

О Т Ч Е Т № 165/2-2019-НОБ

**об оценке рыночной стоимости объектов оценки –
объектов недвижимости, расположенных по адресу:
г. Москва, ул. Бирюлевская, вл. 12, корп. 3**

<i>Заказчик оценки:</i>	<i>АО «Резервстрой»</i>
<i>Дата оценки:</i>	<i>03 июля 2019 года</i>
<i>Дата составления отчета:</i>	<i>18 июля 2019 года</i>
<i>Экземпляр:</i>	<i>№ 1</i>

**Санкт-Петербург
2019 г.**

**Конкурсному управляющему
АО «Резервстрой»**

Шматале А.В.

Уважаемый Александр Валерьевич!

На основании договора на проведение оценки № 165/2019-НОБ от 18.06.2019 г. между АО «Резервстрой» (Заказчиком) и ООО «Городской центр оценки» (Исполнителем) была выполнена оценка рыночной стоимости объектов оценки. Состав Объектов оценки определен в соответствии с Заданием на оценку:

1. Нежилое здание общей площадью 1 598,4 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, Бирюлевская ул., д. 12, корп. 3, кадастровый номер 77:05:0010003:1182;
2. Земельный участок общей площадью 726 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Бирюлевская, вл. 12, корп. 3, кадастровый номер 77:05:0010003:18583.

Оценка рыночной стоимости объектов оценки выполнена по состоянию на 03.07.2019 г.

В настоящем письме приведены данные о результатах оценки. Полная характеристика объектов оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений, а также лишь в указанных целях.

Оценка проведена в соответствии с:

- Федеральным Законом РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО Ассоциация оценщиков «СПО» в редакции, утвержденными решением Совета Партнерства от 06.12.2018 г. (протокол № 60).

Все исходные данные, принятые допущения и расчеты, указаны в соответствующих разделах отчета.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

**Рыночная стоимость объектов оценки – объектов недвижимого имущества,
расположенных по адресу: г. Москва, ул. Бирюлевская, вл. 12, корп. 3,**

по состоянию на 03.07.2019 г. составляет:

**121 900 000 (Сто двадцать один миллион девятьсот тысяч) рублей с учетом НДС или
104 678 333 (Сто четыре миллиона шестьсот семьдесят восемь тысяч триста тридцать три) рубля без учета**

НДС, в том числе:

№ п/п	Наименование объектов	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
1	Нежилое здание общей площадью 1 598,4 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, Бирюлевская ул., д. 12, кор. 3, кадастровый номер 77:05:0010003:1182	86 108 333	103 330 000
2	Земельный участок общей площадью 726 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Бирюлевская, вл. 12, корп. 3, кадастровый номер 77:05:0010003:18583	18 570 000	18 570 000

Обращаем Ваше внимание, что письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по данному отчету, пожалуйста, обращайтесь за пояснениями.

С уважением,

Генеральный директор

ООО «Городской центр оценки»



Локтионов А.А.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2. ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ, ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ И ДОПУЩЕНИЯ	6
2.1 Условия, ограничивающие применение оценки	6
2.2 Основные предположения	6
2.3 Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения	6
3. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	8
3.1 Задание на оценку	8
3.2 Сведения об оценщике и исполнителе	9
3.3 Сведения о Заказчике оценки	10
3.4 Основание для проведения оценки	10
3.5 Балансовая стоимость объектов оценки	10
3.6 Цель оценки	10
3.7 Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	10
3.8 Вид определяемой стоимости	10
3.9 Дата оценки	10
3.10 Дата составления и порядковый номер отчета	11
3.11 Период определения стоимости	11
3.12 Применяемые стандарты оценки	11
3.13 Оцениваемые права, данные о собственнике (правообладателе) объектов оценки	11
3.14 Перечень данных, использованных при проведении оценки с указанием источников их получения	12
3.15 Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов оценки	12
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	13
4.1 Используемая терминология и сокращения	13
4.2 Описание процесса оценки	13
5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	15
5.1 Описание местоположения объектов оценки	15
5.2 Количественные и качественные характеристики объектов оценки	17
5.3 Информация о текущем использовании объектов оценки	25
5.4 Позиционирование объектов оценки	25
5.5 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их рыночную стоимость	26
6. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ	27
6.1 Макроэкономическая ситуация в России	27
6.2 Обзор рынка инвестиций Москвы в 1 квартале 2019 года	29
6.3 Обзор рынка офисной недвижимости Москвы	31
7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	42
8. ВЫБОР ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ	44
8.1 Выбор подходов для определения рыночной стоимости условно свободного земельного участка	44
8.2 Выбор подходов для определения рыночной стоимости земельного участка с улучшениями	45
9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	47
9.1 Расчет стоимости сравнительным подходом	47
9.2 Расчет стоимости доходным подходом	59
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	77
11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	79
12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	81
13. ПРИЛОЖЕНИЯ	82
Приложение 1. Информация по объектам-аналогам, использованная в расчетах	82
Приложение 2. Копии документов, предоставленных Заказчиком	89

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки		
Объекты оценки	1. Нежилое здание общей площадью 1 598,4 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, Бирюлевская ул., д. 12, корп. 3, кадастровый номер 77:05:0010003:1182; 2. Земельный участок общей площадью 726 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Бирюлевская, вл. 12, корп. 3, кадастровый номер 77:05:0010003:18583	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости		
Дата оценки	03.07.2019 г.	
Период определения стоимости	Процесс оценки проходил в период с 18.06.2019 г. по 18.07.2019 г. Использование результатов оценки рекомендуется к применению в течение 6 месяцев от даты составления отчета (то есть с 18.07.2019 г. по 17.01.2020 г. включительно)	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объектов оценки	
Предполагаемое использование результатов оценки	Результат оценки может использоваться при определении начальной цены продажи объектов оценки в ходе процедуры банкротства	
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость	
Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценки № 165/2019-НОБ от 18.06.2019 г.	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
Наименование подхода	Весовые коэффициенты	Значение, руб. с учетом НДС
Доходный подход	50,00%	119 943 971
Сравнительный подход	50,00%	123 789 984
Затратный подход	0,0%	Не применялся
Итоговая величина стоимости объектов оценки¹		
Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС		121 900 000
В том числе:		
Рыночная стоимость здания, руб. с учетом НДС		103 330 000
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		18 570 000
Рыночная стоимость, руб. с без учета НДС		104 678 333
В том числе:		
Рыночная стоимость здания, руб. без учета НДС		86 108 333
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		18 570 000

¹ Согласно Налоговому кодексу РФ, операции по реализации земельных участков НДС не облагаются (подп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ)

2. ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ, ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ И ДОПУЩЕНИЯ

Изложенные ниже ограничивающие условия, основные предположения и допущения подразумевают полное и однозначное понимание сторонами трактовок и договоренностей по соглашению о проведении оценки. Настоящие условия не могут быть изменены иным образом, кроме как по письменному соглашению сторон. Стороны должны соблюдать условия и в том случае, если права собственности на оцениваемое имущество переходят другому лицу.

2.1 Условия, ограничивающие применение оценки

Следующие ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета:

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Оценка была произведена исходя из указанного назначения оценки. Вывод о рыночной стоимости объектов оценки действителен только для объектов в целом и не может быть использован для оценки их составных частей.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объектов оценки действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на результаты оценки. Однако в соответствии со статьей 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ, результаты оценки могут быть использованы Заказчиком в указанных в отчете целях в течение шести месяцев от даты составления отчета, то есть с 18.07.2019 г по 17.01.2020 г. включительно.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемые объекты или за вопросы, связанные с их рассмотрением.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости за объекты оценки и не является гарантией того, что имущественные права будут переданы на свободном рынке по стоимости, указанной в данном отчете.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки иначе как по официальному вызову суда или на основании дополнительного соглашения с Заказчиком.

2.2 Основные предположения

Оценка была произведена исходя из следующих предположений:

- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на правовой статус оцениваемого имущества, а, следовательно, и на оцененную величину. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Предполагается, что характеристики объектов, предоставленные Заказчиком, являются достоверными. Оценщик не несет ответственности за их неточность, поскольку специальных измерений Оценщиком не проводилось.
- Предполагается, что отсутствуют какие-либо скрытые дефекты физических характеристик, обнаружить которые невозможно путем обычного визуального осмотра или изучения технической документации, относящейся к оцениваемым объектам, требующие проведения специальных исследований и оказывающие влияние на оцениваемую величину.
- Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации.

2.3 Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения

- Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота объектов оценки, что позволяет использовать в оценке стандарт рыночной стоимости. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности (или иные имущественные права) на оцениваемые объекты.
- Оценщик не проводил технической экспертизы конструктивных элементов и технического состояния здания. Все выводы о его состоянии сделаны на основе визуального осмотра, предоставленных документов

-
- и сведений, полученных в результате интервью с представителями Заказчика, а также опыта работы Оценщика по аналогичным объектам.
- Все расчеты данного отчета об оценке выполнены с применением приложения Microsoft Excel, следовательно, при множестве промежуточных расчетов итоговый результат может отличаться от результата, выполненного при последовательных вычислениях с помощью чисел, отраженных в расчетных таблицах данного отчета. Тем не менее, расчеты, выполненные с применением приложения Microsoft Excel, являются более точными.
 - Согласно Налоговому кодексу РФ, операции по реализации земельных участков НДС не облагаются (подп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ).
 - Согласно п. 7 ФСО №7: в отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объектов производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное. Проведенный осмотр не выявил наличие ограничений (обременений) в отношении оцениваемого имущества, кроме зафиксированных в предоставленных документах. Задание на оценку не содержит указаний о наличии ограничений (обременений) в отношении оцениваемого имущества, кроме зафиксированных в предоставленных документах. На основании этого определение рыночной стоимости производилось в предположении отсутствия обременений и ограничений, кроме зафиксированных в предоставленных документах. Обременения в виде: запрещение сделок с имуществом, объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрацию ограничений и обременений в отношении имущества: г. Москва, ул. Бирюлевская, д. 12, корп. 3, кад. № 77:05:0010003:1182, здание, назначение: нежилое, площадь 1 598,4 кв. м., учитывая цель и предполагаемое использование результатов оценки, не влияют на рыночную стоимость.
 - На дату оценки в помещениях первого этажа проводился косметический ремонт, отделочные работы на завершающем этапе, требуется менее месяца для завершения. Таким образом, состояние помещений в настоящем отчете принимается как нормальное.

3. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

3.1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

9
Приложение №2
к Договору на проведение оценки
№ 165/2019-Ноб от 05.06.2019г.

Задание на оценку

1. Основные положения

1.1. Объекты оценки:

1.1.1. Нежилое здание общей площадью 1 598,4 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, Бирюлевская ул., д. 12, корп. 3, кадастровый номер 77:05:0010003:1182;

1.1.2. Земельный участок общей площадью 726 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Бирюлевская, вл. 12, корп. 3, кадастровый номер 77:05:0010003:18583.

1.2. Права на Объекты оценки, учитываемые при определении стоимости Объектов оценки:

Имущественные права — право собственности АО «Резервстрой»

Оцениваемые права — право собственности

1.3. Цель оценки:

Определение рыночной стоимости Объектов оценки

1.4. Предполагаемое использование результатов оценки:

Результат оценки может использоваться при определении начальной цены продажи объектов оценки в ходе процедуры банкротства

1.5. Вид определяемой стоимости:

Рыночная

1.6. Дата оценки:

На дату осмотра

1.7. Итоговый результат оценки стоимости привести без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость Объектов оценки.

1.8. Допущения и ограничения, на которых основывается оценка:

При необходимости будут сформулированы в отчете об оценке

2. Заключительные положения

Любые дополнения, изменения и предложения к настоящему Заданию на оценку действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами.

3. Подписи Сторон

«ИСПОЛНИТЕЛЬ»:

Генеральный директор
ООО «Городской центр оценки»


А.А. Локтионов
М.П.

М.П.

«ЗАКАЗЧИК»:

Конкурсный управляющий
АО «Резервстрой»


А.В. Шматала

А.В. Шматала

Исполнитель



Заказчик



3.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Оценщик:

Рычкова (Сиротенко) Анна Витальевна – руководитель проектов по оценке недвижимости департамента оценки, член СРО Ассоциации оценщиков «СПО». Стаж работы в оценочной деятельности с 16.07.2012 г.

Местонахождение оценщика:

190020, Санкт-Петербург, ул. Циолковского, д. 9, лит. А, корп. 2, офис 105.

+7 (812) 334-48-02, info@gzo-spb.ru.

Сведения о документе, подтверждающем получение профессиональных знаний в области оценки:

Диплом серии ПП-3 № 022734 от 29.06.2013 г.

1. Номер квалификационного аттестата: 000609-1.

Дата выдачи: 09.11.2017 г.

Окончание срока действия: 09.11.2020 г.

Направление оценочной деятельности: Оценка недвижимости.

Организация, выдавшая квалификационный аттестат: Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров».

2. Номер квалификационного аттестата: 014827-2.

Дата выдачи: 28.09.2018 г.

Окончание срока действия: 28.09.2021 г.

Направление оценочной деятельности: Оценка движимого имущества.

Организация, выдавшая квалификационный аттестат: Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров».

3. Номер квалификационного аттестата: 006431-3.

Дата выдачи: 26.03.2018 г.

Окончание срока действия: 26.03.2021 г.

Направление оценочной деятельности: Оценка бизнеса.

Организация, выдавшая квалификационный аттестат: Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров».

Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:

Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, реестровый номер 0603 от 20.08.2015 г. Выписка из реестра в саморегулируемой организации оценщиков № 0603 от 29.03.2019 г.

Сведения о страховом полисе Оценщика:

Гражданская ответственность Оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована в Санкт-Петербургском филиале СПАО «Ингосстрах» на сумму 3 000 000 рублей, полис № 102 к договору № 433-191-008169/16 от 08.02.2016 г., период страхования с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г.

Сведения о трудовом договоре:

Трудовой договор № 43 от 16.07.2012 г., заключенный между Оценщиком и ООО «Городской центр оценки».

Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» соблюдены (сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 данного Закона):

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит в близком родстве или свойстве с указанными лицами.

Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора в отношении объекта оценки.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, а юридическое лицо заказчика не является кредитором или страховщиком оценщика.

Наименование Исполнителя - юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:

Общество с ограниченной ответственностью «Городской центр оценки».

ИНН 7801261913, КПП 783901001, ОГРН 1047800018507, дата присвоения 24.03.2004 г.

Адрес местонахождения Исполнителя и Оценщика:

Юридический адрес/фактический адрес: 190020, Санкт-Петербург, ул. Циолковского, д. 9, лит. А, корп. 2, офис 105.

Сведения о страховом полисе Исполнителя:

Сертификат к договору обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-191-084541/18, выданный Санкт-Петербургским филиалом СПАО "Ингосстрах". Период страхования - с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г. Страховая сумма 100 000 000 рублей.

3.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Заказчиком оценки является Акционерное общество «Резервстрой».

ИНН 5036168454, КПП 503601001.

Юридический/почтовый адрес: 142111, Московская область, г. Подольск, ул. Быковская, д. 15А.

ОГРН 1175074012101, дата присвоения 15.08.2017 г.

3.4 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки № 165/2019-НОБ от 18.06.2019 г., заключенный между Исполнителем и Заказчиком.

3.5 БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Данные о балансовой стоимости объектов оценки Заказчиком не предоставлены. По мнению Оценщика, отсутствие данной информации не влияет на результат оценки.

3.6 ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости Объектов оценки.

3.7 ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И СВЯЗАННЫЕ С ЭТИМ ОГРАНИЧЕНИЯ

Результат оценки может использоваться при определении начальной цены продажи объектов оценки в ходе процедуры банкротства.

3.8 ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ

Вид определяемой стоимости – рыночная стоимость.

В соответствии с положениями ст. 3 Закона РФ № 135-ФЗ от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объекту оценки;
- Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- Платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

3.9 ДАТА ОЦЕНКИ

Дата оценки – 03.07.2019 г.

Дата осмотра – 03.07.2019 г.

Оценка величины рыночной стоимости производится по состоянию на вышеуказанную дату.

3.10 ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

Дата составления отчета – 18.07.2019 г. Порядковый номер отчета 165/2-2019-НОБ.

3.11 ПЕРИОД ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Процесс оценки проходил в период с 18.06.2019 г. по 18.07.2019 г. Использование результатов оценки рекомендуется к применению в течение 6 месяцев от даты составления отчета (то есть с 18.07.2019 г. по 17.01.2020 г. включительно).

3.12 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

В ходе выполнения настоящей работы по определению рыночной стоимости применялись следующие стандарты оценки:

- Федеральные стандарты оценки (ФСО №№ 1,2,3), утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО Ассоциация оценщиков «СПО» в редакции, утвержденной решением Совета Партнерства от 06.12.2018 г. (протокол № 60).

Применение Федеральных стандартов оценки является обязательным при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Использование свода стандартов СРО Ассоциация оценщиков «СПО» обусловлено тем, что специалист, выполнивший данную работу, является членом данного саморегулируемого общества оценщиков.

3.13 ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА, ДАННЫЕ О СОБСТВЕННИКЕ (ПРАВООБЛАДАТЕЛЕ) ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Под **правом собственности** в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

- Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
- Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе: отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Таблица 1. Сведения о собственнике

Показатель	Объект оценки	Объект оценки
Объект права	Здание	Земельный участок
Кадастровый (или условный) номер	77:05:0010003:1182	77:05:0010003:18583
Адрес	г. Москва, Бирюлевская ул., д. 12, к. 3	г. Москва, Бирюлевская ул., д. 12, к. 3
Общая площадь, кв. м	1 598,4	726,0
Правообладатель	АО "Резервстрой", ИНН: 5036168454, ОГРН: 1175074012101	АО "Резервстрой", ИНН: 5036168454, ОГРН: 1175074012101
Зарегистрированное право	Собственность	Собственность
Правоудостоверяющий документ	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости сведения об основных характеристиках на объект недвижимости от 01.11.2017 г.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости сведения об основных характеристиках на объект недвижимости от 01.11.2017 г.
Основания возникновения права	Распоряжение от 03.04.2017 г. № 127-Р, выдавший орган: Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области; передаточный акт от 03.04.2017 г.	Распоряжение от 03.04.2017 г. № 127-Р, выдавший орган: Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области; передаточный акт от 03.04.2017 г.
Обременения	Запрещение сделок с имуществом, объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрацию ограничений и обременений в отношении имущества: г. Москва, ул. Бирюлевская, д. 12, корп. 3, кад. № 77:05:0010003:1182, здание, назначение: нежилое, площадь 1 598,4 кв. м.	Не зарегистрировано

Согласно п. 7 ФСО №7: в отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное. Проведенный осмотр не выявил наличие ограничений (обременений) в отношении оцениваемого имущества, кроме зафиксированных в предоставленных документах. Задание на оценку не содержит указаний о наличии ограничений (обременений) в отношении оцениваемого имущества, кроме зафиксированных в предоставленных документах. На основании этого определение рыночной стоимости производилось в предположении отсутствия обременений и ограничений, кроме зафиксированных в предоставленных документах. Обременения в виде: запрещение сделок с имуществом, объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрацию ограничений и обременений в отношении имущества: г. Москва, ул. Бирюлевская, д. 12, корп. 3, кад. № 77:05:0010003:1182, здание, назначение: нежилое, площадь 1 598,4 кв. м., учитывая цель и предполагаемое использование результатов оценки, не влияют на рыночную стоимость.

Оцениваемые права, относящиеся к Объектам оценки, считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота Объектов оценки, что позволяет использовать в оценке стандарт рыночной стоимости. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности (или иные имущественные права) на оцениваемые объекты.

Оценщик не проводил юридической экспертизы прав собственности на оцениваемое имущество.

3.14 ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Информация от Заказчика	
Правовой статус, количественные и качественные характеристики объектов оценки	<ul style="list-style-type: none"> – Документы, предоставленные Заказчиком (перечень документов см. в таблице ниже); – Задание на оценку; – Результаты визуального осмотра
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	
Копии документов, предоставленных Заказчиком	<ul style="list-style-type: none"> – Выписка из Единого государственного реестра недвижимости сведения об основных характеристиках на объект недвижимости от 01.11.2017 г.; – Выписка из Единого государственного реестра недвижимости сведения об основных характеристиках на объект недвижимости от 01.11.2017 г.; – План здания; – Экспликация; – Технический паспорт на задание от 30.05.2005 г.
Аналитическая информация	
Макроэкономическая ситуация в России	<ul style="list-style-type: none"> – http://www.gks.ru/ – http://www.cbr.ru/
Обзор инвестиций Москвы в 1 квартале 2019 г.	<ul style="list-style-type: none"> – https://www.cre.ru/ – https://tass.ru/
Анализ рынка офисной недвижимости Москвы	<ul style="list-style-type: none"> – https://www.knightfrank.ru/ – https://www.ilm.ru/
Рыночная информация	
Источники рыночной информации	<ul style="list-style-type: none"> – https://www.domofond.ru/ – https://www.cian.ru/

3.15 ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И НЕДВУСМЫСЛЕННОГО ТОЛКОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В ходе выполнения настоящей работы Оценщик пришел к выводу, что никаких иных сведений, необходимых для полного и недвусмысленного толкования результатов настоящей оценки, кроме приведенных в настоящем отчете, нет.

4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

4.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И СОКРАЩЕНИЯ

Применяемые в настоящем отчете понятия, термины и определения соответствуют положениям Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», используемым стандартам оценки, и Гражданскому Кодексу РФ.

Подходы к оценке:

- **Доходный подход** - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
- **Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.
- **Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Объекты оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

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

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

Цена – денежная сумма, предлагаемая к уплате или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

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

Итоговая величина стоимости объекта оценки – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

4.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости. Определение стоимости имущества связано со сбором и анализом информации в процессе оценки.

В соответствии с требованиями ФСО № 1 (разд. V «Требования к проведению оценки», п. 23), проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- Заключение договора на проведение оценки, включающего Задание на оценку;

Основная задача данного этапа в процессе оценки – определение цели оценки или, в более общем виде, идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, согласование с заказчиком требуемого стандарта (вида) стоимости и даты, на которую будет определена стоимость. Большое значение имеет также выявление намерений относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объекта и интересов различных сторон в оцениваемой собственности.

- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

На данном этапе проводится идентификация объекта оценки, его осмотр, изучается техническая документация, предоставленная Заказчиком, определяются основные характеристики объекта. Также анализируются данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки.

Сбор данных осуществляется путем изучения соответствующей документации, а также анализа имеющихся баз данных по ценам сделок по объектам, аналогичным оцениваемому объекту.

Осуществляется сбор и обработка:

- Правоустанавливающих документов в отношении объекта оценки;

-
- Информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
 - Информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.
 - Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

В соответствии с ФСО №1 п.11, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Согласно ФСО №1 п. 24, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

- Согласование (в случаях необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

- Составление отчета об оценке.

5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

5.1 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Согласно существующему административно-территориальному делению, оцениваемые объекты находятся на территории Южного административного округа Москвы.

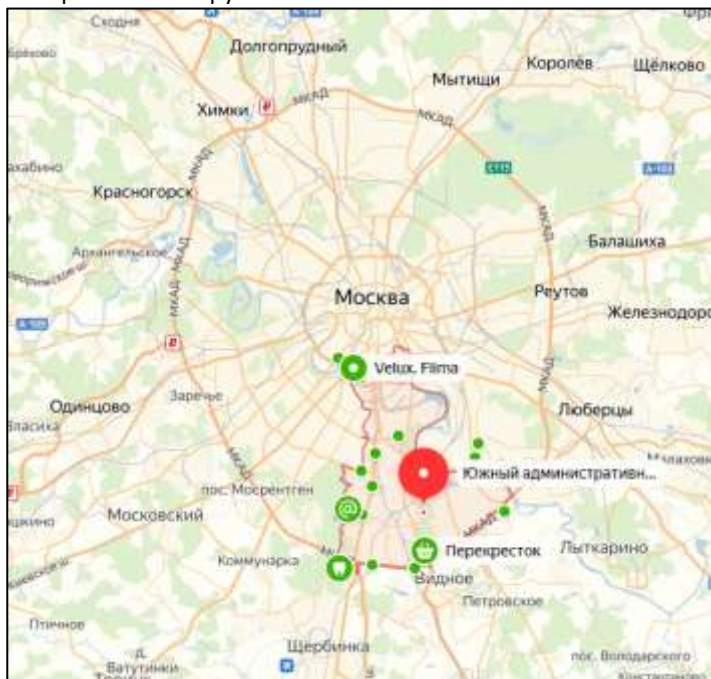


Рисунок 1 Схема Южный административный округ Москвы

Общая информация

Южный административный округ (ЮАО) — один из 12 административных округов города Москвы. Включает в себя 16 районов и является крупнейшим по населению округом города — 1 785 343 чел.² (на 01.01.2018). Один из двух округов Москвы (вместе с Центральным), не имеющий территорий за пределами МКАД (не считая территории развязок МКАД с внешней стороны).

Южный округ занимает площадь 131,177 кв. км — это 12,2 % территории Москвы. С севера он ограничен Ленинским проспектом, с юга — МКАД, с востока — долиной Москвы-реки, с запада — долиной реки Котловки и массивом Битцевского леса.

Включает 16 районов: Бирюлево Восточное, Бирюлево Западное, Братеево, Даниловский, Донской, Зябликово, Москворечье-Сабурово, Нагатино-Садовники, Нагатинский Затон, Нагорный, Орехово-Борисово Северное, Орехово-Борисово Южное, Царицыно, Чертаново Северное, Чертаново Центральное, Чертаново Южное,

В настоящий момент в округе работают 186 предприятий и организаций научно-промышленного комплекса, 16,5 тысяч малых и средних предприятий, на которых трудятся в общей сложности около 293 тысяч человек, а также 6116 предприятий потребительского рынка.

В Южном округе расположены 105 лечебно-профилактических учреждений, в том числе 73 — окружного, 15 — городского, 17 — федерального подчинения. В сфере здравоохранения занято более 19 тысяч медицинских работников.

В округе расположено 555 учреждений образования, в которых обучаются свыше 99 тысяч детей; более 200 учреждений культуры окружного, городского и федерального уровня. Почти половина из них — 55 библиотек, 10 музыкальных школ, 5 выставочных залов, 3 театра, 2 музея и 14 домов культуры — финансируются из городского бюджета.

На территории округа размещено 1803 спортивных объектов, в том числе: бассейнов — 11(6 системы Департамента физической культуры и спорта города Москвы), мини-бассейнов в детских садах — 76, стадионов — 21, спортивных залов — 288, спортивных площадок — 481, 1 горнолыжная база, Московский центр боевых искусств, конноспортивный комплекс «Битца» и 14 спортивных комплексов.

² <https://ru.wikipedia.org>

Природный комплекс округа включает в себя лесопарки, парки, скверы, бульвары, озелененные территории, долины рек. На территории ЮАО расположено 72 водоема (в том числе: малых рек, ручьев — 22; прудов — 50) площадью 222,57 гектаров, что составляет порядка 24 % общей площади водных поверхностей Москвы.

Транспорт

На территории округа расположены станции Замоскворецкой, Серпуховско-Тимирязевской, Люблинско-Дмитровской, Каховской линий метро, а также станции «Шаболовская» и «Ленинский проспект» Калужско-Рижской линии и станция «Лесопарковая» Бутовской линии.

Описание района Бирюлево Восточное Южного административного округа

Бирюлево Восточное — район в Москве, расположенный в Южном административном округе, и одноименное внутригородское муниципальное образование. Около половины территории занимает уникальный дендропарк.

Граница района Бирюлево Восточное проходит по городской черте Москвы, включая все транспортные развязки, далее по осям Павелецкого и Курского направлений Московской железной дороги, по улицам Лисичанская и Тюрина, западным границам территорий Царицынского парка, дендропарка и Бирюлевского лесопарка до МКАД.

На западе граничит с районом Бирюлево Западное, на востоке — с районами Орехово-Борисово Южное и Орехово-Борисово Северное, на севере — с районом Царицыно, на юге — с Ленинским районом Московской области.

По данным Мосгорстата его площадь — 14,772 кв. км. Население - 154 191 чел. (на 01.01.2018 г.).

Промышленность

В районе расположены свыше 30 предприятий, среди них:

- Мясоперерабатывающий комбинат «БиКом». Мощность комбината составляет 2000 тонн быстрозамороженных и охлажденных полуфабрикатов в год, ассортимент включает более 180 видов продукции;
- Завод детских игрушек «Огонек». Основан в 1963 году, выпускает более 600 наименований продукции, в том числе куклы Барби и электрифицированные игрушки;
- ОАО «Деревообрабатывающий комбинат № 1». Производство дверных и оконных конструкций;
- ЗАО «Связь инжиниринг». Производственное предприятие, работающее на рынке телекоммуникационного оборудования.

Экология

Несмотря на обильное озеленение, Бирюлево Восточное входит в число районов с неблагоприятной экологической обстановкой. По мнению аналитиков Городского центра экологических программ, он занимает третье место в рейтинге худших районов Москвы по этому показателю.

Транспорт

По территории района проходят автобусные и троллейбусные маршруты городского общественного транспорта, работает железнодорожный транспорт, маршрутные такси. Улично-дорожная сеть достаточно развита, однако выехать в центр города и на МКАД можно лишь через Липецкую улицу, являющуюся составной частью трассы М4, которая берет на себя не только транспортный поток района, но и юго-востока Подмосковья, что порой снижает ее пропускную способность до 85 %.

В Бирюлево Восточном находятся станция Бирюлево-Товарная и платформа Бирюлево-Пассажирская Павелецкого направления МЖД, на которые приходится основной пассажиропоток. Также на территории района находится станция Царицыно Курского направления МЖД, однако из-за расположения вдали от жилой застройки она не пользуется популярностью у жителей Бирюлево Восточное. Ввиду отсутствия метро и загруженности Липецкой улицы, железнодорожный транспорт занимает ведущее место.

Характеристика локального местоположения объектов

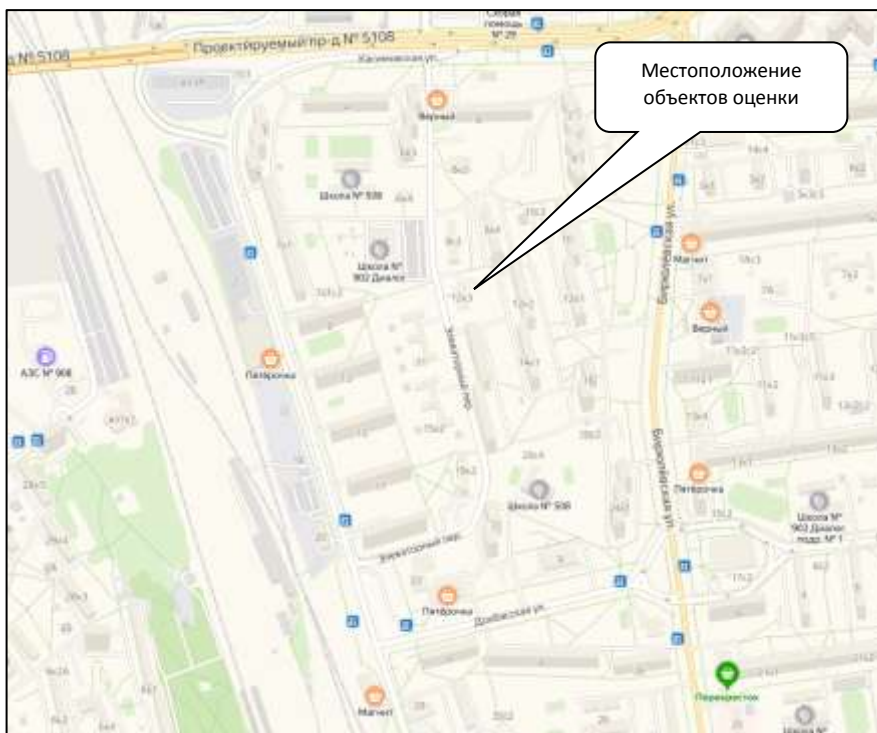


Рисунок 2 Схема местоположения объектов оценки

Дислокация объектов

Объекты оценки расположены в квартале, ограниченном Элеваторным пер., Касимовской ул., Донбасской ул., Бирюлевской ул., Проектируемым пр-дом № 5108.

Ближайшее окружение

Окружение объектов оценки – жилая застройка. В непосредственной близости от объектов оценки расположены: школы №№ 508, 902, детские сады №№ 960, 1972, аптека «ПрофиФарм», магазины «Семья», «Верный», «Пятёрочка», «EUROSPAR» и др.

Транспортная доступность

Транспортная доступность общественным транспортом оценивается как нормальная. Вблизи объектов оценки курсируют следующие маршруты общественного транспорта: автобусы №№ 182, 221, 245, 796, 289, 389, 701, 756, маршрутное такси № 1130.

Ближайшая станция метрополитена «Царицыно» расположена на расстоянии 3,4 км.

Интенсивность пешеходных и транспортных потоков вблизи объектов оценки – средняя.

Доступность автомобильным транспортом – нормальная.

Условия подъезда и парковки

Подъезд к объектам оценки осуществляется со стороны Элеваторного пер. Подъезд – асфальтированная дорога – находится в нормальном состоянии. Парковка стихийная.

5.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Описание земельного участка

Краткая характеристика земельного участка сделана на основании визуального осмотра, документов и данных, предоставленных Заказчиком, и содержится в таблице, приведенной ниже.

Таблица 2 Описание земельного участка

Показатель	Значение
Наименование объекта	Земельный участок
Адрес объекта оценки	г. Москва, Бирюлевская ул., д. 12, к. 3
Площадь объекта оценки, кв. м	726,00
Кадастровый номер участка	77:05:0010003:18583

Показатель	Значение
Кадастровая стоимость, руб. (согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости сведения об основных характеристиках на объект недвижимости от 01.11.2017 г.)	2 553 937,32
Кадастровая стоимость, руб. (согласно данным Публичной кадастровой карты) от 01.01.2018	5 347 294,92
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование по выписке из Единого государственного реестра недвижимости сведения об основных характеристиках на объект недвижимости от 01.11.2017 г.)	Участки размещения учебно-воспитательных объектов: объекты размещения учебно-производственных комбинатов (1.2.17)
Разрешенное использование по данным Публичной кадастровой карты	Для размещения производственных зданий
Топография	Участок ровный
Подъездные пути	Авто / норм
Покрытие	Благоустроенный
Форма	Многоугольная
Инженерные сети	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение

Зонирование согласно Генеральному плану

Согласно закону города Москвы от 05.05.2010 г. № 17 О генеральном плане города Москвы территория, в границах которой расположен объект оценки, по функциональному назначению входит в зону жилых районов и микрорайонов многоквартирной жилой застройки.

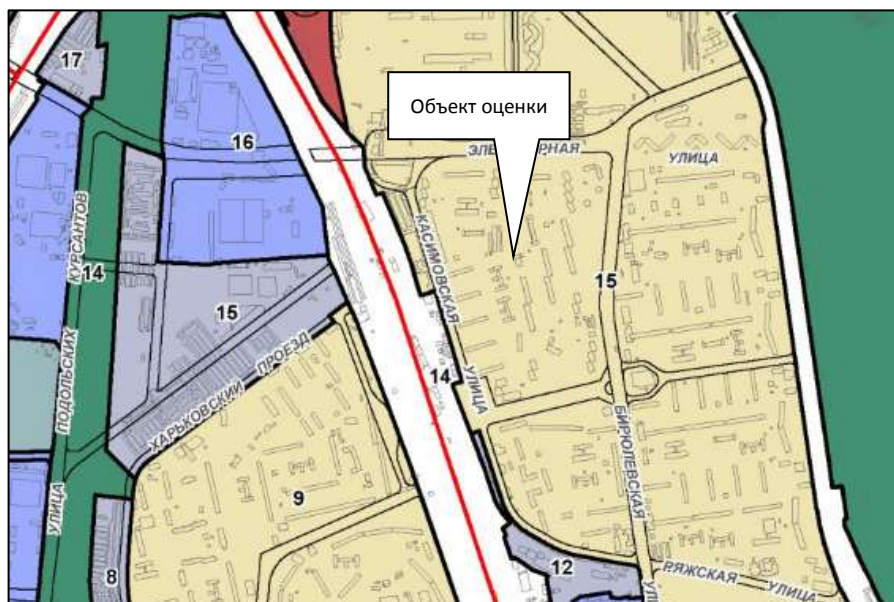


Рисунок 3 Местоположение объекта оценки на Генплане

Зонирование согласно правилам землепользования и застройки

В соответствии с Постановлением Правительства Москвы от 28.03.2017 г. № 120-ПП «Об утверждении правил землепользования и застройки города Москвы», оцениваемый объект находится в зоне «Ф» - территориальная зона сохраняемого землепользования.

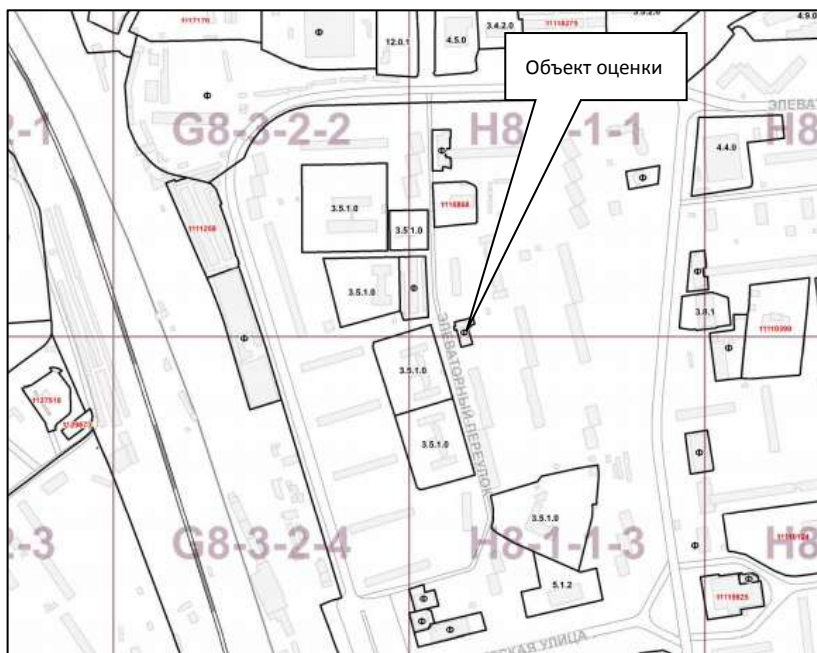


Рисунок 4 Местоположение объекта оценки согласно ПЗЗ

Ниже представлен план земельного участка.

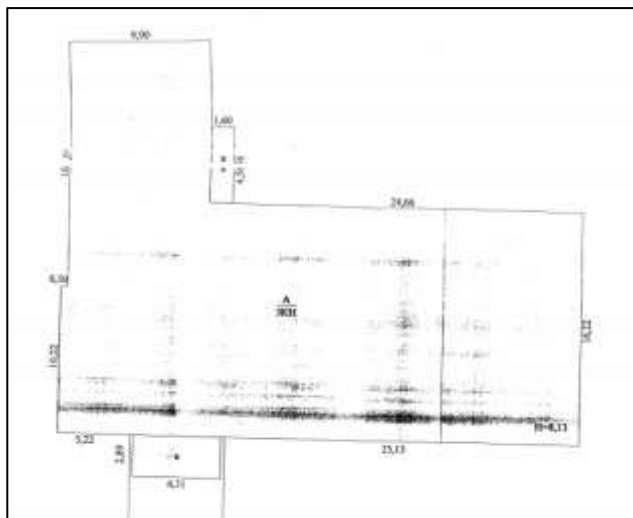


Рисунок 5 Схема оцениваемого земельного участка

Описание здания

Краткое описание здания составлено на основании предоставленных Заказчиком документов, визуального осмотра и данных открытых источников (<https://pkk5.rosreestr.ru/>).

Таблица 3. Описание здания

Показатель	Объект оценки
Наименование объекта	Здание
Адрес	г. Москва, Бирюлевская ул., д. 12, к. 3
Кадастровый номер	77:05:0010003:1182
Площадь застройки, кв. м	732,6
Объем строительства здания, куб. м	7 085,0
Этажность	4, 1 подземный
Общая площадь здания, кв.м	1 598,4
Назначение	Нежилое здание
Высота помещения, м	2,08/2,75
Текущее использование	Офисное
Физический износ (согласно техническому паспорту от 30.05.2005 г.)	40,0%
Год постройки здания	1954
Состояние помещений	1-3 этаж – нормальное, подвал - удовлетворительное

Состояние здания ³	Нормальное
Инженерно-техническое обеспечение	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, отопление

На дату оценки в помещениях первого этажа проводился косметический ремонт, отделочные работы на завершающем этапе, требуется менее месяца для завершения. Таким образом, состояние помещений в настоящем отчете принимается как нормальное.

Ниже представлены поэтажные планы здания.

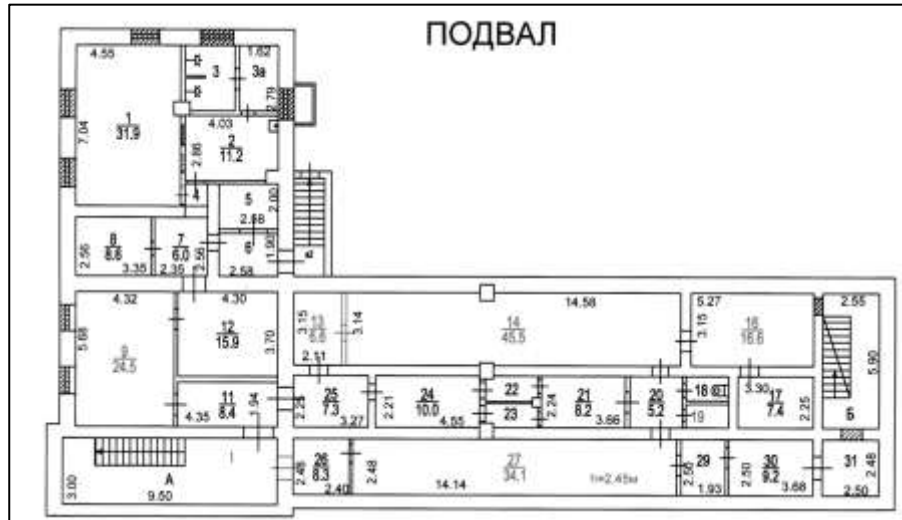


Рисунок 6 План подвала

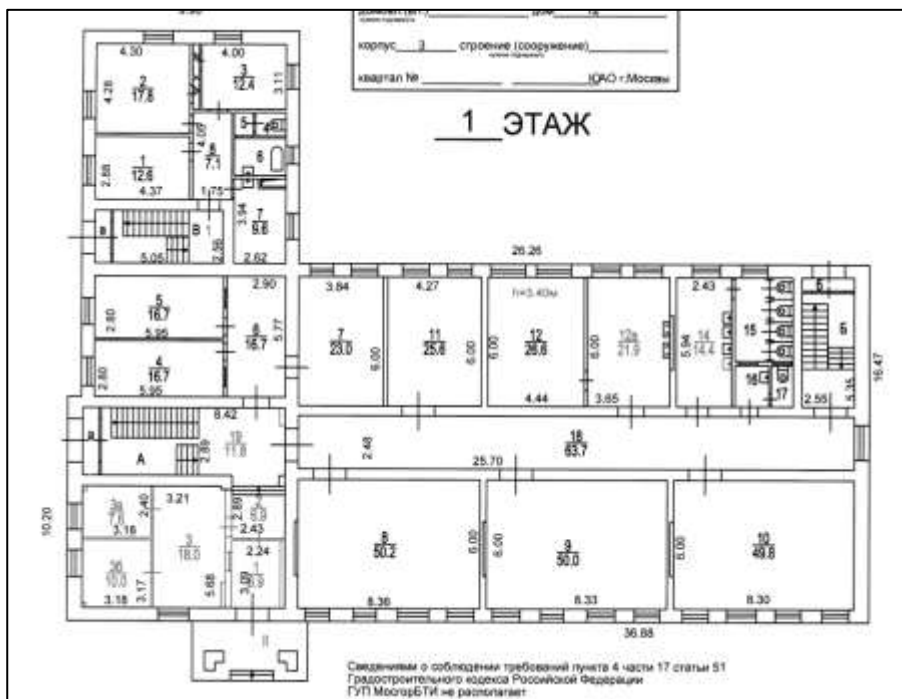


Рисунок 7 План 1 этажа

³ Оценщик использует следующую градацию состояния зданий (основанную на Методике определения физического износа гражданских зданий, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года № 404):

«Отличное» – здание новое, построенное (реконструированное или в котором произведен капитальный ремонт) не более 10 лет назад. Фасад здания выполнен из высококачественных строительных материалов. Не имеет заметных дефектов и не требует ремонта.

«Нормальное» – здание, построенное (реконструированное или в котором произведен капитальный ремонт) более 10 лет назад (износ в соответствии с технической документацией от 0 до 20%). Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ. Отделка фасада здания имеет небольшие дефекты, которые не влияют в целом на привлекательность облика здания и могут быть устранены с помощью небольшой косметической реставрации.

«Удовлетворительное» – здание, построенное (реконструированное или в котором произведен капитальный ремонт) более 10 лет назад (износ в соответствии с технической документацией от 21 до 50%). Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии. Отделка фасада здания имеет дефекты, влияющие на привлекательность облика здания.

«Требуется ремонт» - объект нежилого фонда не пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения капитального ремонта

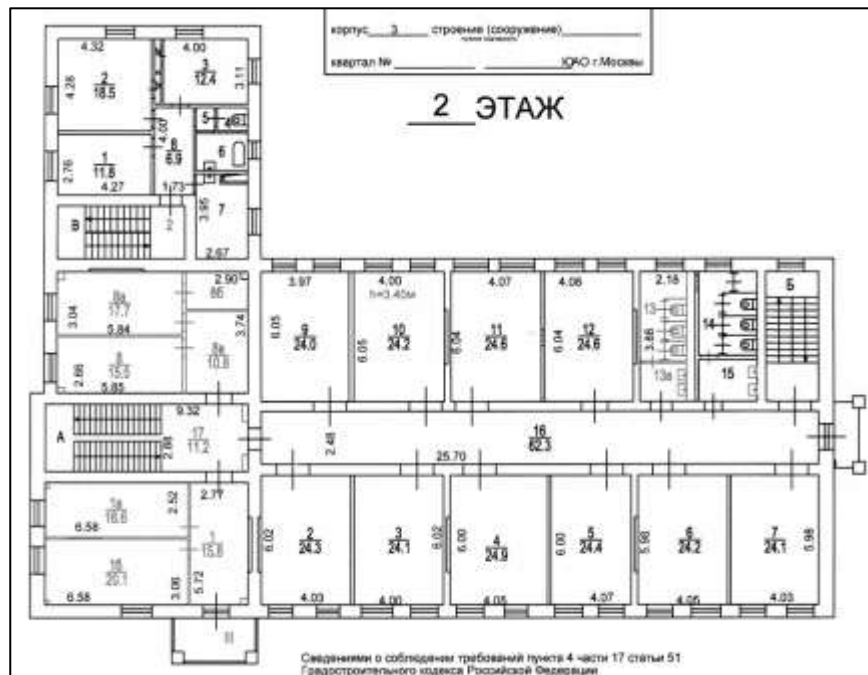


Рисунок 8 План 2 этажа

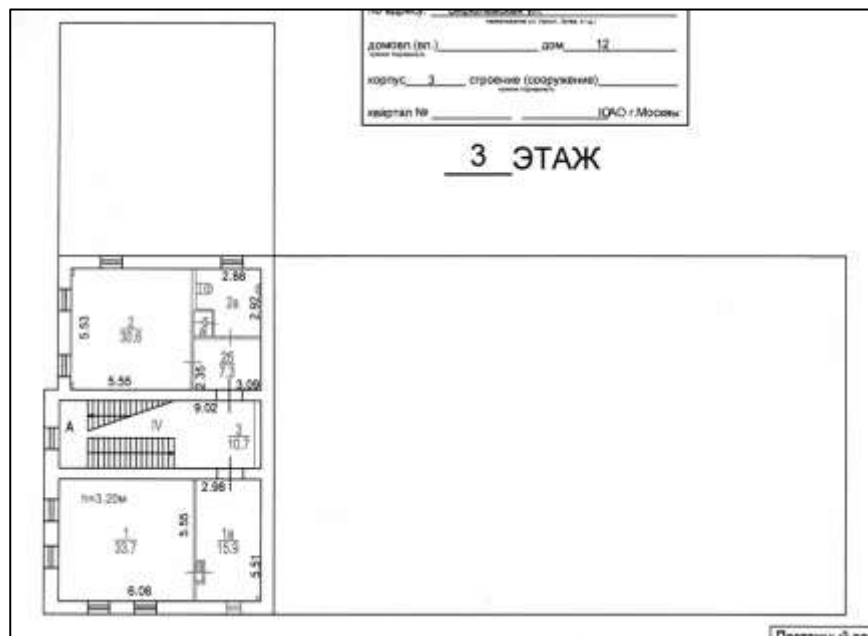


Рисунок 9 План 3 этажа

Осмотр объектов оценки был проведен 03.07.2019 г. Результаты фотофиксации представлены ниже:



Фото 1. Ближайшее окружение, подъездные пути



Фото 2. Ближайшее окружение, подъездные пути



Фото 3 Ближайшее окружение, подъездные пути



Фото 4 Ближайшее окружение, подъездные пути



Фото 5. Вид на здание и земельный участок



Фото 6. Вид на здание и земельный участок



Фото 7. Вид на здание и земельный участок



Фото 8. Вид на здание и земельный участок



Фото 9. Адресный указатель



Фото 10. Вид на здание



Фото 11. Состояние помещений 1 этажа



Фото 12. Состояние помещений 1 этажа



Фото 13 Состояние помещений 1 этажа



Фото 14 Состояние помещений 1 этажа



Фото 15 Состояние помещений 2 этажа



Фото 16 Состояние помещений 2 этажа



Фото 17 Состояние помещений 2 этажа



Фото 18 Состояние помещений 3 этажа



Фото 19 Состояние помещений 3 этажа



Фото 20 Состояние помещений 3 этажа



Фото 21 Состояние помещений подвала



Фото 22 Состояние помещений подвала



Фото 23 Состояние помещений подвала



Фото 24 Состояние помещений подвала

На основании данных осмотра Оценщиком было выявлено, что здание находится в состоянии «нормальное», состояние помещений 1-3 этажа - нормальное⁴, состояние помещений подвала - удовлетворительное.

⁴ В рамках настоящей работы применяется следующая градация состояния внутренней отделки помещений:

Евростандарт - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и (или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.

Отличное – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.

Нормальное – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

Удовлетворительное – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя и стен; трещины в местах сопряжения

Состояние отделки помещений 1-3 этажа

- Стены – окраска, керамическая плитка (состояние нормальное);
- Потолок – армстронг (состояние нормальное);
- Пол – плитка, паркет (состояние нормальное);
- Оконные заполнения: металлопластиковые (состояние нормальное);
- Дверные проемы: деревянные (состояние – нормальное).

Состояние отделки помещений подвала

- Стены – окраска (состояние удовлетворительное);
- Потолок – окраска (состояние удовлетворительное);
- Пол – плитка, линолеум (состояние удовлетворительное);
- Дверные проемы: деревянные (состояние – удовлетворительное).

Инженерно-техническое оборудование объектов оценки

- Здание оснащено инженерными коммуникациями: электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация. В настоящее время не функционируют, требуется их восстановление.

Инженерного обследования строительных конструкций и внутренних инженерных сетей здания не проводилось.

5.3 ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

На дату оценки оцениваемый объект используется по назначению – в качестве здания офисного назначения с относящимся к нему земельным участком.

5.4 ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Оценщик произвел осмотр объектов оценки и его описание. Логическим результатом данных процедур является позиционирование объектов оценки на рынке коммерческой недвижимости Москвы.

Позиционирование объекта – это определение, по ряду наиболее существенных признаков, того сегмента рынка, к которому может принадлежать объект оценки и, тем самым, соответствовать этому сегменту по условиям аренды (в том числе передаваемым правам), основному функциональному назначению, физическим размерам, потенциалу местоположения и другим ценообразующим характеристикам.

Категория земель оцениваемого земельного участка – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для размещения производственных зданий.

Согласно закону города Москвы от 05.05.2010 г. № 17 О генеральном плане города Москвы территория, в границах которой расположен объект оценки, по функциональному назначению входит в зону жилых районов и микрорайонов многоквартирной жилой застройки.

В соответствии с Постановлением Правительства Москвы от 28.03.2017 г. № 120-ПП «Об утверждении правил землепользования и застройки города Москвы», оцениваемый объект находится в зоне «Ф» - территориальная зона сохраняемого землепользования.

На земельном участке расположено офисное здание, назначение - нежилое. Объект расположен в зоне среднего уровня инвестиционной привлекательности, ближайшее окружение – жилая застройка.

Согласно осмотру, объект представляет собой нежилое офисное здание, состояние нормальное, состояние помещений – нормальное/удовлетворительное, объект используется как офисное здание, обеспечено всеми коммуникациями, кабинетная планировка, здание расположено внутри квартала.

Таким образом, объекты можно позиционировать как земельный участок с улучшением – офисным зданием.

перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).

Неудовлетворительное (требуется ремонт) - объект нежилого фонда в текущем состоянии не пригоден к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

5.5 ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ИХ РЫНОЧНУЮ СТОИМОСТЬ

Других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки, существенно влияющих на величину рыночной стоимости, Оценщиком не обнаружено.

6. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ

На рыночную стоимость объектов оценки существенное влияние оказывает общая макроэкономическая ситуация в стране и локальная ситуация, сложившаяся в регионе местоположения объектов. Ниже приведены краткие обзоры ситуации в России, обзор рынка коммерческой недвижимости Москвы.

Согласно п. 10 ч. V ФСО № 7 для определения стоимости недвижимости оценщики исследуют рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Проведенное в разделе 5.4 данного Отчета позиционирование оцениваемого имущества определило его использование на рынке коммерческой недвижимости в качестве офисного здания, таким образом, анализируемый объект недвижимости относится к сегменту объектов офисного назначения Москвы.

6.1 МАКРОЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РОССИИ

Источники информации: сайт Федеральной службы государственной статистики (<http://www.gks.ru>), сайт Центрального Банка Российской Федерации (<http://www.cbr.ru>)

Основные показатели в январе-мае 2019 г. представлены ниже в таблице.

Таблица 4 Основные показатели развития экономики (прирост в %, г/г)

	Май 2019 г.	В % к		Январь-май 2019 г. в % к Январю-маю 2018 г.	Справочно		
		Маю 2018 г.	Апрелю 2019 г.		Маю 2018 г. в % к		Январь-май 2018 г. в % к Январю-маю 2017 г.
					Маю 2017 г.	Апрелю 2018 г.	
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	24487,1 ¹⁾			100,5 ²⁾			101,9 ³⁾
Индекс промыш ленного производства ⁴⁾		100,9	97,9	102,4	103,7	101,5	103,2
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	352,8	101,0	111,6	101,2	102,2	111,9	102,3
Грузооборот транспорта, млрд т-км	477,2	101,1	100,3	102,1	102,8	101,7	103,1
в том числе железнодорожного транспорта	224,5	102,3	100,0	102,7	104,6	101,5	104,8
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2688,9	101,4	101,3	101,7	102,9	101,6	102,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	803,1	99,7	96,9	101,1	103,1	98,7	102,6
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	57,6 ⁵⁾	101,2 ⁶⁾	100,3 ⁷⁾	99,7 ⁸⁾	128,4 ⁶⁾	97,6 ⁷⁾	123,5 ⁸⁾
в том числе: экспорт товаров	35,7	99,1	97,7	100,0	137,9	98,1	126,7
импорт товаров	22,0	104,7	104,7	99,0	114,9	96,9	118,2
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	2635,1 ⁹⁾			100,5 ²⁾			103,8 ³⁾
Индекс потребительских цен		105,1	100,3	105,2	102,4	100,4	102,3
Индекс цен производителей промышленных товаров		108,6	101,8	109,9	112,0	103,9	107,0
Реальные располагаемые денежные доходы ^{10*}				97,7 ²⁾			101,4 ^{3),11)}
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: номинальная, рублей	48510 ¹²⁾	108,1 ¹²⁾	101,01 ¹²⁰⁾	107,3 ¹²⁾	110,2	101,3	111,6
реальная		102,8 ¹²⁾	100,7 ¹²⁾	102,0 ¹²⁾	107,6	100,9	109,1
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше*, млн человек	3,4 ¹³⁾	94,3	95,7	94,4	91,5	97,2	91,4
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,8	106,3	95,0	102,4	86,7	96,4	86,3

1) Данные за I квартал 2019 г. (первая оценка).

2) I квартал 2019 г. в % к I кварталу 2018 года.

3) I квартал 2018 г. в % к I кварталу 2017 года.

4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

5) Данные за апрель 2019 года.

6) Апрель 2019 г. и апрель 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

7) Апрель 2019 г. и апрель 2018 г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.

8) Январь-апрель 2019 г. и январь-апрель 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

9) Данные за I квартал 2019 года.

10) Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (утвержденными приказом Росстата № 465 от 02.07.2014 с изменениями от 20.11.2018).

11) С учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017 г. в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. № 385-ФЗ.

12) Предварительная оценка.

13) Предварительные данные

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в мае 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,9%, в январе-мае 2019 г. - 102,4%.

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в мае 2019 г. составил 654,3 млрд рублей, или 100,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-мае 2019 г. - 2 740,8 млрд рублей, или 100,1%.

В мае 2019 г. построено 60,0 тыс. новых квартир, в январе-мае 2019 г. - 316,9 тыс. новых квартир.

Транспорт

В январе-мае 2019 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 2 368,8 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1 101,3 млрд, автомобильного - 103,5 млрд, морского - 14,7 млрд, внутреннего водного - 17,3 млрд, воздушного - 2,8 млрд, трубопроводного - 1 129,2 млрд тонно-километров.

Розничная торговля

Оборот розничной торговли в мае 2019 г. составил 2688,9 млрд рублей, или 101,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-мае 2019 г. - 12956,5 млрд рублей, или 101,7%.

Внешняя торговля

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в апреле 2019 г. составил (в фактически действовавших ценах) 57,6 млрд долларов США (3 722,4 млрд рублей), в том числе экспорт - 35,7 млрд долларов (2 304,0 млрд рублей), импорт - 22,0 млрд долларов (1 418,4 млрд рублей).

Сальдо торгового баланса в апреле 2019 г. сложилось положительное, 13,7 млрд долларов (в апреле 2018 г. - положительное, 15,0 млрд долларов).

Инфляция. Потребительские цены

В мае 2019 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары - 100,4%, непродовольственные товары - 100,2%, услуги - 100,4%.

В мае 2019 г. в 19 субъектах Российской Федерации (кроме автономных округов, входящих в состав области) прирост потребительских цен по сравнению с предыдущим месяцем составил 0,5% и более, самый заметный - в Республике Калмыкия (1,2%) в результате увеличения цен на продукты питания на 2,4%.

В Москве цены выросли за месяц на 0,3% (с начала года - на 2,6%), в Санкт-Петербурге - на 0,5% (с начала года - на 2,7%).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в мае 2019 г. составил 100,3%, с начала года - 101,9% (в мае 2018 г. - 100,2%, с начала года - 100,9%).

В мае 2019 г. цены на продовольственные товары выросли на 0,4% (в мае 2018 г. - снизились на 0,1%).

Цены производителей

Индекс цен производителей промышленных товаров в мае 2019 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 101,8%.

Заработная плата

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в мае 2019 г., по оценке, составила 48 510 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 8,1%, в январе-мае 2019 г. - на 7,3%.

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 июня 2019 г. составила 2949 млн рублей и по сравнению с 1 мая 2019 г. увеличилась на 48 млн рублей (1,6%).

Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 июня 2019 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.

Из общей суммы просроченной задолженности 930 млн рублей (31,5%) приходится на задолженность, образовавшуюся в 2018 г., 1114 млн рублей (37,8%) - в 2017 г. и ранее.

Рынок труда

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в мае 2019 г. составила 75,0 млн человек, или 51% от общей численности населения страны.

В апреле 2019 г. в общей численности занятого населения 32,0 млн человек, или 44,8% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,3 млн человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в апреле 2019 г. составило 33,3 млн человек и было больше, чем в апреле 2018 г., на 333 тыс. человек, или на 1,0%.

Безработица

В мае 2019 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,4 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 4,5% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

При этом зарегистрированы в качестве безработных в органах службы занятости населения, по данным Роструда, 0,8 млн человек, в том числе 0,6 млн человек получали пособие по безработице.

Демография

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 мая 2019 г. составила 146,7 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 51,2 тыс. человек, или на 0,03% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 64,2 тыс. человек, или на 0,04%). Миграционный прирост на 65,7% компенсировал естественную убыль населения.

Ставка рефинансирования

Ставка рефинансирования составляет 7,75%, что соответствует значению ключевой ставки Банка России с 14.12.2018 г. (Информация Банка России от 14.12.2018 г., Указание Банка России от 11.12.2015 г. № 3894 У «О ставке рефинансирования Банка России и ключевой ставке Банка России»).

Выводы:

- Индекс промышленного производства в мае 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,9%, в январе-мае 2019 г. - 102,4%.
- Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в мае 2019 г. составил 654,3 млрд рублей, или 100,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-мае 2019 г. – 2 740,8 млрд рублей, или 100,1%.
- Индекс цен производителей промышленных товаров в мае 2019 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 101,8%.
- Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в мае 2019 г., по оценке, составила 48 510 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 8,1%, в январе-мае 2019 г. - на 7,3%.
- Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в мае 2019 г. составила 75,0 млн человек, или 51% от общей численности населения страны.
- По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 мая 2019 г. составила 146,7 млн человек.
- Ставка рефинансирования составляет 7,75%, что соответствует значению ключевой ставки Банка России с 14.12.2018 г. (Информация Банка России от 14.12.2018 г., Указание Банка России от 11.12.2015 г. № 3894 У «О ставке рефинансирования Банка России и ключевой ставке Банка России»).

6.2 ОБЗОР РЫНКА ИНВЕСТИЦИЙ МОСКВЫ В 1 КВАРТАЛЕ 2019 ГОДА

Источник информации: <https://www.cre.ru>, <https://tass.ru>

Объем инвестиций может составить порядка 35 млрд руб. Такое значение несколько ниже показателей за аналогичные периоды как в 2018 г. (41 млрд руб.), так и в 2017 г. (43 млрд руб.). Некоторые сделки находятся на финальной стадии согласования, и ожидается их закрытие. Основное изменение произошло в структуре объема инвестиций в январе-марте этого года по сравнению с I кварталом 2018 г.: снизился объем сделок по приобретению недвижимости под собственные нужды (конечными пользователями), а также более чем в 1,5 раза

сократился объем вложений в жилой сегмент, в то время как объем инвестиционных сделок по приобретению коммерческой недвижимости с целью получения дохода существенно вырос.

В то же время результат I квартала не полностью репрезентативен в плане текущих трендов рынка, так как спрос со стороны конечных пользователей сохраняется, а увеличение пропорции инвестиционных сделок связано с переносом закрытия сделок с IV квартала прошлого года.

Лидирующим по объему инвестиций в I квартале 2019 г. станет сегмент торговой недвижимости, на долю которого приходится около 50% вложений. Сегмент офисной недвижимости, доля которого составит не более 10%, показал очень низкую конверсию, во многом связанную с отсутствием большого количества качественного продукта, доступного для приобретения. При этом спрос на офисные объекты есть. По прогнозам, инвестиции в офисную недвижимость отыграют потерянные позиции по итогам 2019 г.

В 2019 г. ожидается более высокая, чем в предыдущем году, инвестиционная активность в сегменте гостиничной недвижимости. На улучшение состояния рынка гостиничной недвижимости повлияло увеличение туристического потока в Россию, которому отчасти поспособствовало успешное проведение чемпионата мира по футболу, а также эффект низкой базы. Последнее является одним из факторов, привлекающих как иностранных, так и российских инвесторов, пул которых увеличился за последнее время.

Структура вложений в I кв. 2019 г. была определена снижением конверсии сделок с конечными пользователями и ростом инвестиционных сделок.

На долю российского капитала пришлось около 65% инвестиций, при этом в его структуре несколько увеличилась пропорция государственных вложений. В последние 3 года доля госкомпаний в годовом объеме инвестиций сокращалась (34% в 2016 г., 12% в 2017 г. и только 3% в 2018 г.), однако в I квартале 2019 г. этот показатель вырос до порядка 15%. Ожидается сохранение этой пропорции по итогам года за счет увеличения активности представителей госсектора, которые ориентированы на приобретение недвижимости как под собственные нужды, так и в инвестиционных целях.

Ожидаемое ускорение инфляции в начале года (5,2% в феврале) при положительной динамике курса рубля и цены на нефть позволили Центральному Банку сохранить ключевую ставку на уровне 7,75%. Ставки капитализации на премиальные объекты коммерческой недвижимости также остались в диапазонах конца прошлого года: 9,00-9,5% - на торговые центры, 9,00-9,75% - на бизнес-центры и 10,75-11,25% - на складские объекты. При этом сделок с премиальными объектами практически нет.

Рост инвестиций в экономику Москвы по итогам I квартала 2019 года составил 25,8% к аналогичному периоду прошлого года. Этот показатель достиг максимальных значений за новую историю развития России, сообщил в среду на пресс-конференции в ТАСС глава столичного департамента инвестиционной и промышленной политики Москвы Александр Прохоров.

Как уточнили ТАСС в пресс-службе комплекса экономической политики Москвы, в реальном выражении объем инвестиций за первый квартал составил 403,3 млрд рублей, прирост 25,8% к аналогичному периоду прошлого года. Доля внебюджетных инвестиций за первые три месяца этого года составила 83,8%, что на 8,6 процентных пункта больше, чем в первом квартале предыдущего года. "В структуре финансирования инвестиций в основной капитал увеличилась доля собственных средств с 61% до 68,1%", - цитирует пресс-служба вице-мэра Москвы Владимира Ефимова. По данным комплекса, за восемь лет - с 2010 года по 2018 год - инвестиции в основной капитал в Москве выросли в сопоставимых ценах более чем в два раза. Сегодня на долю столицы приходится 14% общероссийского объема по этому показателю и около половины прямых иностранных инвестиций РФ.

В сообщении отмечается, что одним из драйверов притока вложений является масштабная программа развития города. Так, объем адресной инвестиционной программы Москвы на 2019-2021 годы составляет 1,6 трлн рублей, которые будут направлены на реализацию приоритетных проектов в транспорте, социальной сфере, благоустройстве, развитии новых территорий и других направлениях. Помимо этого, в 2016 году был перезапущен механизм поддержки действующих эффективных предприятий, технопарков и новых инвестиционных проектов в реальном секторе экономики. Как уточнил Прохоров, на сегодняшний день 97 компаний получают различные льготы: 48 промкомплексов, 35 технопарков, восемь якорных резидентов, пять инвестиционных приоритетных проектов, один производитель автотранспортных средств.

Объективным отражением улучшения инвестклимата в Москве стали позиции города в различных рейтингах, напомнили в комплексе экономической политики. Согласно рейтингу привлекательности европейских городов для прямых иностранных инвестиций, составляемому Financial Times (fDi's European Cities and Regions of the Future

2018/19), Москва входит в пятерку лидеров по инвестиционной привлекательности среди крупнейших городов Европы и занимает первое место среди городов Восточной Европы.

В 2018 году Москва заняла второе место в Национальном рейтинге состояния инвестиционного климата в субъектах РФ АСИ. Помимо этого, в рейтинге Всемирного банка Doing Business-2019 Россия поднялась на четыре позиции за год и заняла 31 место, причем показатель России на 70% зависит от Москвы.

6.3 ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Источники: www.knightfrank.ru, <https://www.ilm.ru>

Рынок офисной недвижимости

		1 кв. 2019	4 кв. 2018
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м ²		16 415	16 388
в том числе:	Класс А	4 226	4 226
	Класс В	12 189	12 162
Введено в эксплуатацию в I квартале 2019 г., тыс. м ²		27,5 ▾	37**
в том числе:	Класс А	–	–
	Класс В	27,5 ▾	37
Объем чистого поглощения в I квартале 2019 г., тыс. м ²		180 ▲	174**
Доля свободных площадей, %	Класс А	11,5 ▾	12,5
	Класс В	8,7 ▾	9,3
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м ² /год**	Класс А	25 415 ▲	25 204
	Класс В	15 682 ▲	14 867
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м ² /год	Класс А	6 800 ▶	6 800
	Класс В	4 580 ▶	4 580

* Изменение по сравнению с показателем IV квартала 2018 г.
 ** Значение по итогам I квартала 2018 г.
 *** Без учета операционных расходов и НДС (20%)

Рисунок 10 Основные показатели

Предложение

По итогам I квартала 2019 г. общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве составил 16,4 млн кв. м, из которых 25,7% соответствует офисам класса А и 74,3% – класса В.

В I квартале 2019 г. в эксплуатацию было введено 27,5 тыс. кв. м качественных офисных площадей, что на 25% ниже аналогичного показателя в I квартале 2018 г. Стоит отметить, что все введенные в эксплуатацию в I квартале 2019 г. офисные площади соответствуют классу В. Несмотря на снижение объемов нового строительства в I квартале 2019 г. по сравнению с аналогичным периодом 2018 г. в целом в течение года заявлено и запланировано к вводу 450 тыс. кв. м качественных офисных площадей, что более чем в 3,5 превышает показатель 2018 г.

В результате низких объемов нового строительства, а также стабильного спроса, который характеризуется, в том числе, уходом с рынка ряда крупных офисных блоков площадью более 5 тыс. кв. м, доля свободных площадей в офисных зданиях класса А по сравнению с концом 2018 года снизилась на 1 п. п. и по итогам I квартала 2019 г. составила 11,5%, или 486 тыс. кв. м.

В офисах класса В, несмотря на ввод новых объектов в I квартале 2019 г., стабильный спрос, как и в 2018 г., продолжает оказывать влияние на снижение доли вакантных площадей, которая по итогам первых 3 месяцев 2019 г. сократилась на 0,6 п. п. – до 8,7%, или 1 060 тыс. кв. м в абсолютных значениях.

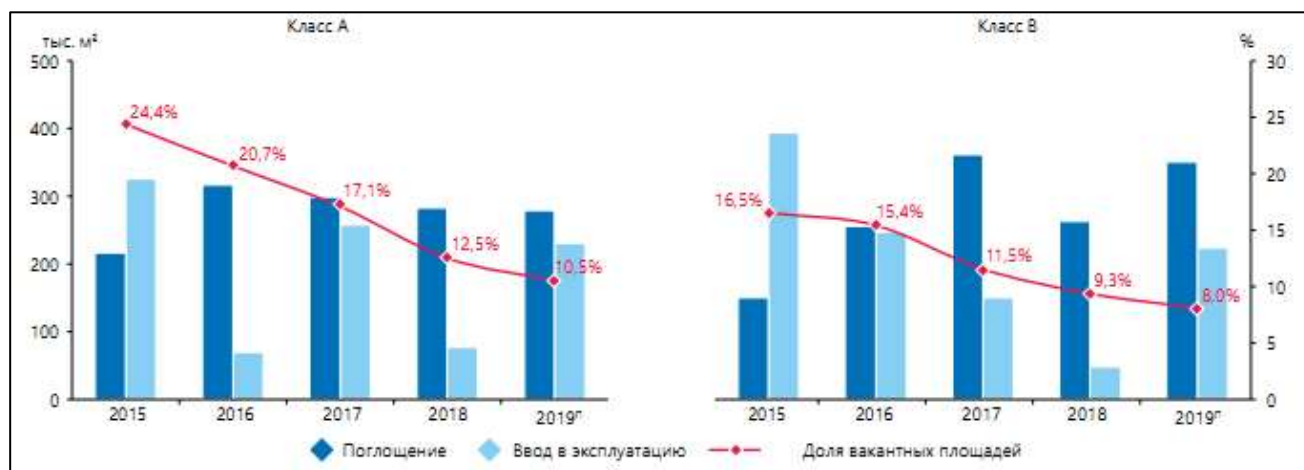


Рисунок 11 Динамика показателей объемов ввода в эксплуатацию чистого поглощения и уровни вакантных площадей

Совокупный объем свободных площадей в офисах классов А и В составляет 1,54 млн кв. м. До конца 2019 г. прогнозируется дальнейшее снижение уровня вакантных площадей как в офисах класса А, так и в офисах класса В. При этом, благодаря заявленному к вводу объему новых качественных объектов, не ожидается значительных сокращений доли вакантных площадей по сравнению с 2018 г., когда этот показатель за год сократился в офисах класса А – на 4,6 п. п., в офисах класса В – почти на 2 п. п.

В I квартале 2019 г. среди всех деловых районов Москвы наибольшее изменение доли свободных площадей в офисах произошло следующим образом:

- В том числе благодаря уходу с рынка крупных офисных блоков в БЦ «Seven One» (4 тыс. кв. м) и БЦ «Квадрум» (13 тыс. кв. м) на 4 п. п. сократилась доля вакантных площадей в офисах класса В в районе ТТК-МКАД Север, составив по итогам I квартала 2019 г. 8,9%, или 27 тыс. кв. м.
- На западе между ТТК и МКАД за счет нескольких сделок в БЦ «Верейская Плаза III», БЦ «Дорохов», БЦ «Гранд Сетунь» доля вакантных площадей в офисах класса В снизилась на 3 п. п. и составила 12,8%, или 80,8 тыс. кв. м.

Спрос

В I квартале 2019 г. сохранился высокий темп поглощения офисных площадей в Москве, отмеченный в течение 2018 г. По его итогам объем чистого поглощения составил 180 тыс. кв. м, что в целом соответствует аналогичному показателю в I квартале 2018 г., равному 174 тыс. кв. м.

Так как текущее состояние рынка качественной офисной недвижимости можно в целом охарактеризовать как стабильное, то показатели I квартала 2019 года в целом соответствуют показателям 2018 г., а в частности – показателям I квартала 2018 г. Например, доля сделок по новой аренде в общем объеме сделок составила 68%, что практически равно аналогичному показателю за I квартал 2018 г. – 66%.

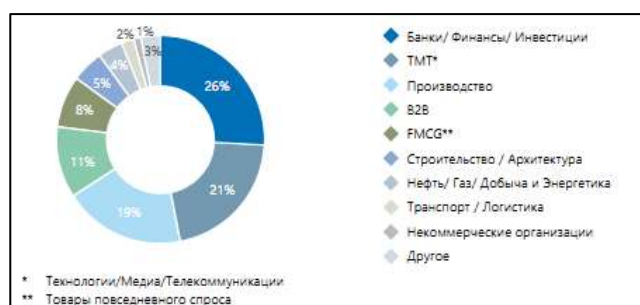


Рисунок 12 Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании

В I квартале 2019 г. выросла по сравнению с аналогичным периодом 2018 г. доля сделок по новой аренде в районе МКАД. Однако I квартал исторически является менее активным по сравнению с другими в течение года, т. е. количество сделок в данный период меньше. Поэтому из-за ограниченной выборки делать вывод

о росте спроса на офисные центры за пределами МКАД нельзя. Районом, который по-прежнему пользуется наибольшим спросом среди арендаторов, является район вблизи ТТК: по итогам I квартала 2019 г. здесь заключено почти 50% всех сделок новой аренды.

Коммерческий условия

В I квартале 2019 г. запрашиваемые ставки аренды в офисных центрах класса А и В продолжили свой рост, который наблюдается с конца 2017 г. По итогам I квартала 2019 г. запрашиваемые средневзвешенные ставки аренды в офисах класса А выросли по сравнению с концом 2018 г. на 1% и составили 25 415 тыс. руб./км. м/год. В отличие от офисов класса А, где небольшой рост произошел в основном за счет ухода с рынка менее дорогих офисных блоков, в офисах класса В многие собственники также, как это сделали собственники офисов класса А в 2018 г., повысили запрашиваемые ставки аренды в своих объектах. С начала года рост составил 5,5%, и по итогам I квартала 2019 г. средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на офисы класса В в Москве достигла значения 15 682 руб./км. м/год.

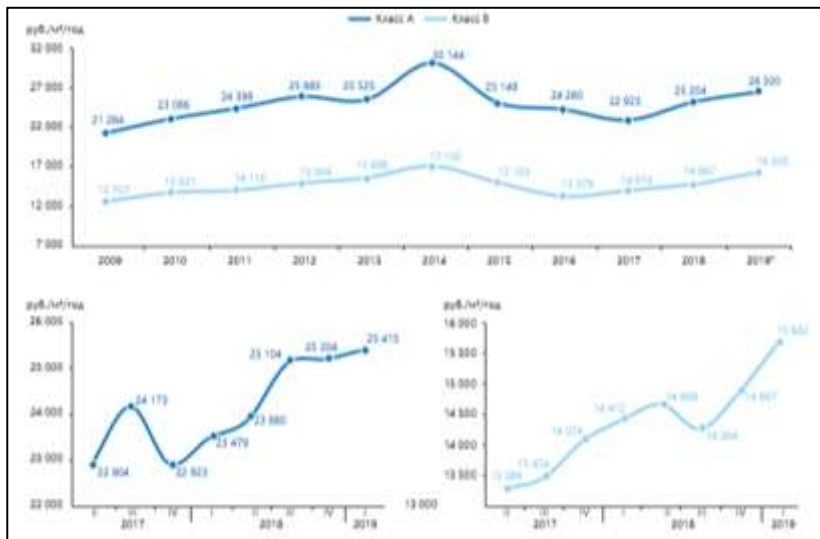


Рисунок 13 Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В, в руб.

По данным обзора офисной недвижимости Москвы⁵ выделяют следующие деловые районы Москвы:

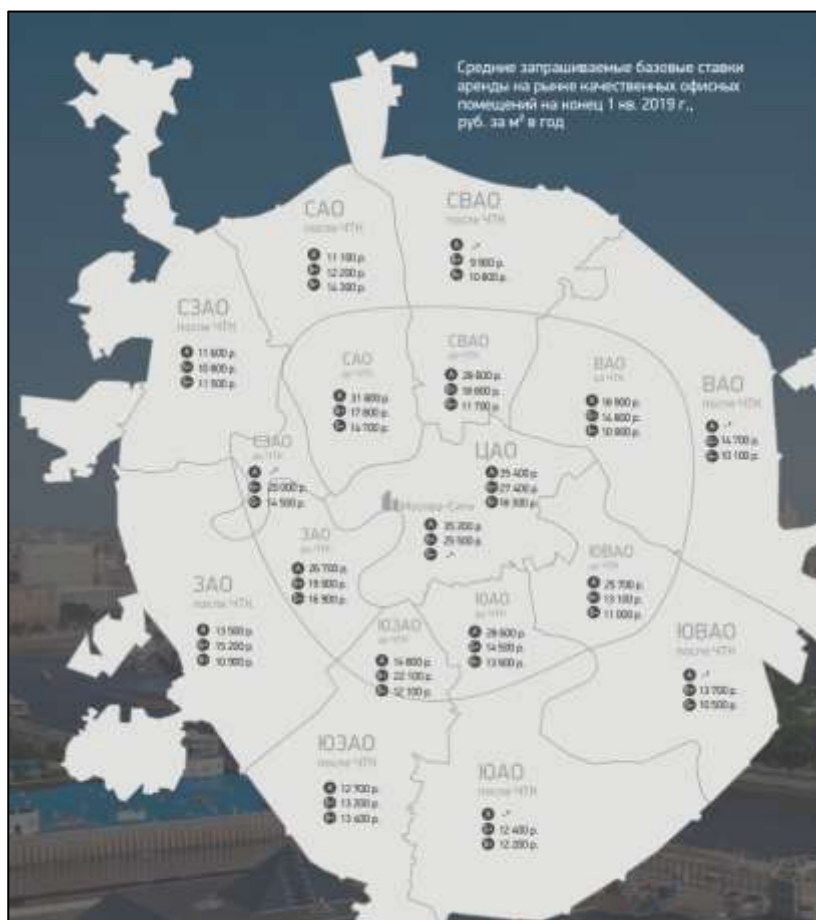


Рисунок 14. Арендные ставки по деловым районам Москвы

Далее приведены актуальные примеры предложений по продаже зданий офисного назначения в Москве.

⁵https://www.ilm.ru/sites/default/files/2019-05/obzor_rynka_ofisnoy_nedvizhimosti_moskvy_1_kv_2019_for_email.pdf

Рисунок 15. Предложения по продаже офисных зданий в Москве

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Стоимость по объявлению, руб. с НДС	Стоимость, руб./кв.м с НДС	Ссылка на источник
1	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 23С16	1 252	120 000 000	95 847	https://www.cian.ru/sale/commercial/202777841/
2	Москва, ЮАО, р-н Орехово-Борисово Южное, Каширское ш., 110К4	1 824,3	170 000 000	93 186	https://www.cian.ru/sale/commercial/208759745/
3	Москва, ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово, Котляковская ул., 3С12	1 750	139 000 000	79 429	https://www.cian.ru/sale/commercial/197150320/
4	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, 2-й Кожуховский проезд, 12С2	2 476	267 325 000	107 966	https://www.cian.ru/sale/commercial/196935379/
5	Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Старообрядческая ул., 46А	987	85 000 000	86 120	https://www.cian.ru/sale/commercial/197112278/
6	Москва, ЮАО, р-н Нагорный, Электролитный проезд, 3С23	1 183,2	90 000 000	76 065	https://www.cian.ru/sale/commercial/156824264/
7	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, Душинская ул., 3А	825,2	77 000 000	93 311	https://www.cian.ru/sale/commercial/197150320/
8	Москва, СВАО, р-н Бутырский, проезд Добролюбова, 8АС1	641,3	50 000 000	77 967	https://www.cian.ru/sale/commercial/203886364/
9	Москва, ЮАО, р-н Чертаново Северное, Варшавское ш., 125С5	1 089	117 600 000	107 989	https://www.cian.ru/sale/commercial/212047737/
10	Москва, ЮАО, р-н Нагатинно-Садовники, ул. Садовники, вл3	3 000	350 000 000	116 667	https://www.cian.ru/sale/commercial/195911590/
11	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Дербеневская ул.,	3 381,2	410 000 000	121 259	https://www.cian.ru/sale/commercial/209137729/

Цена продажи здания офисного назначения в Москве колеблется в пределах 76 065 – 121 529 рублей за кв. м с учетом НДС. Следует отметить, что во время заключения договора данное значение корректировалось на скидку на торг.

Далее приведены актуальные примеры предложений по аренде помещений офисного назначения площадью до 100 кв. м в Москве.

Рисунок 16. Предложения по аренде офисных помещений в Москве

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Стоимость по объявлению, руб. с НДС	Арендная ставка, руб./кв.м с НДС	Ссылка на источник
1	Москва, улица Подольских Курсантов, 34с2	23,20	23 600	1 017	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-1513033761
2	Москва, Мелитопольская улица, 1с2	15	15 000	1 000	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-260028219
3	Москва, Дорожная ул, д.8	33	36 300	1 100	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-1143943924
4	Москва, ул. Рязжская, д. 13, корп. 1	20,10	25 795	1 283	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-1532536225
5	Москва, Варшавское шоссе, 129	39	40 625	1 042	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-1172959270
6	Москва, Варшавское ш, 129 к 2 стр8	82	92 250	1 125	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-1519807064
7	Москва, ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово, Котляковская ул., 6С7	14,11	11 758	833	https://www.cian.ru/rent/commercial/212914486/
8	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Дербеневская наб., 7С2	37	29 998	810	https://www.cian.ru/rent/commercial/195841855/

Диапазон арендных ставок для офисных помещений площадью до 100 кв. м составляет 810 – 1 283 рубля за кв. м в месяц с учетом НДС. Следует отметить, что во время заключения договора данное значение корректировалось на скидку на торг.

Далее приведены актуальные примеры предложений по аренде помещений офисного назначения площадью от 250 до 500 кв. м в Москве.

Рисунок 17. Предложения по аренде офисных помещений в Москве

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Стоимость по объявлению, руб. с НДС	Арендная ставка, руб./кв.м с НДС	Ссылка на источник
1	г Москва, Днепропетровская ул., 2	436	554 237	1 271	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-1639845446
2	Москва, Варшавское ш, 118 к.1	363	423 750	1 250	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-1179627460

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Стоимость по объявлению, руб. с НДС	Арендная ставка, руб./кв.м с НДС	Ссылка на источник
3	Москва, Варшавское шоссе дом 148	341	476 718	1 398	https://www.domofond.ru/kommercheskayan-edvizhimost-v-arendu-moskva-1193919836
4	Россия, Москва, Варшавское шоссе, 129	239	329 625	1 125	https://www.domofond.ru/kommercheskayan-edvizhimost-v-arendu-moskva-1172960394
5	Москва, Варшавское ш, д.11	270	297 000	1 100	https://www.domofond.ru/kommercheskayan-edvizhimost-v-arendu-moskva-1414451460
6	Москва, Варшавское ш, д.127	293	254 348	868	https://www.domofond.ru/kommercheskayan-edvizhimost-v-arendu-moskva-1144037451
7	Москва, Кировоградская ул., 23А	358	467 726	1 306	https://www.domofond.ru/kommercheskayan-edvizhimost-v-arendu-moskva-1638252575
8	Москва, Варшавское шоссе, 129 корпус 2	500	479 166	958	https://www.domofond.ru/kommercheskayan-edvizhimost-v-arendu-moskva-1391064256

Диапазон арендных ставок для офисных помещений площадью от 250 до 500 кв. м составляет 868 – 1 398 рубля за кв. м в месяц с учетом НДС. Следует отметить, что во время заключения договора данное значение корректировалось на скидку на торг.

Далее приведены актуальные примеры предложений по аренде помещений складского назначения в административных зданиях в Москве.

Рисунок 18. Предложения по аренде складских помещений в Москве

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Стоимость по объявлению, руб. с НДС	Арендная ставка, руб./кв.м с НДС	Ссылка на источник
1	Москва, ЮАО, р-н Царицыно, Кавказский бул., 59	106	79 500	750	https://www.cian.ru/rent/commercial/202295832/
2	Москва, ЮАО, р-н Донской, Малая Калужская ул., 15	340,5	204 300	600	https://www.cian.ru/rent/commercial/207346554/
3	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, 2-й Кожуховский проезд, 29К2С16	25	17 926	717	https://www.cian.ru/rent/commercial/210705472/
4	Москва, ЮАО, р-н Нагатинно-Садовники, Варшавское ш., 39Бс1	477	286 200	600	https://www.cian.ru/rent/commercial/210334749/
5	Москва, ЮАО, р-н Чертаново Центральное, Дорожная ул., 8к1	201	120 600	600	https://www.cian.ru/rent/commercial/159959191/
6	Москва, ЮАО, р-н Чертаново Центральное, Днепропетровская ул., 18Б	134,1	120 690	900	https://www.cian.ru/rent/commercial/195579608/
7	Москва, ЮАО, р-н Донской, 2-й Донской проезд, 10С2	80	66 667	833	https://www.cian.ru/rent/commercial/207975460/
8	Москва, ЮАО, р-н Чертаново Центральное, Дорожная ул., 8к1	201	100 500	500	https://www.cian.ru/rent/commercial/159959191/
9	Москва, ЮАО, р-н Нагорный, Электролитный проезд, 3С23	263	65 750	250	https://www.cian.ru/rent/commercial/154763585/
10	Москва, ЮАО, р-н Чертаново Центральное, 1-й Дорожный проезд, 6С6	32,1	12 038	375	https://www.cian.ru/rent/commercial/212732843/

Диапазон арендных ставок для складских помещений составляет 250 - 900 рублей за кв.м в месяц с учетом НДС. Следует отметить, что во время заключения договора данное значение корректировалось на скидку на торг.

Ценообразующие факторы

Основными ценообразующими факторами при аренде помещений офисного назначения являются:

- Местоположение (под местоположением понимается удаленность объекта от центральной части города, расположение вблизи центров деловой активности, окружающая застройка и перспективы развития близлежащих территорий, вблизи памятников архитектуры и искусства).
- Состояние помещений (внутренняя отделка и техническое состояние, требующие или не требующие дополнительных материальных и временных затрат на ремонт).
- Этаж (офисные помещения, расположенные на первом этаже, сдаются по ставкам выше, чем аналогичные помещения, расположенные на 2 этаже и выше, наименее востребованы помещения, расположенные в цокольном этаже или в подвале).
- Тип входа (отдельный, общий);

- Общая площадь (небольшие по площади помещения более востребованы, срок их экспозиции меньше, а запрашиваемые арендные ставки за них выше, чем за аналогичные, но более крупные объекты).
- Инженерно-техническое обеспечение (наличие электроснабжения, водоснабжения, канализации, теплоснабжения).

В зависимости от выборки объектов-аналогов доли стоимости (веса) факторов в стоимости могут находиться в следующих диапазонах.

Таблица 5. Основные ценообразующие факторы и средние коэффициенты их влияния на стоимость офисно помещений

Фактор	Вес
Местоположение	0,15-0,50
Состояние помещений	0,10-0,35
Общая площадь	0,10-0,20
Тип входа	0,10-0,25
Этаж	0,10-0,25
Инженерно-техническое обеспечение	0,05-0,20

Источник: исследование ООО «Городской Центр Оценки»

Основными ценообразующими факторами при продаже зданий офисного назначения являются:

- Местоположение (под местоположением понимается удаленность объекта от центральной части города, расположение вблизи центров деловой активности, окружающая застройка и перспективы развития близлежащих территорий, вблизи памятников архитектуры и искусства).
- Состояние объекта (отделка и техническое состояние, требующие или не требующие дополнительных материальных и временных затрат на ремонт).
- Общая площадь (небольшие по площади помещения более востребованы, срок их экспозиции меньше, а запрашиваемые арендные ставки за них выше, чем за аналогичные, но более крупные объекты).
- Коэффициент застройки (при сделках купли-продажи), (коэффициентом застройки называется отношение площади застройки улучшений к площади земельного участка. Таким образом, коэффициент застройки характеризует долю свободного земельного участка, чем ниже коэффициент, тем больше эта доля, а, следовательно, объект в целом стоит дороже);
- Инженерно-техническое обеспечение (наличие электроснабжения, водоснабжения, канализации, теплоснабжения).

В зависимости от выборки объектов-аналогов доли стоимости (веса) факторов в стоимости могут находиться в следующих диапазонах.

Таблица 6. Основные ценообразующие факторы и средние коэффициенты их влияния на стоимость офисно зданий

Фактор	Вес
Местоположение	0,15-0,50
Состояние помещений	0,10-0,35
Коэффициент застройки	0,10-0,40
Общая площадь	0,10-0,20
Инженерно-техническое обеспечение	0,05-0,20

Источник: исследование ООО «Городской Центр Оценки»

Основными ценообразующими факторами для помещений складского назначения являются:

- Местоположение (под местоположением понимается удаленность объекта от центральной части города, расположение вблизи центров деловой активности, окружающая застройка и перспективы развития близлежащих территорий, вблизи памятников архитектуры и искусства).
- Состояние помещений (внутренняя отделка и техническое состояние, требующие или не требующие дополнительных материальных и временных затрат на ремонт).
- Этаж (торговые помещения, расположенные на первом этаже, сдаются по ставкам выше, чем аналогичные помещения, расположенные на цокольном этаже или в подвале, наименее востребованы помещения, расположенные на 2 этаже и выше).
- Высота потолков (наиболее востребованы помещения с высотой потолков до 5 м);
- Тип входа (отдельный, общий);
- Общая площадь (небольшие по площади помещения более востребованы, срок их экспозиции меньше, а запрашиваемые арендные ставки за них выше, чем за аналогичные, но более крупные объекты).

- Инженерно-техническое обеспечение (наличие электроснабжения, водоснабжения, канализации, теплоснабжения).

В зависимости от выборки объектов-аналогов доли стоимости (веса) факторов в стоимости могут находиться в следующих диапазонах.

Таблица 7. Основные ценообразующие факторы и средние коэффициенты их влияния на стоимость офисно помещений

Фактор	Вес
Местоположение	0,15-0,50
Состояние помещений	0,10-0,35
Общая площадь	0,10-0,20
Тип входа	0,10-0,25
Высота потолков	0,10-0,20
Этаж	0,10-0,25
Инженерно-техническое обеспечение	0,05-0,20

Источник: исследование ООО «Городской Центр Оценки»

По данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости «StatRielt.ru» по состоянию на 01.04.2019 г. дисконт при заключении договора продажи офисных зданий составляет 2 - 9%, при аренде помещений офисного назначения составляет 2 - 9%. Дисконт при аренде помещений складского назначения составляет 2 - 9%.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,91	0,98	0,95
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,84	0,96	0,91
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,80	0,94	0,89
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,77	0,94	0,87
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,80	0,95	0,89
Б. При аренде объектов				
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,98	0,95
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93

Рисунок 19. Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости

Обзор рынка земельных участков

Сегментирование рынка земли

Земельный рынок может быть сегментирован по следующим критериям⁶. В зависимости от категории земель различают земли:

- Сельскохозяйственного назначения;
- Населенных пунктов;
- Промышленности и иного специального назначения;
- Особо охраняемых территорий и объектов;
- Лесного фонда;
- Водного фонда;
- Запаса.

Данная классификация характеризует возможности гражданского оборота, т. е. совершения сделок купли-продажи, аренды и др., с земельными участками, относящимися к различным категориям земель. По законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, земель промышленности и иного специального назначения, отдельных объектов водного фонда. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения. В зависимости от вида разрешенного использования земельные участки могут быть предназначены:

⁶ <http://mega-e.su/info/zemelnyie-uchastki/segmentatsiya-zemel-dlya-otsenki-stoimosti/>

- Для индивидуального жилищного строительства;
- Коттеджного строительства;
- Ведения личного подсобного или крестьянско-фермерского хозяйства;
- Ведения садово-огороднического хозяйства;
- Размещения промышленных, коммунальных и складских объектов;
- Размещения объектов коммерческого назначения;
- Прочего использования.

Сегментирование земельных участков, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот критерий важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

Оцениваемый земельный участок относится к категории земель населенных пунктов и предназначенный для размещения производственных зданий.

Общая ситуация

Рынок недвижимости города Москвы можно отнести к активным рынкам. Рынок застроенных земельных участков в г. Москве достаточно развит. Рынок незастроенных земельных участков в основном закрытый, то есть в свободную продажу такие участки не поступают, а выделяются под конкретное строительство в соответствии с градостроительным планом застройки.

Основной особенностью оценки земельных участков в г. Москвы является то, что земельные права преимущественно оформляются в виде права аренды, а не собственности. Правом собственности на землю преимущественно обладает город в лице правительства Москвы, а коммерческое освоение московской земли происходит путем предоставления участков в аренду юридическим лицам и заинтересованным инвесторам. Даже несмотря на развитие данного вопроса, между городской властью и частными структурами в пользу последних (в последние годы был принят ряд нормативно-правовых актов, регулирующих условия и порядок передачи земельных участков в г. Москве в частную собственность, также до 1 июля 2012 года была предоставлена возможность выкупа участка под зданием по льготной цене), аренда остается основной формой землепользования.

Рынок купли-продажи земельных участков в Москве по количеству сделок значительно отстает от рынка аренды, однако редкие случаи приобретения земли все-таки встречаются. Точных данных о том, сколько именно земли было продано в собственность в последние годы, нет. Земельные участки Москвы являются одними из самых дорогих в мире, земельный рынок Москвы – одним из самых закрытых. Даже люди, специализирующиеся на покупке и продаже недвижимости, не могут дать реальную оценку его объемам и количеству участников, этому также способствует отсутствие информации в открытом доступе.

При определении рыночной стоимости земельного участка (права собственности или права аренды) вне зависимости от его местоположения, будь то город Москва, Московская область или какой-либо другой город, как правило, используются два подхода – доходный и сравнительный (либо оценщик должен обосновать отказ от использования какого-либо подхода). Затратный подход редко используется для оценки земельных участков в связи с уникальностью земли как природного ресурса и невозможностью его воспроизводства.

После окончания ревизии всех заключенных старой московской администрацией инвестиционных Договоров, Департамент городского имущества города Москвы (ДГИГМ) подготовил к земельным аукционам около 500 земельных участков суммарной площадью порядка 460 га.

Девелоперам предлагались в основном земельные участки под застройку объектами социальной инфраструктуры, поскольку в готовящейся конкурсной документации представлены следующие лоты:

- Для строительства физкультурно-оздоровительных комплексов – 56 земельных участков,
- Для строительства объектов торговли – 40 земельных участков,
- Для строительства гаражей – 4 земельных участков,
- Для строительства гостиниц – 18 земельных участков,
- Для строительства жилья – 4 земельных участков.

В частности, московская администрация предлагает девелоперам разработать и реализовать проект малоэтажной жилой застройкой в Зеленограде. Для этих целей предлагается около 10 га в поселке Малино (проектируемый проезд № 710). Городская администрация предлагает инвесторам возвести на четырех соседних участках жилой комплекс общей площадью 76,2 тыс. кв. м на 540 квартир.

Чтобы повысить вероятность успеха прохождения торгов для городских участков дороже 100 млн. руб., столичные власти упростили их процедуру. Было сокращено не только количество необходимых документов, но и продлен срок заявочной кампании до 2 месяцев. Для участия в земельном аукционе инвестор должен иметь соответствующую заявку, выписку из ЕГРЮЛ и платежный документ с отметкой банка о перечислении задатка, размер которого равен стартовой цене предмета торгов (стоимости годовой аренды земли или права ее аренды). Участникам торгов не придется подписывать с Тендерным комитетом договор о задатке. Сокращенный регистрационный пакет теперь будет подаваться в запечатанных конвертах и вскрываться комиссией.

Проанализировав опыт прошлого года и предложения предпринимателей, чиновники изменили порядок подбора бизнес-площадок. Теперь одним из основных критериев выбора земель на продажу будет социальная направленность возводимых объектов недвижимости

Предложения по купле-продаже земельных участков

Особенностью земельного рынка г. Москвы является незначительный оборот свободных земельных участков. Таким образом, отпадает возможность при рыночной оценке земельных участков использовать прямой метод оценки - метод сравнения продаж. Информация о продаже свободных земельных участков на территории Москвы используется, в основном, для определения ориентировочных значений рыночных цен.

В ходе анализа рынка, проведенного Оценщиком, обнаружены предложения по продажам земельных участков под размещение объектов общественно-делового назначения в г. Москве. Ниже в таблице приведены предложения на дату оценки по продаже земельных участков.

Рынок продажи незастроенных земельных участков под размещение коммерческой недвижимости на праве собственности и на праве аренды недостаточно развит в Москве, что подтверждается данными анализа рынка земельных участков г. Москвы.

В ходе проведения анализа сегмента рынка земельных участков общественно-делового назначения Москвы, Оценщику не удалось найти достаточное количество предлагаемых к продаже земельных участков, которые могли быть использованы в качестве аналогов. Свободных пятен под коммерческую застройку в Москве практически не осталось. Рынок в основном представлен земельными участками с улучшениями под реконструкцию или снос. Информация о совершенных сделках и о предлагающихся к продаже участков категории земель населенных пунктов с разрешенным использованием под размещение офисных объектов на рынке на дату оценки отсутствует. Таким образом, из-за отсутствия достаточного количества аналогов для сравнения в настоящем отчете не применялся метод сравнения продаж.

Ценообразующие факторы

Основные ценообразующие факторы, присущие первичному и вторичному рынку земельных участков представлены ниже.

- Местоположение (совокупность перспектив развития района местоположения объекта, привлекательность для потенциального инвестора, характер ближайшей и окружающей застройки, расположение относительно крупных магистралей, расположение объекта относительно центральной части города, возле центров деловой активности, характер ближайшей застройки);
- Площадь (площадь объекта влияет на его удельную стоимость, причем увеличение площади, обычно приводит к снижению удельной стоимости 1 кв. м недвижимости, появляется так называемая «скидка на опт»);
- Инженерно-техническое обеспечение (наличие инженерных коммуникаций в значительной степени влияет на рыночную стоимость земельных участков. Это связано с тем, что подключение коммуникаций требует затрат времени на согласование, а также финансовых вложений. Кроме того, инженерные сети перегружены и зачастую нет возможности подключить объект к сетям).

В зависимости от выборки объектов-аналогов доли стоимости (веса) факторов в стоимости могут находиться в следующих диапазонах.

Таблица 8. Основные ценообразующие факторы и средние коэффициенты их влияния на стоимость земельных участков

Фактор	Вес
Местоположение	0,10-0,70
Площадь	0,05-0,40
Инженерно-техническое обеспечение	0,05-0,430

Источник: исследование ООО «Городской центр оценки»

По данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости «StatRielt.ru» по состоянию на 01.04.2019 г. дисконт при продаже земельных участков коммерческого назначения составляет 4 - 8%.

№	Незастроенный земельный участок (категории, разрешенного использования*)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов, для смешанной коммерческой застройки (офисные, торговые, коммунальные) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,92	0,96	0,94

Рисунок 20 Скидка на торг

Операционные расходы

Как правило, под эксплуатационными расходами понимаются расходы, связанные с использованием имущества. Операционные же включают, помимо эксплуатационных, также расходы, связанные с владением имуществом (налог на имущество, земельные платежи, страхование имущества).

Основные составляющие операционных расходов для встроенных помещений:

- Страхование имущества (страхование ответственности арендатора перед третьими лицами, налог на имущество);
- Отчисления на капитальный ремонт и эксплуатацию инженерного оборудования;
- Страхование от потерь при простое (недозагрузке) помещений и потерь от недосбора арендной платы.

Вышеперечисленные статьи операционных расходов при сдаче в аренду встроенных помещений нежилого фонда включаются арендодателем в арендную ставку, в договоре сумма операционных расходов отдельно не прописывается.

Платежи за коммунальные услуги (плата за электроэнергию, канализацию, тепло- и водоснабжение и т. п.), как правило, оплачиваются арендатором дополнительно.

Размер платы за коммунальные услуги составляет 8% от арендной ставки⁷.

Выводы:

- В I квартале 2019 г. сохранился высокий темп поглощения офисных площадей в Москве, отмеченный в течение 2018 г. По его итогам объем чистого поглощения составил 180 тыс. кв. м, что в целом соответствует аналогичному показателю в I квартале 2018 г., равному 174 тыс. кв. м.
- По итогам I квартала 2019 г. средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на склады класса А выросла на 1,4% по сравнению с концом 2018 г. и составила 3 700 руб./кв. м /год triple net.
- Рынок недвижимости города Москвы можно отнести к активным рынкам. Рынок застроенных земельных участков в г. Москве достаточно развит. Рынок незастроенных земельных участков в основном закрытый, то есть в свободную продажу такие участки не поступают, а выделяются под конкретное строительство в соответствии с градостроительным планом застройки.
- По итогам I квартала 2019 г. общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве составил 16,4 млн кв. м, из которых 25,7% соответствует офисам класса А и 74,3% – класса В.
- Диапазон арендных ставок для офисных помещений площадью до 100 кв. м составляет 810 – 1 283 рубля за кв. м в месяц с учетом НДС.
- Диапазон арендных ставок для складских помещений составляет 250 - 900 рублей за кв.м в месяц с учетом НДС.
- Цена продажи здания офисного назначения в Москве колеблется в пределах 76 065 – 121 529 рублей за кв. м с учетом НДС.

⁷ В.А. Вольнова Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода

-
- Дисконт при продаже земельных участков коммерческого назначения составляет 4 - 8%. Дисконт при аренде помещений складского назначения составляет 2 - 9%. Дисконт при заключении договора продажи офисных зданий составляет 2 - 9%, при аренде помещений офисного назначения составляет 2 - 9%.
 - Диапазон арендных ставок для офисных помещений площадью от 250 до 500 кв. м составляет 868 – 1 398 рубля за кв. м в месяц с учетом НДС

7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Правильный выбор Оценщиком варианта наиболее эффективного использования объектов оценки является одним из важнейших факторов, влияющих на оценку их рыночной стоимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое **максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.**

Анализ НЭИ выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- **Физическая осуществимость:** рассмотрение физически возможных для объекта способов использования;
- **Юридическая допустимость:** рассмотрение законных способов использования, характер которых не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника;
- **Финансовая оправданность:** рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта;
- **Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную чистую текущую стоимость.

Согласно п.16 ФСО №7 для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

Юридическая правомочность. Земельный участок относится к категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования для размещения производственных зданий. Использование под иную функцию потребует изменения целевого назначения участка.

На рассматриваемом земельном участке расположено отдельно стоящее офисное здание. Согласно предоставленным документам, назначение здания - нежилое. Таким образом, объект оценки имеет статус нежилого, в связи с чем, вариант использования под жилые цели противоречит действующему законодательству.

Таким образом, юридически правомочным является использование здания под офисную, торговую и производственно-складскую функции.

Вывод: юридически правомочным является использование здания под офисную, торговую и производственно-складскую функции.

Физическая возможность. Данный критерий необходим для выделения тех вариантов использования, которые физически невозможны.

Вывод: физически возможными является вариант использования объектов оценки в качестве офисной, торговой и производственно-складской недвижимости.

Финансовая целесообразность. При существующем спросе на коммерческую недвижимость можно предположить, что объект недвижимости будет приносить доход при сдаче его в аренду. При этом основным условием будет то, что арендатор будет нести все эксплуатационные расходы, связанные с арендуемым помещением, а арендодатель получает вознаграждение за пользование объектом. Таким образом, все физически возможные и юридически допустимые варианты использования объектов недвижимости являются финансово оправданными при условии чистой аренды.

Вывод: использование объектов оценки в качестве коммерческой недвижимости является финансово оправданным при условии чистой аренды.

Максимальная эффективность. Это рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объектов будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Доступность автомобильным транспортом – нормальная. Подъездные пути – асфальтовые, состояние покрытия можно охарактеризовать как «нормальное». Территория объекта огорожена, доступ свободный. На дату оценки на земельном участке расположено офисное здание. Здание находится в нормальном состоянии, имеет кабинетную планировку. На дату оценки используются как офисное здание.

Таблица 9 Определение максимально эффективного варианта использования

Вид использования	Объекты оценки
Офисное назначение	
Положительно сказывающиеся факторы	<ul style="list-style-type: none"> – Кабинетная планировка; – Текущее использование – офис; – Состояние помещений – нормальное/удовлетворительное
Отрицательно сказывающиеся факторы	<ul style="list-style-type: none"> – Стихийная парковка
Торговое назначение	
Положительно сказывающиеся факторы	<ul style="list-style-type: none"> – Состояние помещений – нормальное/удовлетворительное
Отрицательно сказывающиеся факторы	<ul style="list-style-type: none"> – Отсутствие витрин; – Кабинетная планировка; – Текущее использование – офис
Производственно-складское назначение	
Положительно сказывающиеся факторы	<ul style="list-style-type: none"> – Состояние помещений – нормальное/удовлетворительное
Отрицательно сказывающиеся факторы	<ul style="list-style-type: none"> – Текущее использование – офис; – Кабинетная планировка; – Отсутствие грузовых ворот; – Недостаточная высота потолков
Вывод	Помещение офисного назначения

Использование объекта под складские цели в чистом виде не является максимально эффективным. Складские помещения размещены в подвале здания и являются вспомогательными. Основная площадь здания является офисной.

Вывод. По результатам проведенного анализа, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов будет продолжение их использования по назначению как земельного участка со зданием офисного назначения.

8. ВЫБОР ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ

Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297; Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298; Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 установлены три подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный.

Каждый из этих подходов имеет определенные ограничения с точки зрения возможности получения достоверного результата оценки конкретного объекта. При определении стоимости желательно применить все три подхода к оценке, когда это возможно, а затем выполнить согласование результатов оценки, полученных различными подходами. Однако, в силу различных обстоятельств, например, уровня развития рынка данного вида имущества, типичности способов приобретения, степени достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки, как правило, предпочтение может быть отдано одному (двум) из указанных подходов к оценке, так как другие (другой) не обеспечивают достаточной для проведения согласования результатов точности оценки.

8.1 ВЫБОР ПОДХОДОВ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УСЛОВНО СВОБОДНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Затратный подход

Согласно ФСО № 1 Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

Ценность земли предопределена ее уникальными характеристиками: недвижимостью (неподвижностью), ограниченностью предложения, долговечностью, неповторимостью местоположения, кроме того, земля является неотъемлемым элементом человеческой деятельности, которая, в свою очередь, способна оказывать влияние на качественные характеристики земельных участков. Также земля является невозполнимым ресурсом.

В связи с вышесказанным земельный участок не может рассматриваться как совокупность затрат на воспроизводство или замещение. Таким образом, рыночная стоимость земельного участка не может быть рассчитана в рамках затратного подхода, за исключением случая оценки искусственно созданных намывных территорий.

Во всех остальных случаях затратный подход используется только в качестве вспомогательного, и предполагает определение стоимости улучшений земельного участка: зданий, сооружений, инженерных коммуникаций.

Вывод: Оцениваемый земельный участок не относится к категории искусственно созданных объектов. Таким образом, отсутствуют необходимые условия для реализации затратного подхода, поэтому затратный подход для оценки условно свободного земельного участка не применялся.

Сравнительный подход

Согласно ФСО № 1 Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

Имея достаточное количество достоверной информации о продаже участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, подход сравнения рыночных продаж позволяет получить максимально точную рыночную стоимость участка на конкретном рынке.

В рамках сравнительного подхода применяются: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения.

Вывод: Оцениваемый объект не является уникальным. Рынок подобных объектов существует и информация по ценам доступна, поэтому имеются предпосылки для реализации сравнительного подхода. Таким образом, в рамках настоящей оценки определение рыночной стоимости условно свободного земельного участка сравнительным подходом является возможным.

Доходный подход

Согласно ФСО №1 Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации. Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки.

Подход основывается на принципе ожидания, — разумный покупатель (инвестор) приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод.

Подход применяется при оценке стоимости земельных участков, для которых возможно установить на основе анализа индивидуальных ставок арендной платы за земли аналогичного качества уровень этой категории доходов.

Арендная плата отражает величину земельной ренты, т.к. устанавливается с учетом основных рентообразующих факторов и учитывает реальный уровень доходов арендаторов по направлениям их функциональной деятельности. Таким образом, стоимость земельного участка представляет собой дисконтированную стоимость будущей земельной ренты.

При оценке земель сельскохозяйственного назначения доходный подход может быть реализован, когда рента исчисляется, исходя из рыночных цен продажи возделываемых сельскохозяйственных, наиболее эффективных с точки зрения рынка, культур и затрат на их возделывание, технологически нормализованных и оцениваемых по рыночным ценам применяемых материалов и используемых услуг.

В рамках доходного подхода для оценки используются: метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования.

Вывод: отсутствует возможность установить на основе анализа индивидуальных ставок арендной платы за земли аналогичного качества доход, приходящийся на оцениваемый земельный участок. Отсутствуют необходимые условия для реализации доходного подхода, поэтому доходный подход для оценки условно свободного земельного участка не применялся.

Вывод по разделу: в настоящем отчете является возможным применение сравнительного подхода к определению рыночной стоимости условно свободного земельного участка.

8.2 ВЫБОР ПОДХОДОВ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ

Затратный подход

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

Согласно теории оценки в основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому максимальная стоимость объекта не должна превышать наименьшей цены, по которой может быть приобретен другой Объект недвижимого имущества с эквивалентной полезностью.

Затратный подход используется в следующих случаях:

- Для недавно построенных и введенных в эксплуатацию объектов,
- Для объектов специального и уникального назначения, по которым нет аналогичных продаж,
- Для объектов незавершенным строительством,
- В условиях пассивного рынка, когда нет аналогичных продаж,
- Для целей страхования,
- При анализе наиболее эффективного использования свободного земельного участка,
- При оценке земельного участка методом остатка,
- При оценке объекта доходным подходом, если объект требует всех видов ремонта или реконструкции,

- В инвестиционных проектах - при реконструкции существующего объекта или строительстве нового,
- Для целей налогообложения.

Затратный подход не рекомендуется применять в случаях, когда нельзя сделать самостоятельную оценку земельного участка или достоверно определить все виды износов объекта.

В условиях сложившейся на рынке экономической ситуации, когда цены в строительной отрасли сильно колеблются, наблюдается постоянный рост цен на строительные материалы и пр., достоверно определить затраты на строительство и реальную прибыль продавца в рамках затратного подхода невозможно. Данный подход больше отражает стоимость объекта со стороны продавца и не учитывает реальные предложения рынка недвижимости и покупательский спрос.

Вывод: Оценщик пришел к выводу, что применение затратного подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки является нецелесообразным.

Сравнительный подход

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

Метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату проведения оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Анализ рынка коммерческой недвижимости показал, что на нем представлено достаточное количество объектов, аналогичных объекту оценки. При достаточной развитости рынка недвижимости данный подход позволяет рассчитать наиболее точное значение рыночной стоимости. Поэтому Оценщик считает возможным применение методов сравнительного подхода.

Вывод: имеются все предпосылки для применения сравнительного подхода к определению рыночной стоимости оцениваемого имущества.

Доходный подход

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

Согласно теории оценки применение доходного подхода должно быть обусловлено тем, что рассматриваемая собственность, может существовать как самостоятельная экономическая единица, приносящая доход. В рамках данного подхода доход, приносимый недвижимостью, в т. ч. доход от аренды генерируется в его стоимость.

Доходный подход определяет стоимость объектов недвижимости приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвесторов к конечной отдаче. Требования к отдаче отражают различия в рисках, включая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка и др.

Информация относительно рынка аренды торговой недвижимости представлена в открытом доступе. Оценщик считает возможным прогнозирование доходов и расходов с определенной долей точности.

Вывод: учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным применение доходного подхода к оценке рыночной стоимости оцениваемого имущества.

Вывод: в настоящем отчете Оценщик счел возможным применение сравнительного и доходного подходов для определения рыночной стоимости объекта оценки.

9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

9.1 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Описание сравнительного подхода

Принципы и правила проведения оценки сравнительным подходом

Подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не станет платить за объект цену большую, чем платят на рынке за самый дешевый объект аналогичного качества и полезности.

Техника сравнительного подхода заключается в нахождении цены единицы сравнения объекта оценки (или всего объекта), которая определяется путем корректировок цен единиц сравнения объектов-аналогов на существующие отличия от объекта оценки.

Сравнительный подход наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках по объектам, которые сопоставимы с оцениваемым.
- Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами-аналогами с целью корректировки их цен продаж или исключения из списка сравнимых.
- Установление стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю.

При расчете стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода необходимо руководствоваться следующими правилами:

- Главным критерием для выбора объектов-аналогов является аналогичное наиболее эффективное использование.
- При корректировках все поправки выполняются по принципу «от объекта-аналога к объекту оценки».
- Корректировки производятся в следующей последовательности:
 - В первую очередь производятся корректировки по так называемой «первой группе элементов сравнения», относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (состав передаваемых прав, условия финансирования сделки, условия сделки, время сделки), которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату, то есть речь идет о последовательных корректировках;
 - Во вторую очередь производятся корректировки по так называемой «второй группе элементов сравнения», относящиеся непосредственно к объекту оценки, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия сделки и состоянию рынка, в любом порядке.

Все вышеуказанные правила при проведении расчета сравнительным подходом были оценщиками соблюдены.

Методы расчета

Сравнительный подход служит для оценки рыночной стоимости Объекта оценки, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках или предложениях. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены в продажу. Затем делаются поправки, так называемые корректировки, на различия, которые существуют между оцениваемым и сопоставимыми объектами. Откорректированная цена позволяет определить наиболее вероятную цену оцениваемого объекта на рынке, как если бы он предлагался в продажу на открытом и конкурентном рынке.

При существующих условиях на рынке продаж (недостаточная и зачастую закрытая информация по сделкам) некоторые выводы могут быть сделаны и из информации о ценах предложения, уже хотя бы как сам факт существования на рынке предложений подобных объектов.

В подходе прямого сравнительного анализа продаж могут использоваться два основных метода - парных продаж и общих корректировок. Метод парных продаж более применим к хорошо развитому рынку недвижимости (как локальному, в ближайшем окружении объекта оценки, так и общерегиональному).

В данной работе применялся метод общих корректировок. Он позволяет при наличии достаточного большого числа объектов-аналогов (обычно не менее четырех) сгладить возможные выбросы и получить достаточно достоверную информацию о величине рыночной стоимости объекта оценки.

Использование в качестве аналогов цен предложений оправдано с той точки зрения, что покупатель при принятии решения о приобретении объектов обязательно проанализирует текущие цены предложения сравнимых объектов.

В качестве единицы сравнения используется цена продажи 1 кв. м общей площади объектов. В процессе оценки цены продаж 1 кв. м общей площади объектов - аналогов приводятся к цене 1 кв. м оцениваемому объекту через систему корректировок. В дальнейшем, полученные результаты формируют окончательную рыночную стоимость оцениваемого объекта путем расстановки весовых коэффициентов, отражающих точку зрения Оценщиков на достоверность информации о сделке и правильность произведенных корректировок.

Произведенные корректировки сделаны на основе анализа рыночной информации о предложениях и интервью с экспертами.

Определение рыночной стоимости здания с земельным участком

Выбор объектов-аналогов и их описание

Для применения сравнительного подхода был проведен сбор информации о предлагающихся к продаже коммерческих помещений, сопоставимых с объектом оценки.

Объем рыночных данных об объектах-аналогах приведен в обзоре рынка офисной недвижимости Москвы (раздел 6.3 настоящего отчета). Далее приводятся правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов.

Исходя из характеристик объекта оценки, Оценщиком были подобраны объекты-аналоги, максимально сопоставимые по своим экономическим и техническим характеристикам с объектом оценки. При подборе объектов-аналогов им предъявлялись следующие требования: аналог должен представлять собой отдельно стоящее здание офисного назначения, расположенное в Москве в Южном административном округе. В качестве аналогов рассматривались отдельно стоящие здания общей площадью от 1 000 до 2 000 кв. м.

Таким образом, руководствуясь принципом достаточности, были подобраны наиболее сопоставимые объекты.

Описание объекта оценки и подобранных объектов-аналогов представлено в таблице ниже.

Копии интернет - страниц приведены в Приложении 1 к отчету.

Таблица 10 Описание объекта оценки и объектов-аналогов

Характеристики объекта	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/202777841/	https://www.cian.ru/sale/commercial/208759745/	https://www.cian.ru/sale/commercial/195383711/
Контакт		7 903 624-25-58	7 916 792-72-90	7 916 979-25-26
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право Аренды	Право Аренды	Право Аренды
Передаваемые права на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Дата предложения	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019
Адрес	г. Москва, Бирюлевская ул., д. 12, к. 3	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 23С16	Москва, ЮАО, р-н Орехово-Борисово Южное, Каширское ш., 110К4	Москва, ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово, Котляковская ул., 3С12
Тип объекта	ОСЗ+ЗУ	ОСЗ+ЗУ	ОСЗ+ЗУ	ОСЗ+ЗУ
Назначение объекта	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
<i>Краткая характеристика</i>	<i>Ближайшее окружение - жилая застройка</i>	<i>Ближайшее окружение - производственно-складская и жилая застройка</i>	<i>Ближайшее окружение - жилая застройка</i>	<i>Ближайшее окружение - производственно-складская и жилая застройка</i>
Деловой район Москвы	ЮАО после ЧТК	ЮАО до ЧТК	ЮАО после ЧТК	ЮАО после ЧТК
Расстояние до метро	3,4 км до ст. м. Царицыно	0,8 км до ст. м. ЗИЛ	0,4 км до ст. м. Домодедовская	1,7 км до ст. м. Варшавская
Район города в соответствии с градацией в Справочнике Лейфера	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Районы вокруг крупных промпредприятий	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Районы вокруг крупных промпредприятий
Общая площадь, кв. м	1 598,4	1 252,0	1 824,3	1 750,0
Площадь ЗУ, кв. м	726,0	600,0	6 600,0	2 500,0
Коэффициент застройки	0,999	0,77	0,15	0,26
Состояние объекта	1250,3 кв.м - нормальное (1-3 этажи), 348,1 кв.м - удовлетворительное (подвал)	Нормальное	Нормальное	Нормальное
Доступ к объекту	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Подъездные пути	Авто	Авто	Авто	Авто
Этажность	4	3	2	3
Инженерно-техническое обеспечение	4 элемента	4 элемента	4 элемента	4 элемента
Стоимость по объявлению, руб. с учетом НДС		120 000 000	170 000 000	139 000 000
Стоимость с учетом НДС, руб./кв.м		95 847	93 186	79 429

Описание проведенных корректировок

В качестве единицы сравнения используется рыночная стоимость 1 кв. м общей площади. В процессе оценки рыночная стоимость 1 кв. м объектов-аналогов приводится к рыночной стоимости 1 кв. м объекта оценки через систему корректировок.

Объекты имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения), которые должны быть проанализированы и учтены в процессе определения рыночной стоимости. Описание объектов-аналогов сделано на основании информации, полученной от агентов по недвижимости в результате интервьюирования по телефону.

Группы элементов сравнения

Оценщики проводили корректировки рыночной стоимости 1 кв. м помещений по следующим двум группам элементов сравнения, имеющим значение для стоимости объектов недвижимости:

Первая группа элементов сравнения:

- Передаваемые права;
- Условия финансирования;
- Условия сделки;
- Дата сделки.

Вторая группа элементов сравнения:

- группа факторов, связанная с местоположением;
- группа факторов, связанная с физическими характеристиками, размером и типом объекта (состояние, площадь и другие).

Корректировка объектов-аналогов по «первой группе элементов сравнения»

Корректировка на передаваемые права

На все представленные объекты-аналоги в части зданий передается право собственности. На оцениваемый объект также передается право собственности.

В части земельного участка на объект оценки передается право собственности, на объекты-аналоги – право долгосрочной аренды. Чтобы рассчитать корректировку, относящуюся к земельному участку, необходимо корректировку на передаваемые права на земельный участок умножить на долю земельного участка в общей стоимости единого объекта.

По данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости «StatRielt.ru» по состоянию на 01.04.2019 г. отношение стоимости земельного участка на праве долгосрочной аренды к стоимости земельного участка на праве собственности земель населенных пунктов для смешанной застройки составляет 0,83⁸.

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,76	0,89	0,83
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,90	0,96	0,93
3	Земли промышленности, транспорта, связи и другого специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,80	0,95	0,88
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,65	0,89	0,77
5	Для других целей	0,48	0,96	0,72

Рисунок 21. Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку

Доля земли в стоимости единого объекта недвижимости для торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий составляет 0,15⁹.

⁸ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1828-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnikh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2019-goda>

⁹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1826-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-vedvizhivosti-na-01-04-2019-goda>

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,10	0,20	0,15
2	Торговые, офисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях , в том числе с пересеченной местностью	0,14	0,35	0,23
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,10	0,26	0,19

Рисунок 22. Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Таким образом, корректировка на передаваемые права для объектов-аналогов в части прав на земельный участок составляет +3,1% ($= (1/0,83-1) * 0,15$).

Корректировка на условия финансирования

Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей (например, финансирование сделки самим продавцом, т. е. предоставление им покупателю ипотечного кредита).

Условия финансирования для всех аналогов условно предполагаются одинаковыми, поскольку подобная информация разглашению не подлежит, следовательно, Оценщик не располагал указанными данными. Таким образом, корректировка не проводилась.

Корректировка на условия сделки

Корректировка на условия сделки отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, если на продавца оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь.

В данном отчете для проведения корректировки использовались данные портала Ассоциации развития рынка недвижимости «StatRielt.ru» по состоянию на 01.04.2019 г.¹⁰

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,91	0,98	0,95

Рисунок 23. Значение скидки на торг

Таким образом, скидка на предложение при продаже офисных зданий составляет - 5%.

Корректировка на дату сделки

Необходимость корректировки на дату продажи связана с изменением стоимости недвижимости с течением времени. Поправка на дату продажи равна нулю, так как все объекты-аналоги выставлены на продажу в настоящее время.

Расчет корректировок по первой группе элементов сравнения приведен ниже в таблице.

¹⁰ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/1801-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-04-2019-goda>

Таблица 11 Проведение корректировок первой группы

Характеристики	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Стоимость с учетом НДС, руб. /кв. м		95 847	93 186	79 429
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право Аренды	Право Аренды	Право Аренды
Изменение в %		3,1%	3,1%	3,1%
Скорректированная стоимость, руб. /кв. м с учетом НДС		98 791	96 049	81 869
Передаваемые права на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Изменение в %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. /кв. м с учетом НДС		98 791	96 049	81 869
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Изменение в %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. /кв. м с учетом НДС		98 791	96 049	81 869
Условия сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Изменение в %		-5,0%	-5,0%	-5,0%
Скорректированная стоимость, руб. /кв. м с учетом НДС		93 852	91 247	77 775
Дата предложения	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019
Изменение в %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. /кв. м с учетом НДС		93 852	91 247	77 775
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	1 группа корректировок	93 852	91 247	77 775

Корректировка объектов-аналогов по «второй группе элементов сравнения»

Определение ценообразующих факторов

Основываясь на позиционировании объекта оценки как отдельно стоящего здания офисного назначения, а также, учитывая данные обзора рынка коммерческой недвижимости, Оценщик выбрал следующие ценообразующие факторы:

- Местоположение;
- Общая площадь;
- Состояние объекта;
- Коэффициент застройки;
- Инженерно-техническое обеспечение.

Корректировки по факторам общая площадь, тип объекта, тип входа, инженерно-техническое обеспечение не проводились, так как объекты сопоставимы по данным факторам.

Корректировка по фактору «местоположение»

Данный параметр является одним из основных ценообразующих факторов. Под местоположением понимается совокупная характеристика расположение объекта по нескольким факторам:

- Деловой район, в котором расположен объект;
- Ближайшее окружение объекта;
- Расстояние до станции метрополитена.

Расчет корректировки на местоположение был проведен по двум указанным факторам.

По данным обзора офисной недвижимости Москвы¹¹ выделяют следующие деловые районы Москвы:

¹¹https://www.ilm.ru/sites/default/files/2019-05/obzor_rynka_ofisnoy_nedvizhimosti_moskvy_1_kv_2019_for_email.pdf

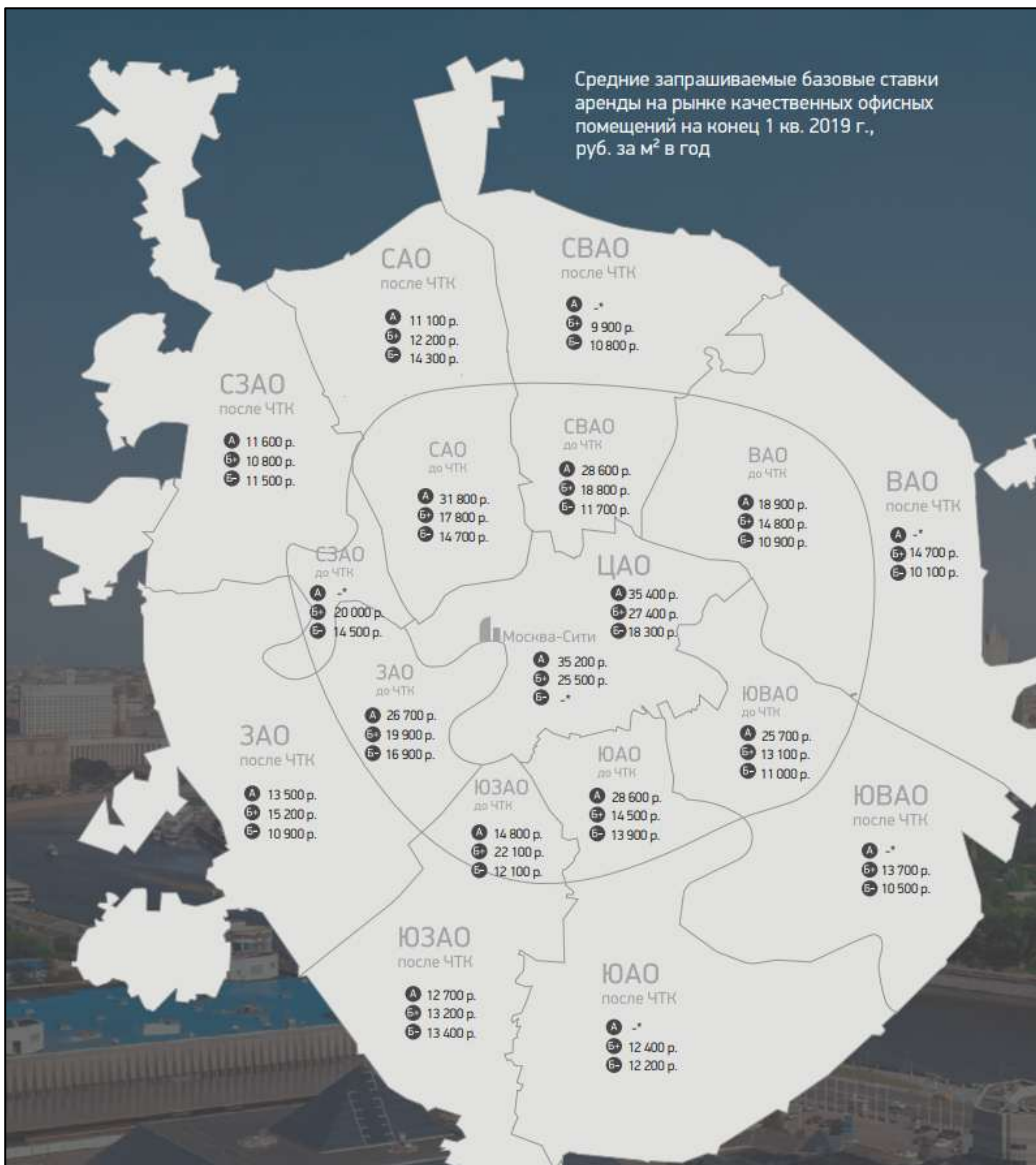


Рисунок 24. Арендные ставки по деловым районам Москвы

Величина корректировки для каждого объекта-аналога рассчитывается по формуле:

$$(AC \text{ объекта оценки} / AC \text{ объекта-аналога}) - 1) * 100\%$$

Корректировка на удаленность от станции метрополитена проведена по данным сборника корректировок для сегмента «Торгово-офисная недвижимость» от 01.01.2017 г. Межотраслевого совета экспертов рынка недвижимости¹².

Подсегмент	до 100 м пешком	от 100 м до 500 м пешком	от 500 м до 1000 м пешком	1-2 км пешком	более 2 км
Street Retail	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85
Торговая недвижимость	1,03	1,00	0,96	0,92	0,9
Офисная недвижимость	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94

Рисунок 25. Корректировка на расстояние до станции метрополитена

Расчет корректировки на ближайшее окружение был проведен по данным Справочника оценщика недвижимости¹³.

¹²http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/rftSyV6MQMy6RwBs.pdf

¹³ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2018

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,62	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,73	0,76

Рисунок 26. Значения корректировок по районам города

Объекты-аналоги №№ 1, 3 расположены в районах крупных промпредприятий, объект оценки и объект аналог № 2 расположены в спальном микрорайоне среднеэтажной застройки.

Величина корректировки для каждого объекта-аналога рассчитывается по формуле:

$$(K \text{ объекта оценки} / K \text{ объекта-аналога}) - 1) * 100\%,$$

Проведение корректировки представлено в итоговой таблице.

Корректировка по фактору «состояние объекта»

Одним из важных ценообразующих факторов является состояние объекта, так как при покупке/аренде объекта в хорошем состоянии, с качественным ремонтом и отделкой, собственник/арендатор может начать его эксплуатацию сразу. В противном случае сначала требуются дополнительные расходы на приведение объекта в состояние, пригодное для эксплуатации, и соответственно расходуется дополнительное время и финансовые средства.

Расчет корректировки был проведен по данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости «StatRielt.ru» по состоянию на 01.04.2019 г.¹⁴.

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,88	0,96	0,92
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,62	0,91	0,75
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,29	0,48	0,38

Рисунок 27. Корректирующие коэффициенты по фактору состояние объекта

Величина корректировки для каждого объекта-аналога рассчитывается по формуле:

$$(K \text{ объекта оценки} / K \text{ объекта-аналога}) - 1) * 100\%,$$

Проведение корректировки представлено в итоговой таблице.

¹⁴<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1808-na-iznos-kommercheskoj-vedvizhimosti-korrektirovki-na-01-04-2019-goda>

Корректировка по фактору «коэффициент застройки»

Коэффициентом застройки называется отношение площади застройки возводимых или возведенных улучшений к площади земельного участка. Таким образом, коэффициент застройки характеризует долю свободного земельного участка, чем ниже коэффициент, тем больше эта доля, а, следовательно, объект в целом должен стоить дороже.

Доля земли в стоимости единого объекта недвижимости для торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий составляет 0,15¹⁵.

Таким образом, величина корректировки для каждого объекта-аналога рассчитывается по формуле:

$$K = (K \text{ застройки объекта-аналога} - K \text{ застройки объекта оценки}) * 0,15$$

Проведение корректировки представлено в итоговой таблице.

Определение стоимости

Распределение весов по каждому объекту-аналогу производится с применением математического способа расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Расчет производится по следующей формуле:

$$K = \frac{1 / (|S_{1...n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}, \quad (1)^{16}$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

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

S₁ – сумма корректировок 1 –го аналога;

S₂ – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок *n*-го аналога.

¹⁵ <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1826-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-ndvizhimosti-na-01-04-2019-goda>

¹⁶ www.appraiser.ru/Modules/Discuss/image.aspx?a=909

Таблица 12 Проведение корректировок и расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Характеристики	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	1 группа корректировок	93 852	91 247	77 775
Деловой район Москвы	ЮАО после ЧТК	ЮАО до ЧТК	ЮАО после ЧТК	ЮАО после ЧТК
Код	12200,00	13900,00	12200,00	12200,00
Изменение в %		-12,2%	0,0%	0,0%
Район города в соответствии с градацией в Справочнике Лейфера	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Районы вокруг крупных промпредприятий	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Районы вокруг крупных промпредприятий
Коэффициент	0,74	0,64	0,74	0,64
Изменение в %		15,6%	0,0%	15,6%
Расстояние до метро	3,4 км до ст. м. Царицыно	0,8 км до ст. м. ЗИЛ	0,4 км до ст. м. Домодедовская	1,7 км до ст. м. Варшавская
Коэффициент	0,94	0,98	1,00	0,96
Изменение в %		-4%	-6%	-2%
Общая площадь, кв. м	1 598,40	1 252,00	1 824,30	1 750,00
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%
Коэффициент застройки	0,999	0,77	0,15	0,26
Изменение в %		-3,4%	-12,7%	-11,1%
Состояние объекта	1250,3 кв.м - нормальное (1-3 этажи), 348,1 кв.м - удовлетворительное (подвал)	Нормальное	Нормальное	Нормальное
Коэффициент	0,88	0,92	0,92	0,92
Изменение в %		-4,0%	-4,0%	-4,0%
Общая корректировка (2 группа)		-8,1%	-22,7%	-1,6%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		86 246	70 528	76 547
Абсол валовая коррекция (АВК)		39,4%	22,7%	32,8%
1/(1+АВК)		0,72	0,81	0,75
Весовые коэффициенты		0,3140	0,3566	0,3294
Стоимость, руб./кв. м с НДС				77 446
Стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС				123 789 984

Таким образом,

Стоимость объектов оценки, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на 03.07.2019 г. составляет:

123 789 984 рубля с учетом НДС.

Определение рыночной стоимости земельного участка

Выбор методов оценки

При оценке земельных участков их рыночная стоимость определяется исходя из наиболее эффективного использования (НЭИ).

Для оценки рыночной стоимости земли в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. №568-р, применяют следующие методы:

1. Метод сравнения продаж;
2. Метод выделения;
3. Метод распределения;
4. Метод капитализации земельной ренты;
5. Метод остатка;
6. Метод предполагаемого использования.

В рамках раздела 8.1 Оценщиком сделан следующий вывод: в настоящем отчете является возможным применение сравнительного подхода к определению рыночной стоимости условно свободного земельного участка.

В рамках сравнительного подхода применяются: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения.

В ходе проведения анализа сегмента рынка земельных участков общественно-делового назначения Москвы, Оценщику не удалось найти достаточное количество предлагаемых к продаже земельных участков, которые могли быть использованы в качестве аналогов. Свободных пятен под коммерческую застройку в Москве практически не осталось. Рынок в основном представлен земельными участками с улучшениями под реконструкцию или снос. Информация о совершенных сделках и о предлагающихся к продаже участках категории земель населенных пунктов с разрешенным использованием под размещение офисных объектов на рынке на дату оценки отсутствует. Таким образом, из-за отсутствия достаточного количества аналогов для сравнения в настоящем отчете не применялся метод сравнения продаж.

Метод выделения не применялся, поскольку здание имеет смешанную конструктивную систему – часть перекрытий – железобетонные, часть – деревянные, отсутствует возможность достоверно определить все виды износов, учитывая год постройки здания (1937) и отсутствие сведений о проведении капитального ремонта, что не позволяет достоверно рассчитать стоимость воспроизводства/замещения здания и ведет к погрешности итогового результата.

Расчет рыночной стоимости земельного участка был проведен методом распределения.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- Наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- Наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- Соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка рассчитывалась методом распределения в рамках сравнительного подхода.

В разделе 9.1 в рамках сравнительного подхода была определена рыночная стоимость единого объекта недвижимости (здания с относящимся к нему земельным участком).

Доля земли в стоимости единого объекта недвижимости для торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий составляет 0,15¹⁷.

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,10	0,20	0,15
2	Торговые, офисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях , в том числе с пересеченной местностью	0,14	0,35	0,23
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,10	0,26	0,19

Рисунок 28. Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка методом распределения представлен в таблице ниже.

Таблица 13. Результаты расчета рыночной стоимости земельного участка

Показатель	Значение
Стоимость за весь объект, руб. с НДС с учетом стоимости земельного участка	123 789 984
Доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости	15%
Стоимость земельного участка, руб.	18 568 498
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	18 570 000

¹⁷ <https://statritel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1826-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-04-2019-goda>

9.2 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Этот подход позволяет рассчитать стоимость объекта недвижимости путем пересчета ожидаемых будущих доходов в оценку их стоимости в настоящее время. В этом отношении данный процесс очень похож на любой процесс установления цен на рынках капитала. Инвестор сегодня приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать в дальнейшем доход от ее эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Доходный подход требует тщательной оценки будущих доходов и расходов, связанных с функционированием объекта в соответствии с вариантом наиболее эффективного использования. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче на вложенный капитал. Указанные требования отражают различия в рисках, связанных с типом недвижимости, местоположением, условиями национального и местного рынков и др.

Доходный подход (подход капитализации доходов) включает два основных метода:

- метод прямой капитализации (ПК-метод)
- метод капитализации по норме отдачи на капитал (КНО-метод)

КНО-метод, в свою очередь, имеет две модификации:

- метод дисконтирования денежных потоков (ДДП-метод)
- метод капитализации по расчетным моделям (КРМ-метод)

Оценка недвижимости ПК-методом использует следующую формулу:

$$V = \frac{NOI_1}{R}, \quad (2)$$

где:

NOI_1 – наиболее типичный чистый операционный доход первого года;

R – коэффициент (норма) капитализации.

ПК-метод используется в том случае, если оцениваемый объект на дату оценки:

- Является действующим,
- Соответствует наилучшему и наиболее эффективному использованию.

Расчет чистого операционного дохода осуществляется на основе анализа чистых операционных доходов объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом, с использованием метода сравнительного анализа их арендных ставок. При этом коэффициент капитализации рассчитывается методом рыночной выжимки (экстракции) на основе анализа соотношений чистого операционного дохода и стоимости объектов, сопоставимых с оцениваемым по своим характеристикам.

Несомненным достоинством ПК-метода является то, что, при всей своей математической простоте, он на основе прямых рыночных данных (NOI_1 и R) учитывает косвенным образом все требования инвесторов к объекту инвестиций: уровень дохода (NOI) и желаемую отдачу (R). При наличии требуемой информации ПК-метод является наиболее надежным из доходных методов.

Оценка недвижимости КРМ-методом использует следующую формулу:

$$V = \frac{NOI_1}{R}, \quad (3)$$

С формальной точки зрения выражение выше совпадает с формулой оценки недвижимости ПК-методом. Но отличаются они методом расчета коэффициента капитализации.

В КРМ-методе коэффициент капитализации определяется по формуле¹⁸:

$$R = Y + SFF(k, i_p), \quad (4)$$

где

Y – норма отдачи на капитал,

i_p – ставка процента фонда возмещения,

$SFF(k, i_p)$ – фактор фонда возмещения,

k – срок экономической жизни объекта.

¹⁸ С.В. Грибовский «Методы капитализации доходов», Питер, 2006 г.

Наиболее распространенной моделью изменения доходов является их ежегодное экспоненциальное увеличение: $I_q = I_1(1+c)^{q-1}$. С практической точки зрения это означает, что собственник для компенсации потерь, например от инфляции, вынужден ежегодно повышать арендную плату в соответствии с инфляционным индексом.

Оценка недвижимости ДДП-методом использует следующую формулу:

$$V = \sum_{q=1}^k \frac{NOI_q}{(1+Y)^q} + \frac{V_p}{(1+Y)^k}, \quad (5)$$

где:

V – стоимость объекта оценки,

$k - 1, 2, \dots, q$ - интервалы планирования,

NOI_q - денежный поток (отрицательный или положительный) в интервал планирования q , приведенный к концу этого периода,

V_p – стоимость реверсии (продажи объекта оценки), определяемая делением NOI в первый постпрогнозный год на коэффициент капитализации для улучшений

Этот метод является наиболее универсальным и может быть использован для оценки свободных земельных участков, объектов незавершенного строительства и реконструкции, то есть объектов оценки, прогноз доходов которых предполагает любую динамику их изменения.

Таким образом, определение рыночной стоимости недвижимости доходным подходом производят в два этапа:

- Прогнозируют будущие доходы по сценарию наилучшего и наиболее эффективного использования;
- Капитализируют будущие доходы в настоящую стоимость.

Для целей настоящей оценки, учитывая неопределенность, сложившуюся на рынке из-за кризиса ликвидности, предполагая трудности в прогнозировании денежных потоков на 5 лет, Оценщик воспользовался методом капитализации по расчетным моделям.

При расчете рыночной стоимости объектов оценки данным методом применялся следующий алгоритм расчета:

- Определение величины потенциального валового дохода;
- Определение величины действительного валового дохода;
- Определение величины операционных расходов;
- Определение величины чистого операционного дохода;
- Определение коэффициента капитализации;
- Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода.

Величина стоимости объекта оценки определяется на основании доходов и расходов за период, равный 1 году.

Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход (ПВД) - общий потенциальный доход, отнесенный к объекту недвижимости, как полностью заполненному, перед вычетом операционных издержек.

Потенциальный валовой доход рассчитывается как произведение общей площади объекта и рыночной арендной ставки за 1 кв. м.

Оценка проводится в предположении того, что оцениваемый объект будет сдаваться ликвидными блоками.

Определение величины годового дохода от сдачи Объекта оценки в аренду

Определение величины годового дохода от сдачи Объекта оценки в аренду выполнено сравнительным подходом с использованием методики, описанной в Разделе 9.1 Отчета.

Использование в качестве аналогов цен предложений оправдано с той точки зрения, что арендатор при принятии решения об аренде объекта обязательно проанализирует текущие цены предложения сравнимых объектов.

Расчет арендной ставки для оцениваемого объекта

Объем рыночных данных об объектах-аналогах приведен в обзоре рынка офисной недвижимости Москвы (раздел 6.3 настоящего отчета). Далее приводятся правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов.

Оценщик проанализировал поэтажные планы здания и, учитывая данные визуального осмотра, пришел к выводу, что помещения 1-го, 2-го и 3-го этажей целесообразно сдавать под офисные цели ликвидными блоками

до 100 кв. м и блоками от 250 до 500 кв. м., помещения подвала целесообразно сдавать под производственно-складские цели единым блоком.

Таким образом, Оценщиком были подобраны 3 группы объектов-аналогов:

- Офисные помещения до 100 кв.м в административном здании, сопоставимые по местоположению с объектом оценки, расположенные в деловом районе Москвы – ЮАО после ТТК;
- Офисные помещения от 250 до 500 кв.м в административном здании, сопоставимые по местоположению с объектом оценки, расположенные в деловом районе Москвы – ЮАО после ТТК;
- Производственно-складские помещения в административном здании, сопоставимые по местоположению с объектом оценки, расположенные в ЮАО Москвы, площадью до 500 кв.м.

Исходя из характеристик объекта оценки, Оценщиком были подобраны объекты-аналоги, максимально сопоставимые по своим экономическим и техническим характеристикам с объектом оценки.

Также следует отметить, что не использовались объекты, резко отличающиеся по арендным ставкам от средних значений на рынке.

Таким образом, руководствуясь принципом достаточности, были подобраны наиболее сопоставимые объекты.

Описание объекта оценки и подобранных объектов-аналогов представлено в таблице ниже.

Копии интернет - страниц приведены в Приложении 1 к отчету.

Таблица 14. Описание объекта оценки и объектов-аналогов офисного назначения (блоки до 100 кв. м)

Характеристики объекта	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Источник информации		https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-1513033761	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-1143943924	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-1532536225
Контакт		8 967 015 55 21	8 495 138 73 52	8 495 138 73 21
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Дата предложения	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019
Адрес	г. Москва, Бирюлевская ул., д. 12, к. 3	Москва, улица Подольских Курсантов, 34с2	Москва, Дорожная ул, д.8	Москва, ул. Рязская, д. 13, корп. 1
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Назначение объекта	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Краткая характеристика	Ближайшее окружение - жилая застройка	Ближайшее окружение - производственно-складская застройка	Ближайшее окружение - производственно-складская и жилая застройка	Ближайшее окружение - жилая застройка
Деловой район Москвы	ЮАО после ЧТК	ЮАО после ЧТК	ЮАО после ЧТК	ЮАО после ЧТК
Район города в соответствии с градацией в Справочнике Лейфера	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Районы вокруг крупных промпредприятий	Районы вокруг крупных промпредприятий	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Расстояние до метро	3,4 км до ст. м. Царицыно	2,9 км до ст. м. Улица Академика Янгеля	1,9 км до ст. м. Пражская	4,2 км до ст. м. Орехово
Общая площадь, кв. м	до 100	23,20	33,00	20,10
Состояние объекта	Нормальное	Нормальное	Нормальное	Нормальное
Тип входа	Общий	Общий	Общий	Общий
Этаж	1	3	2	1
Инженерно-техническое обеспечение	4 элемента	4 элемента	4 элемента	4 элемента
Арендная ставка по объявлению		23 600 руб. в мес. с учетом НДС, без КУ	36 300 руб. в месяц с учетом НДС и без КУ	25 795 руб./месяц с учетом НДС и КУ
Арендная ставка, руб./кв. м в месяц без учета НДС и КУ,		848	917	984

Таблица 15 Описание объекта оценки и объектов-аналогов офисного назначения (блоки от 250 до 500 кв. м)

Характеристики объекта	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Источник информации		https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-1639845446	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-1179627460	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-1193919836
Контакт		8 495 637 85 73	8 958 498 26 59	8 499 638 29 33
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Дата предложения	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019
Адрес	г. Москва, Бирюлевская ул., д. 12, к. 3	Москва, Днепропетровская ул., 2	Москва, Варшавское ш, 118 к.1	Москва, Варшавское шоссе дом 148
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Назначение объекта	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
<i>Краткая характеристика</i>	<i>Ближайшее окружение - жилая застройка</i>	<i>Ближайшее окружение - жилая застройка</i>	<i>Ближайшее окружение - производственно-складская и жилая застройка</i>	<i>Ближайшее окружение - жилая застройка</i>
<i>Деловой район Москвы</i>	<i>ЮАО после ЧТК</i>	<i>ЮАО после ЧТК</i>	<i>ЮАО после ЧТК</i>	<i>ЮАО после ЧТК</i>
Расстояние до метро	3,4 км до ст. м. Царицыно	0,35 км до ст. м. Южная	1,3 км до ст. м. Южная	0,7 км до ст. м. Улица Академика Янгеля
Район города в соответствии с градацией в Справочнике Лейфера	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Общая площадь, кв. м	от 250 до 500	436,00	363,00	341,00
Состояние объекта	Нормальное	Нормальное	Нормальное	Нормальное
Тип входа	Общий	Общий	Общий	Общий
Этаж	1	5	11	7
Инженерно-техническое обеспечение	4 элемента	4 элемента	4 элемента	4 элемента
Арендная ставка по объявлению		554 237 руб. в мес. с учетом НДС и КУ	453 750 руб. в месяц с учетом НДС и без КУ	476 718 руб. в месяц с учетом НДС и без КУ
Арендная ставка, руб./кв. м в месяц без учета НДС и КУ		975	1 042	1 165

Арендная ставка объекта-аналога № 1 была очищена от коммунальных платежей. Размер платы за коммунальные услуги составляет 8% от арендной ставки¹⁹.

¹⁹ В.А. Вольнова Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода

Таблица 16. Описание объекта оценки и объектов-аналогов производственно-складского назначения

Характеристики объекта	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Источник информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/202295832/	https://www.cian.ru/rent/commercial/210705472/	https://www.cian.ru/rent/commercial/210334749/
Контакт		7 903 723-83-10	7 499 788-60-00	7 495 369-67-52
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Дата предложения	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019
Адрес	г. Москва, Бирюлевская ул., д. 12, к. 3	Москва, ЮАО, р-н Царицыно, Кавказский бул., 59	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, 2-й Кожуховский проезд, 29К2С16	Москва, ЮАО, р-н Нагатино-Садовники, Варшавское ш., 39Бс1
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Назначение объекта	Склад	Склад	Склад	Склад
Краткая характеристика	Ближайшее окружение - жилая застройка	Ближайшее окружение - производственно-складская застройка	Ближайшее окружение - производственно-складская и жилая застройка	Ближайшее окружение - производственно-складская и жилая застройка
Направление	ЮГ	ЮГ	ЮГ	ЮГ
Район города в соответствии с градацией в Справочнике Лейфера	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Районы вокруг крупных промпредприятий	Районы крупных автомагистралей города	Районы крупных автомагистралей города
Расстояние до крупной транспортной магистрали	1,8 км до Липецкой ул.	1,8 км до Бакинской ул.	0,7 км до ТТК	0,4 км до Варшавского шоссе
Общая площадь, кв. м	304,6	106,00	25,00	477,00
Состояние объекта	Удовлетворительное	Нормальное	Нормальное	Удовлетворительное
Тип входа	Общий	Общий	Общий	Общий
Этаж	Подвал	1	1	2
Подъездные пути	Авто	Авто	Авто	Авто
Высота потолков, м	2,45	3,45	3,00	3,50
Инженерно-техническое обеспечение	4 элемента	4 элемента	4 элемента	4 элемента
Арендная ставка по объявлению		79 500 руб. в мес. с учетом НДС, без КУ	17 926 руб. в месяц с учетом НДС и без КУ	286 200 руб./месяц с учетом НДС и без КУ
Арендная ставка, руб./кв. м в месяц без учета НДС и КУ,		625	598	500

Описание проведенных корректировок

В качестве единицы сравнения используется арендная ставка за 1 кв. м общей площади помещения. В процессе оценки арендная ставка за 1 кв. м объектов-аналогов приводится к арендной ставке 1 кв. м объекта оценки через систему корректировок.

Объекты имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения), которые должны быть проанализированы и учтены в процессе определения арендной ставки. Описание объектов-аналогов сделано на основании информации, полученной от агентов по недвижимости в результате интервьюирования по телефону.

Группы элементов сравнения

Оценщик проводил корректировки арендной ставки за 1 кв. м помещения по следующим двум группам элементов сравнения, имеющим значение для стоимости объектов недвижимости:

Первая группа элементов сравнения:

- Передаваемые права;
- Условия финансирования;
- Условия сделки;
- Дата сделки.

Вторая группа элементов сравнения:

- Группа факторов, связанная с местоположением;
- Группа факторов, связанная с физическими характеристиками, размером и типом объекта (состояние, площадь и другие).

Корректировка объектов-аналогов по «первой группе элементов сравнения»

Корректировка на передаваемые права

По объекту оценки будет передаваться право аренды, по всем объектам-аналогам также передается право аренды. Таким образом, корректировка на передаваемые права не производилась.

Корректировка на условия финансирования

Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей (например, финансирование сделки самим продавцом, т. е. предоставление им покупателю ипотечного кредита).

Условия финансирования для всех аналогов условно предполагаются одинаковыми, поскольку подобная информация разглашению не подлежит, следовательно, Оценщики не располагали указанными данными. Таким образом, корректировка не проводилась.

Корректировка на условия сделки

Корректировка на условия сделки отражает нетипичные для рынка отношения между арендодателем и арендатором. Аренда может произойти по ставке ниже рыночной, если арендодателю необходимо срочно реализовать собственность, если на арендодателя оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь.

В данном отчете для проведения данной корректировки использовались данные портала Ассоциации развития рынка недвижимости «StatRielt.ru» по состоянию на 01.04.2019 г.²⁰

Б. При аренде объектов				
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,98	0,95
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93

Рисунок 29. Скидки на торг

²⁰ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/1801-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-04-2019-goda>

В настоящем отчете была применена скидка на условия сделки на уровне среднего значения диапазона для офисной недвижимости: для блоков до 100 кв. м. по верхней границе – 2%, так как помещения маленькой площади являются наиболее ликвидными, для блоков от 250 до 500 кв. м среднее значение – 5% и для производственно-складской недвижимости как среднее значения для складских и производственных объектов – 6%.

Корректировка на дату сделки

Необходимость корректировки на дату продажи связана с изменением стоимости недвижимости с течением времени. Поправка на дату продажи равна нулю, так как все объекты-аналоги выставлены на рынке аренды в настоящее время.

Таблица 17. Проведение корректировок первой группы для офисных помещений (блоки до 100 кв. м)

Характеристики	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Арендная ставка, руб./кв. м в месяц без учета НДС и КУ,		848	917	984
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Изменение в %		0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб. /кв. м в месяц без учета НДС и КУ		848	917	984
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Изменение в %		0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб. /кв. м в месяц без учета НДС и КУ		848	917	984
Условия сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Изменение в %		-2,0%	-2,0%	-2,0%
Скорректированная ставка, руб. /кв. м в месяц без учета НДС и КУ		831	898	964
Дата предложения	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019
Изменение в %		0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб. /кв. м в месяц без учета НДС и КУ		831	898	964
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	1 группа корректировок	831	898	964

Таблица 18 Проведение корректировок первой группы для офисных помещений (блоки от 250 до 500 кв. м)

Характеристики	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Арендная ставка, руб./кв. м в месяц без учета НДС и КУ,		975	1 042	1 165
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Изменение в %		0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб. /кв. м в месяц без учета НДС и КУ		975	1 042	1 165
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Изменение в %		0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб. /кв. м в месяц без учета НДС и КУ		975	1 042	1 165
Условия сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Изменение в %		-5,0%	-5,0%	-5,0%
Скорректированная ставка, руб. /кв. м в месяц без учета НДС и КУ		926	990	1 107
Дата предложения	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019
Изменение в %		0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб. /кв. м в месяц без учета НДС и КУ		926	990	1 107
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	1 группа корректировок	926	990	1 107

Таблица 19. Проведение корректировок первой группы для производственно-складских помещений

Характеристики	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Арендная ставка, руб./кв. м в месяц без учета НДС и КУ,		625	598	500
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Изменение в %		0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб. /кв. м в месяц без учета НДС и КУ		625	598	500
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Изменение в %		0%	0%	0%

Характеристики	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Скорректированная ставка, руб. /кв. м в месяц без учета НДС и КУ		625	598	500
Условия сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Изменение в %		-6,0%	-6,0%	-6,0%
Скорректированная ставка, руб. /кв. м в месяц без учета НДС и КУ		588	562	470
Дата предложения	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019
Изменение в %		0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб. /кв. м в месяц без учета НДС и КУ		588	562	470
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	1 группа корректировок	588	562	470

Корректировка объектов-аналогов по «второй группе элементов сравнения»

Определение ценообразующих факторов

Основываясь на позиционировании объекта оценки как помещений офисного и складского назначения, а также, учитывая данные обзора рынка коммерческой недвижимости, Оценщик выбрал следующие ценообразующие факторы:

- Местоположение;
- Состояние помещений;
- Этаж;
- Тип входа;
- Общая площадь;
- Инженерно-техническое обеспечение.

Для производственно-складских помещений ценообразующим фактором также является:

- Высота потолков.

Для офисных помещений корректировки по факторам: состояние помещений, тип входа, общая площадь, инженерно-техническое обеспечение не проводились, поскольку объекты сопоставимы по данным факторам.

Для производственно-складских помещений корректировки по факторам: тип входа, высота потолка, инженерно-техническое обеспечение не проводились, так как объекты сопоставимы по данным факторам.

Корректировка по фактору «местоположение»

Данный параметр является одним из основных ценообразующих факторов. Под местоположением понимается совокупная характеристика расположение объекта по нескольким факторам.

Для офисных помещений важными факторами являются:

- Деловой район, в котором расположен объект;
- Ближайшее окружение объекта;
- Расстояние до станции метрополитена.

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в пределах одного делового района – ЮАО после Четвертого транспортного кольца.

Корректировка на удаленность от станции метрополитена проведена по данным сборника корректировок для сегмента «Торгово-офисная недвижимость» от 01.01.2017 г. Межотраслевого совета экспертов рынка недвижимости²¹.

Подсегмент	до 100 м пешком	от 100 м до 500 м пешком	от 500 м до 1000 м пешком	1-2 км пешком	более 2 км
Street Retail	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85
Торговая недвижимость	1,03	1,00	0,96	0,92	0,9
Офисная недвижимость	1,02	1,00	0,95	0,96	0,94

Рисунок 30. Корректировка на расстояние до станции метрополитена

²¹http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/rftSyV6MQMy6RwBs.pdf

Расчет корректировки на ближайшее окружение был проведен по данным Справочника оценщика недвижимости²².

Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,88	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,63	0,62	0,65
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,76

Рисунок 31. Значения корректировок по районам города

Для блоков до 100 кв. м - объекты-аналоги №№ 1, 2 расположены в районах крупных промпредприятий, объект оценки и объект аналог № 3 расположены в спальном микрорайоне среднеэтажной застройки.

Величина корректировки для каждого объекта-аналога рассчитывается по формуле:

$$(K \text{ объекта оценки} / K \text{ объекта-аналога}) - 1) * 100\%$$

Проведение корректировки представлено в итоговой таблице.

Для производственно-складских помещений важными факторами являются:

- Направление;
- Расположение относительно крупных транспортных магистралей.

Объекты оценки и объекты аналоги расположены в одном направлении – Юг.

Расчет корректировки был проведен по данным Справочника оценщика недвижимости²³.

Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,89	0,88	0,90
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,82	0,81	0,83
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,78	0,77	0,80
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,76	0,73	0,78
Районы крупных автомагистралей города	0,81	0,79	0,83

Рисунок 32. Значения корректировок по районам города

Объекты-аналоги №№ 2, 3 расположены в районе крупных транспортных автомагистралей города, объект оценки удален от крупных транспортных магистралей и расположен в спальном микрорайоне среднеэтажной застройки, объект-аналог № 1 удален от крупных транспортных магистралей и расположен в районе вокруг крупных промпредприятий.

Величина корректировки для каждого объекта-аналога рассчитывается по формуле:

$$(K \text{ объекта оценки} / K \text{ объекта-аналога}) - 1) * 100\%$$

Проведение корректировки представлено в итоговой таблице.

²² Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2018

²³ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2018

Корректировка по фактору «этаж»

Помещения, расположенные на первом этаже, как правило, пользуются большим спросом. Это связано, прежде всего, с тем, что такие помещения удобнее с точки зрения доступности для клиентов, эксплуатации и организации часов работы. Помещения, расположенные на 2 этаже и выше, менее востребованы. Помещения, расположенные в подвале или на цокольном этаже, пользуются наименьшим спросом, поскольку в таких помещениях часто бывает сыро и недостаточны уровень естественной инсоляции.

Корректировка проведена данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости "StatRielt.ru" по состоянию на 01.04.2019 г.²⁴

2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,92	0,87
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,02	1,06	1,04
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,96	1,05	1,00
3. Складских и производственных помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	1,02	0,91
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,01	0,95
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,99	0,89

Рисунок 33. Корректирующие коэффициенты по фактору «этаж»

Величина корректировки для каждого объекта-аналога рассчитывается по формуле:

$$(K \text{ объекта оценки} / K \text{ объекта-аналога}) - 1) * 100\%, (6)$$

Проведение корректировки представлено в итоговой таблице.

Корректировка по фактору «общая площадь» для производственно-складских помещений

Несомненно, структура спроса оказывает влияние на ликвидность объектов. Как правило, чем больше площадь объекта, тем дешевле удельная стоимость за 1 кв. м (аналог понятия оптовой скидки).

Корректировка была рассчитана по данным Справочника оценщика недвижимости²⁵.

		г. Москва					
Площадь, кв.м	аналог						
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
Объект оценки	0-300	1,00	1,09	1,15	1,30	1,41	1,45
	300-500	0,92	1,00	1,06	1,19	1,29	1,33
	500-1000	0,87	0,95	1,00	1,13	1,22	1,26
	1000-5000	0,77	0,84	0,89	1,00	1,08	1,11
	5000-10000	0,71	0,77	0,82	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,69	0,75	0,80	0,90	0,98	1,00

Рисунок 34. Зависимость удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения

Величина корректировки для каждого объекта-аналога рассчитывается по формуле:

$$(\text{Коэффициент} - 1) * 100\%, (7)$$

Проведение корректировки представлено в итоговой таблице.

Корректировка по фактору «состояние помещений» для производственно-складских помещений

Одним из важных ценообразующих факторов является состояние объекта, так как при покупке/аренде объекта в хорошем состоянии, с качественным ремонтом и отделкой, собственник/арендатор может начать его эксплуатацию сразу. В противном случае сначала требуются дополнительные расходы на приведение объекта в состояние, пригодное для эксплуатации, и соответственно расходуется дополнительное время и финансовые средства.

²⁴<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1805-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-04-2019-goda>

²⁵Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2018

Расчет корректировки был проведен по данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости «StatRielt.ru» по состоянию на 01.04.2019 г.²⁶.

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,88	0,96	0,92
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,62	0,91	0,75
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,29	0,48	0,38

Рисунок 35. Корректирующие коэффициенты по фактору состояние объекта

Величина корректировки для каждого объекта-аналога рассчитывается по формуле:

$$(K \text{ объекта оценки} / K \text{ объекта-аналога}) - 1) * 100\%,$$

Проведение корректировки представлено в итоговой таблице.

Определение арендной ставки

Распределение весов по каждому объекту-аналогу производится по формуле, описанной в разделе 9.1 настоящего отчета.

²⁶<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1808-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-04-2019-goda>

Таблица 20 Проведение корректировок и расчет арендной ставки за офисные помещения (блоки до 100 кв. м)

Характеристики	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Деловой район Москвы	ЮАО после ЧТК	ЮАО после ЧТК	ЮАО после ЧТК	ЮАО после ЧТК
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%
Расстояние до метро	3,4 км до ст. м. Царицыно	2,9 км до ст. м. Улица Академика Янгеля	1,9 км до ст. м. Пращская	4,2 км до ст. м. Орехово
Коэффициент	0,94	0,94	0,96	0,94
Изменение в %		0%	-2%	0%
Район города в соответствии с градацией в Справочнике Лейфера	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Районы вокруг крупных промпредприятий	Районы вокруг крупных промпредприятий	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Коэффициент	0,74	0,63	0,63	0,74
Изменение в %		17%	17%	0%
Общая площадь, кв. м	до 100	23,2	33,0	20,1
Изменение в %		0,00%	0,00%	0,00%
Состояние объекта	Нормальное	Нормальное	Нормальное	Нормальное
Коэффициент	0,92	0,92	0,92	0,92
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%
Этаж	1	3	2	1
Коэффициент для ОО на 1, 3 этажах	1,00	1,00	1,04	1,00
Изменение в % для ОО на 1, 3 этажах		0,0%	-3,8%	0,0%
Этаж	2	3	2	1
Коэффициент для ОО на 2 этаже	1,04	1,00	1,04	1,00
Изменение в % для ОО на 2 этаже		4,0%	0,0%	4,0%
Тип входа	Общий	Общий	Общий	Общий
Изменение в %		0%	0%	0%
Инженерно-техническое обеспечение	4 элемента	4 элемента	4 элемента	4 элемента
Изменение в %		0%	0%	0%
Расчет арендной ставки для помещений на 1, 3 этажах				
Общая корректировка (2 группа)		17,5%	11,5%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м	2 группа корректировок	976	1 002	964
Абсол валовая коррекция (АВК)		17,5%	23,4%	0,0%
1/(1+АВК)		0,85	0,81	1,00
Весовые коэффициенты		0,32	0,30	0,38
Арендная ставка, руб./кв. м/мес. без НДС и КУ 1 этаж, 3 этаж				979
Расчет арендной ставки для помещений на 2 этаже				
Общая корректировка (2 группа)		21,5%	15,4%	4,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м	2 группа корректировок	1 009	1 036	1 003
Абсол валовая коррекция (АВК)		21,5%	19,5%	4,0%
1/(1+АВК)		0,82	0,84	0,96
Весовые коэффициенты		0,31	0,32	0,37
Арендная ставка, руб./кв. м/мес. без НДС и КУ 2 этаж				1 015

Таблица 21 Проведение корректировок и расчет арендной ставки за офисные помещения (блоки от 250 до 500 кв. м)

Характеристики	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Деловой район Москвы	ЮАО после ЧТК	ЮАО после ЧТК	ЮАО после ЧТК	ЮАО после ЧТК
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%
Расстояние до метро	3,4 км до ст. м. Царицыно	0,35 км до ст. м. Южная	1,3 км до ст. м. Южная	0,7 км до ст. м. Улица Академика Янгеля
Коэффициент	0,94	1	0,96	0,98
Изменение в %		-6%	-2%	-4%
Район города в соответствии с градацией в Справочнике Лейфера	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Коэффициент	0,74	0,74	0,74	0,74
Изменение в %		0%	0%	0%
Общая площадь, кв. м	от 250 до 500	436,0	363,0	341,0
Изменение в %		0,00%	0,00%	0,00%
Состояние объекта	Нормальное	Нормальное	Нормальное	Нормальное
Коэффициент	0,92	0,92	0,92	0,92
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%
Этаж	1	5	11	7
Коэффициент для ОО на 1 этаже	1,00	1,00	1	1,00
Изменение в % для ОО на 1 этаже		0,0%	0,0%	0,0%
Этаж	2	5	11	7
Коэффициент для ОО на 2 этаже	1,04	1,00	1,00	1,00
Изменение в % для ОО на 2 этаже		4,0%	4,0%	4,0%
Тип входа	Общий	Общий	Общий	Общий
Изменение в %		0%	0%	0%
Инженерно-техническое обеспечение	4 элемента	4 элемента	4 элемента	4 элемента
Изменение в %		0%	0%	0%
Расчет арендной ставки для помещений на 1 этаже				
Общая корректировка (2 группа)		-6,0%	-2,1%	-4,1%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м	2 группа корректировок	870	969	1 062
Абсол валовая коррекция (АВК)		6,0%	2,1%	4,1%
1/(1+АВК)		0,94	0,98	0,96
Весовые коэффициенты		0,33	0,34	0,33
Арендная ставка, руб./кв. м/мес. без НДС и КУ 1 этаж				968
Расчет арендной ставки для помещений на 2 этаже				
Общая корректировка (2 группа)		-2,0%	1,9%	-0,1%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м	2 группа корректировок	907	1 009	1 106
Абсол валовая коррекция (АВК)		10,0%	6,1%	8,1%
1/(1+АВК)		0,91	0,94	0,93
Весовые коэффициенты		0,33	0,34	0,33
Арендная ставка, руб./кв. м/мес. без НДС и КУ 2 этаж				1 008

Таблица 22 Проведение корректировок и расчет арендной ставки за производственно-складские помещения

Характеристики	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Район города в соответствии с градацией в Справочнике Лейфера	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Районы вокруг крупных промпредприятий	Районы крупных автомагистралей города	Районы крупных автомагистралей города
Коэффициент	0,78	0,76	0,81	0,81
Изменение в %		2,6%	-3,7%	-3,7%
Общая площадь, кв. м	304,6	106,0	25,0	477,0
Коэффициент		0,92	0,92	1,00
Изменение в %		-8,00%	-8,00%	0,00%
Состояние объекта	Удовлетворительное	Нормальное	Нормальное	Удовлетворительное
Коэффициент	0,76	0,92	0,92	0,76
Изменение в %		-17,4%	-17,4%	0,0%
Этаж	Подвал	1	1	2
Коэффициент	0,91	1,00	1,00	0,95
Изменение в %		-9,0%	-9,0%	-4,2%
Тип входа	Общий	Общий	Общий	Общий
Изменение в %		0%	0%	0%
Высота потолков, м	2,45	3,45	3,00	3,50
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%
Инженерно-техническое обеспечение	4 элемента	4 элемента	4 элемента	4 элемента
Изменение в %		0%	0%	0%
Общая корректировка (2 группа)		-31,8%	-38,1%	-7,9%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м	2 группа корректировок	401	348	433
Абсол валовая коррекция (ABK)		37,0%	38,1%	7,9%
1/(1+ABK)		0,73	0,72	0,93
Весовые коэффициенты		0,31	0,30	0,39
Арендная ставка, руб./кв. м/мес. без НДС и КУ				397

Арендопригодная площадь каждого этажа была определена согласно поэтажным планам здания. Далее приведен расчет потенциального валового дохода для объекта оценки:

Таблица 23 Расчет потенциального валового дохода

Показатель	Общая площадь, кв.м	Арендопригодная площадь, кв.м	Арендная ставка, руб./кв.м без учета НДС и КУ	ПВД, руб. без учета НДС в год
Подвал	348,1	304,6	397	1 451 114
1 этаж до 100 кв. м	565,5	160,6	979	1 887 496
1 этаж от 250 до 500 кв. м		340,4	968	3 952 218
2 этаж до 100 кв. м	560,9	170,1	1015	2 071 818
2 этаж от 250 до 500 кв. м		333,4	1 008	4 032 806
3 этаж	123,9	80,6	979	947 274
Итого	1598,4	1389,7		14 342 726

Определение действительного валового дохода

Действительный валовый доход - предполагаемый доход при полном функционировании собственности с учетом потерь от недозагрузки.

На данном этапе Исполнителем была рассчитана величина действительного валового дохода (ДВД) путем внесения к значению ПВД поправки на загрузку помещений и недосбор арендной платы.

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times \text{П}_а \times \text{П}_{нд} + \text{Д}_{пр}, \quad (8)$$

где:

ПВД — потенциальный валовой доход;

П_а — потери при сборе арендной платы;

П_{нд} — потери от неиспользования площадей;

Д_{пр} — прочие доходы.

Потери арендной платы от вакансий и недосбора платежей - это среднегодовая величина потерь дохода, например, вследствие смены арендаторов, нарушения графика арендных платежей, неполной занятости площадей и т. п.

Недополученные арендные платежи

Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта, смены арендаторов и неуплаты арендной платы. Обычно эти потери выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Оценка занятости должна проводиться с учетом тенденций изменения спроса и предложения на прогнозируемый период.

Потери, связанные с неплатежами, приняты равными 0%, так как арендные платежи вносятся авансово.

Размер потерь от незаполняемости (от вакантных неплатежей) для офисно-торговых объектов по данным Справочника оценщика недвижимости²⁷ для Москвы составляет 10,3%. Таким образом, типичная заполняемость офисного здания в Москве составляет 89,7%.

№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	10,8%	6,2%	15,4%
2	Краснодар	11,6%	6,9%	16,2%
3	Москва	10,3%	6,4%	14,3%
4	Уфа	8,9%	5,4%	12,3%
5	Красноярск	10,8%	6,2%	15,5%
6	Екатеринбург	11,2%	6,4%	15,9%
7	Ставрополь	12,3%	8,3%	16,3%
8	Новосибирск	13,8%	8,5%	19,1%
9	Тула	10,8%	7,1%	14,5%
10	Санкт-Петербург	9,3%	4,8%	13,8%

Рисунок 36. Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду

Операционные расходы

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

²⁷ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2018

Размер операционных расходов для офисно-торговых объектов по данным по данным Справочника оценщика недвижимости²⁸ для Москвы составляет 17,5%.

№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	18,7%	14,2%	23,2%
2	Тамбов	17,5%	13,0%	22,0%
3	Москва	17,5%	14,1%	20,9%
4	Нижний Новгород	16,0%	11,6%	20,4%
5	Хабаровск	18,3%	13,7%	22,8%
6	Нальчик	17,1%	14,4%	19,7%
7	Ижевск	17,5%	12,9%	22,1%
8	Воронеж	18,6%	13,7%	23,4%
9	Краснодар	16,2%	11,7%	20,7%

Рисунок 37. Операционные расходы

Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР).

Расчет производится по формуле:

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

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы.

Определение коэффициента капитализации

Размер коэффициента капитализации для офисно-торговых объектов по данным по данным Справочника оценщика недвижимости²⁹ для Москвы составляет 10,3%.

№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	11,1%	8,5%	13,7%
2	Тамбов	10,6%	7,6%	13,7%
3	Москва	10,3%	7,5%	13,1%
4	Нижний Новгород	11,1%	8,2%	13,9%
5	Хабаровск	11,6%	8,5%	14,7%
6	Нальчик	-	-	-
7	Ижевск	12,2%	8,8%	15,6%
8	Воронеж	11,6%	9,2%	14,0%

Рисунок 38. Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет

Определение текущей стоимости Объекта оценки путем деления величины чистого операционного дохода на коэффициент капитализации

В предыдущих разделах были определены все необходимые данные для расчета стоимости объекта оценки методом прямой капитализации.

Таблица 24 Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

Показатель	Значение
Потенциальный валовой доход (PGI), рублей	14 342 726
Издержки, нормируемые от ПВД (PGI)	
Заполняемость объекта в типичный год	89,7%
Потери из-за недозагрузки арендаторами, рублей	1 477 301
ПВД с учетом недозагрузки, %	12 865 425
Потери из-за неуплаты, % в год	0,00%
Потери из-за неуплаты, рублей	-
Действительный валовой доход (EGI), рублей	12 865 425
Коэффициент ОР, %	17,5%
ИТОГО ОР:	2 251 449
Чистый операционный доход, рублей	10 613 976

²⁸ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2018

²⁹ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2018

Показатель	Значение
Коэффициент капитализации, %	10,30%
Итого, рыночная стоимость объекта, руб. с НДС	103 048 309
Стоимость земельного участка, руб. (НДС не облагается)	18 570 000
Итого, рыночная стоимость объекта, руб. с НДС	119 943 971

Таким образом,

Стоимость объектов оценки, рассчитанная доходным подходом, по состоянию на 03.07.2019 г. составляет:
119 943 971 рубль с учетом НДС.

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик объекта оценки является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи классических подходов к оценке. Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости прав на объект оценки на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Это преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- Применимость подхода к оценке данного объекта согласно цели оценки.
- Адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ.
- Способность подхода отразить действительные намерения типичного покупателя и продавца, прочие реалии спроса/предложения.
- Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски).
- Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объектов.

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых подходов к оценке, присутствует в итоговых величинах рыночной стоимости объекта оценки. Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

В предыдущих разделах отчета была проведена оценка рыночной стоимости объекта оценки на основе двух подходов: доходного и сравнительного. Обоснование применения указанных подходов приведено в разделе 8 настоящего отчета. Результаты использованных подходов представлены в нижеприведенной таблице:

Таблица 25. Результаты расчета различными подходами

Наименование подхода	Стоимость с учетом НДС, руб.
Затратный подход	Не применяется
Доходный подход	119 943 971
Сравнительный подход	123 789 984

Применение принципа наиболее эффективного использования позволяет отнести оцениваемый объект к коммерческому типу недвижимости, одна из отличительных особенностей которых это способность генерировать доход в течение определенного периода времени. Применение доходного подхода при оценке таких типов недвижимости приводит к объективной оценке рыночной стоимости объектов. Существенным подкреплением результатов, полученных при данном подходе, является достоверность данных, использованных в расчетах, ибо большинство из них связано с нормами бухгалтерской отчетности и тех платежей и затрат, которые уже обрели известную устойчивость и, соответственно, предсказуемость на рынке недвижимости (рыночные арендные ставки, ставки налогов, уровень эксплуатационных расходов и т.д.).

Результат, полученный сравнительным подходом, представляется достаточно надежным в случае активного и стабильного рынка аналогичных объектов недвижимости. Специфическая особенность этого подхода состоит в том, что он является ретроспективным подходом оценки объектов недвижимости, основанным на прошлых событиях и мотивациях как продавца, так и покупателя.

Оценка весовых коэффициентов производится составлением сводной таблицы, в которую вносятся данные предыдущих вычислений: вес каждого подхода по каждому критерию K_1, K_2, K_3, K_4, K_5 и вес соответствующего критерия из матрицы сравнения критериев. При этом вес каждого подхода определяется как сумма произведений веса критерия на соответствующий ему вес подхода.

Таблица 26. Расчет весовых коэффициентов

№ п/п	Критерий	Баллы	
		Доходный	Сравнительный
1	Применимость подхода к оценке данного объекта	5	5
2	Адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ	5	5
3	Способность подхода отразить действительные намерения типичного покупателя и продавца, прочие реалии спроса/предложения	5	5
4	Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)	5	5
5	Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта	5	5
Общее количество баллов		25	25
Итоговые весовые коэффициенты		50,00%	50,00%

Таким образом, рыночная стоимость Объекта на дату оценки составляет:

Таблица 27 Согласование результатов оценки

Наименование подхода	Весовые коэффициенты	Стоимость, руб.
Доходный подход	50,00%	119 943 971
Сравнительный подход	50,00%	123 789 984
Затратный подход	0,0%	Не применялся
Результат согласования подходов, руб. с учетом НДС		121 866 978
Рыночная стоимость, руб. с НДС (округленно)		121 900 000
	<i>Рыночная стоимость здания, руб. с учетом НДС</i>	<i>103 330 000</i>
	<i>Рыночная стоимость земельного участка, руб.</i>	<i>18 570 000</i>
Рыночная стоимость, руб. без учета НДС		104 678 333
	<i>Рыночная стоимость здания, руб. без учета НДС</i>	<i>86 108 333</i>
	<i>Рыночная стоимость земельного участка, руб.</i>	<i>18 570 000</i>

Таким образом,

<p>Рыночная стоимость объектов оценки – объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Бирюлевская, вл. 12, корп. 3, по состоянию на 03.07.2019 г. составляет:</p> <p>121 900 000 (Сто двадцать один миллион девятьсот тысяч) рублей с учетом НДС или 104 678 333 (Сто четыре миллиона шестьсот семьдесят восемь тысяч триста тридцать три) рубля без учета НДС, в том числе:</p>			
№ п/п	Наименование объектов	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
1	Нежилое здание общей площадью 1 598,4 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, Бирюлевская ул., д. 12, кор. 3, кадастровый номер 77:05:0010003:1182	86 108 333	103 330 000
2	Земельный участок общей площадью 726 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Бирюлевская, вл. 12, корп. 3, кадастровый номер 77:05:0010003:18583	18 570 000	18 570 000

11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Настоящая оценка проведена в соответствии с общепринятыми принципами и методами оценки и с использованием всей доступной легальной информации.

Результаты оценки являются выражением профессионального мнения Оценщиков о рыночной стоимости оцениваемого объекта. Использование или неиспользование результатов оценки при совершении хозяйственных операций с оцениваемым объектом является прерогативой Заказчика.

С учетом меняющейся конъюнктуры рынка результат оценки действителен на момент ее проведения. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение политических, экономических, юридических, административных и иных факторов, которые могут возникнуть в будущем и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки.

Оценщик подтверждает, что не аффилирован с Заказчиком и не имеет каких-либо особых интересов при проведении оценки, а размер его вознаграждения не зависит от результатов оценки.

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными и согласно нашим профессиональным знаниям:

- изложенные в данном отчете факты соответствуют действительности;
- произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими личными непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами;
- Оценщики не имеют ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета;
- Оценщики не имели личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение Оценщиков ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее predetermined стоимости, или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
- задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной или оговоренной цены;
- этот отчет составлен в соответствии с:
 - Федеральным Законом РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
 - Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
 - Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
 - Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
 - Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
 - Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО Ассоциация оценщиков «СПО» в редакции, утвержденными решением Совета Партнерства от 06.12.2018 г. (протокол № 60).
- все материалы, использованные при проведении оценки и являющиеся основанием для проведения оценки, находятся в архиве Оценщиков.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

<p>Рыночная стоимость объектов оценки – объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Бирюлевская, вл. 12, корп. 3, по состоянию на 03.07.2019 г. составляет:</p> <p>121 900 000 (Сто двадцать один миллион девятьсот тысяч) рублей с учетом НДС или 104 678 333 (Сто четыре миллиона шестьсот семьдесят восемь тысяч триста тридцать три) рубля без учета НДС, в том числе:</p>			
№ п/п	Наименование объектов	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
1	Нежилое здание общей площадью 1 598,4 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, Бирюлевская ул., д. 12, кор. 3, кадастровый номер 77:05:0010003:1182	86 108 333	103 330 000
2	Земельный участок общей площадью 726 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Бирюлевская, вл. 12, корп. 3, кадастровый номер 77:05:0010003:18583	18 570 000	18 570 000

**Руководитель проектов по оценке
недвижимости департамента оценки**



Член саморегулируемой организации -
СРО Ассоциации оценщиков "СПО" (реестр. № 0603
от 20.08.2015 г.)

**Заместитель генерального директора –
директор по оценке**

Рычкова А.В.



Мизиков Д.Ю.

12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативно-правовая литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
7. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО Ассоциация оценщиков «СПО» в редакции, утвержденными решением Совета Партнерства от 06.12.2018 г. (протокол № 60).

Монографии

8. Башкатов В.С. Бузова И.А. Основы оценки стоимости недвижимости. – СПб: Изд-во СПбГУ, 2005. – 170 с.;
9. Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости. Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.;
10. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. – СПб.: Издательство «МКС», 2003. – 422 с.;
11. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. В.М. Рутгайзера, М., «Дело», 1998;
12. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости: Энциклопедия оценки. – СПб: Изд-во СПбГТУ, 1997;
13. Тепман Л.Н. Оценка недвижимости. - Юнити-Дана, 2008;
14. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков. – М.: КНОРУС, 2008;
15. Кухтин П.В., Левов А.А., Лобанов В.В., Семкина О.С. Управление земельными ресурсами. – СПб: Питер, 2005;
16. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. - М.: Дело, 1997г. – 480с.;
17. Учебно-методическому пособию по курсу повышения квалификации оценщиков недвижимости, Санкт-Петербург, 2007 г., изд. «Береста».

13. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. ИНФОРМАЦИЯ ПО ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ

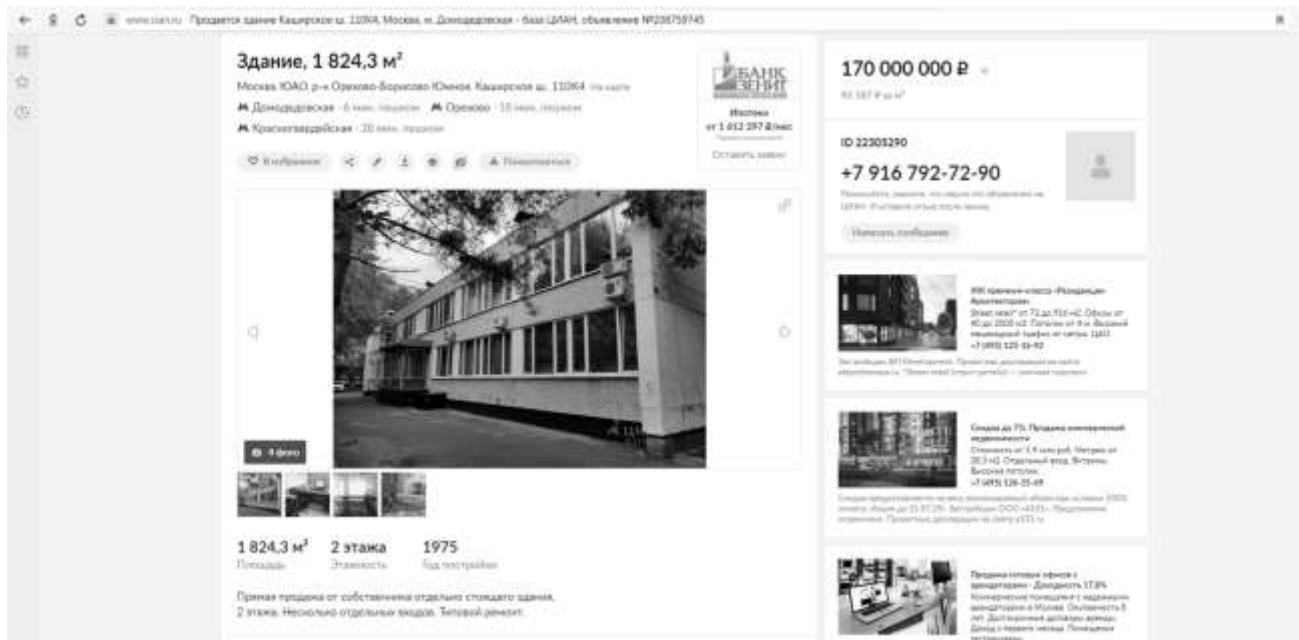
Дополнительные характеристики, не указанные в объявлениях, но используемые при проведении оценки, уточнялись по данным интервью с продавцом.

Объекты аналоги, использованные для расчета рыночной стоимости за здание

Аналог № 1



Аналог № 2



Аналог № 3

Здание (В), 1 750 м²
 Москва ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово, Кипячковская ул., 3С12 7/4 этаж
 М. Варшавская 11 минут пешком М. Каширская 20 минут пешком

1750 м² 3 этажа В 1980
 Площадь Этажность Класс Год постройки

ВНИМАНИЕ! Предлагается отличное стоящее здание площадью 1750 м². Назначение: административно-офисное, складское. 15 минут пешком от станций метро Каширская или Варшавская. Престижное офисное здание с охраняемой территорией благоустроенный участок с парковкой на 25 м/ч. Земельный участок (25 соток) в аренде до 2091 г. Здание реконструировано в 2016 году. Сделан капитальный ремонт. Имеет два флипа: телевизионный и видеонаблюдения, которые занимают помещения под кабинеты и офисы, а также подземный цокольный этаж, в котором размещаются складские и служебные помещения. Выделенная конструктивная мощность 300 кВт. Два лифта в здании. Белье 2 Уличная парковка. Здание полностью оборудовано инженерными системами, светом, пожарной сигнализацией, системой видеонаблюдения и контролем доступа. Доступ осуществляется через два входа и выделенный автоматический веревочный подъемник.

139 000 000 Р +

ID 1017316
 +7 916 979-25-26

Внимание! Предлагается отличное стоящее здание площадью 1750 м². Назначение: административно-офисное, складское. 15 минут пешком от станций метро Каширская или Варшавская. Престижное офисное здание с охраняемой территорией благоустроенный участок с парковкой на 25 м/ч. Земельный участок (25 соток) в аренде до 2091 г. Здание реконструировано в 2016 году. Сделан капитальный ремонт. Имеет два флипа: телевизионный и видеонаблюдения, которые занимают помещения под кабинеты и офисы, а также подземный цокольный этаж, в котором размещаются складские и служебные помещения. Выделенная конструктивная мощность 300 кВт. Два лифта в здании. Белье 2 Уличная парковка. Здание полностью оборудовано инженерными системами, светом, пожарной сигнализацией, системой видеонаблюдения и контролем доступа. Доступ осуществляется через два входа и выделенный автоматический веревочный подъемник.

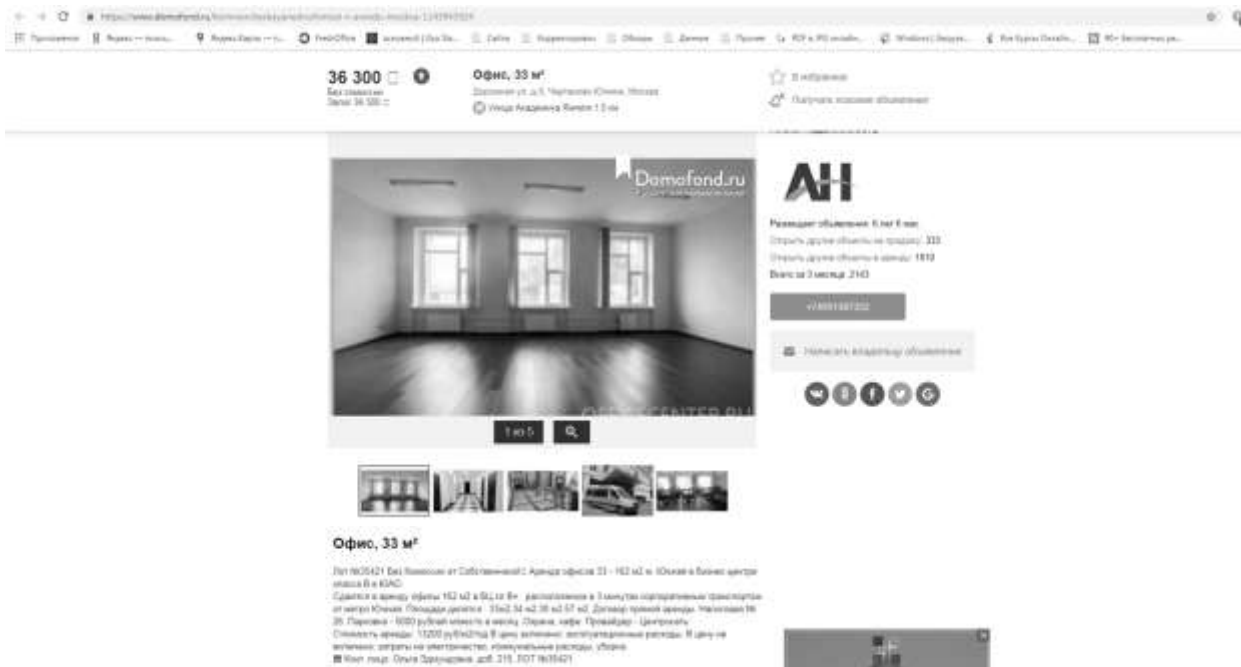
Внимание! Предлагается отличное стоящее здание площадью 1750 м². Назначение: административно-офисное, складское. 15 минут пешком от станций метро Каширская или Варшавская. Престижное офисное здание с охраняемой территорией благоустроенный участок с парковкой на 25 м/ч. Земельный участок (25 соток) в аренде до 2091 г. Здание реконструировано в 2016 году. Сделан капитальный ремонт. Имеет два флипа: телевизионный и видеонаблюдения, которые занимают помещения под кабинеты и офисы, а также подземный цокольный этаж, в котором размещаются складские и служебные помещения. Выделенная конструктивная мощность 300 кВт. Два лифта в здании. Белье 2 Уличная парковка. Здание полностью оборудовано инженерными системами, светом, пожарной сигнализацией, системой видеонаблюдения и контролем доступа. Доступ осуществляется через два входа и выделенный автоматический веревочный подъемник.

Объекты аналоги, использованные для расчета арендной ставки за офисные помещения (блоки до 100 кв. м)

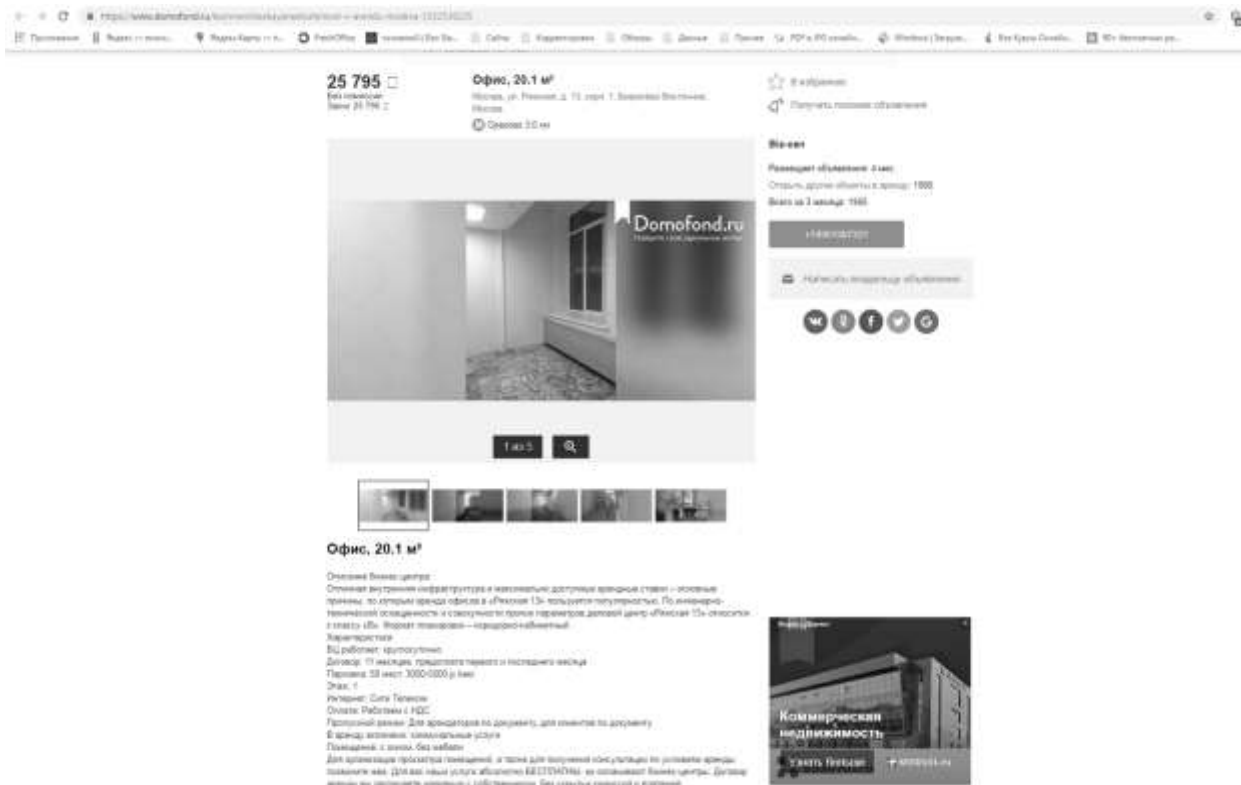
Аналог № 1



Аналог № 2



Аналог № 3



Объекты аналоги, использованные для расчета арендной ставки за офисные помещения (блоки от 250 до 500 кв. м)

Аналог № 1



Аналог № 2

453 750 **Офис, 363 м²**
 Варшавская
 Варшавская ул. 119 к.1, 1 этаж (Свиблово, Москва)
 Южная 12 км

Аgora estate
 Рекомендуют объявления: 3 года 7 мес.
 Открыть другие объекты в аренду: 442
 Открыть другие объекты в аренду: 526
 Всего за 3 месяца: 963

Офис, 363 м²
 Высокоскоростной Интернет Предлагается в аренду офисное помещение в БЦ Варшавская Снай площадью 363 кв. м на 11 этаже. Отделочные материалы, выполнен ремонт, окна в офисе. Зеркало оборудовано скоростными лифтами, системой центрального кондиционирования, приточно-вытяжной вентиляцией, пожаротушения и пожарной сигнализацией, водопроводом, канализацией и инженерией, оборудованной на высшем уровне для того, чтобы обеспечить максимальный уровень комфорта. В здании расположены: Сеть магазинов одежды и обуви H&M, ZARA, Mango, а также магазины связи MTS. Электроснабжение - от собственной трансформаторной подстанции, индивидуальный тепловой пункт. Хорошая транспортная доступность, в шаговой доступности метро "Свиблово" и "Варшавская" - 13 минут пешком. Вид с панорамой Парка культуры и отдыха им. Ленинского комсомола - 5 минут пешком. Система видеонаблюдения помещений, круглосуточный выезд в службу, авторизованное метрополитеном на Варшавской автостанции. Объект № 542933. Номер объявления: 4537503330.

Аналог № 3

476 718 **Офис, 341 м²**
 Москва
 Варшавская автостанция д.140, Варшавская Сторона, Москва
 Улица Академика Бугая 534 м

HERZEN CAPITAL
 Рекомендуют объявления: 4 года 8 мес.
 Открыть другие объекты в аренду: 323
 Всего за 3 месяца: 523

Офис, 341 м²
 Уникальный номер офиса - 942124.
 Средств офис, привлекательно для собственников, всевозможные удобства.
 Обширные виды возможны при панораме.
 Офис расположен по адресу: Москва, Варшавская автостанция д.140,
 Улица Академика Бугая (11 км. пешком) Номер объявления: 28.
 Планировка: квадратной формы.
 Состояние: отличное.
 Площадь: 341 м2.
 Планировка: Открытая.
 Этаж: 1.
 Высота потолка: 3 м.
 Тип: стандарт.
 Электроснабжение: до 20 кВт.
 Все коммуникации, приточно-вытяжная вентиляция, пожарно-охранная сигнализация, видеонаблюдение, кондиционирование.
 Лифтовый стоянок: 1 700 руб/мес (включая НДС).
 Различные варианты мебели/проекта.
 Склад и видеонаблюдение/улучшения - оборудованы.
 Есть другие варианты помещений (в том числе в соседних районах).
 Быстрый вывод помещения. Звоните!

Объекты аналоги, использованные для расчета арендной ставки за производственно-складские помещения

Аналог № 1

Склад, 106 м²
в деловом центре «Триумф»
Москва ЮАО, р-н Сидякино, Кавказский б-р, 57. На карте
М. Котельническая - 2 мин. на транспорте М. Южная - 2 мин. на транспорте

79 500 Р/мес.
3 032 Р за м² в год

RENTUM
Агентство недвижимости
На рынке с 2007 года.
Буд 29 объектов

+7 985 695-09-37
+7 903 723-83-10

Позвоните, чтобы узнать все подробности об объекте или задать вопросы специалисту.

106 м² Площадь
1 из 7 Этаж
3,45 м Выс. потолка
Свободно Помещение

Склад теплый, высота потолка 3,45 м.
Широкая дверная проема в помещении 1,8 м.
Электричество 3 кВт.
Имеется отдельный выход в коридор для разгрузки/погрузки.

Аналог № 2

Склад (В), 25 м²
в деловом центре «Бимарковский»
Москва ЮАО, р-н Давыдовский, 2-й Кокуновский проезд, 29КОСБ. На карте
М. Автозаводская - 15 мин. пешком М. Зябливо - 10 мин. поездом

17 926 Р/мес.
3 032 Р за м² в год

Гута
Объект аренды
Нет объектов
Буд 80 объектов

+7 499 788-60-00

Позвоните, чтобы узнать все подробности об объекте или задать вопросы специалисту.

25 м² Площадь
1 из 7 Этаж
Свободно Помещение

Сдается помещение под склад, мини-производство в Деловом центре «Бимарковский», расположенном в 15-ти минутах ходьбы от м. Автозаводская и в 5-ти минутах ходьбы от платформы ЗИЛ МДК.
2-й этаж складского здания.
ДЦ имеет собственную бесплатную парковку.
Площадь помещения, доступная в аренду 25,7 кв.м. Высота потолка: 3,0 м. Водоотливная мощность 10 кВт.
Вода подведена.
Срок аренды: 11 месяцев с арендацией.
НДС включен в ставку. Коммерческие услуги оплачиваются отдельно. Юр. адрес предоставляется! **СВОБЕДИНЦУ!**

Аналог № 3

Москва ЮАО, р-н Нагатское Садикова, Выдринское ш., 39БС1. 76 кв.м
 А Нагатское 3 мин. пешком

286 200 Р/мес. -
 7 200,4 кв.м в год

АПЕКС НЕДВИЖИМОСТЬ
 Агентство недвижимости
 На рынке с 1998 года
 Топ в отрасли

+7 495 369-67-52
 Поможем купить, продать, сдать, арендовать, оценить и оформить любые сделки

477 м² Площадь
2 из 4 Этаж
Свободно Помещение

Лот 268149 Предложение от Собственника! Сдается склад или помещение под производство м.Нагатское, 5 минут пешком, 2 этаж с лифтом грузоподъемностью 5 тонн. Административное здание. Парковка, разгрузка сразу в подвале. Блок со свободной планировкой, подходит под тепло-отопную проводку, под воду, канализацию, теплоотвод. В здании есть свободные офисные площади. Высота потолка 2,5 метра. Температура зимой плюс двадцать пять градусов. Отделочные работы. На охраняемой территории большая парковка. Электрическая мощность 100 кВт, можно увеличить. В блоке есть коммуникации для вывода воды и канализации. Два лифта. Есть окна. Пол керамическая плитка, стены оштукатурены. В здании выделены затраты на электричество, коммунальные расходы.
 Елена Вострикова, доб. 124, ЛОТ 268149

Дли Тонки
 Продажа (с НДС) с парковочным местом
 ул. Южная д.4, кв.42 м.кв. ДДТ. Единица
 менее 10 кв.м 30%
 +7 495 625 13 41

Нагатское, 47 Прямая ссылка на 30.06.2018, подробности на сайте агентства.ru

300 гармонично классический
 Архитектурное
 здание 1907 г. ул. Южная д.4
 кв.42 м.кв. Площадь 40 кв.м. Большой
 индивидуальный проект от архитектора
 +7 495 625 13 41

Нагатское, 47 Прямая ссылка на 30.06.2018, подробности на сайте агентства.ru

Приложение 2. Копии документов, предоставленных Заказчиком

ВЫПИСКА ИЗ Единого государственного реестра недвижимости

ФГИС ЕГРН	
<small>полное наименование органа регистрации прав</small>	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	Раздел 1
Сведения о характеристиках объекта недвижимости	
На основании запроса от 24.06.2019 г., поступившего на рассмотрение 25.06.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:	

Земельный участок	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____	Раздела 1
Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
25.06.2019 № 99/2019/268827833	
Кадастровый номер:	77:05:0010003:18583
Номер кадастрового квартала:	77:05:0010003
Дата присвоения кадастрового номера:	09.10.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	г. Москва, ул. Бирюльская, вл. 12, корп. 3
Площадь:	726 +/- 9 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	5347294.92
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r... 25.06.2019

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1

Земельный участок		(или объект недвижимости)	
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов: _____
25.06.2019 № 99/2019/268827833		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:05:0010003:18583	
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	участки размещения учебно-воспитательных объектов; объекты размещения учебно-производственных комбинатов (1.2.17)		
Сведения о кадастровом инкисере:	Бессонова Оксана Леонидовна №77-12-45, ООО "ЦКН"		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесозаповедника:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r... 25.06.2019

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Лист 1 из 1

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости:
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
25,06,2019	№ 99/2019/268827833		
Кадастровый номер:		77:05:0010003:18583	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 77:05:0010003:144. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незаинтересованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Савенко Леонид Александрович		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r... 25.06.2019

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

Раздел 2

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
25.06.2019 № 99/2019/268827833			
Кадастровый номер:		77:05:0010003:18583	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Акционерное общество "Резервстрой", ИНН: 5036168454		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77:05-0010003:18583-77/012/2017-1 от 01.11.2017		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано		
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

МП.

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r... 25.06.2019

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Страница 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Раздел 3

Земельный участок			
<small>(по объекту недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:
25.06.2019	№ 99/2019/268827833		
Кадастровый номер:		77:05:0010003:18583	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r... 25.06.2019

ДЛЯ ПОДАРОКОВ ИЛИ ПОДАРОКОВ ПОДАРОКОВ ПОДАРОКОВ

№ 99/2019/268827833

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1 :	Всего разделов:
25.06.2019	№ 99/2019/268827833		
Кадастровый номер:		77:05:0010003:18583	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r... 25.06.2019

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Страница 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Раздел 3.2

Земельный участок				
<small>(из объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2	Всего разделов:	Всего листов выписки:
25.06.2019	№ 99/2019/268827833			
Кадастровый номер:			77:05:0010003:18583	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: Московская				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	-7562.51	10063.68	626003000000	0.1
2	-7559.78	10073.54	626003000000	0.1
3	-7560.24	10073.67	626003000000	0.1
4	-7555.85	10089.76	626003000000	0.1
5	-7565.4	10092.39	626003000000	0.1
6	-7567.02	10086.61	626003000000	0.1
7	-7568.57	10087.04	626003000000	0.1
8	-7569.78	10082.66	626003000000	0.1
9	-7593.53	10089.3	626003000000	0.1
10	-7597.98	10073.54	626003000000	0.1
11	-7573.27	10066.65	626003000000	0.1
12	-7574.04	10063.87	626003000000	0.1
13	-7569	10062.6	626003000000	0.1
14	-7568.26	10065.27	626003000000	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r... 25.06.2019

ВЫПИСКА ИЗ Единого государственного реестра недвижимости

Страница 1

ФГИС ЕГРН		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		
Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
На основании запроса от 24.06.2019 г., поступившего на рассмотрение 25.06.2019 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:		
Заголовок		
вид объекта недвижимости		
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №
25.06.2019	№ 99/2019/268828545	
Кадастровый номер:		77:05:0010003:1183
Номер кадастрового квартала:	77:05:0010003	
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 45:256:002:000002880	
Адрес:	г. Москва, Бирюлевская ул., д. 12, кор. 3	
Площадь, м ² :	1598,4	
Назначение:	Жилая квартира	
Наименование:	Жилое	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	4, в том числе подземных 1	
Материал наружных стен:	Кирпичные	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1954	
Год завершения строительства:	1954	
Кадастровая стоимость, руб.:	57338044,56	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
М.П.		инициалы, фамилия

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r... 25.06.2019

ВЫПИСКА ИЗ ЕГР ЕДИНОГО ЦЕНТРА

Стр. 2 из 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1

На основании запроса от 24.06.2019 г., поступившего на рассмотрение 25.06.2019 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Запись		
вид объекта недвижимости		
Лист № _____ Раздела 1 _____	Всего листов раздела 1 : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____	
25.06.2019 № 99/2019/268828545		
Кадастровый номер: 77:05:0010003:1182		
Кадастровый номер иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:05:0010003:18383	
Кадастровые номера помещений, зданий, мест, расположенных в здании или сооружении:	77:05:0010003:17076, 77:05:0010003:17079, 77:05:0010003:17073, 77:05:0010003:17074, 77:05:0010003:17075, 77:05:0010003:17077, 77:05:0010003:17078	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав данного недвижимого комплекса:		
Кадастровый номер земельного участка, если входящего в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инвентаре:	Тыткова Олег Александрович №77-11-175, ООО "ЦЕН"	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	В ГКИ обнаружено и исправлено техническая ошибка в части наличия ошибочно внесенных сведений. ОКС с кадастровым номером 77:05:0010003:1182 отмен приоритет. ОКС с кадастровым номером 77:05:0010003:1142 присвоен статус «Архивный». Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.2 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Савенко Леонид Александрович	
Государственный регистратор:	ФГИС ЕГРН	
подпись и наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r... 25.06.2019

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

Раздел 2

Задание		под объектом недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
25.06.2019	№ 99/2019/268828545		
Кадастровый номер:		77:05:0010003:1182	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Акционерное общество "Резервстрой", ИНН: 5016168454	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77:05:0010003:1182-77/012/2017-2 от 01.11.2017	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Запрещение сделок с имуществом. Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из государственного реестра, а также регистрационно-сравнительных и обременительных в отношении имущества: г. Москва, ул. Бирюлевская, д. 12, корп. 3, када № 77:05:0010003:1182, Здание, назначение: нежилое, площадь 1 598, 4 кв.м.	
дата государственной регистрации:		19.04.2018	
номер государственной регистрации:		77:05:0010003:1182-77/005/2018-5	
3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
основание государственной регистрации:		Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 16.04.2018 (ИН № 8653/18/77039-ИП, 8652/18/77039-ИП, возбужденные на основании ИЛ № ФС 004979593 от 15.12.2016, № ФС 004979592 от 15.12.2016, выданный органом: Арбитражный суд Московской области), выданный орган: МО по СИПНХ УФССП России по Москве, Судебный пристав-исполнитель Плещин Игорь Игоревич	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Привлечения и сведения о наличии присутствия, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

МП

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Лист 5

Этажность			
вид объекта недвижимости			
Лист № _____	Рабочая S _____	Всего листов раздела S: _____	Всего разделов: _____
25.06.2019 № 99/2019/268828545		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:05:0010803:1182	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

МП

77:05

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r... 25.06.2019

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения объекта недвижимости

Раздел 5.1

Данные			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1:	Всего листов выписки:
25.06.2019	№ 99/2019/268828545		
Кадастровый номер:		77:08:0010003:1182	

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: СК кадастрового округа						
Зона №						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя кадастровая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			Н1	Н2
1	2	3	4	5	6	7
1	-7562.51	10063.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2	-7559.78	10073.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3	-7560.24	10073.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4	-7555.85	10089.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
5	-7565.4	10092.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
6	-7567.02	10086.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
7	-7568.57	10087.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
8	-7569.78	10082.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
9	-7593.53	10089.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
10	-7597.98	10073.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
11	-7573.27	10066.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
12	-7574.04	10063.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
13	-7569	10062.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
подпись				инициалы, фамилия		

М.П.

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r... 25.06.2019

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Раздел 5.1

Здание							
наименование объекта недвижимости							
Лист №	Раздел 5.1		Всего листов раздела 5.1	Всего разделов	Всего листов выписки		
25.06.2019	№ 99/2019/268828548						
Кадастровый номер:				77:05:0010003:1181			
Номер точки	Координаты, м			Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y				Н1	Н2
1	2	3	4	5	6	7	
34	-7568.26	10065.27		данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1	-7562.51	10063.69		данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2. Сведения о предельной высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости							
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют			
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют			
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН			
полное наименование должности				подпись	инициалы, фамилия		

М.П.

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r... 25.06.2019

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Раздел 3.1

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1:		Всего разделов:	Всего листов выписки:	
25.06.2019	№ 99/2019/248828545					
Кадастровый номер:				77:05:0010003:1182		
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контурами (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат: СК единого округа						
Зона №						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определений координат характерных точек контура, м	Глубина, метров, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		Н1	Н2	
1	2	3	4	5	6	7
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

М.П.

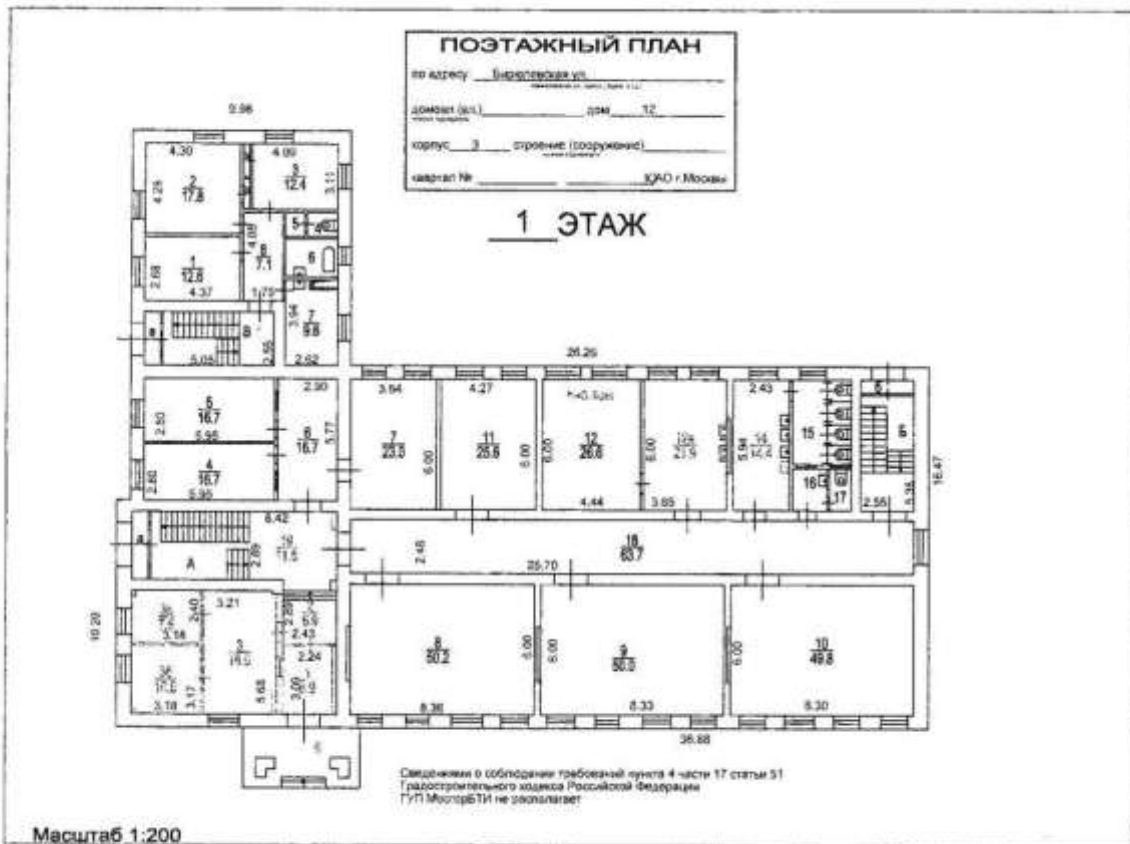
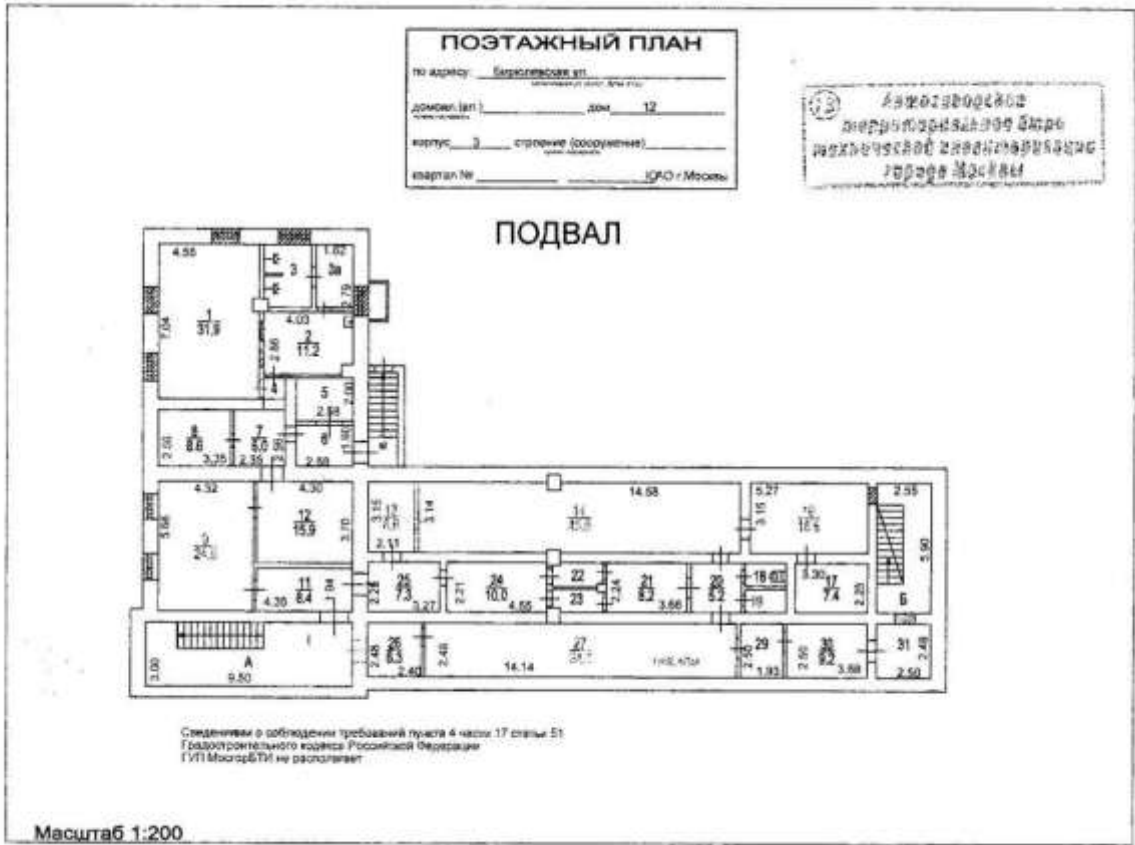
https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r... 25.06.2019

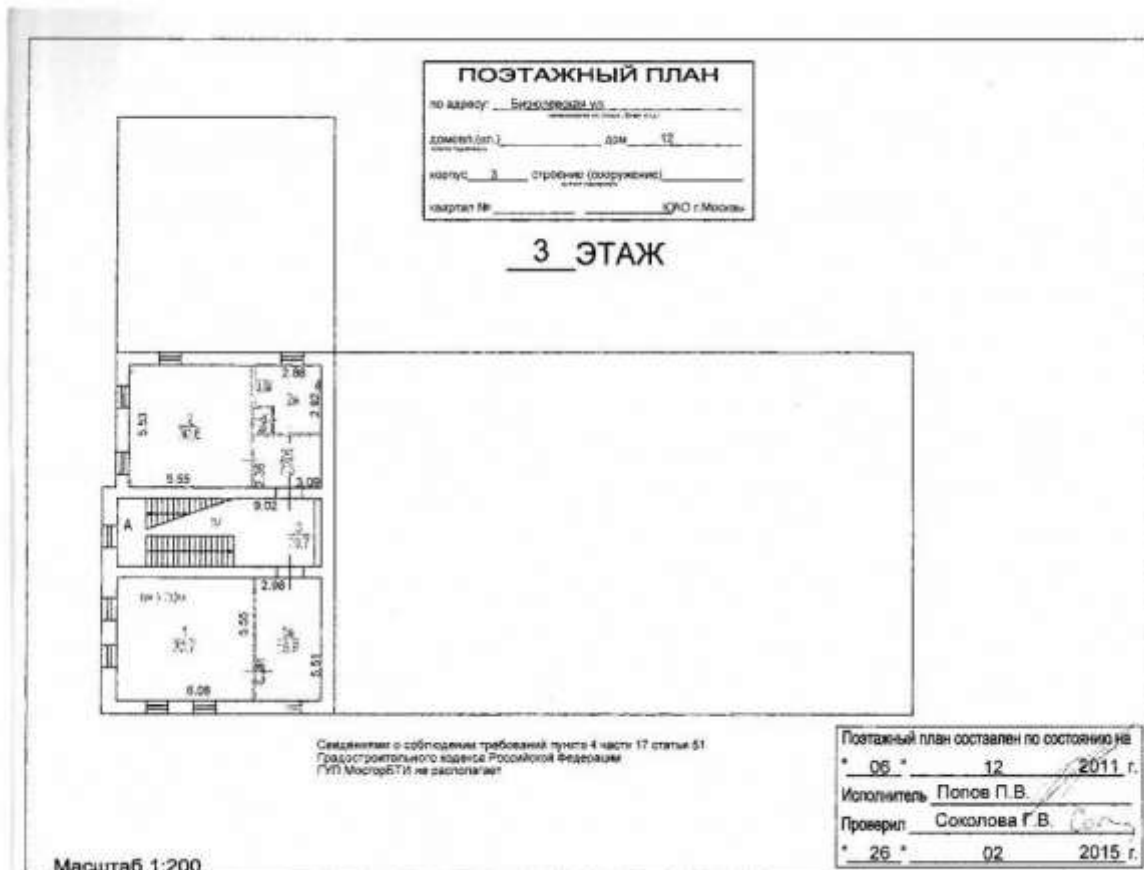
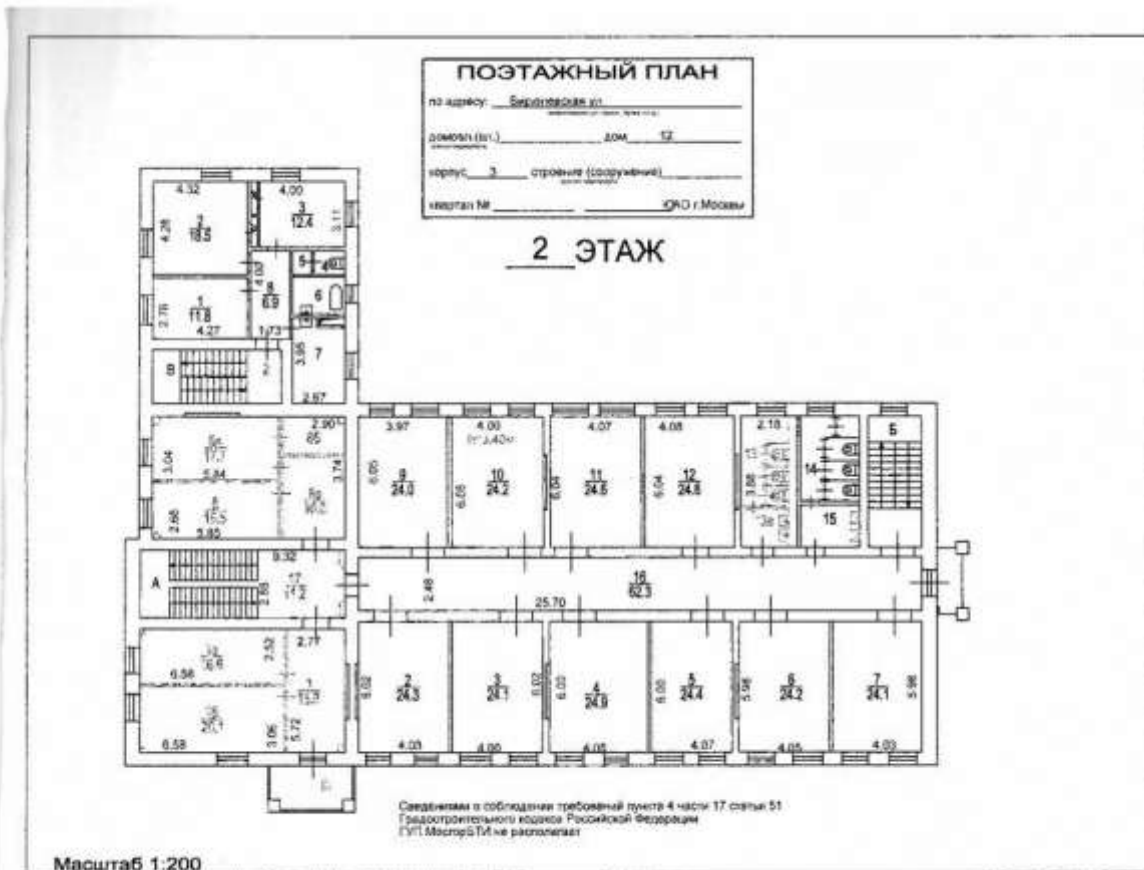
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Лист 7

Характеристики объекта недвижимости						
Лист № _____ Раздел № _____						
Всего листов раздела № _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____						
Квартальный номер: _____						
77:05:0010003:1182						
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м²
1	77:05:0010003:17076	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	20,4
2	77:05:0010003:17079	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	23,9
3	77:05:0010003:17073	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	24,6
4	77:05:0010003:17074	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	14,4
5	77:05:0010003:17075	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	16,8
6	77:05:0010003:17077	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	24
7	77:05:0010003:17078	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	24,3
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия
М.П.						

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r... 25.06.2019

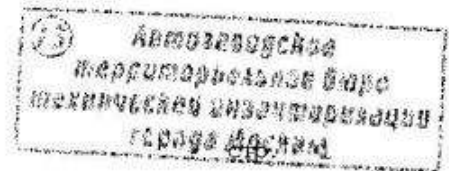






Автозаводское ТБТИ
Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Вирюлевская ул., 12, кор.3



Помещение N I Тип: Спец.назначение

ф.25

Последнее обследование 6.12.2011

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51

Градостроительного кодекса Российской Федерации

ГУП МосгорБТИ не располагает.

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та	
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.			
				основ.	вспом.			балк.	проч.	
п	1	служебное	31,9			31,9			сп. наз.	245
	2	служебное	11,2			11,2			сп. наз.	
	3	душевая	5,6			5,6			сп. наз.	
	3а	раздевалка	4,5			4,5			сп. наз.	
	4	коридор	1,2			1,2			сп. наз.	
	5	кладовая	5,4			5,4			сп. наз.	
	6	коридор	3,3			3,3			сп. наз.	
	7	пом. специальное	6,0	6,0					сп. наз.	
	8	пом. специальное	8,6	8,6					сп. наз.	
	9	пом. специальное	24,5	24,5					сп. наз.	
	11	пом. специальное	8,4	8,4					сп. наз.	
	12	пом. специальное	15,9	15,9					сп. наз.	
	13	пом. специальное	6,6	6,6					сп. наз.	
	14	пом. специальное	45,5	45,5					сп. наз.	
	16	пом. специальное	16,6	16,6					сп. наз.	
	17	пом. специальное	7,4	7,4					сп. наз.	
	18	уборная	2,0	2,0					сп. наз.	
	19	уборная	1,9	1,9					сп. наз.	
	20	пом. специальное	5,2	5,2					сп. наз.	
	21	пом. специальное	8,2	8,2					сп. наз.	
	22	пом. специальное	2,3	2,3					сп. наз.	
	23	пом. специальное	2,5	2,5					сп. наз.	
	24	пом. специальное	10,0	10,0					сп. наз.	
	25	пом. специальное	7,3	7,3					сп. наз.	
	26	пом. специальное	8,3	8,3					сп. наз.	
	27	пом. специальное	34,1	34,1					сп. наз.	
	29	пом. специальное	4,8	4,8					сп. наз.	
	30	пом. специальное	9,2	9,2					сп. наз.	
	31	пом. специальное	6,2	6,2					сп. наз.	
Итого по помещению			304,6	241,5	63,1					
---Нежилые помещения всего			304,6	241,5	63,1					
в т.ч. Спец.назначение			304,6	241,5	63,1					

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



02 50 14 0027582

По адресу: Вирюлевская ул., 12, кор.3

стр. 2

Тип: Учебно-научные (используется не по назначению)
Последнее обследование 6.12.2011

ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогаг. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
п	А	клетка лестнич	28,5		28,5				245
	Б	клетка лестнич	15,0		15,0				
Итого по помещению			43,5		43,5				
---Нежилые помещения всего			43,5		43,5				
в т.ч. Учрежденческие			43,5		43,5				
Итого по этажу п			348,1	241,5	106,6				
---Нежилые помещения всего			348,1	241,5	106,6				
в т.ч. Учрежденческие			43,5		43,5				
Спец.назначение			304,6	241,5	63,1				

По адресу: Вирюлевская ул., 12, кор.3

стр. 3

Тип помещений: Не входящие в общую площадь

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

п а2 сход в подвал 6,6 245
 Последнее обследование 6.12.2011

По адресу: Виролёвская ул., 12, кор.3

стр. 4

Помещение N II Тип: Учебно-научные (используется не по назначению) ф.25
 Последнее обследование 6.12.2011
 Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51
 Градостроительного кодекса Российской Федерации
 ГУП МосгорВТИ не располагает.

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	тамбур	6,9		6,9				340
	2	вестибюль	6,9		6,9			учрежд.	
	3	комната охраны	18,0		18,0			учрежд.	
	3а	комната охраны	7,6		7,6			учрежд.	
	3б	комната охраны	10,0		10,0			учрежд.	
	4	кабинет	16,7	16,7				учрежд.	
	5	кабинет	16,7	16,7				учрежд.	
	6	коридор	16,7		16,7			учрежд.	
	7	кабинет	23,0	23,0				учрежд.	
	8	кабинет	50,2	50,2				учрежд.	
	9	кабинет	50,0	50,0				учрежд.	
	10	кабинет	49,8	49,8				учрежд.	
	11	кабинет	25,6	25,6				учрежд.	
	12	столовая	26,6		26,6			учрежд.	
	12а	кухня	21,9		21,9			учрежд.	
	14	умывальная	14,4		14,4			учрежд.	
	15	уборная	10,5		10,5			учрежд.	
	16	умывальная	2,8		2,8			учрежд.	
	17	уборная	1,9		1,9			учрежд.	
	18	коридор	63,7		63,7			учрежд.	
	19	коридор	11,8		11,8			учрежд.	
Итого по помещению			451,7	232,0	219,7				
---Нежилые помещения всего			451,7	232,0	219,7				
в т.ч. Учрежденческие			451,7	232,0	219,7				

Квартира N I (используется не по назначению) ф.22
 Последнее обследование 6.12.2011

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
		(жилая)		основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	прочее	12,6		12,6				340
	2	прочее	17,8		17,8				
	2а	шкаф встроенный	0,8			0,8			
	3	прочее	12,4	12,4					
	3а	шкаф встроенный	0,8			0,8			
	4	уборная	1,6			1,6			
	5	коридор	0,8			0,8			
	6	ванная	4,5			4,5			
	7	кухня	9,6			9,6			
	8	коридор	7,1			7,1			
Итого по квартире			68,0	42,8	25,2				

Общая площадь определена в соответствии со Ст.15 Жилищного кодекса РФ

По адресу: Вирюлевская ул., 12, кор.3

стр. 5

Тип: Учебно-научные (используется не по назначению)
Последнее обследование 6.12.2011

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	A	клетка лестнич	13,5			13,5			340
	a	тамбур	2,6			2,6		учрежд.	
	B	клетка лестнич	13,6			13,6		учрежд.	
	b	тамбур	1,3			1,3		учрежд.	
	B	клетка лестнич	12,9			12,9		учрежд.	
	b	тамбур	1,9			1,9		учрежд.	
Итого по помещению			45,8			45,8			
---Нежилые помещения всего			45,8			45,8			
в т.ч. Учрежденческие			45,8			45,8			
Итого по этажу 1			565,5	274,8		290,7			
----Жилые помещения всего			68,0	42,8		25,2			
в т.ч. Квартира			68,0	42,8		25,2			
---Нежилые помещения всего			497,5	232,0		265,5			
в т.ч. Учрежденческие			497,5	232,0		265,5			

По адресу: Вирюлевская ул., 12, кор.3

стр. 6

Помещение N III Тип: Общежитие (используется не по назначению)

ф.22

Последнее обследование 6.12.2011

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51

Градостроительного кодекса Российской Федерации

ГУП МосгорБТИ не располагает.

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	основ. (жилая)	в т.ч. вспом.	лодж.	балк.	проч.	
2	1	коридор	15,8			15,8			340
	1a	кабинет	16,6	16,6				учрежд.	
	1б	кабинет	20,1	20,1				учрежд.	
	2	кабинет	24,3	24,3				учрежд.	
	3	кабинет	24,1	24,1				учрежд.	
	4	кабинет	24,9	24,9				учрежд.	
	5	кабинет	24,4	24,4				учрежд.	
	6	кабинет	24,2	24,2				учрежд.	
	7	кабинет	24,1	24,1				учрежд.	
	8	кабинет	15,5	15,5				учрежд.	
	8a	кабинет	17,7	17,7				учрежд.	
	8б	серверная	5,3			5,3		учрежд.	
	8в	коридор	10,8			10,8		учрежд.	
	9	кабинет	24,0	24,0				учрежд.	
	10	кабинет	24,2	24,2				учрежд.	
	11	кабинет	24,6	24,6				учрежд.	
	12	кабинет	24,6	24,6				учрежд.	
	13	уборная	8,5			8,5		учрежд.	
	13a	умывальная	3,7			3,7		учрежд.	
	14	уборная	10,7			10,7		учрежд.	
	15	умывальная	4,8			4,8		учрежд.	
	16	коридор	62,3			62,3		учрежд.	
	17	коридор	11,2			11,2		учрежд.	
Итого по помещению			446,4	313,3	133,1				
---Нежилые помещения всего			446,4	313,3	133,1				
в т.ч. Учрежденческие			446,4	313,3	133,1				

Общая площадь определена в соответствии со Ст.15 Жилищного кодекса РФ

По адресу: Вирюлевская ул., 12, кор.3

стр. 7

Квартира № 2 (используется не по назначению)
Последнее обследование 6.12.2011.

ф.22

Этаж	№№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч. (жилая)		лодж.	в т.ч. балк. проч.		
2	1	прочее	11,8	11,8					340
	2	прочее	18,5	18,5					
	2а	шкаф встроенный	0,8		0,8				
	3	прочее	12,4	12,4					
	3а	шкаф встроенный	0,8		0,8				
	4	уборная	1,6		1,6				
	5	коридор	1,0		1,0				
	6	ванная	4,6		4,6				
	7	кухня	9,9		9,9				
8	коридор	6,9		6,9					
Итого по квартире			68,3	42,7	25,6				

Общая площадь определена в соответствии со Ст.15 Жилищного кодекса РФ

Тип: Учебно-научные (используется не по назначению)
Последнее обследование 6.12.2011.

ф.25

Этаж	№№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч. балк. проч.		
2	А	клетка лестнич	15,7		15,7	учрежд.			340
	Б	клетка лестнич	15,4		15,4	учрежд.			
	В	клетка лестнич	15,1		15,1	учрежд.			
Итого по помещению			46,2		46,2				
---Нежилые помещения всего			46,2		46,2				
в т.ч. Учрежденческие			46,2		46,2				
Итого по этажу 2			560,9	356,0	204,9				
----Жилые помещения всего			68,3	42,7	25,6				
в т.ч. Квартира			68,3	42,7	25,6				
---Нежилые помещения всего			492,6	313,3	179,3				
в т.ч. Учрежденческие			492,6	313,3	179,3				

По адресу: Бирюлевская ул., 12, кор.3

стр. 8

Помещение N IV Тип: Учебно-научные (используется не по назначению)

ф.25

Последнее обследование 6.12.2011

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

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
3	1	кабинет	33,7	33,7					320
	1a	приемная	15,9	15,9			учрежд.		
	1б	тамбур	0,4				учрежд.		
	2	кабинет	30,6	30,6	0,4		учрежд.		
	2a	санузел	8,5				учрежд.		
	2б	коридор	7,3		8,5		учрежд.		
	2в	душевая	1,2		7,3		учрежд.		
	3	коридор	10,7		1,2		учрежд.		
					10,7		учрежд.		
		Итого по помещению	108,3	80,2	28,1				
		---Нежилые помещения всего	108,3	80,2	28,1				
		в т.ч. Учрежденческие	108,3	80,2	28,1				

Итого по помещению	108,3	80,2	28,1				
---Нежилые помещения всего	108,3	80,2	28,1				
в т.ч. Учрежденческие	108,3	80,2	28,1				

Тип: Учебно-научные (используется не по назначению)

ф.25

Последнее обследование 6.12.2011

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
3	А	клетка лестнич	15,6						320
		Итого по помещению	15,6		15,6				
		---Нежилые помещения всего	15,6		15,6				
		в т.ч. Учрежденческие	15,6		15,6				

Итого по помещению	15,6		15,6				
---Нежилые помещения всего	15,6		15,6				
в т.ч. Учрежденческие	15,6		15,6				

Итого по этажу 3	123,9	80,2	43,7				
---Нежилые помещения всего	123,9	80,2	43,7				
в т.ч. Учрежденческие	123,9	80,2	43,7				

Итого по зданию	1598,4	952,5	645,9				
----Жилые помещения всего	136,3	85,5	50,8				
в т.ч. Квартира	136,3	85,5	50,8				
---Нежилые помещения всего	1462,1	867,0	595,1				
в т.ч. Учрежденческие	1157,5	625,5	532,0				
Спец.назначение	304,6	241,5	63,1				

Кроме того:

По помещениям, не входящим в общую площадь здания	6,6
---	-----

в том числе:

по подвалу	6,6
------------	-----

По адресу: Вирюлевская ул., 12, кор.3

стр. 9

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
19.02.2004г. N 5007647.

Экспликация на 9 страницах

26.02.2015 г.

Исполнитель _____

Полов П.В.

54 50 300224

Генеральный директор
ООО «Городской центр оценки»
Исполнитель





ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
"РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ"

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Здание

Адрес (местоположение) объекта:

Область, республика, край	_____	Россия
Город (поселение)	_____	Москва
Административный округ	_____	Южный
Улицы	_____	Бирюлевская, д. 12, корп. 3

Инвентарный номер	45:296:002:000002880				
Реестровый номер	300505:002:000002880				
Кадастровый номер	А	Б	В	Г	Д

Дата составления "30" мая 2005г.

Руководитель



/М.В. Танцев/

Содержание

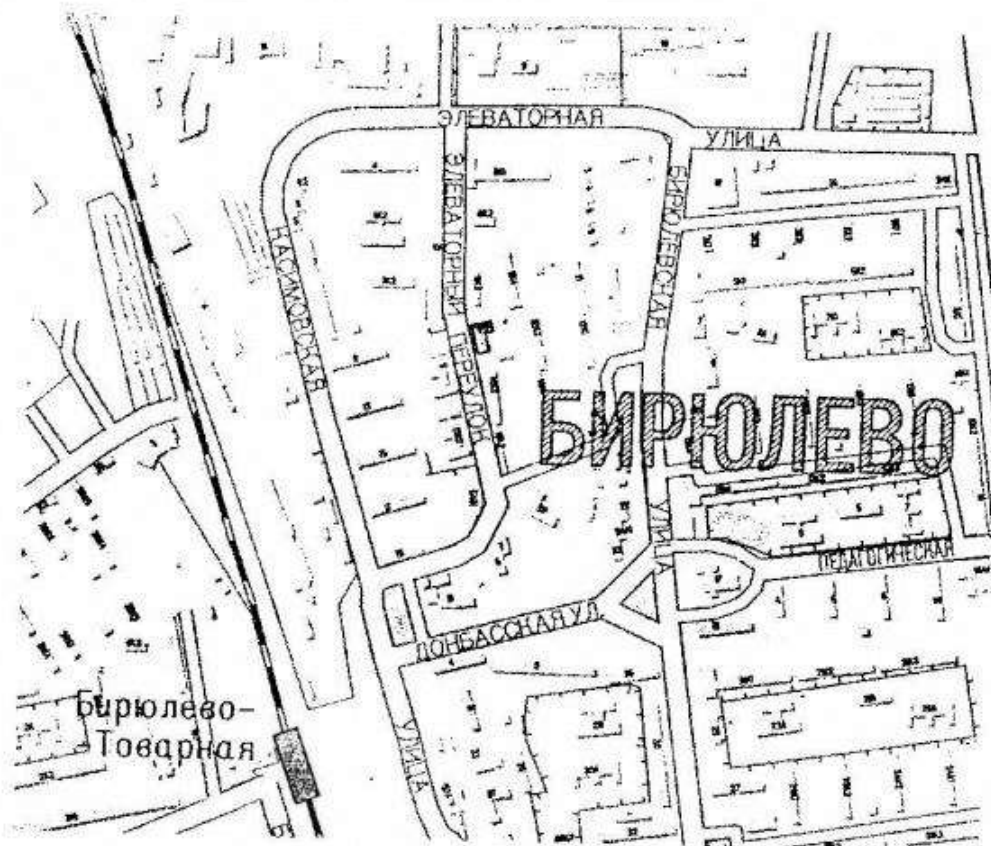
№ п.п.	Наименование раздела	№ листа
1	Общие сведения	
2	Состав объекта	2
3	Сведения о правообладателях объекта	3
4	Экспликация площади земельного участка	4
5	Ситуационная схема	4
6	План земельного участка	5
7	Технические характеристики здания (теплой пристройки)	6
8	Полтажный план здания	7-8
9	Экспликация к поэтажному плану здания	9-12
10	Технические характеристики вспомогательного (служебного) строения (пристройки) или сооружения	13-16
11	Отметки об обследовании	17
		18

Общие сведения.

Назначение: Учебное.

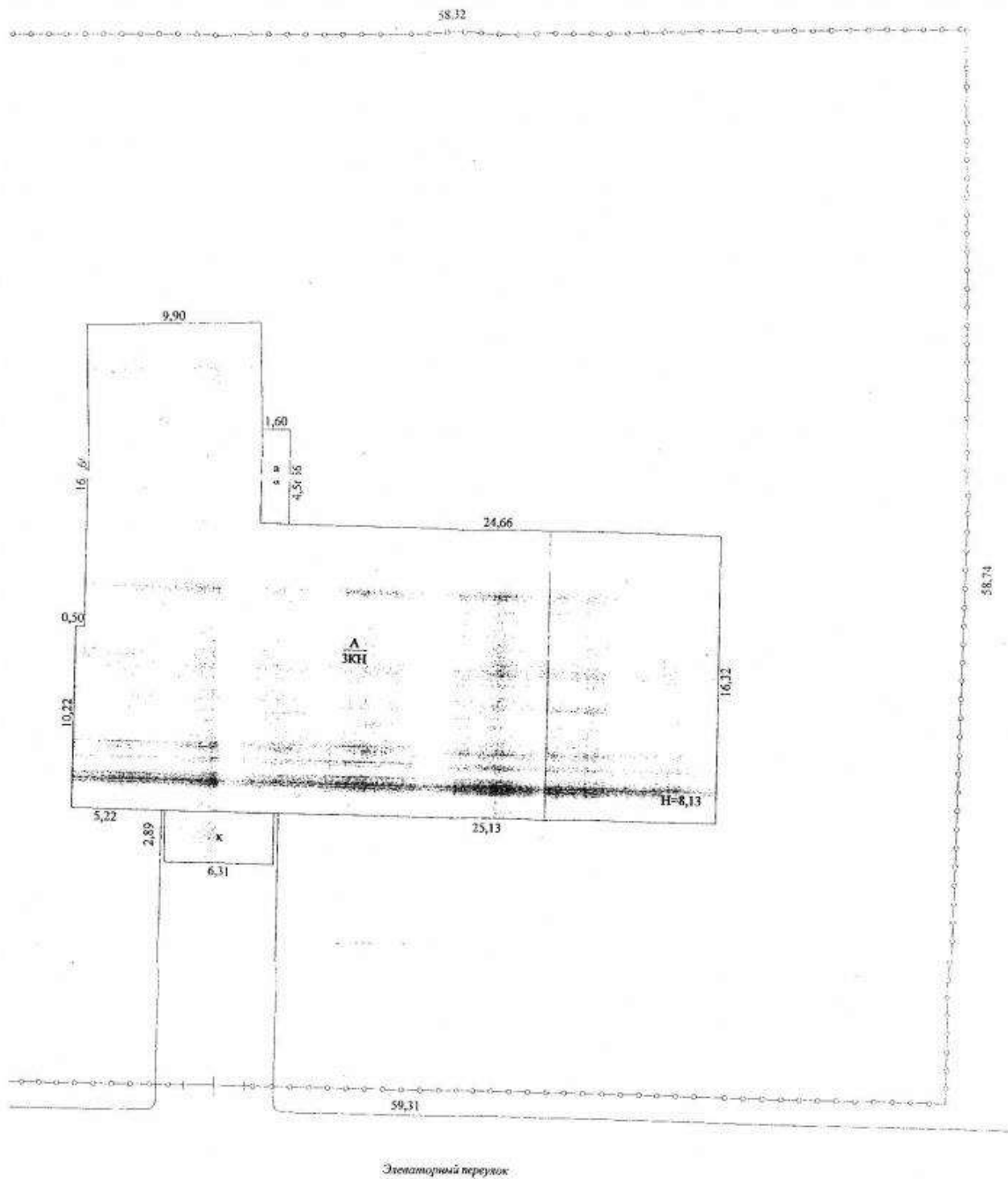
Градостроительная ситуация: Здание находится в Южном административном округе г. Москвы, ул. Бирюлевская, д. 12, корп. 3, на земельном участке площадью 0,345 га. Земельный участок имеет ограждение из металлической решетки.

Здание, описываемое в настоящем техническом паспорте, представляет собой учебный комбинат Курсов повышения квалификации работников Госкомрезерва России. Здание кирпичное 2-3х этажное, фундамент - бутовый ленточный, цоколь - кирпичный, крытое железом. Построено в 1937 г. Имеет центральное отопление, водоснабжение, канализацию, электроосвещение, телефон, телевидение.



Г Здание, расположенное по адресу:
г. Москва, ул. Бирюлевская, д. 12, корп. 3

Ростехинвентаризация	ФГУП «Ростехинвентаризация»		ГФ
	Ситуационная схема		
Лист 1	ФГУ комбинат «Ситал»		
Листов 1	(сказчик)		
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
30.05.2005 г.	Исполнитель	Мухомов В.Н.	<i>[Signature]</i>
	Проверка	Васин А.Г.	<i>[Signature]</i>



Условные обозначения

- ограждение из металлической решетки
- дорога

Лист 1	ФГУ «Госземкадастровая оценка»	РФ
Листов 1	План земельного участка	
Листов 1	ФГУ «Кад. центр «Синара» (заказчик)	Масштаб 1:200

Технические характеристики здания (теплой пристройки)

Наименование: _____ Здание: _____ Лигер: А
(№ по плану)

I. Общие сведения

Год постройки (начала строительства)	Год последнего капремонта (степень готовности)	Этажность		Площадь в кв. м			
		надземная	подземная	застройки	общая	основная	вспомогательная
1937	-	2,3	1	718,0	1593,3	809,3	784,0

II. Исчисление площадей и объемов частей здания (строения) (подвалов, полуподвалов, пристроек и т.п.)

Наименование части строения или пристройки	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв. м	Высота, м	Объем, куб. м
Подвал	$4,04 \cdot 0,50 + (4,04 + 16,66) \cdot 9,90 + (1,60 \cdot 24,66) \cdot 10,13$	473,0	2,75	1301
Здание (1-2 этаж)	$10,22 \cdot 0,50 + (10,22 + 16,66) \cdot 9,90 + (1,60 + 24,66) \cdot 16,32$	699,8	7,41	5186
Здание (3 этаж)	$10,22 \cdot 0,50 + 9,89 \cdot 16,32$	166,5	3,50	583
Крыльцо	$2,89 \cdot 6,31$	18,2	-	-
	$S_{\text{застройки}} = 718,0$			
	$S_{\text{проекции}} = 1783,1$			
	$V_{\text{общ}} = 7070$			

III. Благоустройство здания (строения), кв. м

Отапливаемая площадь	Тип отопления	Водопровод	Канализация	Электро-снабжение	Централизованное горячее водоснабжение	Газоснабжение	Лифт (эсж)		Мусоропровод
							грузопассажирский	пассажирский	
-	-	есть	есть	есть	есть	-	-	-	-

IV. Балансовая стоимость объекта – см. лист 3 (состав объекта)

V. Определение инвентаризационной стоимости здания (строения), руб.

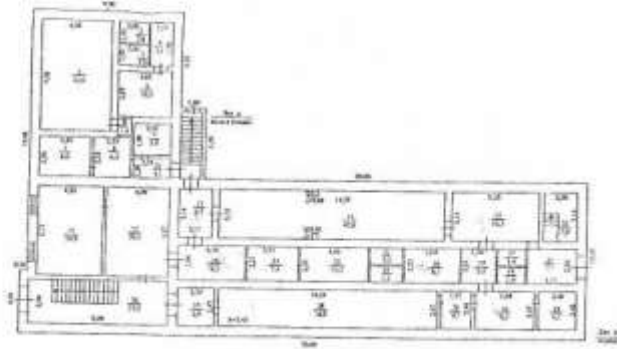
№ сборщика	№ таблицы	Единица измерения	Количество единиц	Стоимость единицы измерения	Поправки			Стоимость единицы с поправками	Восстановительная стоимость	Износ, %	Действительная стоимость

VI. Описание конструктивных элементов и определение процента износа

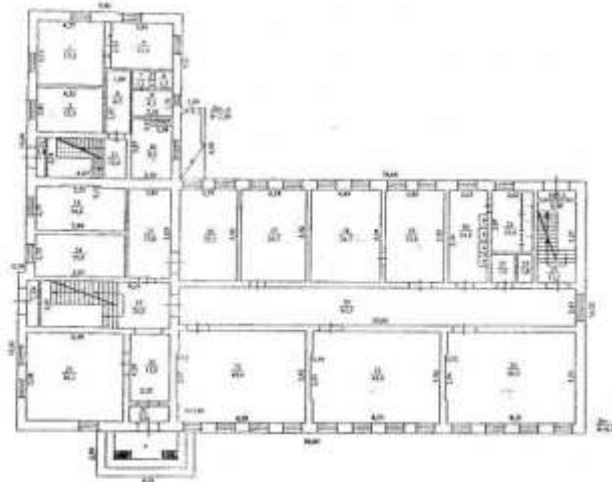
№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов	Техническое состояние элементов	Удельные веса по таблице	Цен. коэф-фиснты	Уд. вес после применения и коэфф.	Коэф-фиснты завершенн	Факт. уд. веса с поправами	Процент износа элементов	Процент износа (гр. 7 x гр. 10) / 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	Купольный ленточный	Выпучивание и заметное искривление цоколя и стен подвала, трещины	6	1	6	-	-	60	3,6
2	Стены	Кирпичные	Массивные трещины, ослабление и частичное разрушение кладки, искривление стен	17	1	17	-	-	60	10,2
3	Перегородки	Деревянные оштукатуренные	Мелкие трещины и отслоение штукатурки местами	8	1	8	-	-	35	2,8
4	Перекрытия	Подольное - железобетонное; междуэтажное - деревянное на металлических балках	Глубокие трещины в местах сопряжения с несущими стенами	10	1	10	-	-	50	5
5	Крыша	Металлическая по деревянным стропилам	Отсутствие крепления отдельных листов	5	1	5	-	-	20	1
6	Полы	Железобетонные, паркет, линолеум, плитка	Выбоины, трещины, сколы, отслаивание материала в стыках, мелкие повреждения плитусов	10	1	10	-	-	35	3,5
7	Лестницы и входы	Железобетонные	Редкие трещины	5	1	5	-	-	20	1
8	Окна, двери	Окна - по конструкции; двери - изд. изост	Мелкие трещины	11	1	11	-	-	25	2,75
9	Отделка	Побелка, обои, облицовочная плитка, деревянные панели, масл. окраска	Мелкие повреждения окрасочного слоя, отставание обоев, сколы в плитке	9	1	9	-	-	45	4,05
10	Санитарно-технические устройства	водопровод, канализация, отопление, ГВС, вентиляция, газ	Ослабление прокладок смесителей, капельные течи, следы ремонта	12	1	12	-	-	35	4,2
11	Электротехнические устройства	Электроосветительные, телефон, радио, телевидение	Мелкие неисправности	6	1	6	-	-	30	1,8
12	Прочие конструкции и устройства	Отметка	Мелкие трещины	1	1	1	-	-	15	0,15
Итого:				108	100				40,05	
Заверш. стр. = $\frac{\text{гр. 9} \times 100}{\text{гр. 7}}$				$\times 100$		%		$\frac{\text{гр. 11} \times 100}{\text{гр. 7}}$		$\frac{40,05 \times 100}{100} = 40\%$

Перечень приложенных документов

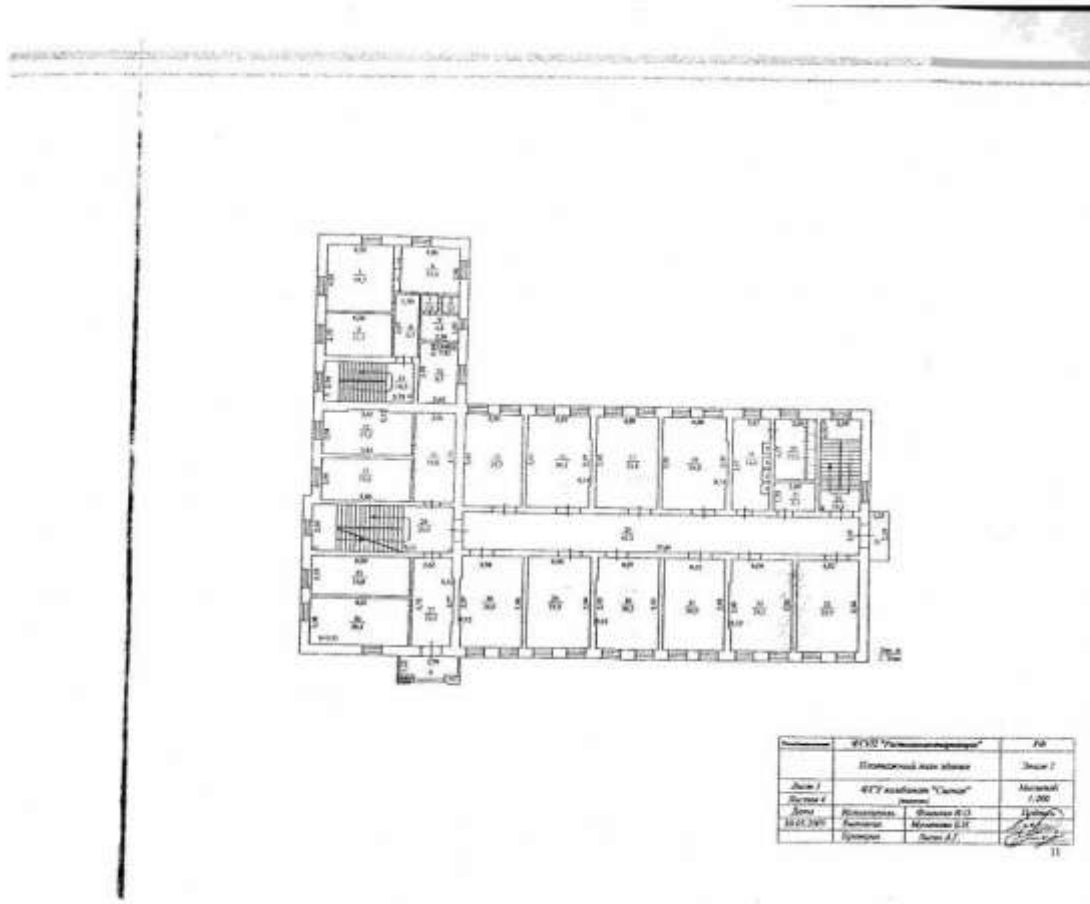
№№ п.п.	Наименование	Дата составления	Масштаб	Кол-во листов	Примечание
1	Поэтажный план здания	30.03.2005	1:200	2	
	Схема подключения к поэтажному плану здания	30.05.2005	-	4	



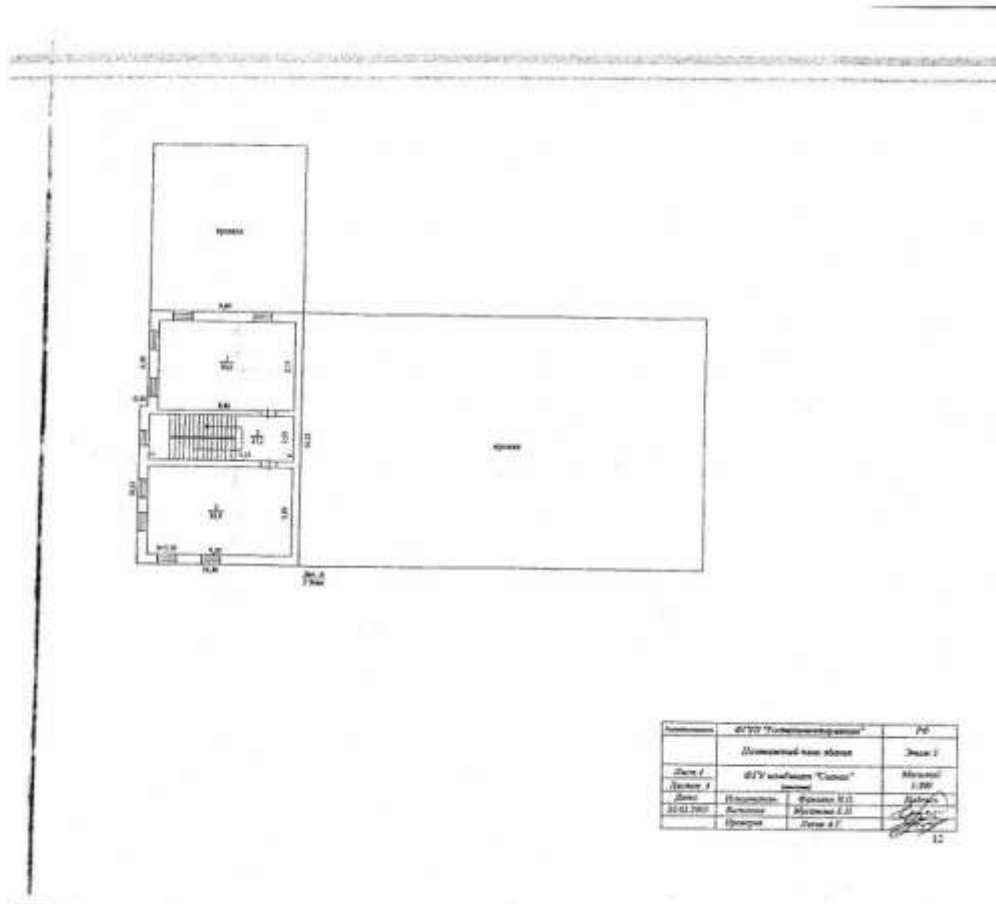
ООО «Городской центр оценки»		№
Помещение под офис		этаж
Лист 1	ФУ кабинет "Скала"	Масштаб 1:50
Лист 2	Лестница	
Дата 01.05.2012	Выполнил Александр П. П.	Проверил [подпись]
Автор [подпись]	Лист 4	



ООО «Городской центр оценки»		№
Помещение под офис		Лист 1
Лист 2	ФУ кабинет "Скала"	Масштаб 1:50
Лист 4	Лестница	
Дата 01.05.2012	Выполнил Александр П. П.	Проверил [подпись]
Автор [подпись]	Лист 1	



№ п/п	ФГОУ «Учебно-научный центр»	Р/б
	Договорной или иной способ	Этаж 1
Этаж 1	ФГОУ учебный центр «Синтез»	Маслов И.Ю.
Этаж 1	Иванов И.И.	Федорова Е.В.
Этаж 1	Колесников М.В.	Мухоморов Е.В.
Этаж 1	Борисов	Этаж 1/1



№ п/п	ФГОУ «Учебно-научный центр»	Р/б
	Договорной или иной способ	Этаж 1
Этаж 1	ФГОУ учебный центр «Синтез»	Маслов И.Ю.
Этаж 1	Иванов И.И.	Федорова Е.В.
Этаж 1	Колесников М.В.	Мухоморов Е.В.
Этаж 1	Борисов	Этаж 1/1

Экспликация к поэтажному плану здания

Литера по плану, этаж	Этаж	Номера помещений	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Площадь			Высота помещений	Примечание
					общая	используемая	вспомогательная		
30.05.2005г.									
А	подвал		1	подсобная	32,0		32,0		
			2	душевая	2,8		2,8		
			3	душевая	2,8		2,8		
			4	предбанник	3,3		3,3		
			5	сауна	10,3		10,3		
			6	коридор	1,4		1,4		
			7	подсобная	8,6		8,6		
			8	коридор	6,0		6,0		
			9	подсобная	5,0		5,0		
			10	коридор	3,2		3,2		
			11	подсобная	24,8		24,8		
			12	подсобная	24,3		24,3		
			13	коридор	6,7		6,7		
			14	подсобная	45,6		45,6		
			15	подсобная	16,5		16,5		
			16	коридор	7,3		7,3		
			17	санузел	1,9		1,9		
			18	санузел	1,9		1,9		
			19	санузел	5,1		5,1		
			20	подсобная	8,1		8,1		
			21	коридор	2,3		2,3		
			22	коридор	2,3		2,3		
			23	подсобная	10,3		10,3		
			24	подсобная	7,4		7,4		
			25	подсобная	8,5		8,5		
			26	лестничная клетка	27,3		27,3		
			27	подсобная	5,9		5,9		
			28	подсобная	34,9		34,9		
			29	подсобная	4,7		4,7		
			30	подсобная	9,1		9,1		
			31	подсобная	6,2		6,2		
			32	лестничная клетка	7,9		7,9		
			Итого по подвалу:		344,4		344,4		

Экспликация к поэтажному плану здания

Литера по плану, дате	Этаж	Номера помещений	Назначение частей помещений	Площади			Высота помещений	Примечание
				общая	основная	вспомогательная		
30.05.2005г.								
А	1	1	комната	17,5				
		2	шкаф	0,7	17,5		3,49	
		3	шкаф	0,7		0,7		
		4	комната	11,5	11,5	0,7		
		5	комната	12,3	12,3			
		6	коридор	6,7				
		7	коридор	1,1		6,7		
		8	санузел	1,3		1,1		
		9	санузел	4,3		1,3		
		10	кухня	9,5		4,3		
		11	лестничная клетка	12,6		9,5		
		12	тамбур	1,8		12,6		
		13	комната	16,6	16,6	1,8		
		14	комната	15,9	15,9			
		15	коридор	15,8				
		16	комната	22,3	22,3	15,8		
		17	комната	24,7	24,7			
		18	столовая	26,7				
		19	кухня	22,8		26,7		
		20	санузел	14,6		22,8		
		21	санузел	10,4		14,6		
		22	санузел	2,8		10,4		
		23	санузел	1,8		2,8		
		24	тамбур	1,3		1,8		
		25	лестничная клетка	13,2		1,3		
		26	коридор	62,3		13,2		
		27	лестничная клетка	24,5		62,3		
		28	тамбур	2,2		24,5		
		29	комната	36,2	36,2	2,2		
		30	коридор	11,0				
		31	тамбур	2,6		11,0		
		32	аудитория	49,4	49,4	2,6		
		33	аудитория	49,4	49,4			
		34	аудитория	48,9	48,9			
		Итого по 1-му этажу:		559,1	352,9	206,2		

Экспликация к поэтажному плану здания

Литера по плану, дата	Этаж	Номера помещений	Номер комнаты	Назначение частей помещений	Площадь			Высота помещений	Примечание	
					общая	основная	вспомогательная			
30.05.2005г.										
А	2		1	комната	18,3	18,3		3,32		
			2	шкаф	0,7		0,7			
			3	шкаф	0,7		0,7			
			4	комната	11,4	11,4				
			5	комната	11,7	11,7				
			6	коридор	6,7		6,7			
			7	коридор	1,0		1,0			
			8	санузел	2,0		2,0			
			9	санузел	4,4		4,4			
			10	кухня	9,7		9,7			
			11	лестничная клетка	14,5		14,5			
			12	комната	17,5	17,5				
			13	комната	15,6	15,6				
			14	коридор	16,6		16,6			
			15	комната	23,7	23,7				
			16	комната	24,1	24,1				
			17	комната	24,4	24,4				
			18	комната	24,8	24,8				
			19	санузел	14,4		14,4			
			20	санузел	10,8		10,8			
			21	кладовая	4,7		4,7			
			22	лестничная клетка	15,5		15,5			
			23	коридор	62,3		62,3			
			24	лестничная клетка	26,9		26,9			
			25	комната	16,8	16,8				
			26	комната	20,4	20,4				
			27	коридор	15,3		15,3			
			28	комната	24,0	24,0				
			29	комната	23,8	23,8				
			30	комната	24,2	24,2				
			31	комната	24,0	24,0				
			32	комната	24,3	24,3				
			33	комната	23,9	23,9				
Итого по 2-му этажу:					559,1	352,9	206,2			

Экспликация к поэтажному плану здания

Листов по плану, лист	Этаж	Номера помещений	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Площади			Высота помещений	Примечание
					общая	основная	вспомогательная		
30.05.2005г.									
A	3		1	библиотека	50,6	50,6		3,29	
			2	лестничная клетка	27,2		27,2		
			3	аудитория	52,9	52,9			
Итого по 3-му этажу:					130,7	103,5	27,2		
Итого по зданию:					1593,3	809,3	784,0		

Технические характеристики вспомогательного (служебного) строения (пристройки) или сооружения

Наименование Вход в подвал Литер а
(№ по плану)

I. Общие сведения

Литера на плане	Наименование	Год постройки	Год последнего капремонта	Протяженность (длина), м	Ширина (диаметр), м	Высота (глубина), м	Площадь, кв. м	Площадь застройки, кв. м	Объем, куб. м
а	вход в подвал	1937	-	-	-	-	-	7,3	-

II. Исчисление площадей и объемов частей здания (сооружения)

Наименование части строения или пристройки	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв. м	Высота, м	Объем, куб. м
вход в подвал	$1,60 \cdot 4,56$	7,3	2,08	15
$S_{\text{застройки}} = 7,3$				

III. Описание конструктивных элементов строения или сооружения

№№ п.п.	Наименование конструктивного элемента	Техническое описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и протес)	Описание технического состояния
1	вход в подвал	Фундамент – ленточный бутовый, стены – кирпичные, перекрытия – железобетонные, кровля – рулонная.	Выборки, трещины, сколы, отслаивание материала в стыках
Итого 40 % износа			

IV. Балансовая стоимость объекта см. лист 3 (состав объекта)

V. Определение процента физического износа

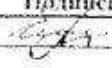

№№ п.п.	Наименование конструктивного элемента	Удельные веса	Ценностные коэффициенты	Уд. веса после применения коэффициента	Коэффициент завершения	Факт. уд. веса с поправками	Факт. срок службы	Норм. срок службы	% износа
1	вход в подвал								40

VI. Определение инвентаризационной стоимости объектов в ценах (1969) года, руб.

(расчет стоимости объектов по просьбе заказчика)

Литера	Наименование объекта	№ сборки	№ таб. оцены	Единица измерения	Количество единиц	Стоимость, единицы измерения	Поправки		Стоимость единицы с поправками	Восстановительная стоимость	Износ, %	Действительная стоимость

Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	Фамилия И.О.	Подпись	Фамилия И.О.	Подпись
30.05.2005.	Мусатова Е.Н.		Лисин А.Г.	

Принципально, продуманно,
скрупулезно и честно
Ильинский Александр Юрьевич
№ 13 в свидетельстве
Исполнитель



