПЛОЩАДЬ 2 885 кв.м
 ЭТАЖ 4
 СОСТОЯНИЕ Под отделку
 ПЛАНИРОВКА Открытая

ФИНАНСОВЫЕ УСЛОВИЯ

ЦЕНА ЗА М² 157 500 руб
 НАЛОГИ С учетом НДС
 ЦЕНА ПРОДАЖИ 454 39 млн руб

контактная информация
 Дополнительную информацию о бизнес-центре и свободных офисных помещениях Вы можете узнать по телефону:

**495
255-09-65**

Презентации на почту
 Назначить просмотр

0/ ПРЕДЛОЖИТЕ

14:53 06.11.2015

Документы, предоставленные Заказчиком

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы по Москве

Дата выдачи: " 26 ИЮН 2009 " г.

Документы-основания: Решение Исполнительного комитета Московского городского совета народных депутатов от 10.08.1989 г. №1528;
Выписка из реестра федерального имущества Территориального управления Росимущества по городу Москве от 20.08.2008 г. №791;
Устав Федерального государственного унитарного предприятия Научно-исследовательский технологический институт угольного машиностроения, согласованный Распоряжением Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 30.10.2000 г. №915-р, утвержденный Распоряжением Комитета по угольной промышленности при Министерстве энергетики Российской Федерации от 10.11.2000 г. №49-р

Субъект (субъекты) права **Федеральное государственное унитарное предприятие Научно-исследовательский технологический институт угольного машиностроения**
ИНН/КПП: 7723033096/772301001
Место нахождения: г.МОСКВА,
ул. РОМАНОВА ПЕТРА, д.7, стр.1
Зарегистрировано: 07.08.1992г., МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА,
ОГРН: 1037700030070

Вид права: хозяйственное ведение

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. РОМАНОВА ПЕТРА, д.7, стр.1
Наименование: Помещение
Назначение: нежилое
Площадь: 1883 кв.м
(перечень помещений представлен на обороте)

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-13/014/2009-250

Существующие ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

*о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " 26 ИЮН 2009 " года
сделана запись регистрации № 77-77-13/014/2009-250*

Регистратор **КОВАЛЕВ С.А.**

Серия 77AK

13 384757

МФУ формы "1170" г. Москва, с 17.09.2002 г., версия "0"

Перечень помещений: подвал пом. I ком. 9-13, 16, 21, 22, 24, 25, этаж I пом. I ком. А, в, 1, 7, 11-14, этаж 2 пом. I ком. 1-30, этаж 3 пом. I ком. А, 1-22

Регистратор

КОВАЛЕВ С.А.



МОСКВА

**ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ**



Кварт. № _____ 1991
Инв. № _____ 4

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
НА ДОМОВЛАДЕНИЕ № _____ 7**

по _____ ул. Петра Романова _____

Юго-Восточного _____ административного округа г. Москвы

Составлен по состоянию на « 25 » _____ марта _____ 20 10 _____ г.

I. Владение строениями в домовладении

Дата записи	№№ или литеры строен. по плану	Наименование владельцев кондоминиума, ТСЖ	Долевое участие	Основание владения (наименование, дата и № документа)	Подпись ответственного за регистрацию права собственности
1	2	3	4	5	6
26.08.2014	Стр.1	ФГУП Научно-исследовательский технологический институт угольного машиностроения	S=1883.0	Свидетельство о регистрации права №77-77-13/014/2009-250 от 26.06.2009г	

Учет запрещений и арестов по фонду ЛС.

Наложено	Снято

II. Экспликация земельного участка

Дата записи	наименование проезда	площадь земельного участка		застроенная, м ²	в том числе				В том			
		по документам	фактическая		под арками		открытые склоды, крыльца, входные площадки, приямки, площадь по ложж.	незастроенная, м ²	тротуары, дорожки, отмостки			
					всего, м ²	из них заасфальт.			всего, м ²	в том числе		
										асфальт, м ²	прочие покр., м ²	грунт, м ²
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
25.03.2010	Петра Романова 7с2		3080	986			77	2094	464	464		

III. Уборочная площадь прилегающих проездов в кв. м (улиц, проспектов, переулков и т.д.)

Дата записи	Наименование проезда	Общая площадь проезда	Из общей площади									2 - метровая полоса
			тротуары	в том числе				проезжая часть	в том числе			
				асфальт. пократ.	прочие пократ.	зеленые насажд.	асфальт пократ.		прочие пократ.	грунт	зеленые насажд.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
17.08.98	Петра Романова	415	415	279		136						

IV. Основные экономические показатели строений в домовладении

Дата записи	Наименование строений и их №№ по плану	Этажность	Материал стен	Площадь по наружн. обмеру	Объем	Стоимость						
						общая		в том числе				
						восстан.	действ.	основн. стр.		служ. стр. и сооруж.		
								восстан.	действ.	восстан.	действ.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
28.07.1998	Стр1 учрежден.	5	кирп	963,4	22480	784835	415963	784835	415963			
	Стр2 общежитие	5	кирп	986,2	19723	932454	428328	932454	428328			
	Стр3,4			151,2								
	Всего:			2100,8	42203	1717289	844291					

число														Подпись вносящего текущие изменения	
в том числе															
прозрачная часть				площадки оборудов.		зеленые насаждения									
всего, м ²	в том числе			детские, м ²	спортивные, м ²	всего, м ²	в том числе					пруды, бассейны, фонтаны и др. водн. поверхности, м ²	грунт, м ²		Прочие территории, м ²
	асфальт, м ²	прочие покрытия, м ²	грунт, м ²				плод. дер., м ² , шт.	огор. м ² , пар- ники, м ²	декоративные деревья и кусты, м ²	газон с декорат. дер. и кустами, м ²	чистый газон, м ²			цветни ки, м ²	
14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
545	245	300				930				930				155	подпись

V. Оценка служебных строений, дворовых сооружений и замощений

№№ стр. или литеры по плану	Назначение	Этажность	Длина, ширина, высота	Площадь	Объём	Описание конструктивных элементов и их удельные веса									№ сборника, № таблицы	Единица измерен. и её стоимость по таблице	Удельный вес оценив. объекта в % %	Стоимость единицы измерения с поправкой	Восстановительная стоимость, руб.	Износ в % %	Дефакт. стоимость в руб.
						Фундаменты	Стены и перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Проемы	Отделочные работы	Электро-освещение	Прочие работы							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
4	гараж	1	6,0*15,1+6,5*3,9	116,0																	

(Продолжение раздела V)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	

Работу выполнил инженер (подпись) « 26 » 08 2014 г.

Проверил бригадир (подпись) « 26 » 08 2014 г.

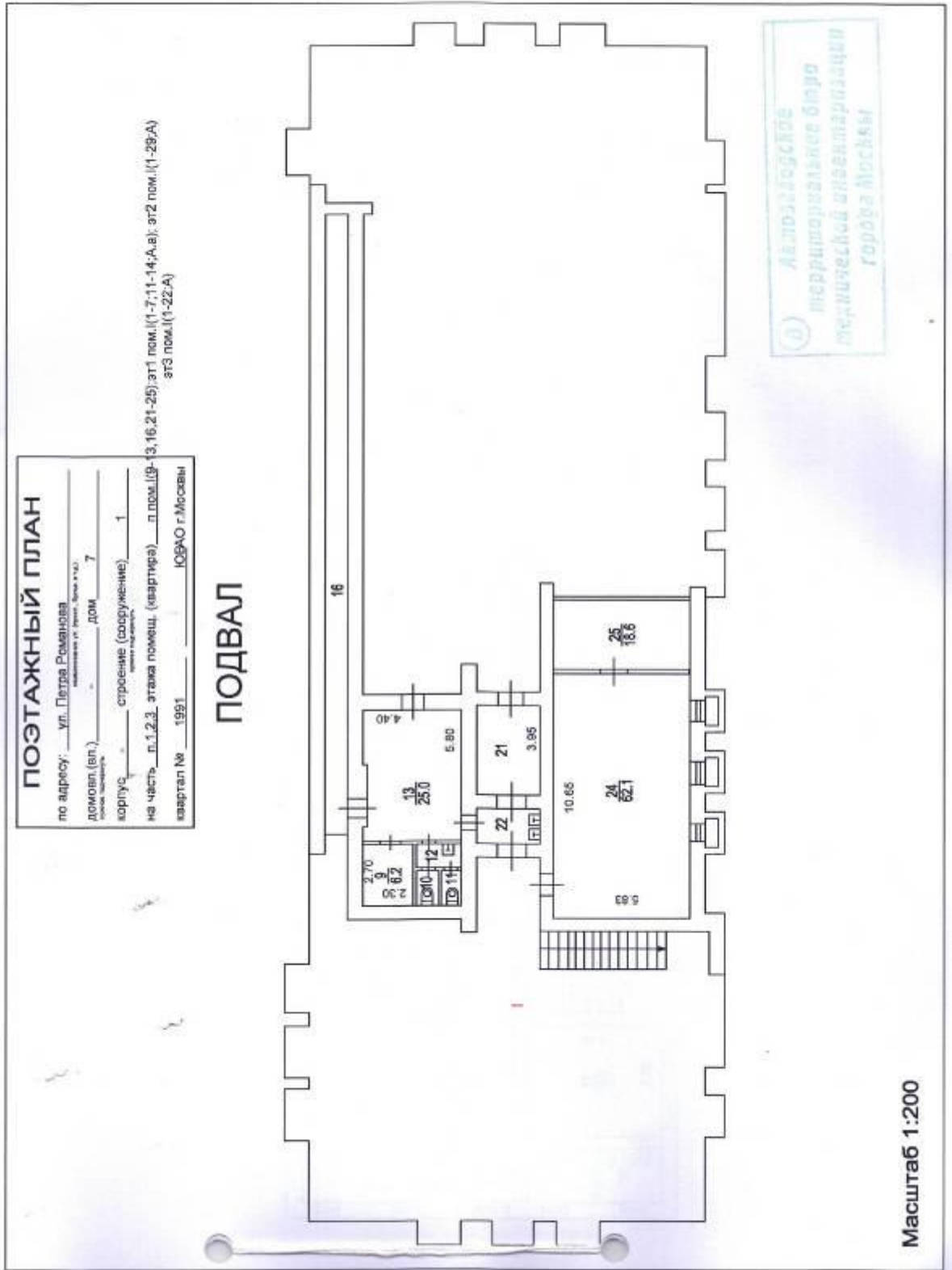
Начальник бюро (подпись) « » 20 г.

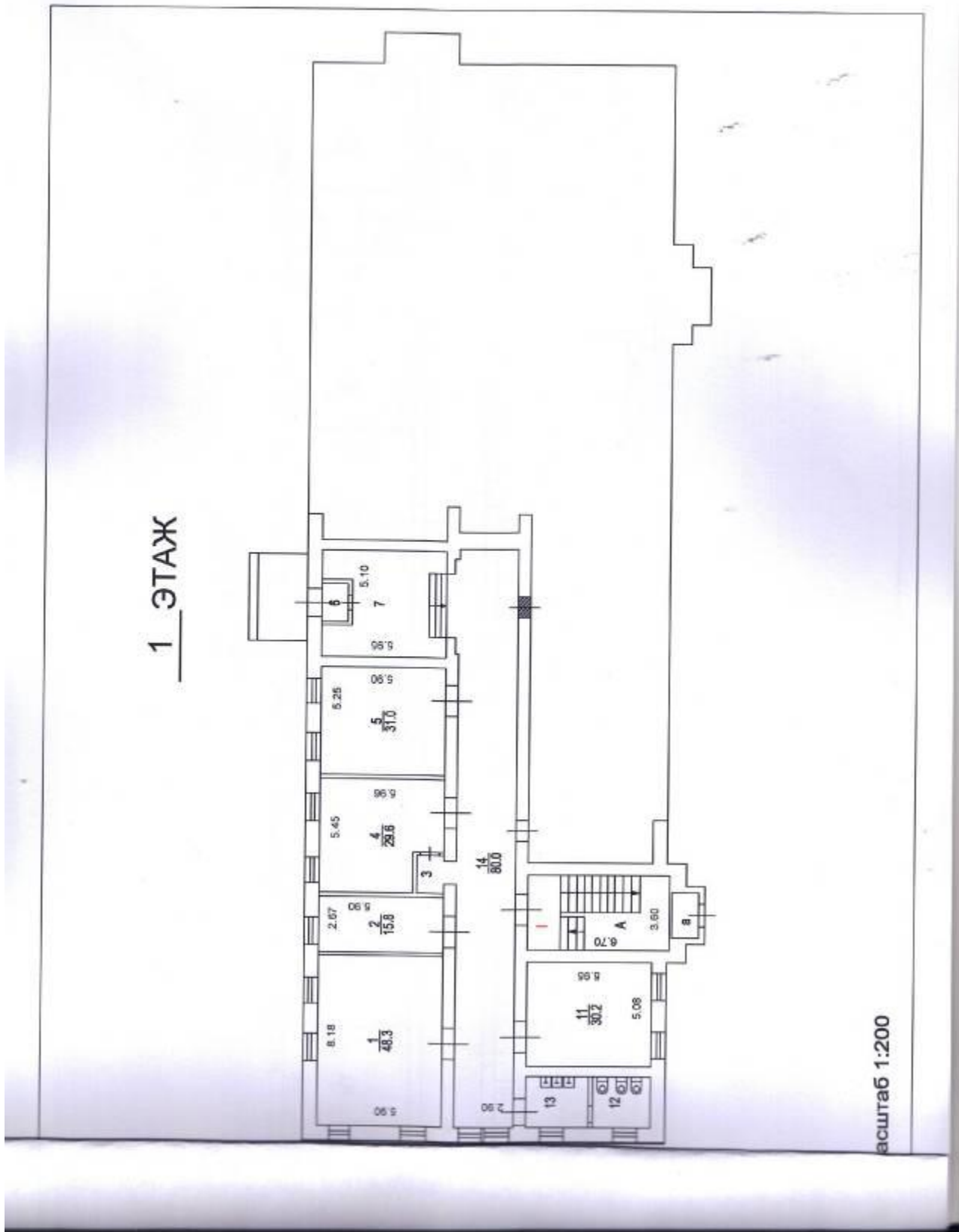
ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ

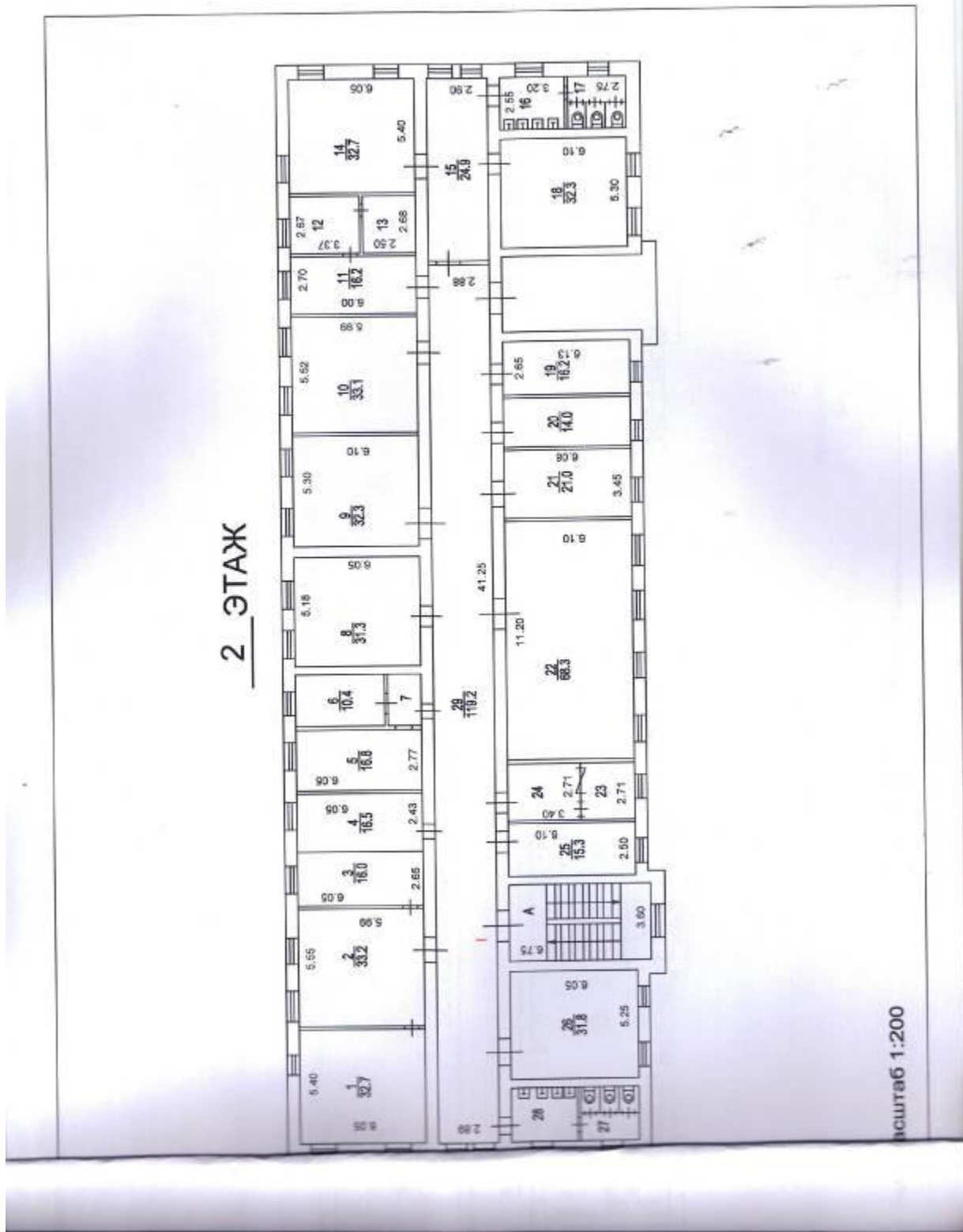
Руководитель производственной группы: « » 20 г.	« » 20 г.	« » 20 г.	« » 20 г.
Автосадовского ТЭУ Зорина О.В.			

VI. Объекты благоустройства и потребность их в капитальном ремонте

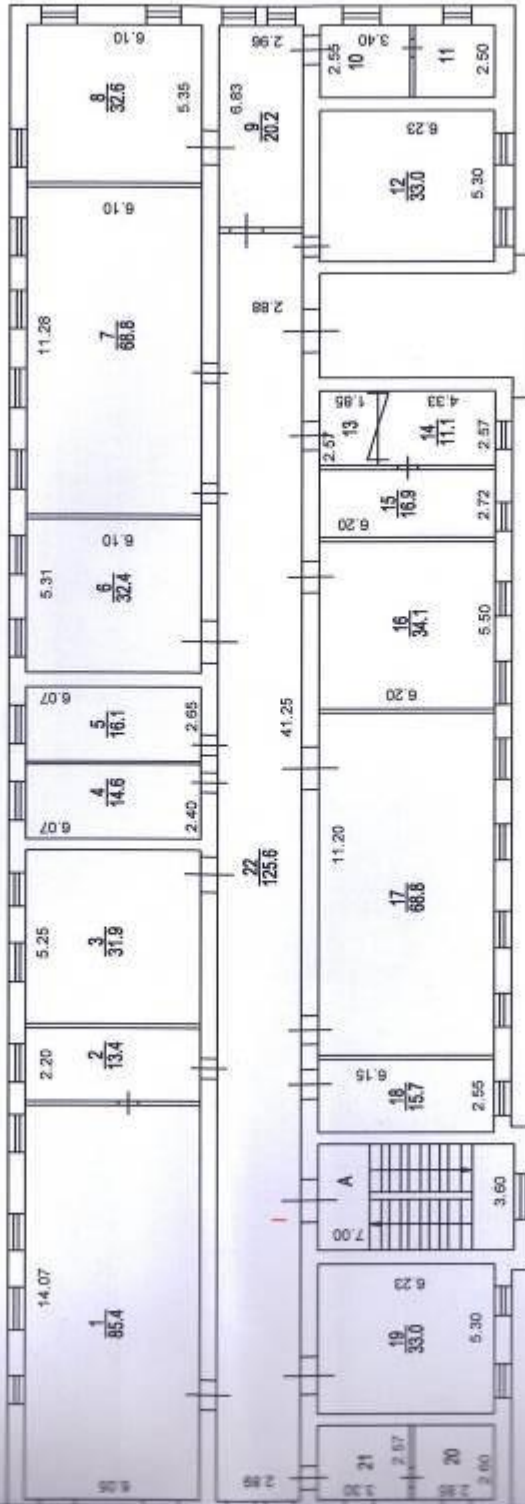
№ п/п	Наименование	Единица измерения	количество	% износа	Потребность в капремонте					Выполнено:			
					всего	в т.ч.		цена за единицу		сумма в руб.	20__ г.	20__ г.	20__ г.
						ре-монт	смена	ре-монт	смена				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	замощения	Проезды асфальтир.	кв.м										
		Тротуары асфальтир.	кв.м										
		Прочие покрытия	кв.м										
		Без покрытия	кв.м										
2	ограждения	Кирпичные	п/м										
		Бетонные	п/м										
		Деревянные	п/м										
		Металлические	п/м										
		Прочие	п/м										







3 ЭТАЖ



Поставный план составлен по состоянию на
" 20 " 10 2009 г.

Руководитель производства: *Сидорова*
Автозаводского
Зерина О.Б.

Проверил: *Сидорова*
" 26 " 09 2014 г.

План снял: Чельцев А.Б.

Масштаб 1:200

Автозаводское ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: ул. Петра Романова, 7, стр.1

стр. 1

Помещение N I Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 6.06.2007

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
п	9	пом.подсобное	6,2		6,2			прочая	305
	10	уборная	1,5		1,5			прочая	
	11	уборная	1,5		1,5			прочая	
	12	умывальная	2,2		2,2			прочая	
	13	коридор	25,0		25,0			прочая	
	16	прочее	26,3	26,3				прочая	
	21	служебное	10,7	10,7				прочая	
	22	умывальная	4,2		4,2			учрежд.	
	24	зал обеденный	62,1	62,1				общепит	
	25	мочная	18,6		18,6			общепит	
Итого			158,3	99,1	59,2				
---Нежилые помещения всего			158,3	99,1	59,2				
в т.ч. Учрежденные			4,2		4,2				
Обществ.питания			80,7	62,1	18,6				
Прочие			73,4	37,0	36,4				

13 Автозаводское
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



02 50 14 0014544

По адресу: ул. Петра Романова, 7, стр.1

стр. 3

Помещение N I Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 20.10.2003

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
2	1	кабинет	32,7	32,7					330
	2	кабинет	33,2	33,2					
	3	кабинет	16,0	16,0					
	4	кабинет	16,5	16,5					
	5	кабинет	16,8	16,8					
	6	кабинет	10,4	10,4					
	7	коридор	4,2		4,2				
	8	кабинет	31,3	31,3					
	9	кабинет	32,3	32,3					
	10	кабинет	33,1	33,1					
	11	кабинет	16,2	16,2					
	12	кабинет	9,0	9,0					
	13	кабинет	6,7	6,7					
	14	кабинет	32,7	32,7					
	15	коридор	24,9		24,9				
	16	умывальная	8,2		8,2				
	17	уборная	7,0		7,0				
	18	кабинет	32,3	32,3					
	19	кабинет	16,2	16,2					
	20	кабинет	14,0	14,0					
	21	кабинет	21,0	21,0					
	22	кабинет	68,3	68,3					
	23	кабинет	7,0	7,0					
	24	кабинет	9,2	9,2					
	25	кабинет	15,3	15,3					
	26	кабинет	31,8	31,8					
	27	уборная	7,2		7,2				
	28	умывальная	8,3		8,3				
	29	коридор	119,2		119,2				
	A	клетка лестнич	24,3		24,3				
Итого по помещению			705,3	502,0	203,3				
---Нежилые помещения всего			705,3	502,0	203,3				
в т.ч. Учрежденческие			705,3	502,0	203,3				

По адресу: ул. Петра Романова, 7, стр.1

стр. 2

Помещение N I Тип: Учрежденные
 Последнее обследование 6.06.2007

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
1	1	кабинет	48,3	48,3			учрежд.	330	
	2	кабинет	15,8	15,8			учрежд.		
	3	кабинет	2,6	2,6			учрежд.		
	4	кабинет	29,6	29,6			учрежд.		
	5	кабинет	31,0	31,0			учрежд.		
	6	тамбур	2,1		2,1		учрежд.		
	7	холл	24,5		24,5		учрежд.		
	11	кабинет	30,2	30,2			учрежд.		
	12	уборная	6,7		6,7		учрежд.		
	13	умывальная	7,3		7,3		учрежд.		
	14	коридор	80,0		80,0		учрежд.		
	A	клетка лестнич	24,1		24,1		учрежд.		
	a	тамбур	2,2		2,2		учрежд.		
Итого			304,4	157,5	146,9				
---Нежилые помещения всего			304,4	157,5	146,9				
в т.ч. Учрежденные			304,4	157,5	146,9				

По адресу: ул. Петра Романова, 7, стр.1

стр. 4

Помещение N I Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 20.10.2003

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
3	1	кабинет	85,4	85,4					330
	2	кабинет	13,4	13,4					
	3	кабинет	31,9	31,9					
	4	кабинет	14,6	14,6					
	5	кабинет	16,1	16,1					
	6	кабинет	32,4	32,4					
	7	кабинет	68,8	68,8					
	8	кабинет	32,6	32,6					
	9	коридор	20,2		20,2				
	10	кабинет	8,5	8,5					
	11	кабинет	7,0	7,0					
	12	кабинет	33,0	33,0					
	13	коридор	4,8		4,8				
	14	кабинет	11,1	11,1					
	15	кабинет	16,9	16,9					
	16	кабинет	34,1	34,1					
	17	кабинет	68,8	68,8					
	18	кабинет	15,7	15,7					
	19	библиотека	33,0	33,0				культур	
	20	библиотека	7,4	7,4				культур	
	21	библиотека	8,5	8,5				культур	
	22	коридор	125,6		125,6			учрежд.	
	A	клетка лестнич	25,2		25,2			учрежд.	
Итого по помещению			715,0	539,2	175,8				
---Нежилые помещения всего			715,0	539,2	175,8				
в т.ч. Учрежденческие			666,1	490,3	175,8				
Культпросветит.			48,9	48,9					

Итого			1883,0	1297,8	585,2				
---Нежилые помещения всего			1883,0	1297,8	585,2				
в т.ч. Учрежденческие			1680,0	1149,8	530,2				
Обществ.питания			80,7	62,1	18,6				
Культпросветит.			48,9	48,9					
Прочие			73,4	37,0	36,4				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
31.05.2004г. N 4005261.



**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
"НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ
УГОЛЬНОГО МАШИНОСТРОЕНИЯ"
ФГУП "НИИТуглемаш" – Конкурсное производство**

115193, г. Москва, ул. Петра Романова, д.7, стр. 1 – тел. (495) 679-47-66, тел./факс (495) 679-38-71

г. Москва
29 июля 2014 г.

БАЛАНСОВАЯ СПРАВКА

об остаточной и первоначальной стоимости
объекта оценки по состоянию на 29 июля 2014 г.

Наименование основного средства	Балансовая стоимость	Амортизация	Остаточная стоимость
Здание Петра Романова 7, инв.№00003901	2 750 685-45	1 508 338-72	1 242 346-73

Конкурсный Управляющий
ФГУП "НИИТуглемаш"

В.С. Бахматов

Главный бухгалтер
ФГУП "НИИТуглемаш"

Ю.М. Баклякова

Документы оценщика



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028
тел.: (495) 917-15-24

15.08.2013 № 07-04026/13
1179 12.08.2013
на № _____ от _____

Исполнительному директору
Некоммерческого партнерства саморегулируемая
организация "Национальная коллегия
специалистов-оценщиков"

Мазско Т.В.

ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3,
г. Москва, 119017

ВЫПИСКА

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация "Национальная коллегия специалистов-оценщиков"
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП СРО "НКСО"
Место нахождения некоммерческой организации	119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Исполнительный директор – Мазско Татьяна Викторовна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	19.12.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0006

Зам. начальника Управления по контролю
и надзору в сфере саморегулируемых
организаций

Т.Б. Киселева

исп. Синицын С.А.
т. 380-11-97
отпечатано в 50 экземплярах
экз. № 9

АССОЦИАЦИЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

включена Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006

119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3
тел./факс (495) 748-20-12; эл. почта: nprko@nprko.ru; сайт: http://www.nkso.ru

Выписка № 0173/59

из Реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из Реестра членов Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» выдана по заявлению Общества с Ограниченной ответственностью

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

«Агентство «Профотенка»

о том, что

Кетова Юлия Николаевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации саморегулируемой организации

«Национальная коллегия специалистов – оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО») и включен в Реестр оценщиков 17 января 2014 за регистрационным № 02236

В настоящее время задолженности по членским взносам не имеет.

Данные сведения предоставлены по состоянию на “ 08 ” сентября 20 16 г.

Дата составления выписки “ 08 ” сентября 20 16 г.

Региональный представитель
на территории Пермского края
Ассоциация Саморегулируемая организация
«Национальная коллегия специалистов-оценщиков»,
действующий на основании доверенности
№002/5-РП от 17.12.2015 г.



Т.Р. Шарипов

**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-743-045990/16**

«21» июля 2016 г.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Кетова Юлия Николаевна Паспортные данные: 5799, 179260, выдан 24.11.1999 г. ОВД Мотовилихинского р-на г. Перми
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. ИНН: 7705042179 Р/с 40701810500020106042, ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ", г. МОСКВА, БИК: 044525225, Корр. счет: 30101810400000000225 Филиал СПАО «Ингосстрах» в Пермском крае (с. Григорьевское) Тел. (342) 210-38-12, 210-38-81, Эл.почта: filial@perm.ingos.ru
3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	6.1. С «29» июля 2016 года по «28» июля 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 3 000 000 (Три миллиона) рублей . 9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей .
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	11.1. 2 550 (Две тысячи пятьсот пятьдесят) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 28.07.2016 г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Кетова Юлия Николаевна
От Страхователя: _____

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»
От Страховщика: _____

Решина И.А., начальник отдела имущественных рисков и рисков ответственности юридических лиц ф-ла в Пермском крае (с. Григорьевское) на основании Доверенности № 5018216-743/16 от 12.05.2016 г.



614077, г. Пермь, бульвар Гагарина, д.65а, оф. 24 т. (342) 257-20-55, 257-20-60
ИНН 7731041830; БИК 045773603 р/с 40701810649500000008 Западно-Уральский банк СБ РФ в г. Перми
Пермское отделение, к/с 30101810900000000603

ПОЛИС 5101-000129-12/15

к договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности

г. Пермь

«12» ноября 2015 г.

Настоящий полис выдан в подтверждение заключения Договора 5101-000129-12/15 страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности от «10» ноября 2015 года и «Правил страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности» от «21» ноября 2014 года Страховщика.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Агентство «Профоценка»
АДРЕС, ТЕЛЕФОН, ФАКС, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ:	Местонахождение (юридический адрес):/ Почтовый адрес: 614990, Пермский край, г. Пермь, Комсомольский проспект, 98, офис 10 Тел.: 8 (342) 281-34-64, ИНН 5903057230 р/с 40702810649500014705 в Западно-Уральском банке ПАО «Сбербанк России», БИК 045773603 к/с 30101810900000000603
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчик на проведение оценки и (или) Третьи лица
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Имущественные интересы юридического лица, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц. Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости. Действие Договора страхования распространяется на деятельность Страхователя по оценке объектов оценки, указанных в Договоре страхования, в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ».
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт возникновения обязанности Страхователя возместить вред, причиненный в результате нарушения договора на проведение оценки, и вред причиненный имуществу Выгодоприобретателей (Третьих лиц) в результате нарушения Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ:	На один страховой случай 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не устанавливается
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	Договор страхования заключается на срок: с «12» ноября 2015г. по «11» ноября 2016 г. Договор вступает в силу с «12» ноября 2015 г. при условии уплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором и оканчивается «11» ноября 2016 г.
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с Договором обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 5101-000129-12/15 от «10» ноября 2015 года. Изменение и расторжение Договора страхования осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и Правилами страхования.

От Страховщика:

По доверенности № 321 от «10» декабря 2015г.



Л.М. Шамарина

От Страхователя:

Директор ООО «Агентство «Профоценка»
Страхователь с Правилами страхования ознакомлен
и один экземпляр получил



Ю.Н. Кетова