

Отчет об оценке №89.1/О-17

объекта недвижимого имущества:
помещение, назначение: нежилое,
общая площадь 1603,5 кв. м, адрес
объекта: г. Москва, ул. Автозавод-
ская, д. 5

Дата оценки: 10 апреля 2017 года

Дата составления отчета: 10 апреля 2017 года

Заказчик: ООО «Лизингофис» ООО «Лизингофис», в
лице Конкурсного управляющего Губайдулина Рус-
лана Наилевича, действующего на основании Реше-
ния Арбитражного суда г. Москвы от 13.12.2016г. (ре-
зольютивная часть) по делу №А40-204842/2015

Исполнитель:

ООО «Р-Консалтинг», г. Пермь,
ул. Монастырская, 12а, оф.315;
тел.: (342)211 06 71;
почта: info@rc-prm.ru;
сайт: rc-prm.ru.

Исполнительный директор

О.В. Козырева

Сопроводительное письмо

Конкурсному управляющему
ООО «Лизингофис»
Господину Губайдулину Р.Н.**Уважаемый Руслан Наилевич!**

Согласно Договору №89/О от 09.03.2017 года, ООО «Р-Консалтинг» произвело оценку объекта недвижимого имущества: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1603,5 кв. м, адрес объекта: г. Москва, ул. Автозаводская, д. 5.

Оценка произведена по состоянию на 10 апреля 2017 года и выполнена в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, Федеральных стандартов оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, № 298, № 299, а также № 611 от 25.09.2014 года.

Характеристики оцениваемых объектов, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость объекта недвижимого имущества: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1603,5 кв. м, адрес объекта: г. Москва, ул. Автозаводская, д. 5, определенная на 10 апреля 2017, составляет:

111 491 061 (Сто одиннадцать миллионов четыреста девяносто одна тысяча шестьдесят один) рубль с учетом НДС

94 483 950 (Девяносто четыре миллиона четыреста восемьдесят три тысячи девятьсот пятьдесят) рублей без учета НДС

С уважением,
Исполнительный директор
ООО «Р-Консалтинг»

_____ О.В. Козырева

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
1.1. ОБЪЕКТ(Ы) ОЦЕНКИ	4
1.2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ИХ ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКИ НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	4
1.3. СОСТАВ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ СВЕДЕНИЙ, ДОСТАТОЧНЫХ ДЛЯ ИДЕНТИФИКАЦИИ КАЖДОЙ ИЗ ИХ ЧАСТЕЙ (ПРИ НАЛИЧИИ).....	4
1.4. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	4
1.5. ОГРАНИЧЕНИЕ (ОБРЕМЕНЕНИЕ) ПРАВ, УЧИТЫВАЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	4
1.6. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ.....	4
1.7. ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И СВЯЗАННЫЕ С ЭТИМ ОГРАНИЧЕНИЯ	4
1.8. ВИД СТОИМОСТИ.....	4
1.9. ДАТА ОЦЕНКИ.....	4
1.10. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА	4
1.11. ИНФОРМАЦИЯ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	4
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	4
2.1. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИМЕНЯЕМЫХ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ	4
2.2. ИНФОРМАЦИЯ О СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	5
2.3. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	5
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	5
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ.....	6
4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА.....	6
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЙ И СПЕЦИАЛИСТАХ	7
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
6.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ(Ы) ОЦЕНКИ	7
6.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	8
6.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
6.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	8
6.6. ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА	8
6.7. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА	8
6.8. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	8
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
7.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СО ССЫЛКОЙ НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
7.3. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, СУЩЕСТВЕННАЯ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	11
7.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
8. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	13
8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	13
8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	29
8.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ	34
8.4. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	34
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	36
9.1. ОПИСАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	36
9.2. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ	36
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	54
10.1 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ	54
10.2 ОБОСНОВАН ВЫБОР ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ, ПРИСВАИВАЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТАМ, ПОЛУЧЕННЫМ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗНЫХ МЕТОДОВ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ КАЖДОГО ПОДХОДА	54
11. ИТОГОВАЯ РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ	55
12. ПРИЛОЖЕНИЯ	56
12.1. ФОТОМАТЕРИАЛЫ	56
12.2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	58
12.3. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА	72
12.4. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	95

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1.1. ОБЪЕКТ(Ы) ОЦЕНКИ

Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1603,5 кв. м, адрес объекта: г. Москва, ул. Автозаводская, д. 5

1.2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ИХ ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКИ НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Таблица №1

Вид сведений	Источники информации
Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки	1. Свидетельство о государственной регистрации права сер. 77-АК №159632 от 08.05.2009; 2. Кадастровый паспорт помещения от 26.05.2014 77/501/14-505792; 3. Выписка из технического паспорта на здание (строение) №0250110017559 от 13.01.2011.

1.3. СОСТАВ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ СВЕДЕНИЙ, ДОСТАТОЧНЫХ ДЛЯ ИДЕНТИФИКАЦИИ КАЖДОЙ ИЗ ИХ ЧАСТЕЙ (ПРИ НАЛИЧИИ)

Объект оценки рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей.

1.4. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Право собственности на помещение принадлежит ООО «Лизингофис».

Права, учитываемые при оценке объектов оценки - право собственности.

1.5. ОГРАНИЧЕНИЕ (ОБРЕМЕНЕНИЕ) ПРАВ, УЧИТЫВАЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Не выявлено.

1.6. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости объекта оценки.

1.7. ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И СВЯЗАННЫЕ С ЭТИМ ОГРАНИЧЕНИЯ

Результаты оценки могут быть использованы для конкурсного производства.

1.8. ВИД СТОИМОСТИ

Рыночная стоимость

1.9. ДАТА ОЦЕНКИ

10 апреля 2017

1.10 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА

В рамках законодательства РФ.

1.11. ИНФОРМАЦИЯ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Указание интервала не требуется.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИМЕНЯЕМЫХ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ

В настоящее время утверждены Приказами Минэкономразвития России и действуют следующие федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 29 сентября 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 29 сентября 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 29 сентября 2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 г. №508;
- Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 г. №328.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО №6)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 07 ноября 2011 года за № 628.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.

- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №326;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №328;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО №11)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.06.2015 г. №385;
- Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 г. №721;
- Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО №13)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 г. №722.

2.2. ИНФОРМАЦИЯ О СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Вид стоимости объектов оценки, определяемой в данном отчете - рыночная.

При определении рыночной стоимости объектов оценки используются следующие стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 29 сентября 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 29 сентября 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 29 сентября 2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.

2.3. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В данном отчете определяется рыночная стоимость объектов оценки, то есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Федеральными стандартами оценки, применяемыми для определения рыночной стоимости объекта оценки, являются ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7:

ФСО-1, раскрывающий общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности;

ФСО-2, раскрывающий понятия цели оценки, предполагаемого использования результата оценки, а также определения рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной.

ФСО-3, устанавливающий требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам.

ФСО-7, устанавливающий общие требования к проведению оценки, порядок составления задания на оценку, порядок проведения анализа рынка для определения стоимости объекта, содержит положения, касающиеся анализа наиболее эффективного использования объекта, подходов к оценке и согласования результатов оценки.

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «МСО» (обязательны к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами Ассоциации СРО «Межрегиональный Союз оценщиков»), утвержденные Наблюдательным советом Ассоциации «МСО», Протокол №28 от 12.10.2015.

3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Понимается, что проведенный анализ и заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается

достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

3. Эксперты не принимают на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованным объектам, несет владелец объектов. Эксперты заявляют, что аудиторская проверка финансовой и бухгалтерской документации в рамках настоящей оценки не проводилась.

4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

5. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.

6. По информации, предоставленной заказчиком, объект на момент оценки свободен от каких-либо ограничений на использование и свободен от прав на него третьих лиц.

7. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

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

9. Мнение оценщика относительно величины стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на величину арендной платы.

10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по величине, указанной в данном отчете, эта цена зависит от многих факторов, в том числе от умения сторон вести переговоры.

11. Оценщик утверждает, что проведенная по настоящему договору работа соответствует признанным профессиональным стандартам, специалист для выполнения работы соответствует существующим требованиям.

12. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемых объектов (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ

4.1.1. ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВАЯ ФОРМА

Общество с ограниченной ответственностью

4.1.2. ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ

Общество с ограниченной ответственностью «Лизингофис»

4.1.3. ОСНОВНОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР (ОГРН)

ОГРН 1027700092716

4.1.4. ДАТА ПРИСВОЕНИЯ ОГРН

02.08.2002

4.1.5. МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ

109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 35А, стр. 1

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Козырева Ольга Владимировна

Осуществляет оценочную деятельность на основании трудового договора, заключенного с ООО «Р-Консалтинг», являющаяся членом Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (далее Ассоциация «МСО»), включена в реестр оценщиков 15 ноября 2012 года, Свидетельство № 1020. Местоположение Ассоциация «МСО»: 344022, г. Ростов-на-Дону, ул. М. Горького, 245/26, оф. 606; тел. (863) 299-42-30; e-mail: sro-mso@mail.ru

4.2.1. КВАЛИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКА

Имеет соответствующее образование в области оценки, что подтверждается следующими документами:
- государственный диплом ПГТУ инженер по специальности «Экспертиза и управление недвижимостью»
- институт о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ПП-1 № 433338, выдан 26 мая 2010 года.

4.2.2. СВЕДЕНИЯ О СТРАХОВАНИИ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Полис страхования гражданской ответственности оценщика №5101-000295-12/16ДС 008040 от 19 сентября 2016 года. Выдан ОАО «Страховое общество «ЯКОРЬ». Срок действия полиса с 19 сентября 2016 года по 02 сентября 2017 года. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

4.2.3. СТАЖ РАБОТЫ ОЦЕНЩИКА В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

10 лет

4.2.4. СВЕДЕНИЯ О МЕСТОНАХОЖДЕНИИ ОЦЕНЩИКА

ООО «Р-Консалтинг». Адрес: 614045, г. Пермь, ул. Монастырская, 12а (315 оф.)

4.2.5. КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ ОЦЕНЩИКА

Контактный телефон: 8-965-579-00-33

Почтовый адрес: 614010, г. Пермь, ул. Коминтерна, д. 30, кв. 65

Электронная почта: info@rc-prm.ru

4.2.6. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Общество с ограниченной ответственностью «Р-Консалтинг»

ИНН 5904256799; КПП 590401001; ОГРН 1115904015853, дата присвоения 06.10.2011г.; БИК 045744830; ОКПО 37003358

Юридический адрес:

614045, г. Пермь, ул. Монастырская, 12а (315 оф.)

Тел.: (342) 211 06 70, (342) 259 90 33, факс: (342) 211 06 71

Email: info@rc-prm.ru

Сайт: www.rc-prm.ru

Согласно требованию ст. 15.1 Федерального Закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года, с изменениями и дополнениями, в штате ООО «Р-Консалтинг» по трудовому договору работают 2 оценщика.

Полис страхования гражданской ответственности ООО «Р-Консалтинг» №5101-000294-12/16 ДС 008034 от 19 сентября 2016 года. Выдан ОАО «Страховое общество «ЯКОРЬ». Срок действия полиса с 19 сентября 2016 года по 07 сентября 2017 года. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

4.2.7. НЕЗАВИСИМОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ

Оценщик и Исполнитель, не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником Заказчика, не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Исполнитель не является аффилированным лицом Заказчика.

В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора, не является участником (членом) или кредитором Заказчика. Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Заказчик либо иные заинтересованные лица не имеют права вмешиваться в деятельность Оценщика и Исполнителя, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничивать круг вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

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

Не привлекались.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Договор №89/О от 09.03.2017

6.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ(Ы) ОЦЕНКИ

Таблица №2

Объекты оценки:	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1603,5 кв. м, адрес объекта: г. Москва, ул. Автозаводская, д. 5
Заказчик	ООО «Лизингофис»
Собственник	Право собственности на помещение принадлежит ООО «Лизингофис».
Основания для проведения оценки объекта оценки	Договор №89/О от 09.03.2017
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Рыночная стоимость
Дата определения стоимости	10 апреля 2017

6.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

6.3.1. РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЙ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Таблица №3

Наименование	Рыночная стоимость, руб. с НДС
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1603,5 кв. м, адрес объекта: г. Москва, ул. Автозаводская, д. 5	103 742 654

6.3.2. РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЙ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Таблица №4

Наименование	Рыночная стоимость, руб. с НДС
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1603,5 кв. м, адрес объекта: г. Москва, ул. Автозаводская, д. 5	119 239 467

6.3.3. РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЙ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Не применялся.

6.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица №5

Наименование	Рыночная стоимость, руб-лей с учетом НДС (18%)	Рыночная стоимость, руб-лей без учета НДС (18%)
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1603,5 кв. м, адрес объекта: г. Москва, ул. Автозаводская, д. 5	111 491 061	94 483 950

6.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Результаты оценки могут быть использованы для конкурсного производства.

6.6. ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

89.1/О-17

6.7. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

10 апреля 2017

6.8. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10 апреля 2017

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица №6

Вид сведений	Источники информации
Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки	1. Свидетельство о государственной регистрации права сер. 77-АК №159632 от 08.05.2009; 2. Кадастровый паспорт помещения от 26.05.2014 77/501/14-505792; 3. Выписка из технического паспорта на здание (строение) №0250110017559 от 13.01.2011.

7.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СО ССЫЛКОЙ НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.2.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

7.2.1.1. НАИМЕНОВАНИЕ ИМУЩЕСТВЕННОГО ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Право собственности.

7.2.1.1. СУБЪЕКТ ПРАВА

Общество с ограниченной ответственностью «Лизингофис» (ООО «Лизингофис»). ОГРН 1027700092716, дата присвоения: 02.08.2002. 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 35А, стр. 1

7.2.1.3. БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Заказчиком не предоставлены сведения о балансовой стоимости объекта оценки.

7.2.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТАМИ ОЦЕНКИ

Не выявлено.

7.2.3 СВЕДЕНИЯ О ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Сведения о физических свойствах объекта оценки указаны в таблице №9.

7.2.4 СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Физический износ - это износ имущества, приводящий к потере работоспособного или исправного технического состояния вследствие ухудшения первоначальных технико-экономических показателей, вызванного естественным изнашиванием объектов оценки в процессе эксплуатации, длительного хранения или воздействия окружающей среды.

Расчет физического износа производится методами:

- Метод экспертизы состояния:
 - С поэлементной разбивкой на конструктивные элементы.
 - Для объекта в целом.
- Метод эффективного возраста:
 - С поэлементной разбивкой на конструктивные элементы.
 - Для объекта в целом.

В данном случае физический износ рассчитывается методом эффективного возраста по формуле:

$$\text{Износ физический} = (\text{Экономический возраст} / \text{Общая экономическая жизнь})$$

Срок службы определен в соответствии с Классификацией общественных зданий по группам капитальности, в зависимости от конструктивных элементов здания:

Таблица №7

Группа зданий	Общий срок службы зданий, лет
I. Каркасные с железобетонным или металлическим каркасом, с заполнением каркаса каменным материалом или зеркальным стеклом	175
II. Особо капитальные с каменными стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны и столбы железобетонные или кирпичные; перекрытия железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	150
III. С каменными стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны и столбы железобетонные или кирпичные; перекрытия железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	125
IV. Со стенами облегченной каменной кладки; колонны и столбы железобетонные или кирпичные; перекрытия деревянные	100
V. Со стенами облегченной каменной кладки; колонны и столбы кирпичные или деревянные	80
VI. Деревянные с бревенчатыми или брусчатыми рублеными стенами; перекрытия деревянные	50
VII. Деревянные, каркасные, сборно-щитовые	25
VIII. Камышитовые (деревянные) и прочие облегченные здания (телефонные кабины и т. п.)	15
IX. Палатки, павильоны, ларьки и другие облегченные здания торговых организаций	10

Источник: http://www.baurum.ru/_library/?cat=stroyworks&id=651

Объект оценки расположен в здании 1957 года постройки III группы капитальности. Общая экономическая жизнь составляет 125 лет. Экономический возраст рассчитывается как разница между датой оценки и годом постройки здания.

Таким образом, физический износ составит: $(2017 - 1957) / 125 \times 100 = 48\%$

Функциональное (моральное) устаревание - есть потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, конструктивной избыточности, недостатке утилитарности или избытке производственных затрат.

Исправимое функциональное устаревание вызывается:

1. недостатками, требующими добавления элементов (позиции, которых нет в существующем здании или сооружении не соответствует современным стандартам). Определяется как разница между стоимостью выполнения требуемых добавлений на момент оценки и стоимостью выполнения этих же добавлений, если бы они были выполнены при строительстве объекта оценочной экспертизы;
2. недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
3. «сверхулучшениями» (позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов).

Неисправимое функциональное устаревание может быть вызвано как недостатком, так и избытком качественных характеристик объектов оценки. При недостатке он измеряется, в частности, потерями в сумме арендной платы при сдаче в аренду данного объекта.

Здание, в котором расположен объект оценочной экспертизы, соответствует всем современным технологиям строительства общественных зданий. Поэтому величина функционального устаревания объектов равна 0.

Экономическое устаревание

Экономическое устаревание, как правило, вызвано общеэкономическими и внутриотраслевыми изменениями, в том числе, в том числе:

- сокращением спроса,

- возросшая конкуренция,
- изменение в структуре запасов сырья,
- рост расценок на сырье, рабочую силу или коммунальные услуги без соответствующего увеличения цены выпускаемой продукции,
- инфляция,
- высокие процентные ставки,
- законодательные ограничения.
- изменения в структуре рынка товаров,
- факторы окружающей среды.
- правовые изменения, относящиеся к законодательству.

Значительным фактором инвестиционной привлекательности, влияющим на возможную рентабельность объектов, следовательно, и на рыночную стоимость, является территориальное месторасположение объектов, социальная инфраструктура, транспортная доступность (ее степень), подъездные пути, рассматриваемые с позиции назначения объектов. Оценщиком экономического устаревания не выявлено.

7.2.5 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩИЕ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Характеристика местоположения объекта оценки

Рисунок №1

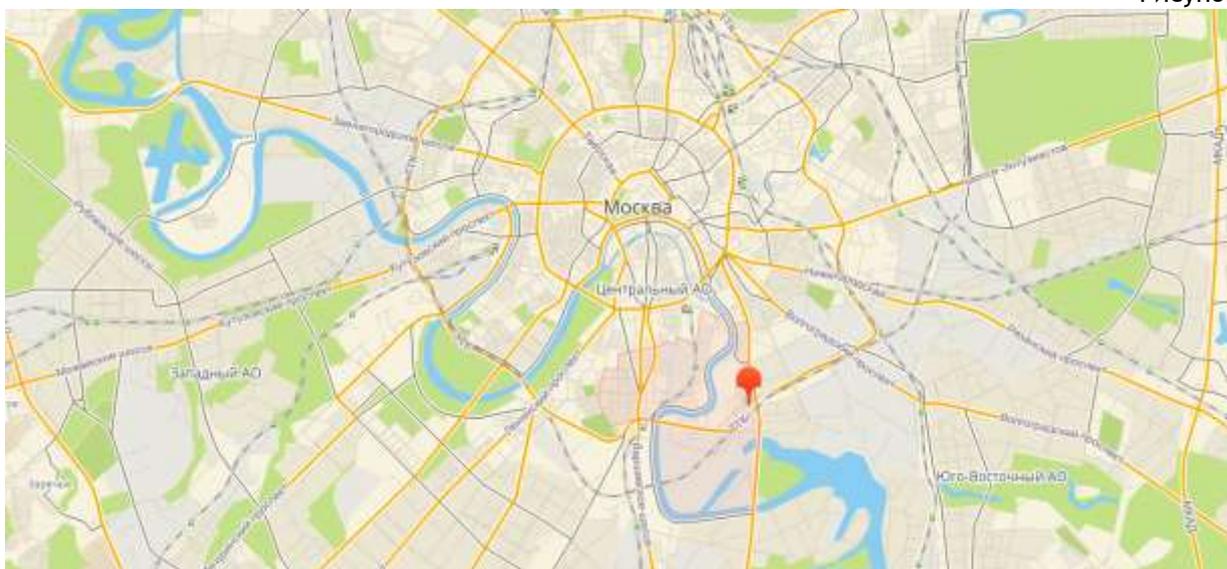


Рисунок №2

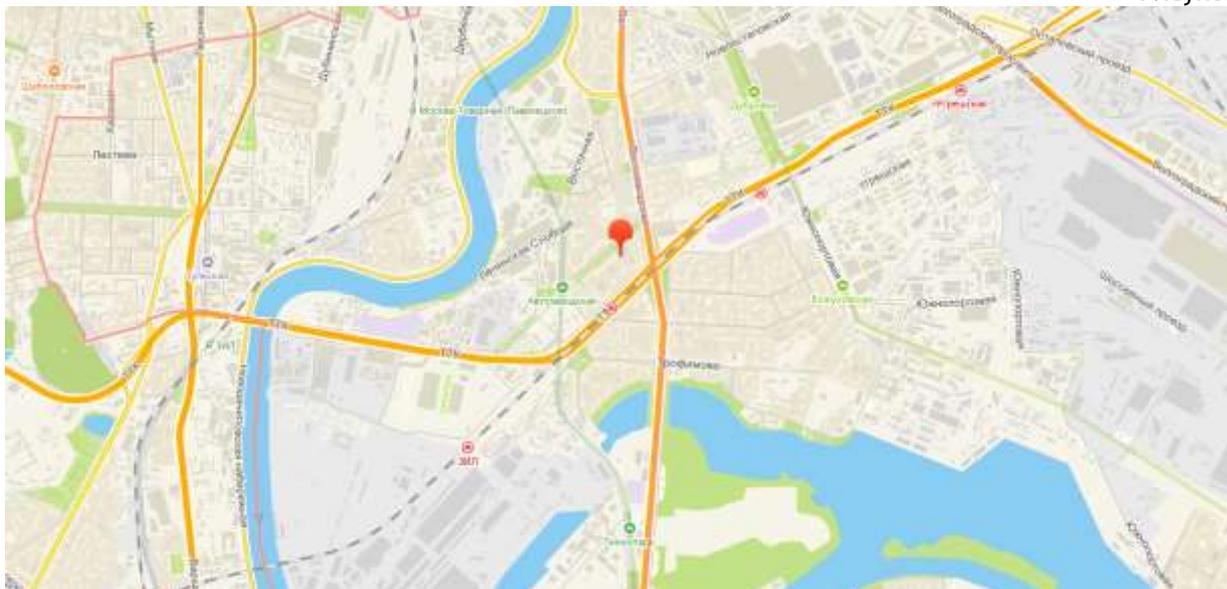
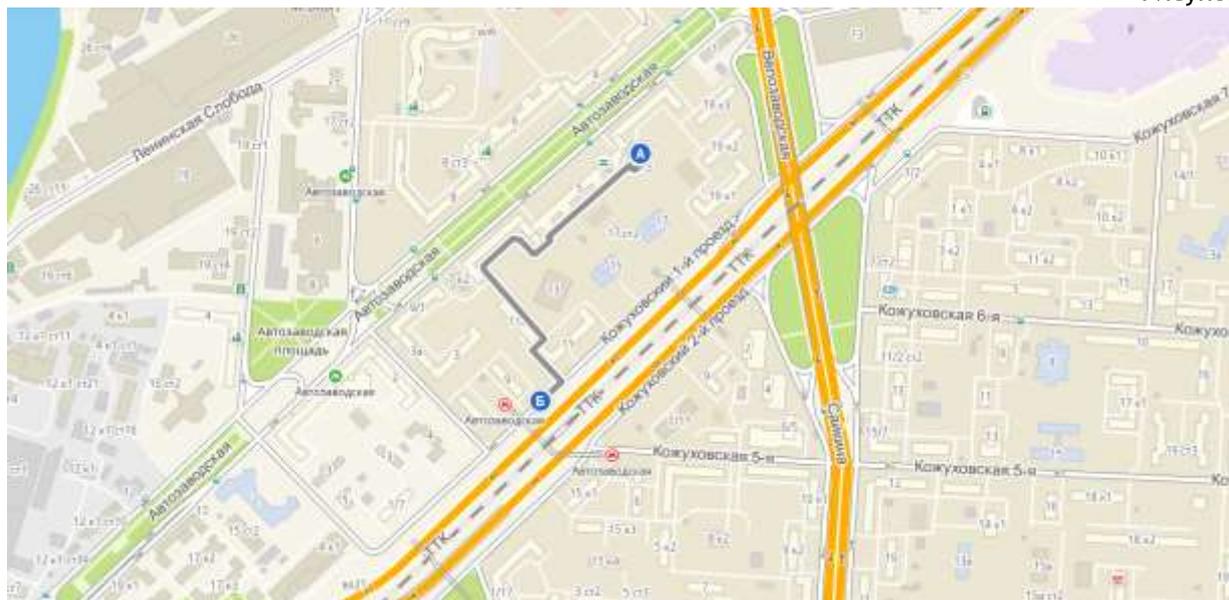


Рисунок №3



Источник: <https://2gis.ru/moscow>

Таблица №8

Показатель	Характеристика показателя
Административное расположение	г. Москва, ул. Автозаводская, д. 5 Объект оценки расположен в Даниловском районе г. Москвы, вблизи станции Метро «Автозаводская», в пределах Третьего Транспортного Кольца
Типичное использование окружающей недвижимости	Жилые дома, административные здания, школы
Транспортная доступность	Подъезд на личном транспорте - асфальтовая дорога. Ближайшая станция Метро - «Автозаводская» - расположена в 580 метрах.

Примечание к таблице. Данные о местоположении объекта оценки получены оценщиком при визуальном осмотре оцениваемых объектов.

Вывод: объект оценки имеет выгодное местоположение.

Характеристика объекта оценки

Таблица №9

Конструктивные элементы	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1603,5 кв. м, адрес объекта: г. Москва, ул. Автозаводская, д. 5.
Кадастровый паспорт	Составлен по состоянию на 26 мая 2014 года
Назначение	Нежилое
Текущее использование	По назначению
Количество этажей	Подвал, 1-й, 2-й, антресольный 3-й
Площадь, кв. м.	1 603,5
Материал стен	Кирпичный
Год постройки	1957
Этажность	13
Полы	Керамическая плитка, линолеум
Окна	Стеклопакеты
Двери	Металлопластиковые, деревянные, металлические
Внутренняя отделка	Штукатурка, окраска, керамическая плитка, подвесные потолки
Состояние отделки	Хорошее
Дополнительная информация	Произведена перепланировка, не согласованная в установленном порядке

Примечание: описание выполнено на основании данных кадастрового паспорта, выписки из технического паспорта и результатов визуального осмотра.

7.2.6 ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

На дату осмотра объект оценки используется по назначению - в качестве офисных помещений.

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

Не обнаружены.

7.3. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, СУЩЕСТВЕННАЯ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Не выявлено.

7.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ наиболее эффективного использования (Н.Э.И.) - процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимально продуктивное использование.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости, то есть то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Это использование должно быть вероятным и соответствовать варианту использования, выбираемому типичным инвестором на рынке.

Наиболее эффективное использование и является абсолютном. Оно отражает мнение оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа господствующих рыночных условий.

Использование объекта недвижимости должно отвечать следующим четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию.

Понятие оптимального использования, применяемого в настоящем отчете, определяется как наиболее эффективное разрешенное законом использование земельного участка и возведенного на нем объекта недвижимости с наибольшей отдачей.

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

1. Юридическая допустимость - рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством, правительственным и местным законодательством (рассмотрение всех документов, регламентирующих нормативно-юридическую сторону вариантов функционального использования). Характер использования может быть ограничен договорами аренды, запретом на использование отдельных видов материалов, ограничением определённой этажности, запретом на строительство в данном месте, негативным настроением местного населения и т.д.

2. Физическая возможность - рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования (размеры и форма участка, его доступность, вероятность и частота стихийных бедствий, топографические и географические особенности, инженерно-геологические и гидрологические условия, доступность транспортных и коммунальных удобств).

3. Экономическая оправданность - рассмотрение того, какое из физически осуществимых и разрешенных законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка (то есть рассмотрение финансово целесообразных из оставшихся вариантов).

Критерием финансовой целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат, равный или больший расходов для компенсации затрат на инвестиции).

4. Максимальная продуктивность - рассмотрение того, какое из финансово осуществимых видов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Из всех финансово целесообразных вариантов необходимо выбрать использование, которое создаёт максимальную остаточную стоимость земли, либо обеспечивает максимальный возврат инвестированного капитала.

Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки

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

Таблица №10

Варианты НЭИ	Тест на НЭИ			
	Является ли предполагаемое использование рациональным и вероятным?	Является ли использование законным или есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования?	Является ли имущество физически пригодным для использования?	Является ли предполагаемое использование финансово осуществимым?
Текущее использование	+	+	+	+
Жилой дом	-	-	-	-
Офисное помещение	+	+	+	+
Торговое помещение	-	-	-	-
Складское помещение	-	-	-	-

Источник: Проф. Коростелев С.П. «Определение НЭИ при оценке недвижимости» (<http://www.ocenchik.ru/docs/197.html>)

Вывод: Единственным возможным использованием объекта оценки согласно критериям законодательной разрешенности и финансовой обоснованности, будет являться его текущее назначение - в качестве офисного помещения.

8. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

8.1.1. ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (РФ)

Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году

Мировая конъюнктура

В конце 2016 года в мировой экономике получили развитие позитивные тенденции ожидания ускорения роста. Глобальный композитный индекс PMI, в отличие от последних лет, в IV кв. 2016 г. показал максимальный рост за 6 кварталов, что позволяет рассчитывать на ускорение роста мировой экономики в 2017 году. В России совокупный индекс PMI был максимальными за 50 месяцев - 56,6 п. и показал максимальный квартальный рост за 4 года. В начале 2017 года мировые экономические организации обновили прогнозы на кратко- и среднесрочную перспективу. Международный Валютный Фонд ожидает ускорения роста мировой экономики с 3,1 % в 2016 г. до 3,4 % в 2017 г. и до 3,6 % в 2018 году. Планируемый бюджетный стимул и фискальная рефляция существенно увеличили ожидания роста экономики США в 2018 году. В Китае ожидается кредитная экспансия и расширение мер поддержки экономики, темпы роста подняты до 6,5 процента. В январском прогнозе Мирового Банка сохранены ожидания ускорения темпов роста мировой экономики - 3,5 % в 2017 году и 3,7 % в 2018 году в условиях ослабления факторов, препятствующих экономической активности в развивающихся странах - экспортерах биржевых товаров, и сохранения стабильного внутреннего спроса в странах-импортерах биржевых товаров. Выполнение соглашения стран ОПЕК и стран вне картеля способствовало закреплению цен на нефть в диапазоне 50-56 долл. США за баррель. В конце января текущего года консенсус-прогноз цен на нефть сложился на уровне 55,6 долл. США за баррель в 2017 году, с последующим ростом до 61,2 и 63,3 долл. США за баррель в 2017 и 2018 годах соответственно.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений - 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

Сельское хозяйство

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

Инвестиционная активность и строительство

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно). Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м). Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году). По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

Инфляция

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

обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основным вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось. В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

Рынок труда

На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения. В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента).

Доходы населения и потребительский рынок

Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента. В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре - 6,0 % г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 процента. В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9 % г/г против -4,1 % г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5 % м/м в ноябре до -1,0 % м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2 процента. Платные услуги населению в годовом выражении в декабре сократились на 0,1% г/г, с исключением сезонного фактора - на 0,2 % м/м. В целом за 2016 год платные услуги населению снизились на 0,3 процента.

Внешняя торговля

По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2 % г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт - на 1,4 % г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,0 % г/г. При этом впервые с июля 2014 г., в ноябре стоимостной объем экспорта товаров вырос на 4,8% г/г за счет восстановления мировых цен на сырье. Импорт товаров продолжил восстанавливаться, замедлившись до 6,3% г/г после 8,0% г/г в октябре. По данным ФТС России, индекс физического объема экспорта товаров в ноябре 2016 г. вырос на 9,0 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме топливно-энергетических товаров, текстиля, текстильных изделий и обуви. Индекс физического объема импорта товаров также вырос и составил 11,2 % г/г, прежде всего, за счет роста машин, оборудования и транспортных средств. Сократились только закупки текстиля, текстильных изделий и обуви, металлов и изделий из них. В январе-ноябре 2016 г. отмечается замедление восстановления импорта инвестиционных товаров, импорт потребительских продолжает сокращаться. Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9 % относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт - на 0,8 процента. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -40,9 % к 2015 г.

ВВП

Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону - как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232.6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2.8 % г/г. Со стороны производства - ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов - после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов - повышательная корректировка динамики ВВП (на 0.9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления. Номинал ВВП за 2014 год (по результатам последнего, 5-го пересмотра), также повышен и составил 79199.7 млрд. рублей, при сохранении динамики (0.7 % г/г). Повышательная корректировка номинала ВВП связана с увеличением ВДС по операциям с недвижимостью и транспорта. Со стороны доходов - после пересмотра уменьшилась доля в ВВП валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов - номинал ВВП изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление. Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие. В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0.2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов - динамику произведенного ВВП поддержали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

Банковский сектор

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом улучшением их структуры. В декабре кредитная активность ухудшилась по сравнению с ноябрем. Вместе с тем, качество кредитного портфеля улучшается - просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться. Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц - отрицательную. За декабрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 635 до 623, при этом кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

Федеральный бюджет

За 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, по сравнению с 2015 г., что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. Сокращение нефтегазовых доходов было частично скомпенсировано ростом ненефтегазовых доходов федерального бюджета, в частности - доходами от использования государственного имущества. Дефицит федерального бюджета в 2016 г. существенно увеличился за счёт роста расходов федерального бюджета и в меньшей степени за счёт сокращения общего объема доходов федерального бюджета. Согласно предварительной оценке Минфина России, доходы федерального бюджета за 2016 г., по сравнению с 2015 г., сократились на 199,7 млрд. руб., или на 1,5 %, из них нефтегазовые доходы - на 1 031,0 млрд. руб. Ненефтегазовые доходы выросли за 2016 г. по отношению к предыдущему году на 10,7 % (декабрь к декабрю - на 49,9 %) и составили 10,3 % ВВП за весь 2016 г., в декабре 2016 г. - 18,6 % ВВП. Увеличение ненефтегазовых доходов в частности связано с ростом поступлений доходов от использования имущества. Прирост поступлений этих доходов составил по отношению к 2015 г. 86,1 %, включая продажу акций ПАО «НК «Роснефть» на сумму 710,8 млрд. руб. в декабре 2016 г.

Денежно-кредитная политика

В течение 2016 года Банк России проводил умеренно жесткую денежно-кредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. до целевого уровня 4%. При этом Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности. Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11 процентов. Однако, на протяжении I полугодия наблюдалось повышение устойчивости российской экономики к колебаниям цен на нефть, замедление инфляции, некоторое снижение инфляционных ожиданий, что позволило Банку России в июне понизить ключевую ставку на 50 базисных пунктов (далее - б.п.) до 10,5 процентов. Во II полугодии 2016 г. инфляционные риски несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В сентябре Банк России принял решение о снижении ключевой ставки еще на 50 б.п. до 10%, указывая на необходимость ее поддержания на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I-II квартале 2017 г. по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен.

Государственный долг

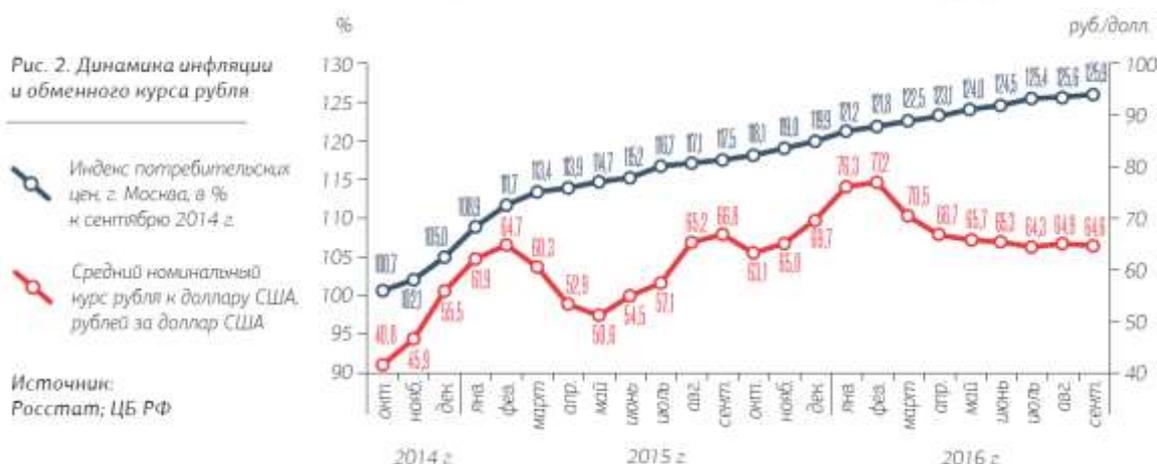
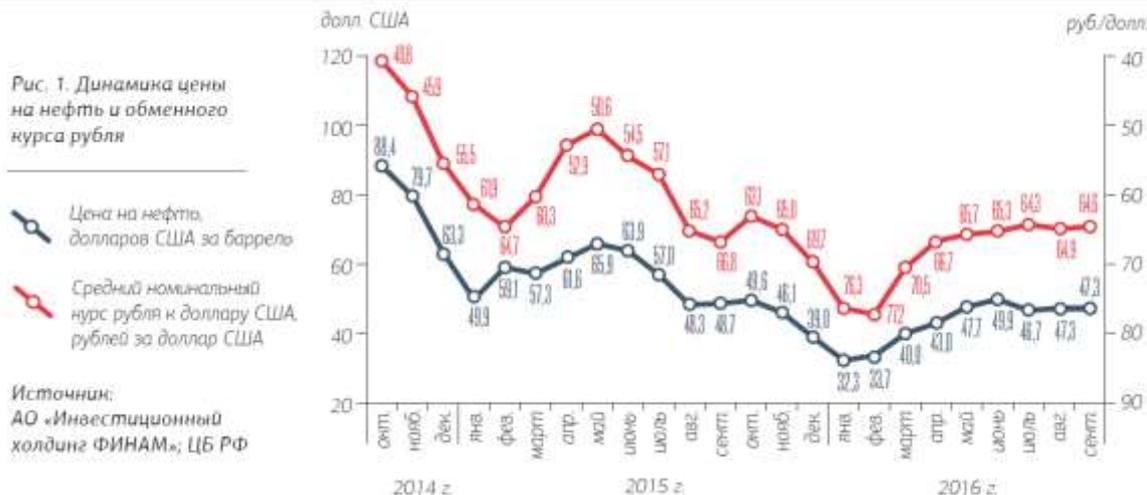
Совокупный объем государственного долга возрос за декабрь 2016 г. на 177,65 млрд. руб., или на 1,6 %, а в целом за прошедший год - на 157,89 млрд. руб., или на 1,4 %. Таким образом, объем государственного долга по состоянию на 1 января 2017 года составил 11109,8 млрд. руб., или 12,9 % ВВП против 10951,91 млрд. руб. - на начало 2016 года (13,1 % ВВП).

Источник: <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/2017070204>

8.1.2. ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (Г. МОСКВА)

Анализ социально-экономического состояния г. Москвы в январе-сентябре 2016 года

На рынке нефтепродуктов обострилась проблема переизбытка предложения, что вызвало увеличение волатильности цен. При этом снижение средне-месячных цен на нефть практически не отразилось на курсе рубля. В третьем квартале 2016 года увеличение Ираном добычи нефти на 25%, Китаем экспорта бензина в два раза, наращивание США количества буровых установок привели к росту запасов нефти в странах ОЭСР и снижению спроса со стороны нефтеперерабатывающих компаний.



Инфляция в Москве растет сдержанными темпами и за 9 месяцев 2016 года составила 105,0% к декабрю 2015 года, превысив среднероссийский уровень на 0,9 п.п. В сентябре в годовом исчислении темп прироста инфляции замедлился до 7,1% (17,5% - сентябрь 2015 года) в основном за счет замедления роста цен на продовольственные товары.

Рис. 3. Прирост инфляции в Москве и России

К предыдущему периоду
 ■ Москва ■ Россия
 Н декабря 2015 г.
 ● Москва ● Россия



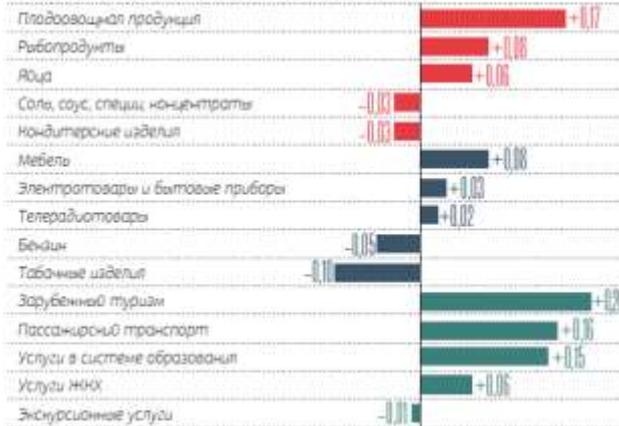
Рис. 4. Вклад в инфляцию товаров и услуг

■ Продовольственные товары
 ■ Непродовольственные товары
 ■ Услуги



Источник: Росстат

Рис. 5. Разница вкладов роста цен на основные товары и услуги в инфляцию в Москве и России (п.п.)



Продовольственные товары внесли наименьший вклад в инфляцию, при этом в Москве их вклад был выше, чем в среднем по России, в основном за счет меньшего снижения цен на плодоовощную продукцию. Услуги подорожали сильнее за счет удорожания услуг зарубежного туризма, а также роста тарифов на проезд в пассажирском транспорте и тарифов РЖД.

Столичные города и мегаполисы более подвержены кризису из-за большей вовлеченности в глобальную экономику. В то же время экономика и социальная сфера таких городов быстрее восстанавливаются за счет большей гибкости и способности адаптироваться к новым условиям.

Рис. 6. Сравнение Москвы с Российской Федерацией по основным социально-экономическим показателям, январь-сентябрь 2016 г. и январь-сентябрь 2015 г.

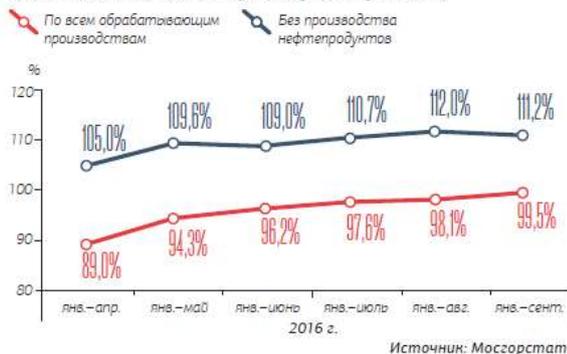
■ Москва
 ■ Россия
 Источник: Росстат, Мосгорстат



Промышленность

Объем отгруженных товаров по обрабатывающим производствам снизился на 0,5% по сравнению с январем-сентябрем 2015 года.

Рис. 7. Динамика объема отгруженных товаров обрабатывающих производств, % к аналогичному периоду предыдущего года



Производство нефтепродуктов снизилось на **3,3%**

Доля обрабатывающих производств в ВРП города Москвы



Доля нефтеперерабатывающих производств в обрабатывающей промышленности



Наибольший вклад в снижение объема отгруженных товаров внесла нефтеперерабатывающая отрасль (компания «Роснефть»), что вызвано уменьшением объема выручки вследствие снижения цен на нефть. Также объем отгруженных товаров снижается в химическом, металлургическом производстве и обработке древесины, что связано со снижением потребительского спроса при росте цен на импортные комплектующие по причине девальвации рубля.

Переход на индикатор «объем отгруженных товаров по обрабатывающим производствам» обусловлен снижением актуальности индикатора «индекс промышленного производства» ввиду особенностей методологии его расчета, где основное влияние на итоговый индекс оказывает производство нефтепродуктов.



Рис. 8. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по обрабатывающим производствам, январь-сентябрь 2016 г. и январь-сентябрь 2015 г.

Источник: Мосгорстат

В январе-сентябре 2016 года наибольший прирост объема отгруженных товаров наблюдался в производстве резиновых и пластмассовых изделий в основном за счет роста выпуска пластмассовых изделий для упаковывания товаров. Рост производства прочих неметаллических минеральных продуктов произошел за счет наращивания объема производства товарного бетона. Предприятия, занимающиеся издательской и полиграфической деятельностью, увеличили выпуск книг и брошюр.

Энергопотребление

Объективным косвенным индикатором экономической ситуации в городе является динамика энергопотребления.

Общее энергопотребление
в городе с учетом перехода ряда потребителей на оптовый рынок электроэнергетики и мощности (ОРЭМ) составило

30,0
млрд кВт·ч

Рост энергопотребления
в городе с учетом перехода на ОРЭМ и закупок на розничном рынке составил

+762,0
млн кВт·ч,
или **+2,6%**

Рост потребления офисами, торговыми и бизнес-центрами

+5,1%

Рост потребления бизнесом

+3,6%



Рост общего энергопотребления связан, в частности, с ростом потребления электроэнергии офисами, торговыми и бизнес-центрами (категория «Прочие»).

В целом энергопотребление бизнесом в январе-октябре увеличилось на

3,6%

Источник: ОАО «Мосэнергосбыт» (дальше – 95,5%);

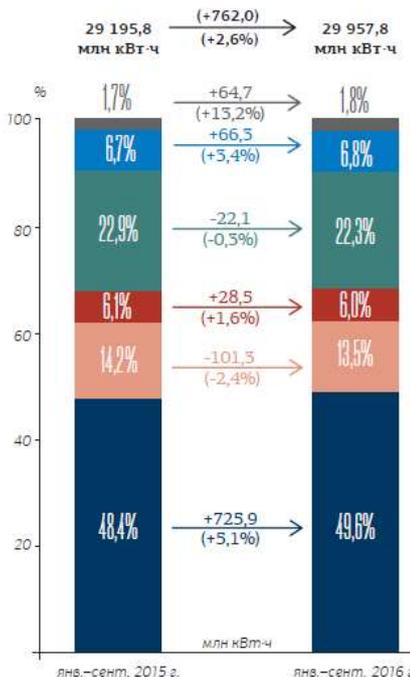
Наблюдается рост энергопотребления в строительстве, метро и ж/д транспорте

Рис. 10. Динамика энергопотребления в Москве

- Строительство
- Потребители, приравненные к тарифной группе «население»
- Население
- Электрифицированной городской транспорт
- Промышленные и приравненные к ним потребители*
- Прочие потребители (в том числе офисы, торговые и бизнес-центры)*

Источник: ОАО «Мосэнергосбыт»

*с учетом закупок на ОРЭМ и на розничном рынке



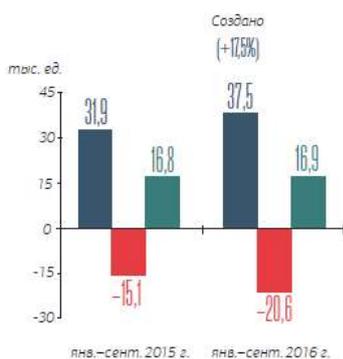
Предпринимательская активность

Предпринимательская активность сохраняется на высоком уровне.

Рис. 11. Изменение количества индивидуальных предпринимателей

■ Создано
■ Ликвидировано
■ Прирост (+)/убыль (-) количества предпринимателей

Источник: Федеральная налоговая служба

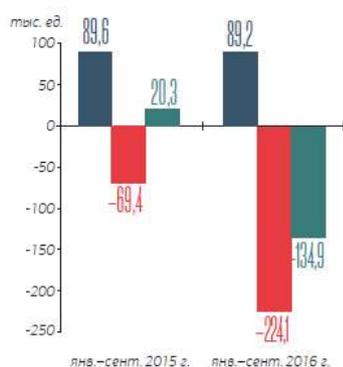


На **20,0** тыс. увеличилось за год общее количество индивидуальных предпринимателей (по сравнению с 1 октября 2015 г.)

Рис. 12. Изменение количества юридических лиц

■ Создано
■ Ликвидировано
■ Прирост (+)/убыль (-) количества юридических лиц

Источник: Федеральная налоговая служба

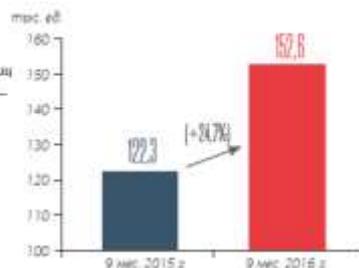


Общее количество действующих юридических лиц уменьшилось на 10,8% в результате возобновления налоговыми органами мероприятий по борьбе с фирмами-однодневками.

Всего зарегистрировано **1,2** млн ед. юридических лиц и индивидуальных предпринимателей

Рис. 13. Регистрация прав собственности, ограничений прав и сделок юридических лиц

Источник: Росреестр



На **28,9%** увеличилась регистрация сделок юридических лиц

Рис. 14. Регистрация прав собственности, ограничений прав и сделок физических лиц

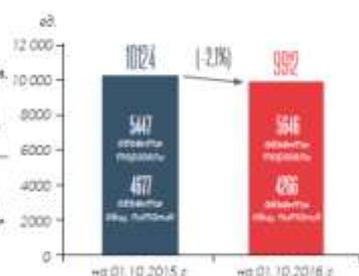
Источник: Росреестр



На **41,7%** увеличилась регистрация ипотеки физических лиц

Рис. 15. Количество действующих объектов, имеющих лицензию на розничную продажу алкогольной продукции

Источник: автоматизированная система «Мослицензия»



На **3,7%** увеличилось количество действующих объектов торговли, имеющих лицензию на розничную продажу алкогольной продукции

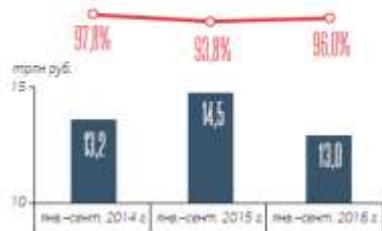
Оптовая и розничная торговля

Снижение оборота оптовой торговли составило -4,0% и вызвано в основном сокращением оптовых продаж углеводородов на 10%, а также парфюмерных и косметических товаров на 25% в результате сжатия спроса, обусловленного ростом цен.

Рис. 16. Оборот оптовой торговли



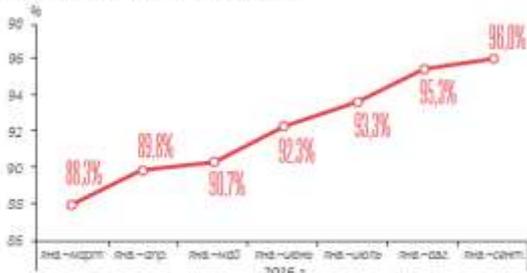
Источник: Мосгорстат



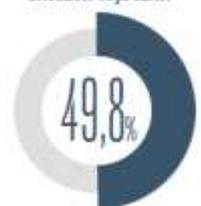
Доля оптовой торговли в ВРП города Москвы, включая торговлю автотранспортными средствами



Рис. 17. Динамика оборота оптовой торговли в 2016 г. к аналогичному периоду предыдущего года



Доля торговли углеводородами в общем объеме оборота оптовой торговли



Торговля углеводородами занимает около 13% валовой добавленной стоимости Москвы.

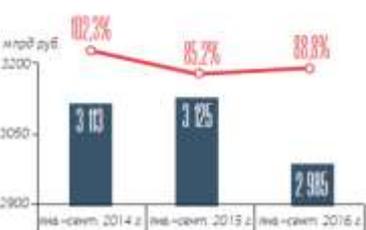
Снижение розничной торговли составило 11,2%

На снижение потребления домашними хозяйствами продолжает оказывать влияние инфляция и сокращение потребительского кредитования в совокупности с ростом выплат по ранее взятым кредитам.

Рис. 18. Оборот розничной торговли



Источник: Мосгорстат



Структура оборота розничной торговли

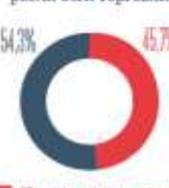
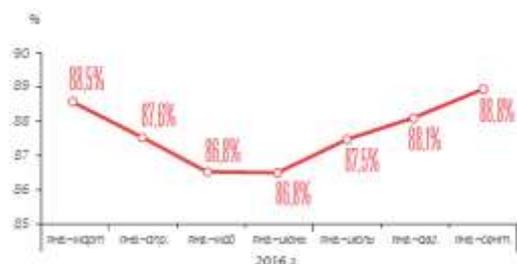


Рис. 19. Динамика оборота розничной торговли в 2016 г. к аналогичному периоду предыдущего года



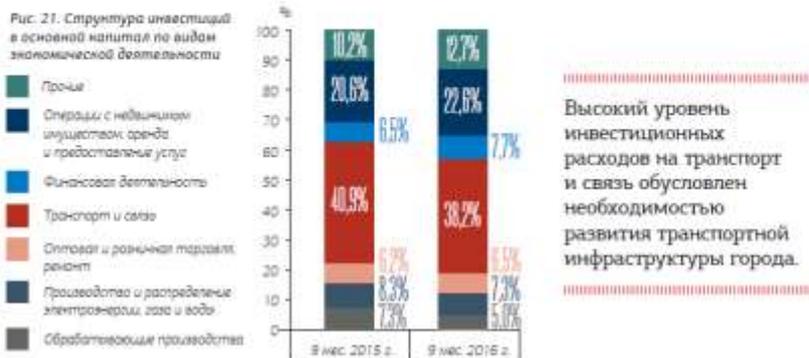
Доля розничной торговли в ВРП города Москвы, включая ремонт автотранспортных средств



Удорожание основных видов товаров и снижение реальных денежных доходов вызвало снижение потребительского спроса и, как следствие, снижение оборота розничной торговли.

Инвестиции

Москва продолжает оставаться крупным центром притяжения инвестиций. Объем инвестиций в основной капитал увеличился на 3,0% при снижении инвестиций по стране в целом на 2,3%.



Городские бюджетные инвестиции составили около 23% общего объема инвестиций (без субъектов малого предпринимательства), или 45,6% всех привлеченных средств.

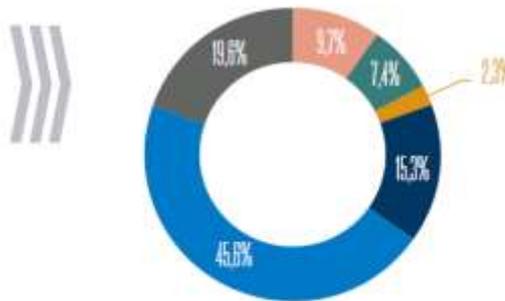
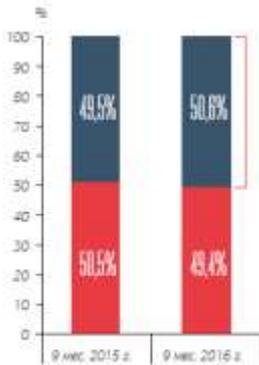


Рис. 22. Структура инвестиций по источникам финансирования (по крупным и средним организациям)

- Привлеченные средства
- Собственные средства

Рис. 23. Структура привлеченных средств (по крупным и средним организациям)

- Инвестиции из-за рубежа
- Средства федерального бюджета
- Средства городского бюджета
- Прочие
- Кредиты банков
- Заемные средства других организаций

Источники: Мосгорстат

Рост инвестиций по большинству основных видов экономической деятельности, кроме обрабатывающих производств.

В структуре инвестиций на **1,1 п.п** уменьшилась доля собственных средств организаций

70,9% доля инвестиций по крупным и средним организациям в общем объеме инвестиций

Ввод недвижимости

Наблюдается снижение объемов ввода недвижимости (-20,2%) по сравнению с январем-сентябрем 2015 года, главным образом в результате снижения объемов ввода жилой недвижимости.

Рис. 24. Объем ввода недвижимости по административным округам Москвы в январе-сентябре 2016 г.

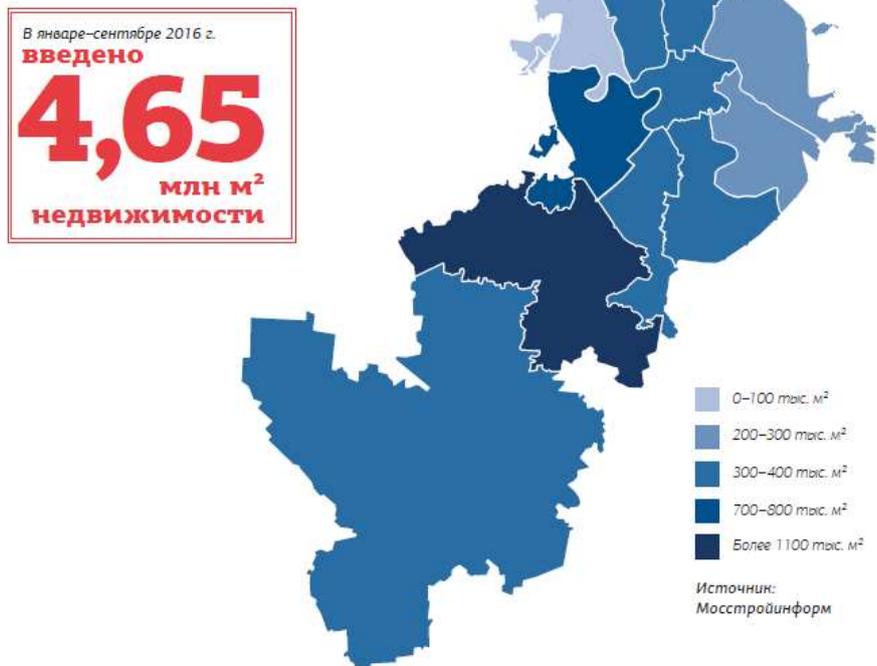
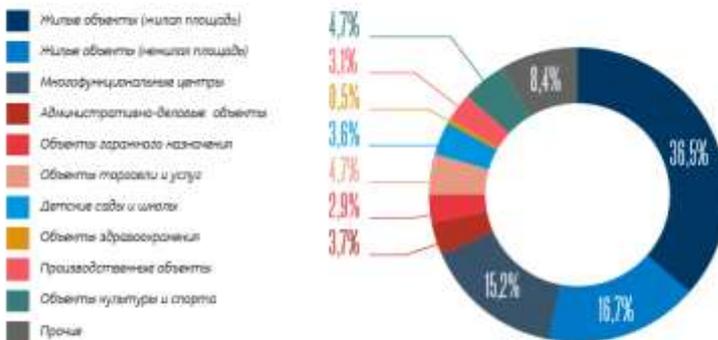


Рис. 25. Структура ввода недвижимости в январе-сентябре 2016 года.



Источник: Мосстройинформ

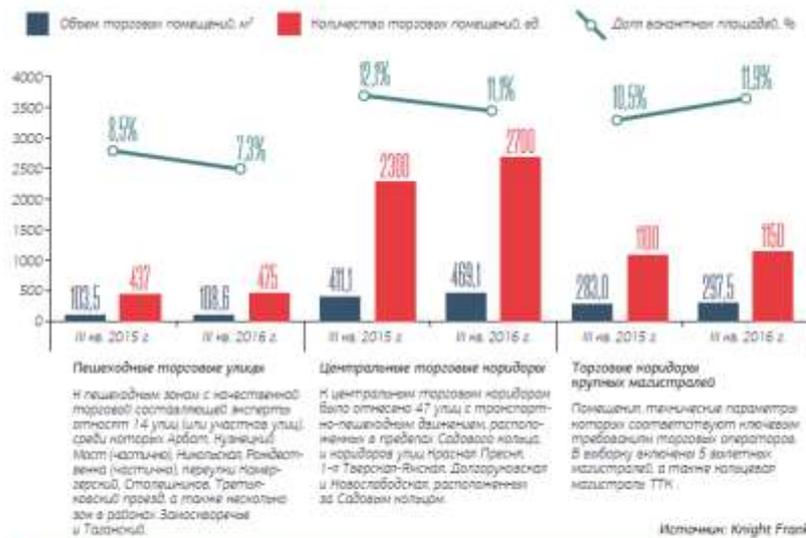
В январе-сентябре 2016 года ввод общей площади жилых домов на территории Москвы составил 1763,5 тыс. м² (снижение на 26,6%).
Ввод жилья за счет бюджета города Москвы составил 382,0 тыс. м²



Торгово-розничные помещения

Реализация программы «Мой город» положительно влияет на сегмент street retail. Участники рынка поддерживают инициативы городских властей и развиваются в рамках выбранной стратегии. Объем торговых площадей в составе пешеходных зон столицы будет увеличиваться.

Рис. 26. Торгово-розничные помещения Москва (по типам возможного расположения)



Операторы общественного питания и продуктовых магазинов продолжают оставаться основным драйвером рынка и готовы к освоению новых благоустроенных улиц. Их совокупная доля в различных вариантах размещения составляет: 52,6% — пешеходные торговые улицы; 43,6% — центральные торговые улицы; 31,8% — торговые коридоры крупных магистралей.

Офисная недвижимость

Рынок офисной недвижимости адаптируется к новым условиям: объем ввода в эксплуатацию офисных площадей класса В вырос на 30% по сравнению с январем-сентябрем 2016 г.

Рис. 27. Ввод в эксплуатацию офисных площадей, тыс. м²

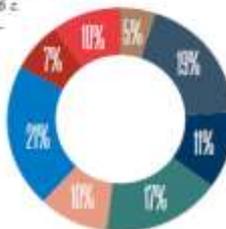


257 тыс. м²
площадей офисов
(39 тыс. м² класса А, 218 тыс. м² класса В) введены в эксплуатацию, что на **45%** меньше, чем в I полугодии 2015 г.

Более половины арендованных и купленных в январе-сентябре офисных площадей пришлось на три типа организаций: технологии/медиа/телекоммуникации; потребительские товары и фармацевтика; некоммерческие организации.

Рис. 28. Структура арендованных и купленных офисных площадей, январь-сентябрь 2016 г.

- Банки/Финансы/Инвестиции
- Некоммерческие организации
- Производство
- Потребительские товары/Фармацевтика
- Нефть/Газ/Добыча/Энергетика
- Технологии/Медиа/Телекоммуникации
- Услуги бизнесу
- Прочие



Источник: Knight Frank Research

22,9% (-2,6 п.п.) – доля свободных площадей в офисных зданиях класса А. Арендные ставки для офисов класса А снизились на 8,4% к аналогичному периоду предыдущего года и составили 24,4 тыс. руб./м²/год.

16,5% (-0,7 п.п.) – доля вакантных площадей в офисных зданиях класса В. Арендные ставки для офисов класса В снизились на 13,4% к аналогичному периоду предыдущего года и составили 13,4 тыс. руб./м²/год.

Складская недвижимость



Рублевые ставки на помещения класса А снизились почти на 12% по сравнению с январем-сентябрем 2015 года. На рынке наблюдается стабилизация динамики арендных ставок. Около половины складских помещений арендуют и покупают операторы розничной торговли.

Финансовый результат организаций

Наблюдается рост прибыли организаций города Москвы с одновременным сокращением убытков.

Совокупная прибыль организаций Москвы растет в основном за счет прибыли наукоемких экспортноориентированных предприятий. Снижение прибыли наблюдается в оптовой торговле нефтью и нефтепродуктами.



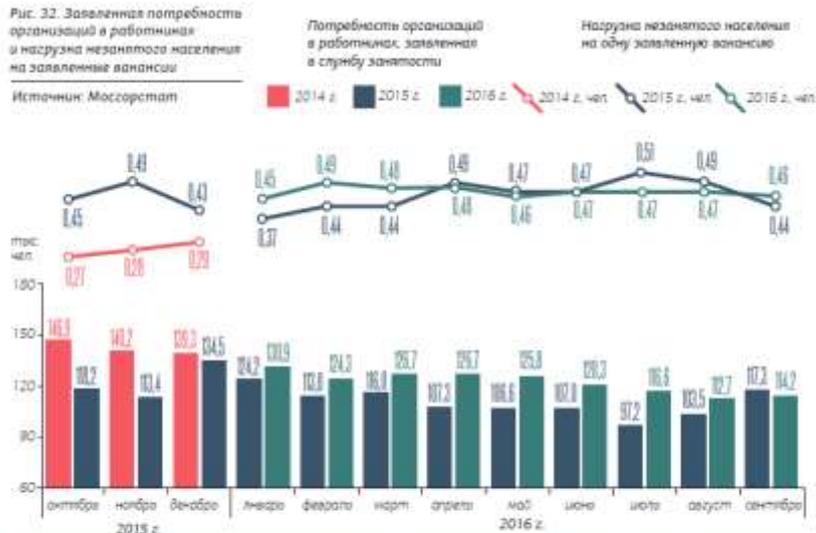
Доля прибыльных организаций – около 75%.

Наиболее существенное увеличение прибыли в январе-сентябре 2016 года по сравнению с аналогичным периодом 2015 года произошло по следующим видам деятельности:

- строительство (+285,2%);
- операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг (+149,9%);
- гостиницы и рестораны (+223,7%);
- производство и распределение электроэнергии, газа и воды (+124,9%);
- транспорт (+154,4%);
- розничная торговля (+66,4%).

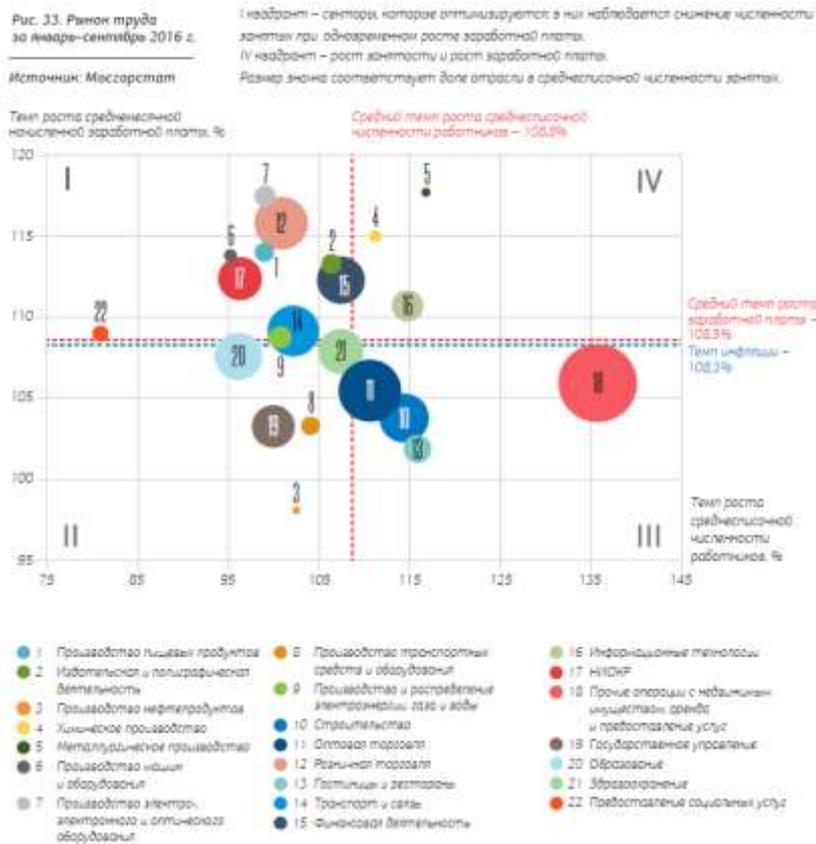
Рынок труда и заработная плата

Ситуация на рынке труда остается стабильной, о чем свидетельствует превышение числа вакансий, заявленных в службу занятости, над численностью безработных.



Уровень зарегистрированной безработицы остался низким (0,5% от общей численности экономически активного населения города, или 38,6 тыс. человек). Среднестатистическая численность занятых в экономике по сопоставимому кругу организаций увеличилась на 381,4 тыс. человек (+8,8%).

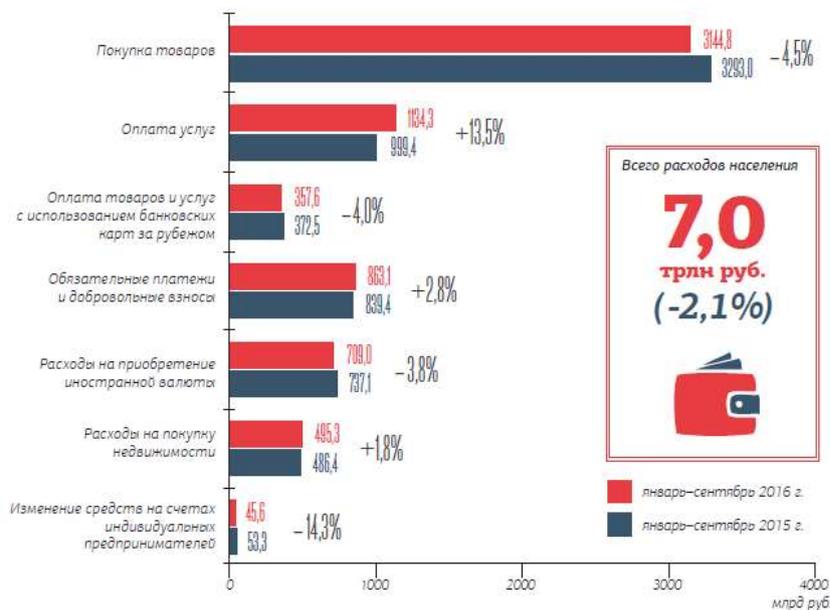
Рост средней заработной платы по Москве в январе-сентябре 2016 года составил 108,5% к уровню аналогичного периода прошлого года, с учетом инфляции - 100,2%. Средний уровень заработной платы составил 69,0 тыс. руб.



Денежные доходы и расходы населения

Согласно общепринятой мировой практике, статистика считает денежные доходы через расходы населения путем вычитания из суммы потраченных в городе денег тех сумм, которые оставили в столице нерезиденты, и прироста сбережений (то есть доходов, которые не были сразу потрачены).

Рис. 34. Денежные расходы населения

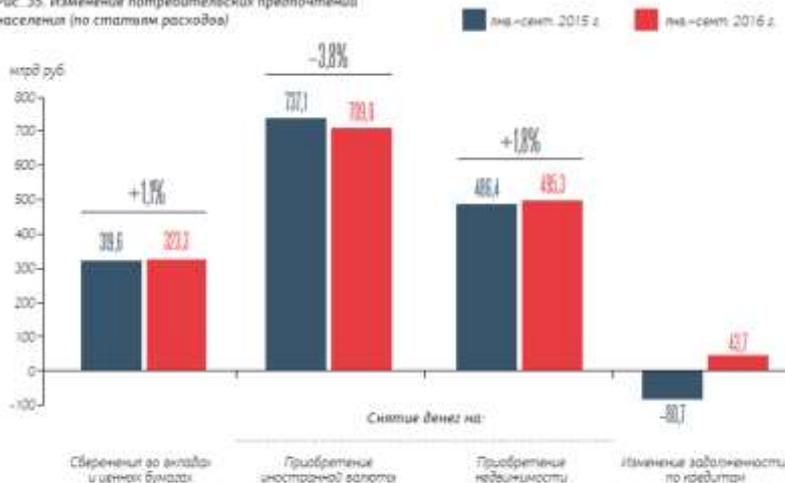


Источник: Мосгорстат



С начала года наблюдается изменение потребительских предпочтений, характеризующееся возобновлением роста задолженности по кредитам. При этом также растут сбережения во вкладах и ценных бумагах

Рис. 35. Изменения потребительских предпочтений населения (по статьям расходов)



Источник: Мосгорстат

Кредитование населения

В годовом исчислении задолженность москвичей по кредитам незначительно выросла, замедляются темпы роста просроченной задолженности.

Рис. 36. Объем задолженности по кредитам, предоставленным физическим лицам

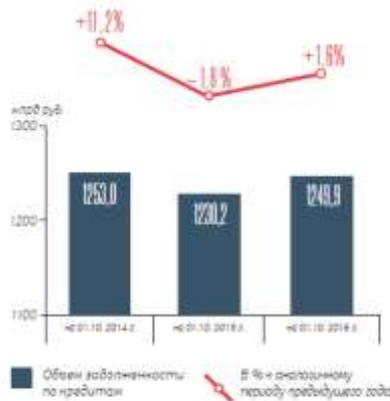


Рис. 37. Объем просроченной задолженности по кредитам, предоставленным физическим лицам



Источник: ЦБ РФ

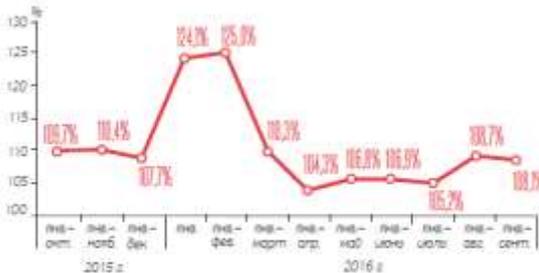
Источник: ЦБ РФ

Низкие темпы роста банковского кредитования объясняются сохранением высоких ставок по кредитам, жесткими условиями кредитования населения с целью снижения доли неплатежей и проблемных долгов по потребительским ссудам, а также замедлением роста доходов населения.

Доходы бюджета

Всего доходы бюджета
составили
1329,5
млрд руб.
и выросли на
+ 8,1%

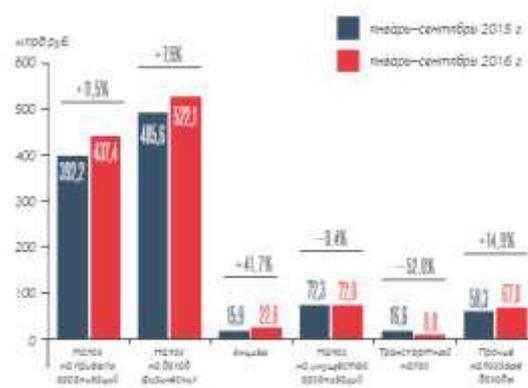
Рис. 38. Темп роста доходов бюджета, в % к соответствующему периоду предыдущего года



Источник: Московское городское казначейство

Налоговые доходы
составили
1129,0
млрд руб.
и выросли на
8,5%

Рис. 39. Динамика налоговых доходов бюджета



Источник: Московское городское казначейство

Неналоговые доходы
составили
134,8
млрд руб.
и выросли на
8,3%

По ряду категорий крупнейших налогоплательщиков наблюдалось снижение поступлений по налогу на прибыль, вызванное снижением получаемой ими прибыли, а также применением повышенного коэффициента амортизации имущества.

Поступление налога на прибыль от крупнейших налогоплательщиков

Крупнейшие налогоплательщики по отраслям	Объем, млрд руб.	Рост (+)/Снижение (-) доходов
Нефть	4,5	-49,4%
Газ	34,0	-16,8%
Алкоголь, табак, строительство, торговля	7,9	+3,7%
Электроэнергетика	7,0	+54,8%
Металлургия	0,9	-45,8%
Транспорт	2,0	+89,2%
Связь	7,3	-5,1%
Машиностроение	6,1	-37,6%
Финансово-кредитные организации	82,0	+197,7%

Источник: Федеральная налоговая служба

Источник: http://depr.mos.ru/devyatelnost_departamenta/socio-economic-development/analytical-materials/

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

8.2.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Объект оценки: помещение офисного назначения. Таким образом, сегмент рынка, к которому относится объект оценки - рынок коммерческой (офисной) недвижимости.

8.2.2. ИНФОРМАЦИЯ О СПРОСЕ И ПРЕДЛОЖЕНИЯХ НА РЫНКЕ, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

ИНДИКАТОРЫ РЫНКА	2015	2016
Общий объем предложения, млн м ²	16,7 ↑	17,05 ↑
	Класс А	3,8 ↑
	Класс В	12,9 ↑
Объем ввода, тыс. м ²	715,3 ↓	312,6 ↓
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. м ²	962,2 ↓	850,2 ↓
Доля вакантных площадей, %	13,9 ↓	12,4 ↓
	Класс А	25,3 ↓
	Класс В	10,5 ↓
Средневзвешенная приведенная ставка аренды в ЦДР*, \$/м ² /год	495 ↓	475 ↓
	Класс А	605 ↓
	Класс В	355 ↓

*Центральный деловой район

Предложение

Объемы ввода в эксплуатацию офисных площадей снизились за год более чем в 2 раза до 312,6 тыс. м., что оказалось минимальным показателем с 2001 г. В целом в течение года темпы ввода были невысокими, но меньше всего готовых площадей вышло на рынок с октября по декабрь – 60,3 тыс. м. офисных площадей.

312,6 тыс. м² составил ввод офисных площадей за 2016

За десять лет совокупный объем офисного рынка увеличился в 2,5 раза и на сегодняшний день насчитывает более 17 млн м. качественных офисных площадей.

Внутренняя структура нового предложения перераспределена в сторону увеличения класса В+ из-за переноса сроков ввода нескольких крупных бизнес-центров класса А на следующий год. Доля объектов класса В+ составила 74%, доля класса А – 21% (в 2015 г. – 45%). Рынок за последние пять лет вышел на новый качественный уровень, что подтверждается уменьшением доли прироста предложения в классе В – с 2012 г. сегмент ежегодно формировал менее 10% от нового ввода.

За последние годы рынок также существенно децентрализовался – значительная часть новых офисов располагается за пределами ЦДР, что подтверждается и территориальным распределением ввода в 2016 г. Так, 58% от годового объема ввода было построено в кольцевой зоне от Третьего транспортного кольца до МКАД и 15% – на внешней границе МКАД.

Спрос

Последний квартал оказался наиболее активным с точки зрения спроса – 234 тыс. м. офисных помещений было реализовано в аренду и на продажу. Общий объем сделок на рынке офисной недвижимости по результатам 2016 г. превысил 1,0 млн м. с учетом перехода двух крупных залоговых активов в собственность банков (ВТБ и «Сбербанк»).

Без учета данных транзакций реальный объем арендованных и купленных площадей в 2016 г. составил 850 тыс. м. – на 12% ниже, чем годом ранее. Спрос по-прежнему оценивается как слабый, а основная активность представлена за счет переездов и переподписаний существующих договоров.

Динамика распределения спроса по секторам экономики



* Другие секторы включают в себя ИТ, медиа и другие компании. Источник: Colliers International

Объекты, введенные в эксплуатацию в IV квартале 2016

НАЗВАНИЕ	КЛАСС	ДЕВЕЛОПЕР	ОФИСНАЯ ПЛОЩАДЬ, ТЫС. М²
БЦ на Б. Пионерской ул., д. 1/17	A	АО «Вертолеты России»	31,8
БЦ IZhuikov	B+	ICM Company	15,2
БЦ Seven One	B+	Stone Hedge	13,4

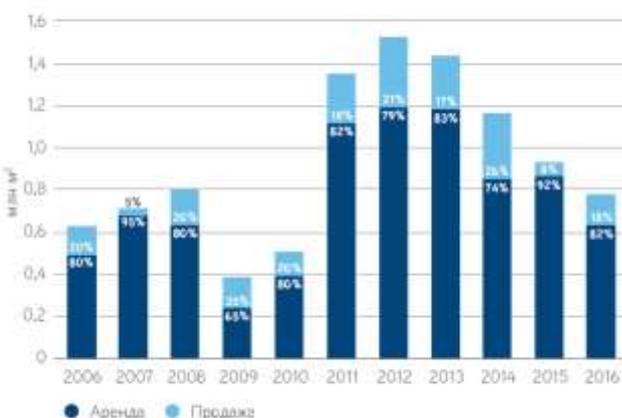
Источник: Colliers International

Динамика ввода офисных площадей



Источник: Colliers International

Динамика объема сделок по аренде и приобретению офисных площадей



Источник: Colliers International

Существенных структурных изменений спроса зафиксировано не было, кроме разве что увеличения доли государственных и некоммерческих организаций в структуре сделок. В предшествующие годы спрос с их стороны был гораздо менее активным, но за счет закрытия крупной сделки по приобретению офиса площадью 55 тыс. м. в БЦ «ОКО» они сформировали 13% от объема спроса в 2016 г. В целом объем сделок в 2016 г. распределился относительно равномерно по всем секторам экономики. Второй год подряд подряд компании-производители занимают лидирующую позицию (20%). Активными арендаторами также остаются ИТ/ИТ, торговые и добывающие предприятия: их совокупная доля в объеме спроса – около 32%.

Площадь сделок в 2016 г. существенно снизилась по сравнению с прошлогодним уровнем – средний арендуемый блок составил 774 м. против 1 020 м. в 2015 г.

Наибольший объем поглощения концентрируется в ЦДР. В 2016 г. здесь было заключено свыше 36% сделок от общего годового объема. Следующие по востребованности офисные помещения расположены в бизнес-центрах на южном направлении, в ММДЦ «Москва-Сити» и в границах Ленинградского субрынка. На эти субрынки пришлось сопоставимое количество сделок и сравнимая доля в структуре сделок – 8%.

В 2016 г. отмечено усиление консолидации подразделений крупных компаний. С одной стороны к этому привели возможности рынка, выраженные в существенном снижении уровня цен, а с другой – проблемы девелоперов с погашением кредитной задолженности.

В основном процесс консолидации наблюдался со стороны банковских структур (ВТБ, «Сбербанк»), получивших девелоперские активы в счет долговых обязательств.

Вакантные помещения

Существенные изменения были отмечены в динамике уровня вакантности. Два крупных объекта были сняты с рынка («Башня Евразия» и «Президент Плаза»), и свободное предложение уменьшилось почти на 210 тыс. м., что также было поддержано рекордно низкими показателями ввода в 2016 г. Как следствие, средняя вакантность на рынке сократилась с 13,9% до 12,4%, но рынок по-прежнему далек от докризисных показателей. Дефицит предложения проявляется только при подборе готовых к въезду помещений, свыше 10,0 тыс. м., в качественных бизнес-центрах с хорошей локацией, и при запросах свыше 5,0 тыс. м. в пределах ЦДР.

Заметнее всего вакантность изменилась в сегменте класса А – на 6,9 п.п. с 25,3% до 18,4%, где объем свободного предложения составил 716 тыс. м.. В свою очередь, офисы класса В+/-пустуют на 10,6% как и годом ранее, что соответствует 1,4 млн м.

Большая часть (37%) предлагаемых помещений сконцентрирована в ЦДР, в Кутузовском субрынке и западном направлении. Несмотря на то что минимальная заполняемость наблюдается в бизнес-центрах, расположенных в Кутузовском субрынке и на юго-западе столицы, за прошедший год и здесь было зафиксировано уменьшение свободных площадей. В частности, в Кутузовском субрынке вакантность уменьшилась с 48% до 30%, а в Юго-западном – с 30% до 28%.

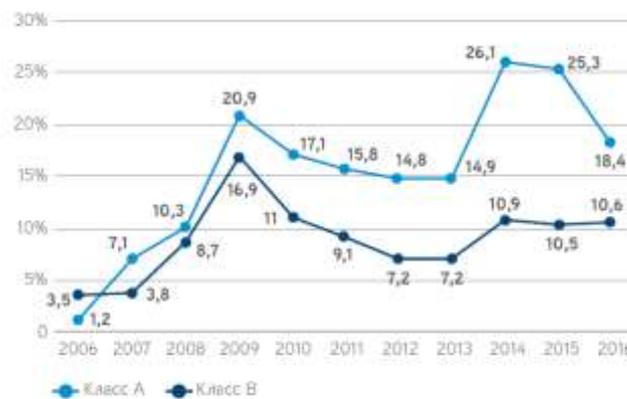
Сокращение доли вакантности зарегистрировано в ММДЦ «Москва-Сити», где за год падение составило 13 п.п. Интерес к офисным площадям увеличился в первую очередь со стороны российских компаний, которые стали более предметно рассматривать данный деловой район как локацию для размещения своего бизнеса, в результате чего объем свободного предложения по итогам 2016 г. не превысил 18%, или 162,5тыс.м.

КЛИЕНТ	ПЛОЩАДЬ, ТЫС. М²	ВЦ	ТИП
Администрация Москвы	55	«ОКО»	Покупка
Samsung	10	«Новинский»	Аренда
«Мираторг»	8,5	«Лотос»	Покупка
Servier	6,6	«Белые Сады»	Аренда
585GOLD	6,1	БЦ «Зубовский бульвар, 17»	Покупка
«Объединенная судостроительная компания»	6,0	«Легион II», фаза II	Аренда
Ancor	5,5	Golden Gate	Аренда
Ipsos Comcon	5,1	Офис-парк «Красносельский»	Аренда

Источник: Colliers International

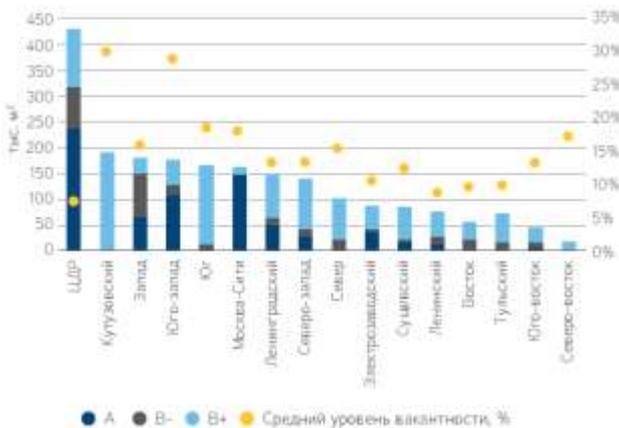
В силу сложившихся рыночных условий цена актива стала ниже его залоговой стоимости, и зачастую новым собственникам было выгоднее заниматься свободными площадями самостоятельно, чем продавать их или сдавать в аренду по текущим ставкам.

Динамика доли свободных площадей по классам



Источник: Colliers International

Распределение объемов свободного предложения по субрынкам в IV кв. 2016

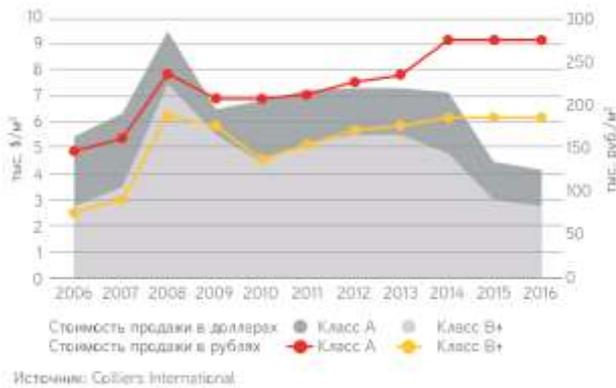


Источник: Colliers International

Цены продаж

Поскольку текущие предложения в сегменте продаж в подавляющем большинстве номинированы в рублях, ценовые показатели на протяжении всего года были стабильными.

Динамика средней цены продажи



Источник: Colliers International

Объем продаж офисных площадей по результатам года увеличился как в абсолютном, так и в относительном выражении. Доля сделок по приобретению офисов в собственность выросла с 8% до 18%, объем составил более 161 тыс. м., в то время как в прошлом 2015 г. сумма проданных офисных площадей была на уровне 67 тыс. м. Средний объем сделки несущественно снизился за год с 649 м. до 604 м. (в 2014 г. – 761 м.).

Ставки аренды

Вслед за постепенным укреплением национальной валюты офисный рынок в течение 2016 г. стабилизировался с точки зрения коммерческих условий. Фактически номинированные в долларах и в рублях запрашиваемые ставки аренды для новых арендаторов в классе А за год не изменились.

Скорректировалась вверх лишь приведенная базовая ставка аренды – на 5% в год за счет стабилизации курса валют.

> Приведенная базовая ставка аренды в долларах США для офиса класса А составляет \$432/м./год, в рублях – 26 740 руб./м./год. В классе В+/-, напротив, отмечено снижение номинированных как в долларах, так и в рублях ставок аренды, что связано в основном с переездами компаний-арендаторов на более качественные объекты, наряду с чем освобождаются более дешевые помещения.

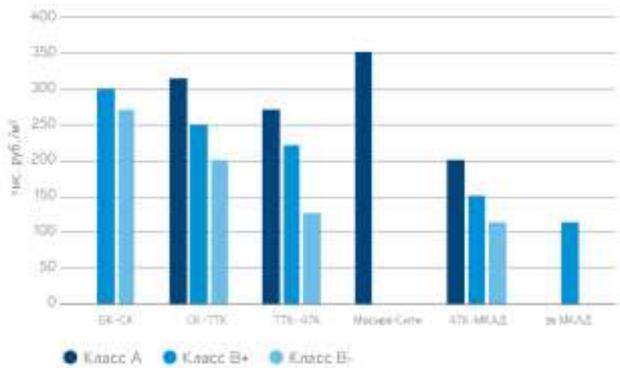
> Приведенная базовая ставка аренды в долларах США для помещений класса В – \$206/м./год, в рублях – 12 710 руб./м./год. До осени 2016 г. собственники продолжали переводить запрашиваемые ставки в рубли. В IV квартале роста доли рублевого предложения в классе А отмечено не было, и соотношение рублевых и долларовых предложений сохранилось в пропорции 60% к 40%, что является индикатором стабилизации рынка.

60/40 соотношение рублевых и долларовых предложений в классе А. В сегменте В+/- 95% предложений номинированы в рублях

Цена на офисные объекты и блоки в классе А варьируется в диапазоне 240 000-350 000 руб./м. в зависимости от набора характеристик. В сегменте офисов класса В+ средний ценовой диапазон составляет от 150 000 до 190 000 руб./ м., для В- – на уровне 110 000-130 000 руб./м.

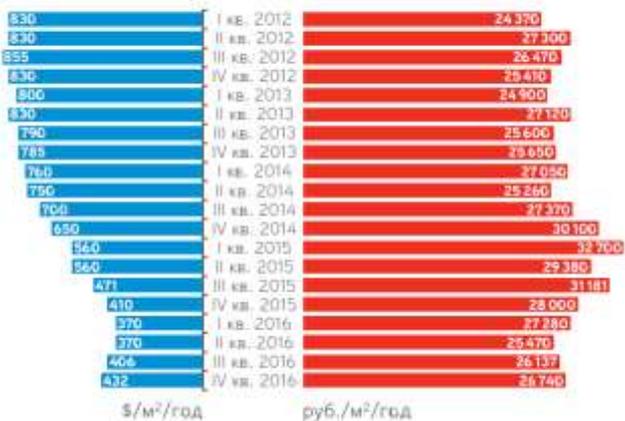
Стоит отметить, что сегодня наблюдается дефицит качественного предложения на продажу в разных сегментах, в частности в объектах общей площадью свыше 6 000 м.

Распределение запрашиваемых цен продаж в IV кв. 2016



Источник: Colliers International

Динамика приведенной базовой ставки аренды, класс А



Источник: Colliers International

Динамика приведенной базовой ставки аренды, класс В



Источник: Colliers International

Источник: <http://www.colliers.com/ru-ru/moscow/insights/market-reports>

8.2.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН

При анализе рынка Оценщиком рассматривались только предложения по продаже и аренде офисных помещений, расположенных в г. Москва, вблизи станции Метро «Автозаводская».

Таблица №11 - Предложения о продаже офисных помещений

№ п/п	Описание	Адрес	Площадь, кв. м.	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м.	Источник информации	Контактные данные
1	Офисное помещение	Москва, м. Автозаводская, улица Ленинская Слобода, 19	241,0	40 970 000	170 000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_241_m_924483084	8-925-741-18-77
2	Офисное помещение	Москва, м. Автозаводская, Андропова пр-кт, д. 6	126,0	20 856 000	165 524	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_ofisa_pl_126_m2_m._avtozavodskaya_v_96722_9986	8-910-405-31-80
3	Офисное помещение	Москва, м. Автозаводская, улица Ленинская Слобода, 19	114,0	22 800 000	200 000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_114_m_865102797	8-936-777-06-87
4	Офисное помещение	Москва, м. Автозаводская, ул Автозаводская, 11	2 318,6	330 000 000	142 327	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_2318.6_m_1082046173	8-977-827-82-80
5	Офисное помещение	Москва, м. Автозаводская, улица Ленинская Слобода, 19	163,0	35 860 000	220 000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_163_m_1051810104	8-929-980-61-54
6	Офисное помещение	Москва, м. Автозаводская, улица Ленинская Слобода, 19	215,0	47 300 000	220 000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_215_m_1051922751	8-929-980-61-54
7	Офисное помещение	Москва, м. Автозаводская, улица Ленинская Слобода, 19	970,9	194 180 000	200 000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_970.9_m_905702928	8-929-980-61-54
				Минимум	142 327		
				Среднее	188 264		
				Максимум	220 000		

На основании анализа предложений Оценщиком сделан вывод, что рыночная стоимость офисных помещений, расположенных вблизи станции Метро «Автозаводская», может составлять от 142 327 до 220 000 рублей за кв. м. Учитывая площадь и состояние объекта оценки, а также скидку на торг, Оценщиком сделан вывод, что стоимость объекта может составить от 60 000 до 100 000 руб./кв. м.

Таблица №12 - Предложения об аренде офисных помещений

№ п/п	Описание	Адрес	Площадь, кв. м.	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м.	Источник информации	Контактные данные
1	Помещение офисного назначения	Москва, м. Автозаводская, Автозаводская ул., 21, стр. 1	1 295,7	1 738 581	1 341,81	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_1295.7_m_886011419	8-495-637-80-29
2	Помещение офисного назначения	Москва, м. Автозаводская, Мастеркова ул 4	1 488,0	1 861 488	1 251,00	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1488_m_739042021	8-499-490-09-31
3	Помещение офисного назначения	Москва, м. Автозаводская, Мастеркова ул 4	671,0	839 421	1 251,00	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_671_m_739044680	8-499-490-09-31
4	Помещение офисного назначения	Москва, м. Автозаводская, Мастеркова ул 4	2 226,0	2 784 726	1 251,00	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_2226_m_738702042	8-499-490-09-31
5	Помещение офисного назначения	Москва, м. Автозаводская, Мастеркова ул 4	817,0	1 022 067	1 251,00	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_817_m_739414424	8-499-490-09-31
6	Помещение офисного назначения	Москва, м. Автозаводская, Ленинская Слобода ул, 19	468,0	760 500	1 625,00	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/bts_omega_plaza_ofis_468m_s_otdelkoy_910485788	8-495-125-11-98
7	Помещение офисного назначения	Москва, м. Автозаводская, Ленинская Слобода ул, 19	1 350,0	1 451 250	1 075,00	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_omega_plaza_ofis_1350m_s_otdelkoy_910485776	8-495-125-11-98
8	Помещение офисного назначения	Москва, м. Автозаводская, второй Кожуховский проезд, 31	2 554,7	2 554 700	1 000,00	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_2554.7_m_840796073	8-495-650-51-60
9	Помещение офисного назначения	Москва, м. Автозаводская, ул Ленинская Слобода, 19	1 100,0	1 741 667	1 583,33	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/omega_plaza_ofisnoe_pomeschenie_1100_m_869802953	8-926-272-12-75
				Минимум	1 000		
				Среднее	1 292		
				Максимум	1 625		

На основании анализа предложений Оценщиком сделан вывод, что рыночная стоимость права пользования офисными помещениями, расположенными в г. Москва, вблизи станции Метро «Автозаводская», может составлять от 1 000 до 1 625 рублей за кв. м. в месяц. Учитывая площадь и состояние объекта оценки, а также скидку на торг, Оценщиком сделан вывод, что стоимость права пользования может составить от 600 до 1 000 рублей за кв. м. в месяц.

8.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ

8.3.1. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВСЕМ ЦЕНООБРАЗУЮЩИМ ФАКТОРАМ, ИСПОЛЬЗОВАВШИМСЯ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

На основании вышеизложенного и учитывая качественные и количественные параметры объекта оценки можно выделить следующие факторы, оказывающее существенное влияние на стоимость:

- 1) Назначение;
- 2) Местоположение;
- 3) Площадь;
- 4) Состояние отделки;
- 5) Наличие коммуникаций;
- 6) Тип объекта;
- 7) Этаж расположения.

8.3.2. ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Анализ факторов, влияющих на спрос и предложение, подразумевает анализ конкретного объекта недвижимости в сопоставлении с аналогами по основным критериям на рынке в сложившейся ситуации. Ценообразующими факторами, которые непосредственно могут влиять на стоимость объектов оценки, являются количественные и ценовые показатели на конкретных сегментах рынка в разрезе местоположения, класса качества объекта недвижимости, состояния объектов оценки и пр.

Таблица №13 - Ценообразующие факторы

Группа факторов	Диапазон значений корректировки	Источник
1. Передаваемые права	0%	Как правило не влияет, поскольку права на объекты-аналоги совпадают с правами на объекты оценки.
2. Условия финансирования	0%	Как правило не влияет, поскольку цены объектов-аналогов имеют денежное выражение.
3. Время продажи	0%	Как правило не влияет, поскольку Оценщиком подбираются аналоги, существующие на дату оценки.
4. Условия продажи (торг)	до 10,2%	«Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Гришина М.Д. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г.
5. Местоположение	0%	Подобраны аналоги, расположенные в г. Москва вблизи станции метро «Автозаводская», аналогично объекту оценки
6. Площадь	до 28%	«Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Гришина М.Д. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г.
7. Состояние отделки	до 28%	
8. Наличие коммуникаций	0%	Как правило не влияет, поскольку Оценщиком подбираются аналоги, имеющие полный набор коммуникаций, аналогично объекту оценки.
9. Тип объекта	до 10%	«Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Гришина М.Д. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г.
10. Этаж расположения	до 21%	

8.4. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

8.4.1. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ЭКОЛОГИЧЕСКИХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Влияние экологических факторов на стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки Оценщиком не выявлено.

8.4.2. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЧИХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Влияние прочих факторов на стоимость объекта оценки Оценщиком не выявлено.

8.4.3. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Анализ объектов оценки позволяет отнести их к классу неспециализированной недвижимости, т.е. к недвижимости, на которую существует спрос, которая покупается, продается и арендуется на открытом рынке.

Ликвидность любого объекта недвижимости определяется соотношением спроса и предложения на аналогичные оцениваемому объекту недвижимости на локальном рынке. Величину ликвидности удобно характеризовать величиной срока экспозиции, то есть длительностью необходимого маркетингового периода, адекватного объектам оценки.

В целом имущество можно разделить на две группы:

1. Ликвидное - рынок обращения подобных оцениваемому объектов не ограничен.
2. Условно ликвидное - рынок обращения подобных оцениваемому объектов ограничен (объект оценки представляет собой специализированное имущество).

На практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Предполагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

Таблица №14

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки и дисконта. Это обусловлено тем, что у более ликвидного имущества существует большая вероятность найти в ограниченный период реализации покупателя, желающего предложить адекватную цену за имущество.

Анализ ликвидности объектов оценки производился на основе нижеперечисленных факторов.

Таблица №15 - Анализ ликвидности объекта оценки

Факторы	Описание фактора	Влияние фактора на ликвидность
Местоположение	Объект оценки расположен в г. Москва, вблизи станции Метро «Автозаводская» - развитом районе г. Москва.	Положительное
Состояние имущества	Общее техническое состояние объекта оценки - хорошее.	Положительное
Соответствие современным используемым технологиям	Здание, в котором расположен объект оценки, построено в 1957 году из современных материалов.	Положительное
Масштабность	Площадь объекта оценки является крупной для рынка офисных помещений - 1 603,5 кв. м.	Отрицательное
Наличие правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам	На объекты оценки предоставлены свидетельство о государственной регистрации права и кадастровый паспорт помещения.	Положительное
Степень уникальности объекта	Объект оценки является типичным представителем рынка офисных помещений.	Положительное
Спрос на данный тип недвижимости	Спрос на аренду офисных помещений, расположенных в г. Москва, достаточный.	Положительное
Состояние рынка недвижимости	Рынок недвижимости в начале 2017 года находится в состоянии стагнации.	Отрицательное
Количество потенциальных потребителей в регионе	В регионе достаточное количество потребителей, которых может заинтересовать аренда данного объекта недвижимости.	Положительное
Полнота ценовой информации в данном имуществе в информационных источниках	Ценовая информация имеется, есть возможность получить представление о ценах на подобные объекты на основе доступных источников информации.	Положительное

Учитывая вышесказанное, объект оценки можно отнести к среднеликвидным объектам недвижимости со сроком экспозиции от 3 до 6 месяцев.

8.4.4. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Оценщиком был проведен анализ рынка недвижимости г. Москвы.

Анализ рынка аренды офисных помещений показал, что объем рыночной информации, отвечающий требованиям полноты и репрезентативности, на территории г. Москвы достаточен.

На основании анализа социального-экономического положения в Российской Федерации в целом, в г. Москва в частности, а также анализа рынка офисной недвижимости г. Москвы, Оценщиком сделан вывод, что на дату оценки рынок недвижимости г. Москвы можно охарактеризовать как неактивный.

Оценщиком выявлены объекты аналоги, имеющие сходные характеристики с объектом оценки.

При поиске объектов-аналогов рассматривались предложения о продаже и аренде офисных помещений, расположенных в г. Москва, вблизи станции Метро «Автозаводская». На основании данных об экономическом состоянии г. Москвы и обзора рынка офисных помещений, расположенных в г. Москва, станций Метро «Автозаводская» (данные Интернет: <http://avito.ru>), Оценщиком был сделан вывод о средней рыночной стоимости группы объектов недвижимости, к которой относится объект оценки.

Диапазон рыночной стоимости 1 кв. м. офисных помещений

Офисные помещения - от 142 327 до 220 000 рублей за кв. м. (количество предложений: 7). Средняя цена находится на уровне 188 264 руб. кв. м.

Учитывая площадь и состояние объекта оценки, а также скидку на торг, Оценщиком сделан вывод, что стоимость объекта может составить от 70 000 до 150 000 руб./кв. м.

Диапазон рыночной стоимости права пользования 1 кв. м. офисных помещений

Офисные помещения - от 1 000 до 1 625 рублей за кв. м. в месяц (количество предложений: 9). Средняя цена находится на уровне 1 292 руб. кв. м.

Учитывая площадь и состояние объекта оценки, а также скидку на торг, Оценщиком сделан вывод, что стоимость права пользования объектом оценки может составить от 1 000 до 1 500 рублей за кв. м. в месяц. Стоит отметить, что спрос на объекты достаточный, следовательно, срок экспозиции может составлять до 6 месяцев.

Анализ рынка представлен исходя из принципа достаточности.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. ОПИСАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В соответствии с Федеральными стандартами оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) для оценки объекта оценки применяются три подхода: доходный, сравнительный, затратный.

9.2. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ

9.2.1 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. (Глава 3, ст. 15 ФСО-1). На доходном подходе основаны методы капитализации дохода, остатка и предполагаемого использования.

9.2.1.1 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПРИМЕНЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Объект оценки - помещение офисного назначения, в рамках доходного подхода воспользуемся методом капитализации, т.к. рынок аренды офисной недвижимости достаточно развит. Имеются предложения об аренде объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.

9.2.1.2 РАСЧЕТЫ И ПОЯСНЕНИЯ К РАСЧЕТАМ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ПРОВЕРЯЕМОСТЬ ВЫВОДОВ И РЕЗУЛЬТАТОВ, УКАЗАННЫХ ИЛИ ПОЛУЧЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет арендовать объект по цене больше, чем доход от его бизнеса. Т.е. подход отражает точку зрения покупателя, который определяет предельно допустимую величину цены, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение объектом для извлечения этих доходов.

Доходный подход реализуется методом капитализации доходов. Расчет производится по среднерыночным арендным ставкам. Для определения рыночной стоимости объектов оценки с применением метода капитализации необходимо выполнить следующую последовательность действий:

1. Анализ доходов, определение потенциального валового дохода (ПВД);
2. Определение величины потерь от недосбора арендных платежей. Расчет действительного валового дохода (ДВД);
3. Анализ расходов. Определение величины операционных расходов;
4. Определение чистого операционного дохода (ЧОД);
5. Определение ставки капитализации;
6. Расчет рыночной стоимости.

Определение ПВД. В качестве основного источника дохода принимается годовой доход от сдачи площадей в аренду. Потенциальный валовой доход (TR) - доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ном использовании без учета всех потерь и расходов. TR зависит от площади объекта оценки и установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$TR = S \times Ca, \text{ где:}$$

TR (totalrevenue) - потенциальный валовой доход;

S - площадь, сдаваемая в аренду, м²;

Ca - арендная ставка за 1 м².

Были подобраны предложения, наиболее сопоставимые с объектом оценки.

Расчет рыночной стоимости производится, исходя из общей площади объекта (как объекта оценки, так и объектов - аналогов). В данном отчете объекты-аналоги условно обозначены под номерами №1, 2, 3 и т.д. Далее приведено описание объектов-аналогов.

Таблица №16 - Объекты-аналоги

Наименование	Ед. изм.	Объекты сравнения			
		1	2	3	4
Назначение		Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
Источник информации		https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1488_m_739042021	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_2226_m_738702042	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/bts_omega_plaza_ofis_468m_s_otdelkoy_910485788	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/omega_plaza_ofisnoe_pomeschenie_1100_m_869802953
Контакты		8-499-490-09-31	8-499-490-09-31	8-495-125-11-98	8-926-272-12-75
Адрес		г. Москва, ул. Мастеркова, 4	г. Москва, ул. Мастеркова, 4	г. Москва, ул. Ленинская Слобода, 19	г. Москва, ул. Ленинская Слобода, 19
Общая площадь	м2	1 488,0	2 226,0	468,0	1 100,0
Арендная плата	руб.	1 861 488	2 784 726	760 500	1 741 667
Арендная ставка	руб./ кв. м.	1 251,00	1 251,00	1 625,00	1 583,33
НДС		Не включен	Не включен	Включен	Включен
Платежи за коммунальные услуги		Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Арендная ставка с НДС без учета платежей за коммунальные услуги	руб./ кв. м.	1 476,18	1 476,18	1 625,00	1 583,33
Физическое состояние		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние отделки		Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Тип объекта		Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Этаж расположения		17, 18 этаж	17, 18, 19 этаж	3 этаж	1 этаж

Обоснование проведения корректировок

Виды корректировок

Последовательные корректировки (первая группа) - относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (элементы сравнения 1-4), которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату. Данные корректировки относятся к условиям сделки купли-продажи и приводят цены продаж к рыночным условиям на дату проведения оценки; при выполнении корректировок должна быть соблюдена приведенная последовательность, причем каждая последующая корректировка должна выполняться на базе результата предыдущей:

- имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- динамика сделок на рынке (дата продажи/предложения, условия рынка).

Независимые корректировки (вторая группа) - относящиеся непосредственно к объекту, выполняются в любой последовательности от базовой скорректированной стоимости.

Первая группа

В настоящей оценке выбор аналогов производится таким образом, чтобы все объекты аналоги имели одинаковые с оцениваемым объектом элементы сравнения, соответствующие первой группе.

Таблица №17

№	Элемент сравнения	Характеристика
1	Имущественные права	Право собственности
2	Условия финансирования	Единовременный платеж
3	Условия аренды	Рыночные, чистая аренда
4	Условия рынка	Февраль - апрель 2017 г.

Таким образом, в силу идентичности оцениваемых объектов и объектов-аналогов по элементам сравнения первой группы, корректировка по данным элементам не производится.

Вторая группа

1. Поправка на скидку при продаже. Данная корректировка связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объекта недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально, завышена на т.н. «торг». Кроме того, в цену предложения могут быть «заложены» комиссионное вознаграждение риэлторов. Размер корректировки принят, согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2016 Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 - Том 1 - Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А., на уровне среднего значения скидки для неактивного рынка на арендные ставки офисно-торговых объектов свободного назначения и сходные типы недвижимости - 13,9%. Оценщиком принято решение использовать значение скидки для неактивного рынка, так как при анализе рынка Оценщиком сделан вывод о неактивности рынка недвижимости г. Москвы на дату оценки.

Таблица №18

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13,9%	13,2%	14,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	13,5%	12,8%	14,3%
3. Высококлассная торговая недвижимость	13,2%	12,4%	14,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,9%	16,0%	17,9%

2. Поправка на местоположение/местонахождение

Значительным фактором инвестиционной привлекательности, влияющим на возможную рентабельность объекта, следовательно, и на рыночную стоимость, является территориальное месторасположение объекта, социальная инфраструктура, транспортная доступность (ее степень), рассматриваемые с позиции назначения объекта.

Специалистами рассматривались такие факторы как: месторасположение (отдаленность от центральной части г. Москвы в зависимости от территориального зонирования), окружающая инфраструктура, транспортная доступность, возможность парковки. В данной ситуации объект оценки расположен в г. Москва вблизи станции Метро «Автозаводская», как и все объекты-аналоги. Корректировка не требуется.

3. Корректировка на площадь

При прочих равных условиях, большие по площади объекты чаще продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. Это объясняется тем, что спрос на меньшие по площади и более дешевые объекты выше. Данная корректировка учитывает возможные скидки при продаже одним лотом большого количества площадей, или несоответствие размера оцениваемых площадей (недостаток площадей или их существенный излишек являются причиной снижения стоимости 1 кв.м., общей площади; так же закономерным является рост стоимости 1 кв.м. при уменьшении общей площади).

Интервальные значения коллективной оценки величины корректировки на площадь объекта недвижимости¹.

Таблица №19

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

Применим корректировки, согласно таблице выше:

Таблица №20

	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4
Площадь, кв. м.	1 603,5	1 488,0	2 226,0	468,0	1 100,0
Диапазон по площади	1 500 - 2 000	1 000 - 1 500	> 2 000	250 - 500	1 000 - 1 500
Корректировка, %		0 ²	0	-16	0 ³

4. Корректировка на физическое состояние

Корректировка на физическое состояние вносится в случае, если состояние объектов существенно различается. В данном случае объект оценки и все объекты-аналоги находятся в хорошем физическом состоянии. Корректировка не требуется.

¹«Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Гришина М.Д. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г.

² объекты аналоги № 1 и № 2 представлены АН «OFFICES WORLD», таким образом, объекты идентичны. Также данным агентством недвижимости представлены идентичные объекты, но меньшей площадью. Таким образом, корректировка на площадь не вносится.

³ В объявлении объекта-аналога № 4 указано, что есть возможность арендовать помещения другой площадью. Таким образом, корректировка на площадь не вносится.

5. Корректировка на уровень отделки

Корректировка на уровень и состояние отделки вносится в случае, если состояние отделки объекта оценки и объектов-аналогов существенно отличается.

Размер корректировки принят, согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2016 Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 - Том 1 - Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А.

Таблица №21

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,88	0,70
	среднее состояние	1,28	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,57	1,43	1,23	1

В данном случае отделку объекта оценки можно отнести к отделке в среднем состоянии, как и у объектов-аналогов. Корректировка не требуется.

6. Корректировка на коммуникации

Требуется в случае, если один из объектов сравнения не имеет одной или нескольких коммуникаций. В данном случае объекты оценки - отапливаемые здания, имеют электроснабжение, водоснабжение и канализацию. Все объекты-аналоги обладают аналогичным набором коммуникаций. Корректировка не требуется.

7. Корректировка на тип объекта - необходима в том случае, когда объект оценки является встроенным помещением, а объект-аналог - отдельно стоящим зданием с земельным участком под ним. В данном случае объект оценки и все объекты-аналоги являются встроенными помещениями. Корректировка не требуется.

8. Корректировка на этаж расположения

Вносится в случае, если этаж расположения существенно отличается. Как правило, объекты, расположенные на 1 этажах зданий сдаются по более высокой арендной ставке, а например объекты в цоколе или подвале - по значительно более низкой.

В данном случае объект оценки расположен на 1,2,3 и подвальном этажах. Объекты-аналоги №1-3 расположены на 3 и выше этажах зданий. Объект-аналог №4 расположен на 1 этаже здания.

Размер корректировки принят, согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2016 Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 - Том 1 - Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А.

Таблица №22

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,88	0,72	0,83
	цоколь	1,14	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,40	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,20	1,05	0,86	1

Таблица №23

Этаж расположения помещений объекта оценки	Площадь объекта оценки (соответствующий этаж)	Объекты-аналоги		
			1 этаж	3 этаж и выше
подвал	321,5	0,2004	0,72	0,83
1	417,5	0,2604	1,00	1,16
2	429,7	0,2680	0,86	1,00
3	434,8	0,2712	0,86	1,00
ИТОГО	1603,5	1,0000	0,87	1,01

Таким образом для объектов-аналогов №1-3 корректировка составит: $0,2004 \times 0,83 + 0,2604 \times 1,16 + 0,2680 \times 1,00 + 0,2712 \times 1,00 - 1 = 0,01$ или 1%.

Для объекта-аналога №4 корректировка составит: $0,2004 \times 0,72 + 0,2604 \times 1,00 + 0,2680 \times 0,86 + 0,2712 \times 0,86 - 1 = -0,13$ или -13%.

9. Корректировка на функциональное назначение

Вносится в случае, если один из объектов сравнения расположен в здании более высокого качества. В данном случае объект оценки расположен в здании класса С. Объекты-аналоги расположены в зданиях класса В/В+. Вносится корректировка, согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2016 Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 - Том 1 - Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А.

Таблица №24

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Средняя цена			
Средняя удельная цена земельного объекта, расположенного в бизнесовом торговом объекте, в удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,31	1,27	1,34
Средняя удельная цена земельного объекта, расположенного в бизнесовом офисном центре класса А, В, в удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,27	1,23	1,31
Средняя арендная ставка			
Средняя удельная арендная ставка торгового объекта, расположенного в бизнесовом торговом объекте, в удельной арендной ставке подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,36	1,32	1,40
Средняя удельная арендная ставка торгового объекта, расположенного в бизнесовом офисном центре класса А, В, в удельной арендной ставке подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,28	1,24	1,32

Расчет корректировки: $1 / 1,28 - 1 = -0,22$ или -22% .

Определение весовых коэффициентов

Весовые коэффициенты определяются по следующей формуле

$$K_B = \frac{1 - \left(\frac{ABC(K_i)}{\sum_{i=1}^N ABC(K_i)} \right)}{\sum_{i=1}^N \left[1 - \left(\frac{ABC(K_i)}{\sum_{i=1}^N ABC(K_i)} \right) \right]}$$

K_B - весовой коэффициент;

K_i - значение общей корректировки i-го объекта-аналога;

ABC(K_i) - абсолютное значение общей корректировки i-го объекта-аналога.

Сумма весовых коэффициентов равна единице.

Приведенная выше формула отражает выбор значения весового коэффициента в зависимости от значения общей корректировки. Наибольшее значение весового коэффициента отдается значению рыночной стоимости аналога с наименьшим значением общей корректировки. Данная зависимость отражает «близость» аналога к объекту оценки.

При относительно соизмеримых значениях общих корректировок (из практики оценки - в пределах 5%) итоговая стоимость объекта оценки определяется как среднее арифметическое значение, т.е. вес равномерно распределяется между всеми аналогами.

Таким образом, формула для расчета весовых коэффициентов приобретает упрощенный вид:

$$K_B = \frac{1}{N}$$

K_B - весовой коэффициент;

N - количество аналогов, используемых в сравнительном подходе.

Примечание: для расчетов весовых коэффициентов суммы итоговых корректировок объектов-аналогов не включают корректировку «скидка на торг», т.к. ее размер одинаков для всех аналогов.

Расчет рыночной стоимости права пользования объектом оценки в рамках сравнительного подхода

Таблица №25

Наименование	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Назначение		Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
Источник информации		Данные Заказчика	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1488_m_739042021	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_2226_m_738702042	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/bts_omega_plaza_ofis_468m_s_otdelkoy_910485788	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/omega_plaza_ofisnoe_pomeschenie_1100_m_869802953
Контактные данные				8-499-490-09-31	8-499-490-09-31	8-495-125-11-98
Адрес		г. Москва, ул. Автозаводская, д. 5	г. Москва, ул. Мастеркова, 4	г. Москва, ул. Мастеркова, 4	г. Москва, ул. Ленинская Слобода, 19	г. Москва, ул. Ленинская Слобода, 19
Общая площадь	м2	1 603,50	1488	2226	468	1100
Арендная плата	руб.	-	1 861 488	2 784 726	760 500	1 741 667
Арендная ставка	руб./ кв. м.	-	1 251	1 251	1 625	1 583
НДС			Не включен	Не включен	Включен	Включен
Платежи за коммунальные услуги			Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Арендная ставка с НДС без учета платежей за коммунальные услуги	руб./ кв. м.		1 476,18	1 476,18	1 625,00	1 583,33
Корректировки						
Право собственности	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0	0
Условия финансирования	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0	0
Дата предложения		10 апреля 2017 г.	Апрель 2017 г.	Апрель 2017 г.	Февраль 2017 г.	Февраль 2017 г.
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0	0
Сумма корректировок	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Сумма корректировок	руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная арендная ставка	руб./ кв. м.	-	1 476,18	1 476,18	1 625,00	1 583,33
Скидка на уторговывание		-	Есть	Есть	Есть	Есть
Величина корректировки	%	-	-13,90%	-13,90%	-13,90%	-13,90%
Величина корректировки	руб.	-	-205	-205	-226	-220
Местоположение по развитию экономики		г. Москва, ул. Автозаводская, д. 5	г. Москва, ул. Мастеркова, 4	г. Москва, ул. Мастеркова, 4	г. Москва, ул. Ленинская Слобода, 19	г. Москва, ул. Ленинская Слобода, 19
Ближайшая станция метро		м. Автозаводская	м. Автозаводская	м. Автозаводская	м. Автозаводская	м. Автозаводская
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0	0

Площадь	кв. м.	1603,5	1488	2226	468	1100
Величина корректировки	%	-	-4,00%	2,00%	-16,00%	-4,00%
Величина корректировки	руб.	-	-59,05	29,52	-260,00	-63,33
Физическое состояние		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Состояние отделки		Среднее состояние				
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Этаж расположения		Подвал, 1, 2, 3	17, 18	17, 18, 19	3	1
Величина корректировки	%	-	1,00%	1,00%	1,00%	-13,00%
Величина корректировки	руб.	-	14,76	14,76	19,18	-242,88
Наличие коммуникаций		Все коммуникации				
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Функциональное назначение (класс качества)		С	В	В	В	В
Величина корректировки	%	-	-22,00%	-22,00%	-22,00%	-22,00%
Величина корректировки	руб.	-	-324,76	-324,76	-357,50	-348,33
Сумма корректировок	%	-	-34,90%	-34,90%	-50,90%	-48,90%
Сумма абсолютных отклонений (без учета скидки на торг)	%	-	23,00%	23,00%	39,00%	35,00%
Скорректированная стоимость аналога, цена 1 м2	руб.	-	961	961	798	809
Вес аналога	-		0,269	0,269	0,225	0,236
Арендная ставка за 1 кв.м., руб. с НДС		888				
Арендная ставка за 1 кв.м., руб. без НДС		753				

Для определения рыночной стоимости объекта оценки с применением метода капитализации необходимо выполнить следующую последовательность действий:

1. ПВД составляет:

$$\text{ПВД} = \text{Ar} * \text{S} * 12$$

Определение величины потерь от недосбора арендных платежей. Расчет ДВД.

Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2016 Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 - Том 1 - Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А. Оценщиком принято решение использовать значение коэффициента для неактивного рынка, так как при анализе рынка Оценщиком сделан вывод о неактивности рынка недвижимости г. Москвы на дату оценки.

Таблица №26

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты различного назначения и родные типы объектов недвижимости	21,0%	20,0%	22,0%
2. Высококлассные офисы (офисы классов А, В)	20,7%	19,7%	21,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,6%	18,6%	20,6%

Таким образом, процент недозагрузки при сдаче в аренду офисно-торговых объектов составляет 21%.

Анализ и прогноз расходов. Определение чистого операционного дохода (ЧОД).

В ситуации финансового кризиса в стране задачей руководства является сокращение издержек, а также сокращения коммерческих, управленческих и операционных расходов. Добиться этого можно за счет сокращения таких статей затрат, как затраты на оплату труда (в частности сокращение премиального фонда или за счет сокращения штатов), отчисления на социальные нужды, а также работ и услуг производственного характера, выполненных сторонними организациями.

Оценщиком рассчитываются предполагаемые издержки по эксплуатации объекта оценки. Периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объектов и воспроизводства дохода называются операционными расходами (ОС - operation costs).

Операционные доходы принято делить:

- условно-постоянные;
- условно-переменные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение, или резервы.

Расчет величины постоянных расходов

Расчет налога на имущество

Собственником помещений выступает юридическое лицо. Налог на имущество юридических лиц составляет 2,2% от стоимости недвижимого имущества⁴.

Таблица №27

№ пп	Наименование объекта	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. без НДС	Налог на имущество, руб./год
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1603,5 кв. м, адрес объекта: г. Москва, ул. Автозаводская, д. 5	101 050 396	2 223 109

Платежи за земельный участок (арендная плата за пользование земельным участком или налог на землю). В данном случае объект оценки является встроенным помещением. Поэтому платежи за земельный участок равны нулю.

Затраты на страхование объекта. Страховая база - рыночная стоимость (значение результата по сравнительному подходу без НДС, расчет см. ниже), 0,1% (по данным страховых компаний).

Среднее значение размера страховых платежей определено на основе данных страховых компаний:

- 1). 0,1% от рыночной стоимости - базовый тариф для страхования коммерческой недвижимости страховой компании Ингосстрах, <http://www.ingos.ru>
- 2). 0,05% - ОАО Московская страховая компания, <http://www.mosinsur.ru>
- 3) 0,15 % - ОАО Капитал страхование, тел. 8(342)235-11-00 (Наталья)

Тогда среднее значение тарифов составит 0,1% от рыночной стоимости в год.

⁴ <http://www.nalog.ru/rn77/taxation/taxes/imuchorg/>

Затраты на страхование объекта определяются на основании данных стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода, таким образом затраты на страхование равны:

Таблица №28

№ пп	Объект	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. без НДС	Страхование, 0,1% от затрат на замещение, руб./год
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1603,5 кв. м, адрес объекта: г. Москва, ул. Автозаводская, д. 5	101 050 396	101 050

Резервы на замещение. Расходы на замещение, то есть расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся конструктивных элементов здания.

В типичных рыночных условиях предполагается, что владелец должен эксплуатировать недвижимость на уровне, соответствующем нормативам и стандартам для данного типа недвижимости. Действующие нормативы эксплуатации объектов недвижимости предполагают регулярную замену строительных элементов с коротким сроком службы (покрытие пола, отделка, остекление окон, электроарматура, сантехнические приборы). Типичный рыночный стандарт управления недвижимостью предполагает, что средства на замену короткоживущих элементов аккумулируются в течение срока их эксплуатации за счет равных ежегодных отчислений из дохода.

Эта статья расходов учитывает затраты на косметический ремонт объекта недвижимости. Величина ежегодных отчислений для накопления суммы, достаточной для проведения такого ремонта, рассчитывается, исходя из периодичности и стоимости ремонтных работ.

Экспертом определяется рыночная стоимость косметического ремонта помещений офисного назначения.

Среднерыночные цены ремонта офисных помещений в г. Москвы за 1 кв.м. составляют:

Таблица №29

Источник	Стоимость работ, руб./кв. м. без НДС
http://www.nivona.ru/ofis.htm	2 000
http://sk-praktik.com/remont-ofisa_magazina.html	3 900
http://stroy-design.net/	5 000
http://stroylimited.ru/remont-ofisov	3 000
http://www.int-ext.ru/tseny.htm	1 500
https://proff-servise.ru/prajs.html	2 000
Среднее	2 900

Таким образом, стоимость ремонта объектов оценки составляет 2 900 рублей за 1 кв. м. без учета НДС. Средний срок службы внутренней отделки помещений составляет 7 лет (согласно ВСН № 58-88р). Тогда размер резервов на замещение составляет:

Таблица №30

Объект оценки	Формула	Резервы на замещение, руб. в год без НДС
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1603,5 кв. м, адрес объекта: г. Москва, ул. Автозаводская, д. 5	$2\,900 \times 1\,603,5 / 7$	664 307

Эксплуатационные расходы. Остальные эксплуатационные (переменные) расходы возлагаются на арендатора. Предполагается, что коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы будут компенсироваться по отдельному договору оказания услуг (что на момент проведения оценки практикуется в большинстве сдаваемых в аренду площадей). Платежи производятся отдельно и не влияют на арендную ставку.

Затраты на управление. Составляют 3% от ДВД (источник: <http://www.rezon-realty.ru/AnalyticsDescription.aspx?analyticsID=104>).

Таким образом, сумма операционных расходов составляет:

$$OP = Ни + Зстр + Рзам + Зупр, \text{ где:}$$

OP - операционные расходы;

Ни - налог на имущество;

Зстр - затраты на страхование;

Рзам - резервы на замещение;

Зупр - затраты на управление.

Определение чистого операционного дохода (ЧОД)

Определяется прогнозируемый чистый операционный доход (NOI) посредством уменьшения RTR на величину операционных расходов. Следовательно, NOI определяется по формуле:

$$NOI = RTR - OC \text{ (за исключением амортизационных отчислений)}$$

Однако, в данном случае при расчете ПВД были подобраны аналоги, в арендную ставку которых не включены операционные расходы, таким образом, некорректно очищать ЧОД от операционных расходов.

Определение ставки капитализации

Существует 2 метода расчета ставки капитализации:

1. Метод рыночной экстракции («выжимки»),
2. Кумулятивный метод.

Наиболее часто метод рыночной экстракции реализуют в следующем варианте:

$$R = \frac{1}{k} \sum_{i=1}^k \frac{ЧОД_{0i}}{C_{0i}} = \frac{1}{k} \sum_{i=1}^k \frac{АП_{0i} \times (1 - a_0)}{C_{0i}}$$

где

R – коэффициент капитализации;

ЧОД – чистый операционный доход;

C – стоимость актива;

АП – годовая арендная плата;

a – доля операционных расходов;

k – объем выборки;

индекс «0» соответствует текущему состоянию (на дату оценки).

Однако в текущей ситуации на рынке сложно найти адекватные по продаже и аренде цены на коммерческую недвижимость. Отсутствуют достоверные рыночные данные о ЧОД, который способен принести тот или иной объект.

В связи с этим ставка капитализации определяется кумулятивным методом путем суммирования. Данный метод применяется при отсутствии взаимовлияния рисков.

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

- 1) ставки дохода на капитал (ставка доходности инвестиций), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретным объектом недвижимости;
- 2) нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений. Причем этот элемент коэффициента капитализации применяется только к изнашиваемой части активов.

$$R_k = R_{\text{дох}} + R_{\text{возвр}}$$

Ставка дохода на капитал (R дох) строится чаще всего методом кумулятивного построения:

$$R_{\text{дох}} = R_f + R_1 + R_2 + \dots + R_n, \text{ где:}$$

R_f - безрисковая ставка дохода (%);

R₁-R_n- принятые процентные значения факторов риска для данного объекта оценки.

Таблица №31

Наименование показателя	Значение	Пояснения
Безрисковая ставка дохода	8,0024%	Ставка по государственным облигациям ОФЗ-46020-АД в обращении ⁵
Премия за риск	0,0126%	Премия за риск вложения в недвижимость. Рассчитывается как разница между ставками доходности государственных ценных бумаг и депозитами коммерческих банков. Максимальная процентная ставка (по вкладам в российских рублях) десяти кредитных организаций, привлекающих наибольший объем депозитов физических лиц по официальным данным ЦБ РФ на III декаду января 2017 года составляет 8,1750% ⁶ .
Премия за риск вложения в недвижимое имущество	3,0000%	Премия за риск вложения в недвижимость может составлять от 1 до 5%. Для расчетов принимаем среднее значение.
Премия за низкую ликвидность	1,0000%	При расчете данной составляющей учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект инвестиций. Премия за низкую ликвидность может составлять от 1 до 5%. Для расчетов принимаем минимальное значение.
Премия за инвестиционный менеджмент	1,0000%	Поправка на инвестиционный менеджмент отражает риск, связанный с эффективностью управления инвестициями в данный объект и может составлять от 1 до 5%. Для данного Отчета принимаем минимальное значение.
Ставка капитализации	13,0150%	Сумма строк

Определение нормы возврата капитала. Доходный подход базируется на положениях ипотечно-инвестиционного анализа. Структура и логика построения способов возмещения инвестируемого капитала, в свою очередь, основаны на экономической базе ипотечного кредитования.

⁵ <http://rusbonds.ru/tyield.asp?tool=18936&yt=2#graph>

⁶ <http://cbr.ru/statistics/Default.aspx?Prtid=avgprocstav>

МЕТОДЫ РАСЧЕТА НОРМЫ ВОЗВРАТА

Таблица №32

Метод Ринга	Метод Инвуда	Метод Хоскольда
$H_{\text{возвр}} = \frac{1}{n}$	$H_{\text{возвр}} = SFF(n, R_{\text{дох}})$	$H_{\text{возвр}} = SFF(n, I_{\text{безриск}})$
Прямолинейное возмещение (актив приносит убывающий поток доходов, обратнопропорциональный сроку владения (возмещение суммы равными частями))	Аннуитетное возмещение (за срок владения активом прогнозируется получение равновеликих потоков доходов)	Аннуитетное возмещение (за срок владения активом прогнозируется получение равновеликих потоков доходов)

Различие методов Инвуда и Хоскольда состоит в размере ставки реинвестирования погашаемой части. $R_{\text{дох}}$ - ставка дохода на капитал (%), SFF - фактор фонда возмещения, $I_{\text{безриск}}$ - безрисковая ставка (%), n - предполагаемый срок оставшейся экономической жизни объекта (лет); в общем случае рассчитывается как разность между общей экономической жизнью (ОЭЖ) и сроком эксплуатации здания - эффективным возрастом (ЭВ).

$$n = \text{ОЭЖ} - \text{ЭВ}$$

Практика эксплуатации доходоприносящей недвижимости показывает, что в современных условиях наиболее типичны схемы использования с получением преимущественно равновеликих потоков доходов. Современная экономика основана на интенсивных, а не на экстенсивных схемах производства, когда замена средств производства осуществляется до того, как они потеряют свою эффективность. Таким образом, для расчета нормы возврата используется один из методов аннуитетного возмещения капитала - Метод Инвуда.

$$R_{\text{возвр}} = \frac{R}{(1+R)^k - 1}$$

$R_{\text{возвр}}$ - норма возврата капитала;

R - ставка реинвестирования (ставка дисконтирования);

k - срок экономической жизни, принимается равным остаточному сроку жизни зданий (65 лет⁷).

$$R_{\text{возвр}} = 0,130150 / ((1 + 0,130150)^{65} - 1) * 100\% = 0,0046$$

Итоговая ставка капитализации составляет:

Таблица №33

Норма возврата на капитал	Объекты оценки
Ставка дисконтирования, %	13,0150%
Норма возврата капитала, %	0,0046%
Ставка капитализации, %	13,0196%

Итоговый расчет рыночной стоимости объектов оценки доходным подходом представлен в таблице ниже.

Таблица №34

Объект	Общая площадь, кв. м.	Арендная ставка за 1 кв. м., руб./месяц без НДС	Количество месяцев	ПВД, руб./год без НДС	Недоиспользование, %	ДВД, руб./год без НДС	ЧОД, руб./год без НДС	Ставка капитализации, %	Стоимость объекта по доходному подходу, руб. без НДС	Стоимость объекта по доходному подходу, руб. с НДС
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1603,5 кв. м, адрес объекта: г. Москва, ул. Автозаводская, д. 5	1 603,5	753	12	14 489 226	21%	11 446 489	11 446 489	13,0196%	87 917 503	103 742 654

9.2.2 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. (Глава 3, ст. 15 ФСО-1).

⁷ Остаточный срок жизни определен как разность срока жизни здания и эффективного возраста здания, определенных в разделе 7.2.4 в рамках расчета физического износа объектов. Остаточный срок жизни зданий равен 125-60 = 65 лет.

9.2.2.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПРИМЕНЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Объект оценки - помещение офисного назначения. Следовательно, является частью здания - встроенное помещение. Практически невозможно достоверно рассчитать стоимость замещения части здания, поэтому затратный подход в данном случае не применяется.

9.2.2.2 РАСЧЕТЫ И ПОЯСНЕНИЯ К РАСЧЕТАМ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ПРОВЕРЯЕМОСТЬ ВЫВОДОВ И РЕЗУЛЬТАТОВ, УКАЗАННЫХ ИЛИ ПОЛУЧЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Не применялся.

9.2.3 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. (Глава 3, ст. 14 ФСО-1).

Сравнительный, или рыночный подход - это принцип определения стоимости, заключающийся в анализе цен недавно произведенных сделок и цен предложения объектов, аналогичных оцениваемому объекту. При этом исходят из правила замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цены, уплаченные, предлагаемые или запрашиваемые за аналогичные объекты, служат исходной информацией для расчета стоимости данного объекта. На сравнительном подходе основаны методы сравнения продаж, выделения и распределения.

9.2.3.1 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПРИМЕНЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Поскольку рынок продажи офисных помещений на территории г. Москва хорошо развит, в рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж. Имеются предложения о продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.

9.2.3.2 РАСЧЕТЫ И ПОЯСНЕНИЯ К РАСЧЕТАМ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ПРОВЕРЯЕМОСТЬ ВЫВОДОВ И РЕЗУЛЬТАТОВ, УКАЗАННЫХ ИЛИ ПОЛУЧЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Метод сравнительного анализа предложений

Сравнительный подход в рамках настоящего отчета реализуется методом сравнительного анализа предложений к продаже.

Были подобраны предложения, наиболее сопоставимые с объектом оценки.

Расчет рыночной стоимости производится, исходя из общей площади объекта (как объекта оценки, так и объектов - аналогов). В данном отчете объекты-аналоги условно обозначены под номерами №1, 2, 3 и т.д. Далее приведено описание объектов-аналогов.

Таблица №35 - Объекты-аналоги

Наименование	Ед. изм.	Объекты сравнения			
		1	2	3	4
Назначение		Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
Источник информации		https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_241_m_924483084	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_ofisa_pl_126_m2_m_avtozavodskaya_v_967229986	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_114_m_865102797	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_215_m_1051922751
Контакты		8-925-741-18-77	8-910-405-31-80	8-936-777-06-87	8-929-980-61-54
Адрес		Москва, м. Автозаводская, улица Ленинская Слобода, 19	Москва, м. Автозаводская, Андропова пр-кт, д. 6	Москва, м. Автозаводская, улица Ленинская Слобода, 19	Москва, м. Автозаводская, улица Ленинская Слобода, 19
Общая площадь	м2	241,00	126,00	114,00	215,00
Цена продажи/предложения	руб.	40 970 000,00	20 856 000,00	22 800 000,00	47 300 000,00
Цена продажи/предложения	руб./кв.м.	170 000,00	165 523,81	200 000,00	220 000,00
Группа капитальности		I	I	I	I
Физическое состояние		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние отделки		Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Тип объекта		Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Этаж расположения		1 этаж	3 этаж	5 этаж	5 этаж

Обоснование проведения корректировок

Виды корректировок

Последовательные корректировки (первая группа) - относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (элементы сравнения 1-4), которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату. Данные корректировки относятся к условиям сделки купли-продажи и приводят цены продаж к рыночным условиям на дату проведения оценки; при выполнении корректировок должна быть соблюдена приведенная последовательность, причем каждая последующая корректировка должна выполняться на базе результата предыдущей:

- имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- динамика сделок на рынке (дата продажи/предложения, условия рынка).

Независимые корректировки (вторая группа) - относящиеся непосредственно к объекту, выполняются в любой последовательности от базовой скорректированной стоимости.

Первая группа

В настоящей оценке выбор аналогов производится таким образом, чтобы все объекты аналоги имели одинаковые с оцениваемым объектом элементы сравнения, соответствующие первой группе.

Таблица №36

№	Элемент сравнения	Характеристика
1	Имущественные права	Право собственности
2	Условия финансирования	Единовременный платеж
3	Условия продажи	Рыночные, чистая продажа
4	Условия рынка	Апрель 2017 г.

Таким образом, в силу идентичности оцениваемых объектов и объектов-аналогов по элементам сравнения первой группы, корректировка по данным элементам не производится.

Вторая группа

1. Поправка на скидку при продаже. Данная корректировка связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объекта недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально, завышена на т.н. «торг». Кроме того, в цену предложения могут быть «заложены» комиссионное вознаграждение риэлторов. Размер корректировки принят, согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2016 Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 - Том 1 - Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А., на уровне среднего значения скидки для неактивного рынка на цены предложения офисно-торговых объектов свободного назначения и сходные типы недвижимости - 16,9%. Оценщиком принято решение использовать значение скидки для неактивного рынка, так как при анализе рынка Оценщиком сделан вывод о неактивности рынка недвижимости г. Москвы на дату оценки.

Таблица №37

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,9%	16,2%	17,7%
2. Высококлассные офисы (офисы классов А, В)	16,3%	15,5%	17,1%
3. Бизнес-классовая торговая недвижимость	15,9%	15,2%	16,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,6%	16,6%	20,6%

2. Поправка на местоположение/местонахождение

Значительным фактором инвестиционной привлекательности, влияющим на возможную рентабельность объекта, следовательно, и на рыночную стоимость, является территориальное месторасположение объекта, социальная инфраструктура, транспортная доступность (ее степень), рассматриваемые с позиции назначения объекта.

Специалистами рассматривались такие факторы как: месторасположение (отдаленность от центральной части г. Москвы в зависимости от территориального зонирования), окружающая инфраструктура, транспортная доступность, возможность парковки. В данной ситуации объект оценки расположен в г. Москва вблизи станции Метро «Автозаводская», как и все объекты-аналоги. Корректировка не требуется.

3. Корректировка на площадь

При прочих равных условиях, большие по площади объекты чаще продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. Это объясняется тем, что спрос на меньшие по площади и более

дешевые объекты выше. Данная корректировка учитывает возможные скидки при продаже одним лотом большого количества площадей, или несоответствие размера оцениваемых площадей (недостаток площадей или их существенный излишек являются причиной снижения стоимости 1 кв.м., общей площади; так же закономерным является рост стоимости 1 кв.м. при уменьшении общей площади). Интервальные значения коллективной оценки величины корректировки на площадь объекта недвижимости⁸.

Таблица №38

Площадь, кв.м		Цена							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,35	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00	

Применим корректировки, согласно таблице выше:

Таблица №39

	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №4	Объект сравнения №5
Площадь, кв. м.	1 603,50	241	126	114	215
Диапазон по площади	1 500 - 2 000	100 - 250	100 - 250	100 - 250	100 - 250
Корректировка, %		-24,00%	-24,00%	-24,00%	-24,00%

4. Корректировка на физическое состояние

Корректировка на физическое состояние вносится в случае, если состояние объектов существенно различается. В данном случае объект оценки и все объекты-аналоги находятся в хорошем физическом состоянии. Корректировка не требуется.

5. Корректировка на уровень отделки

Корректировка на уровень и состояние отделки вносится в случае, если состояние отделки объекта оценки и объектов-аналогов существенно отличается.

Размер корректировки принят, согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2016 Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 - Том 1 - Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А.

Таблица №40

цены офисно-торговых объектов		уровень			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требует косметического ремонта	1,05	1	0,88	0,70
	среднее состояние	1,26	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

В данном случае отделку объекта оценки можно отнести к отделке в среднем состоянии. Объект оценки не имеет принципиальных отличий по уровню отделки от объектов-налогов. Корректировка не требуется.

6. Корректировка на коммуникации

Требуется в случае, если один из объектов сравнения не имеет одной или нескольких коммуникаций. В данном случае объекты оценки - отопляемые здания, имеют электроснабжение и водоснабжение. Все объекты-аналоги обладают аналогичным набором коммуникаций. Корректировка не требуется.

7. Корректировка на тип объекта - необходима в том случае, когда объект оценки является встроенным помещением, а объект-аналог - отдельно стоящим зданием с земельным участком под ним. В данном случае все объекты оценки и объекты-аналоги являются встроенными помещениями. Корректировка не требуется.

8. Корректировка на этаж расположения

Вносится в случае, если этаж расположения существенно отличается. Как правило, объекты расположенные на 1 этажах зданий сдаются по более высокой арендной ставке, а например объекты в цоколе или подвале - по значительно более низкой.

⁸«Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Гришина М.Д. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г.

В данном случае объект оценки расположен на 1,2,3 и подвальном этажах. Объект-аналог №1 расположен на 1 этаже здания. Объекты-аналоги №2-4 расположены на 3 и выше этажах зданий. Размер корректировки принят, согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2016 Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 - Том 1 - Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А.

Таблица №41

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

Таблица №42

Этаж расположения помещений объекта оценки	Площадь объекта оценки (соответствующий этаж)	Объекты-аналоги		
		1 этаж	3 этаж и выше	
подвал	321,5	0,2004	0,71	0,82
1	417,5	0,2604	1,00	1,15
2	429,7	0,2680	0,87	1,00
3	434,8	0,2712	0,87	1,00
ИТОГО	1603,5	1,0000	0,87	1,00

Таким образом для объекта-аналога №1 корректировка составит: $0,2004 \times 0,71 + 0,2604 \times 1,00 + 0,2680 \times 0,87 + 0,2712 \times 0,87 - 1 = -0,13$ или -13%.

Для объектов-аналогов №2-4 корректировка составит: $0,2004 \times 0,82 + 0,2604 \times 1,15 + 0,2680 \times 1,00 + 0,2712 \times 1,00 - 1 = 0,00$ или 0%.

9. Корректировка на функциональное назначение

Вносится в случае, если один из объектов сравнения расположен в здании более высокого качества. В данном случае объект оценки расположен в здании класса С. Объекты-аналоги расположены в зданиях класса В/В+. Вносится корректировка, согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2016 Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 - Том 1 - Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А.

Таблица №43

Категория коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены офисно-торгового объекта, расположенного в многоэтажном торговом здании, к удельной цене аналогичного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,31	1,27	1,34
Отношение удельной цены офисно-торгового объекта, расположенного в высококлассном офисе класса А, В, к удельной цене аналогичного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,27	1,23	1,31
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного в высококлассном торговом здании, к удельной арендной ставке подобного объекта подобного назначения	1,36	1,32	1,40
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного в высококлассном офисе класса А, В, к удельной арендной ставке подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,25	1,24	1,26

Расчет корректировки: $1 / 1,27 - 1 = -0,21$ или -21%.

Определение весовых коэффициентов

Весовые коэффициенты определяются по следующей формуле

$$K_B = \frac{1 - \left(\frac{ABC(K_i)}{\sum_{i=1}^N ABC(K_i)} \right)}{\sum_{i=1}^N \left[1 - \left(\frac{ABC(K_i)}{\sum_{i=1}^N ABC(K_i)} \right) \right]}$$

K_B- весовой коэффициент;

K_i- значение общей корректировки i-го объекта-аналога;

ABC(K_i) - абсолютное значение общей корректировки i-го объекта-аналога.

Сумма весовых коэффициентов равна единице.

Приведенная выше формула отражает выбор значения весового коэффициента в зависимости от значения общей корректировки. Наибольшее значение весового коэффициента отдается значению рыночной стоимости аналога с наименьшим значением общей корректировки. Данная зависимость отражает «близость» аналога к объекту оценки.

При относительно соизмеримых значениях общих корректировок (из практики оценки - в пределах 5%) итоговая стоимость объекта оценки определяется как среднее арифметическое значение, т.е. вес равномерно распределяется между всеми аналогами.

Таким образом, формула для расчета весовых коэффициентов приобретает упрощенный вид:

$$K_B = \frac{1}{N}$$

K_B - весовой коэффициент;

N - количество аналогов, используемых в сравнительном подходе.

Примечание. Для расчетов весовых коэффициентов размеры итоговых корректировок объектов - аналогов не включают понижающую корректировку «скидку на торг», т.к. ее размер одинаков для всех объектов-аналогов.

Расчет рыночной арендной ставки для объектов оценки представлен в таблицах:

Таблица №44

Наименование	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Назначение		Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
Источник информации		Данные Заказчика	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_241_m_924483084	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_ofisa_pl_126_m2_m_avtozavodskaya_v_967229986	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_114_m_865102797	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_215_m_1051922751
Контактные данные				8-925-741-18-77	8-910-405-31-80	8-936-777-06-87
Адрес		г. Москва, ул. Автозаводская, д. 5	Москва, м. Автозаводская, улица Ленинская Слобода, 19	Москва, м. Автозаводская, Андропова пр-кт, д. 6	Москва, м. Автозаводская, улица Ленинская Слобода, 19	Москва, м. Автозаводская, улица Ленинская Слобода, 19
Общая площадь	м2	1 603,50	241,00	126,00	114,00	215,00
Цена продажи/ предложения	руб.	-	40 970 000,00	20 856 000,00	22 800 000,00	47 300 000,00
Цена 1м.кв	руб.	-	170 000,00	165 523,81	200 000,00	220 000,00
Корректировки						
Право собственности	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Условия финансирования	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Дата продажи		10.04.2017	Апрель 2017 г.	Апрель 2017 г.	Апрель 2017 г.	Апрель 2017 г.
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Сумма корректировок	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Сумма корректировок	руб.	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	170 000,00	165 523,81	200 000,00	220 000,00
Скидка при продаже		-	Есть	Есть	Есть	Есть
Величина корректировки	%	-	-16,90%	-16,90%	-16,90%	-16,90%
Величина корректировки	руб.	-	-28 730,00	-27 973,52	-33 800,00	-37 180,00
Местоположение по развитости экономики		г. Москва, ул. Автозаводская, д. 5	Москва, м. Автозаводская, улица Ленинская Слобода, 19	Москва, м. Автозаводская, Андропова пр-кт, д. 6	Москва, м. Автозаводская, улица Ленинская Слобода, 19	Москва, м. Автозаводская, улица Ленинская Слобода, 19
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь	м. кв.	1 603,50	241	126	114	215
Величина корректировки	%	-	-24,00%	-24,00%	-24,00%	-24,00%
Величина корректировки	руб.	-	-40 800,00	-39 725,71	-48 000,00	-52 800,00
Состояние отделки		Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние

Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Наличие коммуникаций		Все коммуникации				
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Тип объекта		Встроенное помещение				
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Этаж расположения		Подвал, 1, 2, 3	1 этаж	3 этаж	5 этаж	5 этаж
Величина корректировки	%	-	-13,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	-22100,00	0,00	0,00	0,00
Функциональное назначение (класс качества)		С	В	В	В	В
Величина корректировки	%	-	-21,00%	-21,00%	-21,00%	-21,00%
Величина корректировки	руб.	-	-35 700,00	-34 760,00	-42 000,00	-46 200,00
Сумма корректировок	%	-	-74,90%	-61,90%	-61,90%	-61,90%
Сумма абсолютных отклонений (без учета скидки на торг)			58,00%	45,00%	45,00%	45,00%
Скорректированная стоимость аналога, цена 1 м2	руб.	-	42 670	63 065	76 200	83 820
Вес аналога	-		0,000	0,333	0,333	0,333
Итоговая стоимость за 1 кв. м., руб. с НДС		74 362,00				
Итоговая стоимость объекта оценки, руб. с НДС		119 239 467				

*Коэффициент вариации в нашем случае равен 49%, это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, он не должен превышать 33%, если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С.А., Левыкина И.А. «Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости»).

Таким образом, необходимо отказаться от одного из крайних значений. Оценщик принимает решение отказаться от аналога №1, т.к. к нему применено наибольшее суммарное количество корректировок и его значение наиболее выбивается из выборки.

При согласовании скорректированных цен аналогов №2, №3, №4 коэффициент вариации составляет 25%.

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

10.1 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ

Этап согласования результатов призван рассчитать согласованную рыночную стоимость объекта оценки, с учетом достоинств и недостатков примененных подходов. Для расчета рыночной стоимости объекта оценки использовались два подхода - доходный и сравнительный.

10.2 ОБОСНОВАН ВЫБОР ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ, ПРИСВАИВАЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТАМ, ПОЛУЧЕННЫМ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗНЫХ МЕТОДОВ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ КАЖДОГО ПОДХОДА

В рамках доходного и сравнительного подходов, описанными выше методами, Оценщиком найдены ориентиры рыночной стоимости объектов оценки:

Таблица №45

Объекты оценки	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб. с НДС	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода, руб. с НДС	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1603,5 кв. м, адрес объекта: г. Москва, ул. Автозаводская, д. 5	103 742 654	Не применялся	119 239 467

При выводе итоговой величины стоимости следует руководствоваться, прежде всего, целью оценки, а также количеством и качеством исходной информации, имеющейся по каждому методу.

Согласно проведенному анализу ценовой ситуации на рынке офисной недвижимости г. Москвы было выявлено, что рынок аренды и рынок продажи имеют одинаковый уровень развития, предлагается примерно одинаковое количество объектов. Оценщику удалось выявить лишь ограниченное количество объектов, схожих с объектами оценки по основным характеристикам, исключительное в силу того, что по многим объектам не удалось выявить некоторые ценообразующие характеристики, такие как этаж расположения, наличие в арендной ставке платежей за коммунальные услуги, уровень отделки и другие.

С учетом вышеизложенного ниже приведены весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости.

Критерии, по которым рассчитываются весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой величины рыночной стоимости, приведены в следующей таблице.

Весовые коэффициенты

Таблица №46

Показатели	Подходы	
	Доходный	Сравнительный
Достоверность информации	5	5
Полнота информации	5	5
Допущения, принятые в расчетах	3	3
Способность учитывать действительные намерения	4	4
Способность учитывать конъюнктуру рынка	4	4
Способность учитывать размер, местоположение	5	5
Сумма баллов	26	26
Общая сумма	52	
Весовые показатели достоверности метода (округленно):	0,50	0,50

Обоснованная рыночная стоимость объектов оценки определялась по формуле:

$$V = V1 * Q1 + V2 * Q2 + V3 * Q3, \text{ где:}$$

V1, V2, V3 - стоимость объектов, определенная соответственно затратным, сравнительным и доходным подходами, руб.;

Q1, Q2, Q3 - средневзвешенное значение достоверности подходов соответственно.

Таблица №47

Наименование	Подходы		
	Доходный	Затратный	Сравнительный
Вес подхода, %	50	0	50
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1603,5 кв. м, адрес объекта: г. Москва, ул. Автозаводская, д. 5	103 742 654	Не применялся	119 239 467
	111 491 061		

Расчет рыночной стоимости объектов оценки привел к следующим результатам:

Таблица №48

Наименование	Рыночная стоимость, рублей с учетом НДС (18%)	Рыночная стоимость, рублей без учета НДС (18%)
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1603,5 кв. м, адрес объекта: г. Москва, ул. Автозаводская, д. 5	111 491 061	94 483 950

11. ИТОГОВАЯ РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

Рыночная стоимость объекта недвижимого имущества: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1603,5 кв. м, адрес объекта: г. Москва, ул. Автозаводская, д. 5, определенная на 10 апреля 2017, составляет:

111 491 061 (Сто одиннадцать миллионов четыреста девяносто одна тысяча шестьдесят один) рубль с учетом НДС

94 483 950 (Девяносто четыре миллиона четыреста восемьдесят три тысячи девятьсот пятьдесят) рублей без учета НДС

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (№135-ФЗ, статья 12).

Оценщик

_____ О.В. Козырева

12. ПРИЛОЖЕНИЯ

12.1. ФОТОМАТЕРИАЛЫ

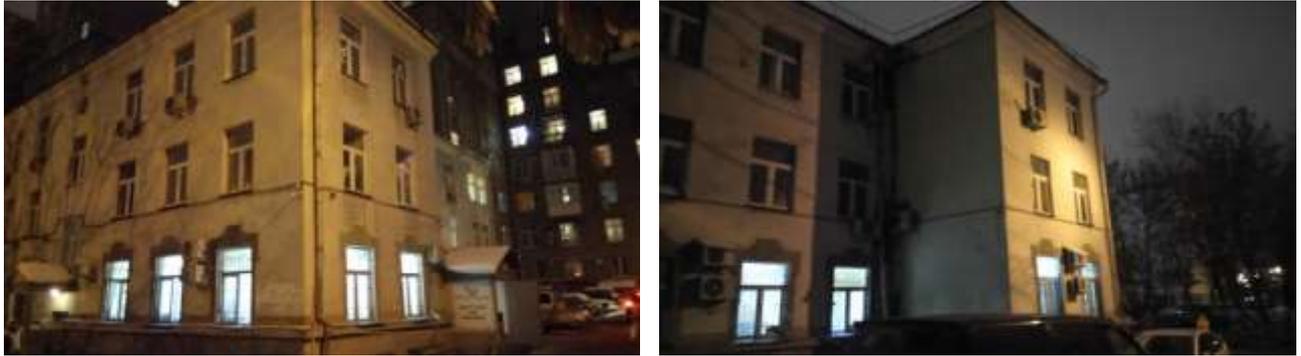


Фото 1-2. Общий вид здания.



Фото 3-8. Коридоры и санузлы.

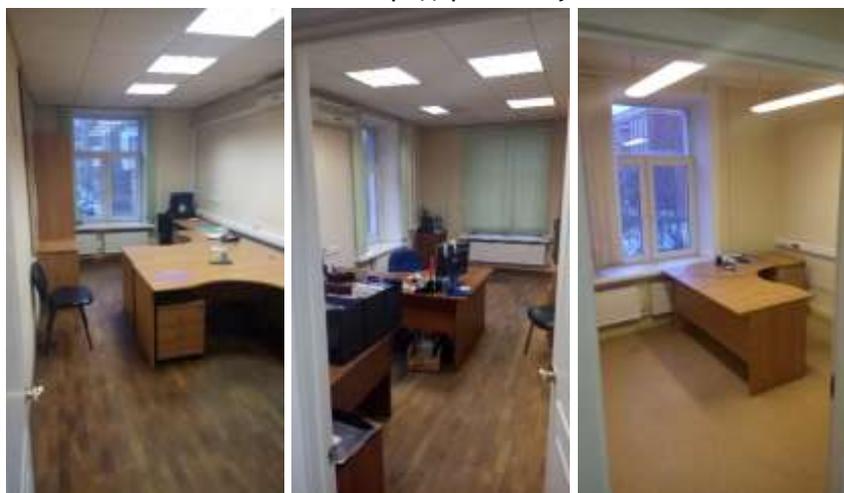
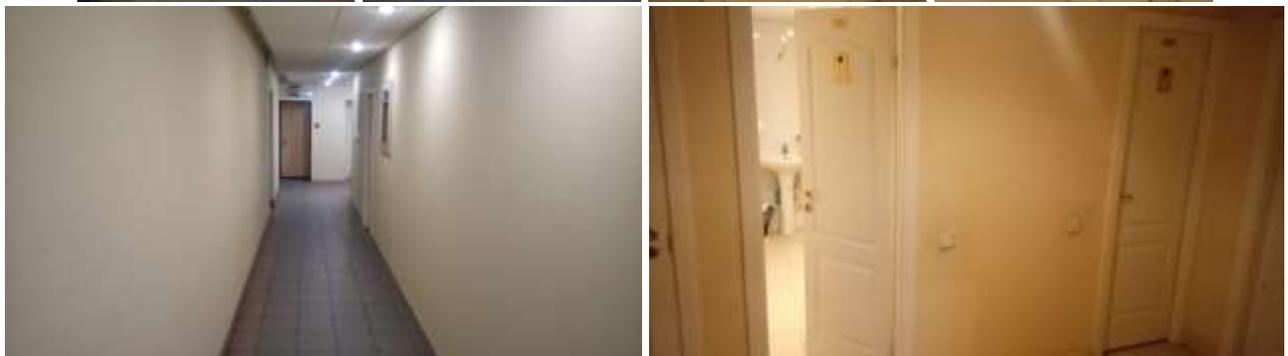


Фото 9-11. Кабинеты.

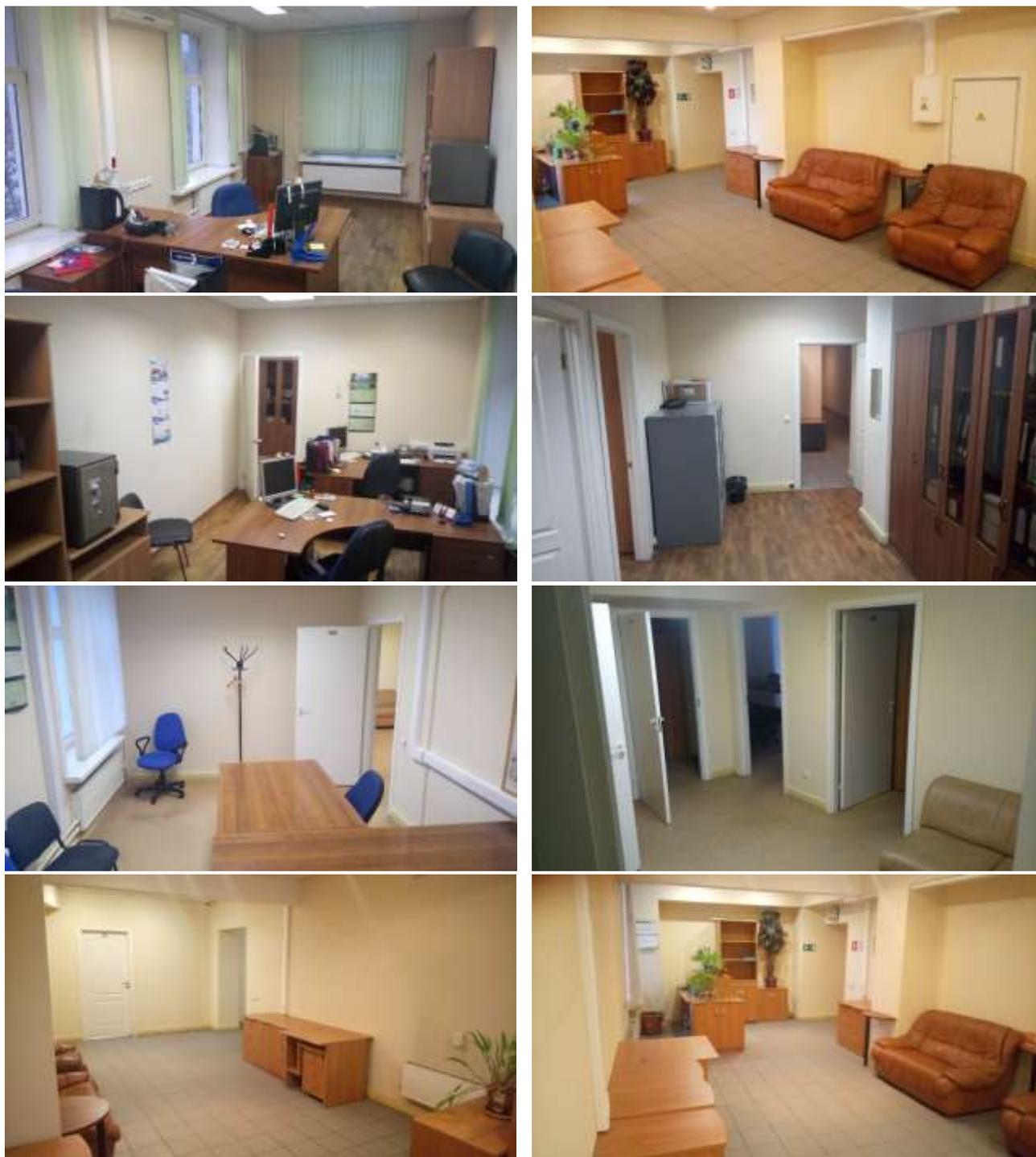


Фото 12-19. Кабинеты.

12.2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы по Москве

Дата выдачи: " 08 " МАЙ 2009 г.

Документы-основания: Договор купли-продажи нежилого помещения от 25.09.2008 г.;
Акт приема-передачи от 25.09.2008 г.

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Лизингофис"
ИНН/КПП: 7709275248/770901001
Место нахождения: 109147, г.МОСКВА,
ул. ВОРОНЦОВСКАЯ, д.35А, стр.1
Зарегистрировано: 06.04.1999г., МОСКОВСКАЯ
РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА,
ОГРН: 1027700092716

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. АВТОЗАВОДСКАЯ, д.5
Наименование: Помещения
Назначение: нежилое
Площадь: 1603,5 кв.м
(перечень помещений представлен на обороте)
Произведена перепланировка, не согласованная в установленном порядке

Кадастровый (или условный) номер: 10315

Существующие ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «27 октября 2008» года сделана запись регистрации № 77-77-05/057/2008-638

«11 марта 2009» года внесены изменения по заявлению №77-77-05/027/2009-854

Регистратор:  ЛАРОВСКИЙ Э.А.

Серия 77АК 159632

Перечень помещений:

подвал пом. I ком. 1-13, 13а, 14-17, 17а, 18, 20-27, этаж 1 пом. II
ком. 1, 1а, 1б, 1в, 2, 2а, 3, 4, 4а, 5-14, пом. III ком. 1-8, этаж 2 пом. IV ком. 1-26, этаж 3
пом. V ком. 1-26, антресоль 3 пом. VI ком. 1а, 23а

Регистратор



Ларошкин Э.А.

МОСКВА

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	1
--------	---	---------------	---

"26" мая 2014 г. № 77/501/14-505792	
Кадастровый номер:	77:05:0002005:2953
Номер кадастрового квартала:	77:05:0002005
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	—
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	—
3	Общая площадь помещения:	1603,5
4	Местоположение:	г.Москва, ул.Автозаводская, д.5
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	83531863.63
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	10315, 1374/2
10	Особые отметки: Номер помещения: антресоль 3, помещение VI - комнаты 1а, 23а; подвал, помещение I - комнаты с 1 по 13, 13а, с 14 по 17, 17а, 18, с 20 по 27; этаж 1, помещение II - комнаты 1, 1а, 1б, 1в, 2, 2а, 3, 4, 4а, с 5 по 14; помещение III - комнаты с 1 по 8; этаж 2, помещение IV - комнаты с 1 по 26; этаж 3, помещение V - комнаты с 1 по 26	
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве

инженер	М. И. Шуберт
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)

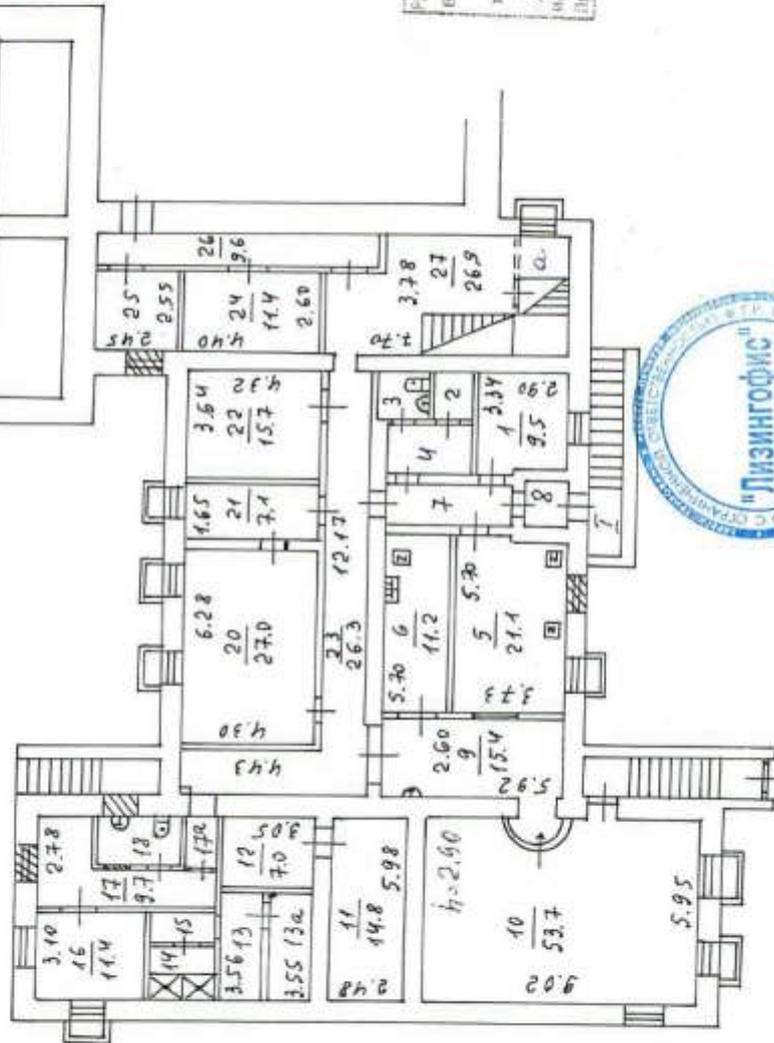


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 по адресу: Автомаровская ул.
 домов. (вл.) АОИ
 строение (сооружение) I
 на часть №10 земельного участка (квартира) I
 квартал № 10 АО г. Москва

Юридическое бюро
 территориальной инвентаризации
 Аэродром Москва

Судебное бюро инвентаризации
 № I (13, 13а, 17, 17а, 18)
 Территориальное бюро
 технической инвентаризации
 № 10 Аэродром Москва
 Инвентаризация № 10
 Протокол № 8

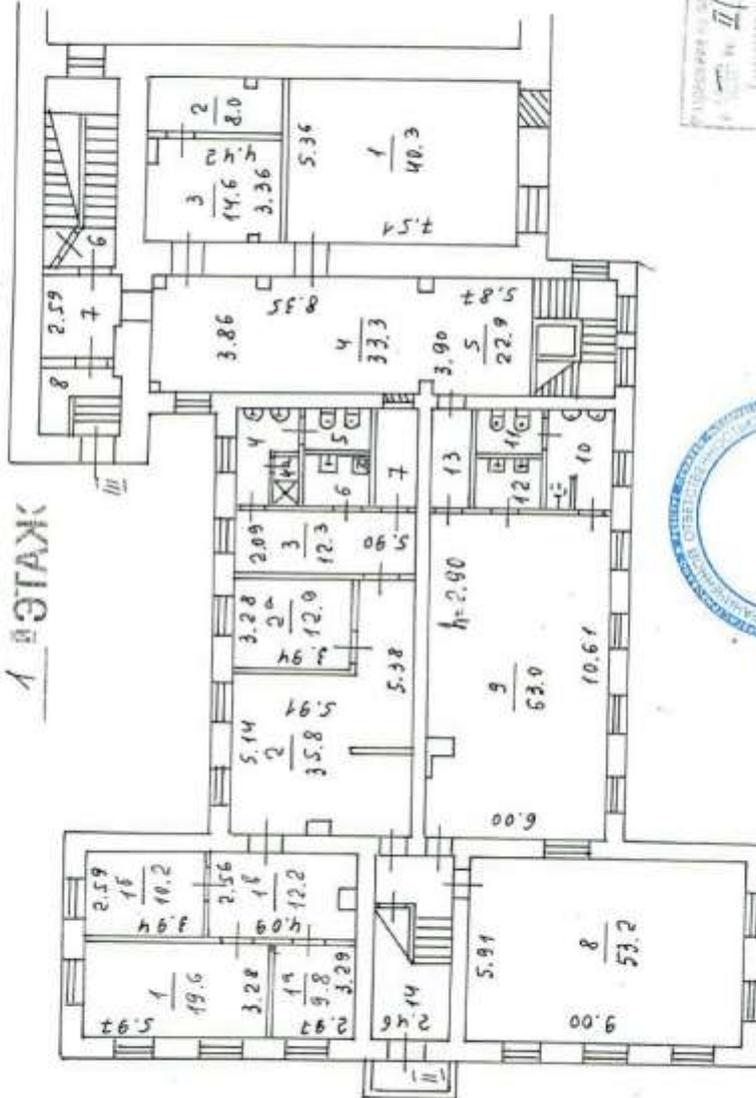
ПОДВАЛ



Масштаб 1:200

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 по адресу: Автомобильная ул.
 Домовлад. (эл.) Чкаловская ул. Горькая ул. Бр. ул. 5^д
 здание по адресу: ДОМ
 корпус: строение (сооружение)
 на часть 1 этажа помещ. (квартира) 1/10
 квартал № 10 АО г. Москвы

1 ЭТАЖ

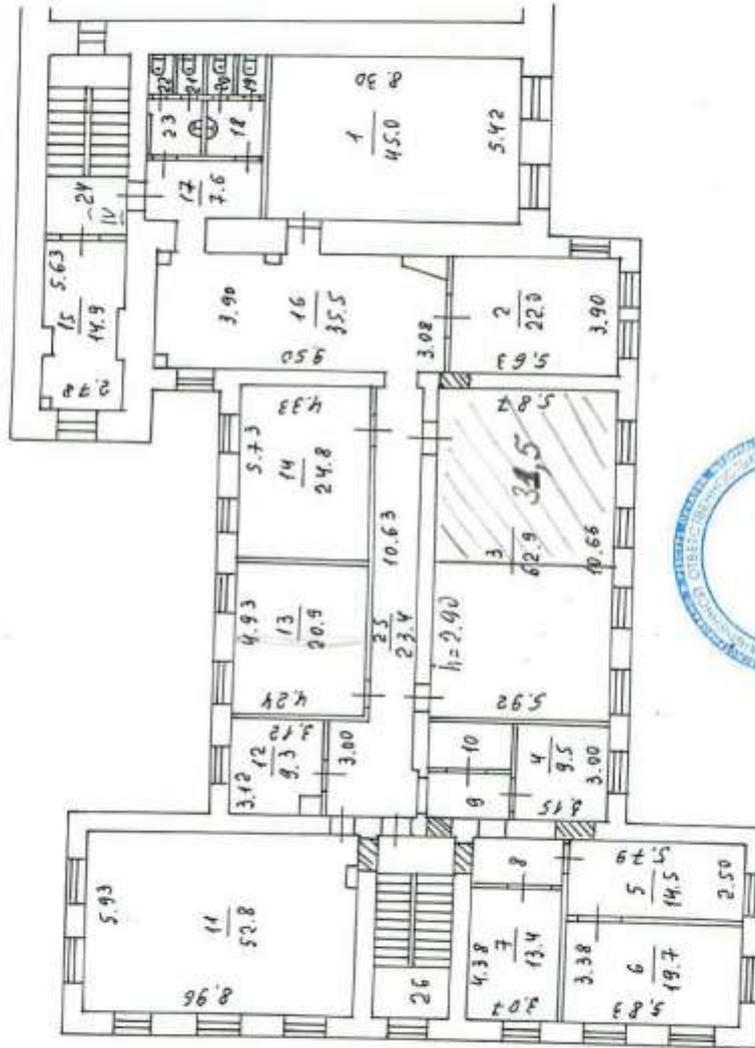


№ 11 (1,14 - 18, 2, 29, 4, 10, 6)
 13 10 2008
 101

3

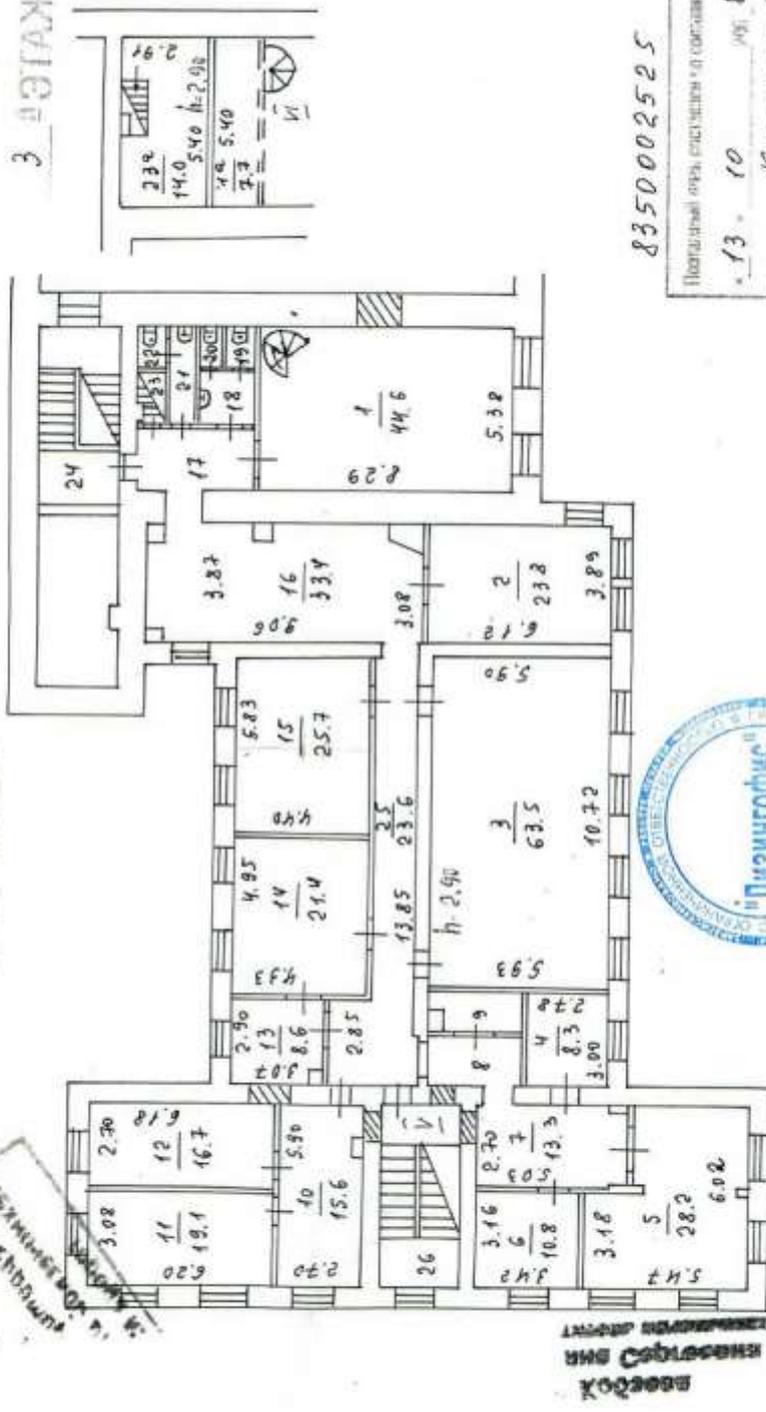
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 по адресу: Автомобильная ул.
 Домол. (вл.) Дом
 Корпус 2 строение (сооружение)
 на часть 2 этажа помещ. (квартира) 10
 квартал № 10 АО г. Москвы

ЖК16
 2 ЭТАЖ



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 по адресу: Автомобильная ул.
 домолд. (вл.) _____ дом _____
 корпус _____ строение (сооружение) _____
 на часть 3-й этажа п/м. (квартира) 1/1
 квартал № _____ АО г. Москвы

АНТРЕСОЛЬ
 3 ЭТАЖ



Южное ТЭП

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Автозаводская ул., 5

стр. 1

Помещение N I Тип: Общественного питания (столовая)

ф.25

Последнее обследование 13.10.2008

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.13,13а,17,17а,18)

Распоряжение супрефекта

от 21.11.1997 N ДА-21-1044

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.	
п	1	кладовая	9,5	9,5			общепит		290
	2	душевая	2,1			2,1	общепит		
	3	санузел	2,1			2,1	общепит		
	4	коридор	4,6			4,6	общепит		
	5	кухня	21,1	21,1			общепит		
	6	моечная	11,2			11,2	общепит		
	7	коридор	5,0			5,0	общепит		
	8	тамбур	2,1			2,1	общепит		
	9	буфет	15,4	15,4			общепит		
	10	зал обеденный	53,7	53,7			общепит		
	11	пом.подсобное	14,8			14,8	учрежд.		
	12	пом.подсобное	7,0			7,0	учрежд.		
	13	парилка	4,8			4,8	учрежд.		
	13а	парилка	5,2			5,2	общепит		
	14	душевая	3,6			3,6	учрежд.		
	15	тамбур	2,2			2,2	учрежд.		
	16	раздевалка	11,4			11,4	учрежд.		
	17	коридор	9,7			9,7	учрежд.		
	17а	коридор	1,5			1,5	общепит		
	18	санузел	4,3			4,3	учрежд.		
	20	зал тренажерный	27,0			27,0	учрежд.		
	21	раздевалка	7,1			7,1	учрежд.		
	22	венткамера	15,7	15,7			прочая		
	23	коридор	26,3			26,3	учрежд.		
	24	венткамера	11,4	11,4			прочая		
	25	электрощитовая	6,2	6,2			прочая		
	26	коридор техниче	9,6			9,6	прочая		
	27	вестибюль	26,9			26,9	учрежд.		

Итого	по помещению	321,5	133,0	188,5				
---	Нежилые помещения всего	321,5	133,0	188,5				
	в т.ч. Учрежденческие	145,1		145,1				
	Обществ. питания	133,5	99,7	33,8				
	Прочие	42,9	33,3	9,6				



02 50 11 0017557

По адресу: Автозаводская ул., 5

стр. 2

Помещение N II Тип: Культпросветительские
(используется не по назначению)

ф.25

Последнее обследование 13.10.2008

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.1, 1а, 1б, 1в, 2, 2а, 4, 4а, б)

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.	
			19,6	19,6					290
1	1	кабинет	9,8	9,8			учрежд.		
	1а	кабинет	10,2	10,2			учрежд.		
	1б	кабинет	12,2		12,2		учрежд.		
	1в	коридор	35,8	35,8			учрежд.		
	2	приемная	12,9	12,9			учрежд.		
	2а	кабинет	12,3		12,3		учрежд.		
	3	пом.подсобное	5,1		5,1		учрежд.		
	4	умывальная	1,4		1,4		учрежд.		
	4а	душевая	3,0		3,0		учрежд.		
	5	уборная	3,9		3,9		учрежд.		
	6	кухня	3,8		3,8		учрежд.		
	7	пом.подсобное	53,2	53,2			учрежд.		
	8	комната культур	63,0	63,0			культур		
	9	комната культур	6,6		6,6		культур		
	10	душевая	2,8		2,8		культур		
	11	уборная	3,4		3,4		культур		
	12	служебное	4,0		4,0		культур		
	13	коридор	14,7		14,7		культур		
	14	лестница							

Итого	по помещению	277,7	204,5	73,2				
---	Нежилые помещения всего	277,7	204,5	73,2				
	в т.ч. Учрежденческие	183,2	141,5	41,7				
	Культпросветит.	94,5	63,0	31,5				

Помещение N III Тип: Учрежденческие (организация)
Последнее обследование 13.10.2008

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	1	зал конференций	40,3	40,3			учрежд.		290
	2	гардеробная	8,0		8,0		учрежд.		
	3	гардеробная	14,6		14,6		учрежд.		
	4	кабинет	33,3	33,3			учрежд.		
	5	холл	22,9		22,9		учрежд.		
	6	лестница	7,9		7,9		учрежд.		
	7	комната охраны	6,8		6,8		учрежд.		
	8	тамбур	6,0		6,0		учрежд.		

Итого	по помещению	139,8	73,6	66,2				
---	Нежилые помещения всего	139,8	73,6	66,2				
	в т.ч. Учрежденческие	139,8	73,6	66,2				

По адресу: Автозаводская ул., 5

стр. 3

Помещение N IV Тип: Учрежденческие (организация)
Последнее обследование 13.10.2008

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.	
2	1	кабинет	45,0	45,0				290	
	2	кабинет учебный	22,0	22,0					
	3	кабинет	62,9	62,9					
	4	бухгалтерия	9,5	9,5					
	5	секретарь	14,5	14,5					
	6	кабинет	19,7	19,7					
	7	кабинет	13,4	13,4					
	8	коридор	4,6		4,6				
	9	коридор	4,2		4,2				
	10	пом.подсобное	4,1		4,1				
	11	кабинет учебный	52,8	52,8					
	12	кабинет	9,3	9,3					
	13	кабинет методич	20,9	20,9					
	14	класс	24,8	24,8					
	15	кабинет	14,9	14,9					
	16	холл	35,5		35,5				
	17	коридор	7,6		7,6				
	18	умывальная	3,2		3,2				
	19	уборная	1,1		1,1				
	20	уборная	1,0		1,0				
	21	уборная	1,1		1,1				
	22	уборная	1,1		1,1				
	23	умывальная	2,9		2,9				
	24	лестница	15,6		15,6				
	25	коридор	23,4		23,4				
	26	лестница	14,6		14,6				
Итого по помещению			429,7	309,7	120,0				
---Нежилые помещения всего			429,7	309,7	120,0				
в т.ч. Учрежденческие			429,7	309,7	120,0				

По адресу: Автозаводская ул., 5

стр. 4

Помещение N V Тип: Учрежденческие (организация)
Последнее обследование 13.10.2008

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
3	1	зал конференций	44,6	44,6					290
	2	бухгалтерия	23,8	23,8					
	3	кабинет	63,5	63,5					
	4	прием населения	8,3	8,3					
	5	кабинет	28,2	28,2					
	6	кабинет	10,8	10,8					
	7	секретарь	13,3	13,3					
	8	коридор	5,0		5,0				
	9	пом.подсобное	3,5		3,5				
	10	кабинет	15,6	15,6					
	11	кабинет	19,1	19,1					
	12	кабинет	16,7	16,7					
	13	кабинет	8,6	8,6					
	14	кабинет	21,4	21,4					
	15	кабинет	25,7	25,7					
	16	холл	33,4		33,4				
	17	коридор	7,5		7,5				
	18	умывальная	3,2		3,2				
	19	уборная	1,1		1,1				
	20	уборная	1,1		1,1				
	21	умывальная	2,8		2,8				
	22	уборная	1,1		1,1				
	23	вход на этаж	1,3		1,3				
	24	лестница	15,3		15,3				
	25	коридор	23,6		23,6				
	26	лестница	14,6		14,6				

Итого по помещению	413,1	299,6	113,5				
---Нежилые помещения всего	413,1	299,6	113,5				
в т.ч. Учрежденческие	413,1	299,6	113,5				

Помещение N VI Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 13.10.2008

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
а 3	1а	ложа	7,7	7,7					290
	23а	пом.подсобное	14,0		14,0				

Итого по помещению	21,7	7,7	14,0				
---Нежилые помещения всего	21,7	7,7	14,0				
в т.ч. Учрежденческие	21,7	7,7	14,0				

По адресу: Автозаводская ул., 5

стр. 5

Итого	1603,5	1028,1	575,4				
---Нежилые помещения всего	1603,5	1028,1	575,4				
в т.ч. Учрежденные	1332,6	832,1	500,5				
Обществ. питания	133,5	99,7	33,8				
Культпросветит.	94,5	63,0	31,5				
Прочие	42,9	33,3	9,6				

Экспликация на 5 страницах

11.05.2011 г.

Исполнитель _____

Александрина С.А.

13 50 300808

Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Южное ВТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 1374/2 Литер -
по состоянию на 13.01.2011 г.

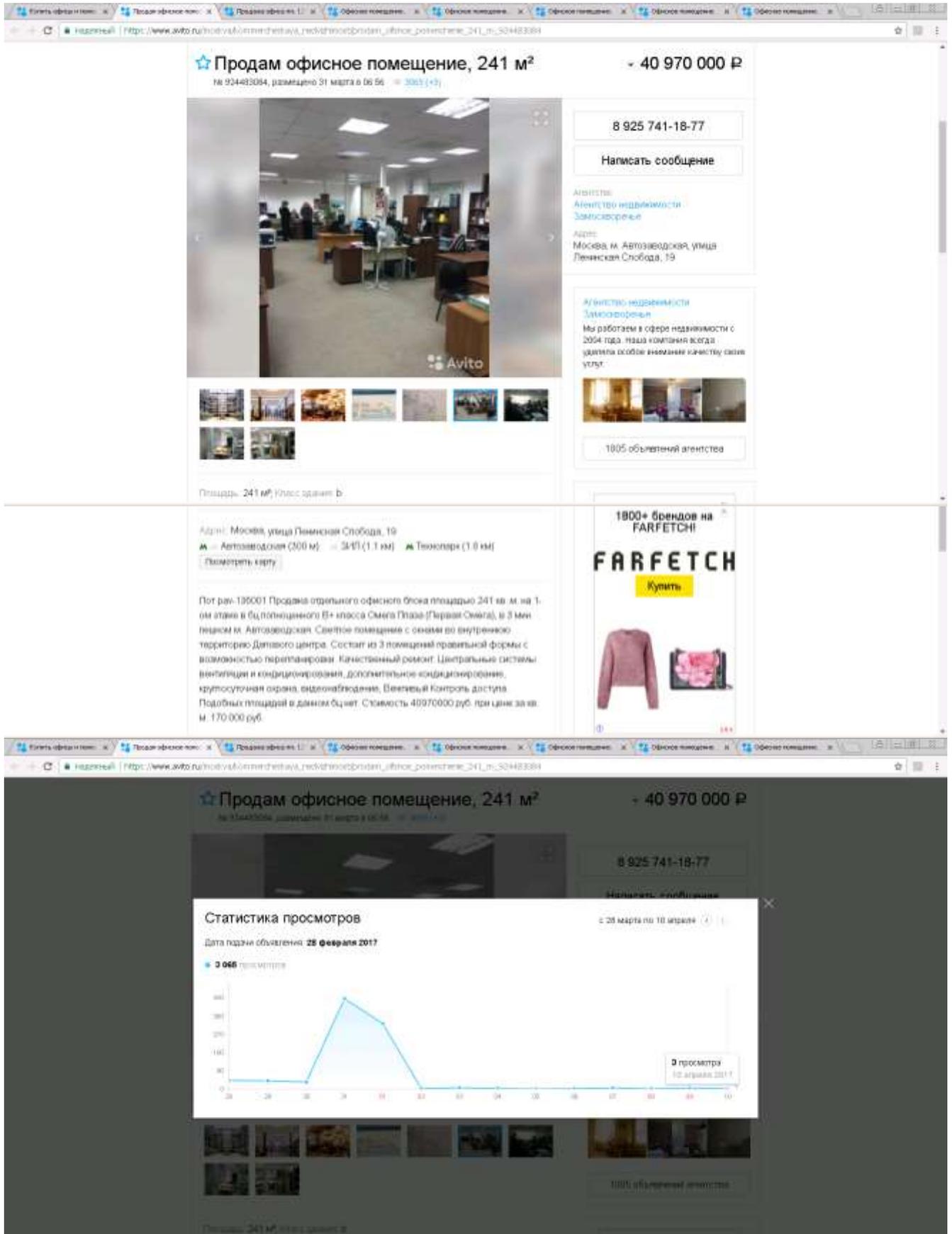
Информация по зданию (строению) жилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	00000163		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	Автозаводская ул.		
Дом	5	Корп.	-
Функциональное назначение	жилое	Строение	-
Общая площадь всего (кв.м.)	33523,7	Количество квартир	416
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	8616,4	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	2550,9	Год постройки	1957
технического подполья технического этажа	25,2	Этажность (без учета подземных этажей)	3-13
вент. камер	-	Подземных этажей	2
других помещений	6040,3	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	10210,1
Площадь застройки (кв.м.)	4428	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	16570,6	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	7196,4 -



02 50 11 0017559

12.3. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА
Копии электронных листов объектов аналогов
Объекты-аналоги, используемые в рамках сравнительного подхода
Аналог №1



https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_241_m_924483084

Аналог №2

Продажа офиса пл. 126 м2 м. Автозаводская в - 20 856 000 Р

№ 96722986, размещено 30 марта в 08:55 - 91 (+8)

8 910 405-31-80

Написать сообщение

Агентство: **Алекс Недвижимость**
 Контактное лицо: **Лилия Владимировна**
 Адрес: Москва, м. Автозаводская, Андропова пр-т, д.6

Алекс Недвижимость
 Компания «Алекс Недвижимость» с 2002 года является специализированным агентством по продаже и аренде коммерческой недвижимости в Москве и Московской области.

1465 объявлений агентства

Площадь: 126 м², Юрид. здание: в

Адрес: Москва, м. Автозаводская, Андропова пр-т, д.6 [Посмотреть карту](#)

Пот №171204 Продажа офиса пл. 126 м2 м. Автозаводская в бизнес-центре класса А в ЮАО. Продается помещение 126,4 кв.м. расположено на 3 этаже нового бизнес-центра класса А в состоянии под отделку. Здание оснащено современными инженерными системами. Качественная отделка общественных мест пользования холлы, вестибюль, коридор, лестницы. Удобное расположение рядом с метро "Текнопари". Здание класса А. Высота от пола до потолка: 2,8 – 3,2 м. Расстояние между перекрытиями: 3,4 – 4 м. Переменный шаг колонн: 4,5 х 6 и 6 х 9 м. Расчетная нагрузка на перекрытия: 300 кг/м2. Все офисные помещения имеют равномерное остекление и стубилу от внутренней поверхности фасада до перегородки не более 10 метров, благодаря чему в течение всего рабочего дня обеспечивается максимально естественное дневное освещение. Вентиляция осуществляется системой приточно-вытяжной вентиляции из расчета 60 м3/ч на час, помимо этого в помещении от 100 м2 (конт. лодж.) Лилия Владимировна, доб. ПОТ №171204

Искать ремонт в офисе? [lbd.ru](#)

Расчётный счёт в Перми [b2b.ru.com](#)

Статистика просмотров с 30 марта по 10 апреля

Дата подачи объявления: 30 марта 2017

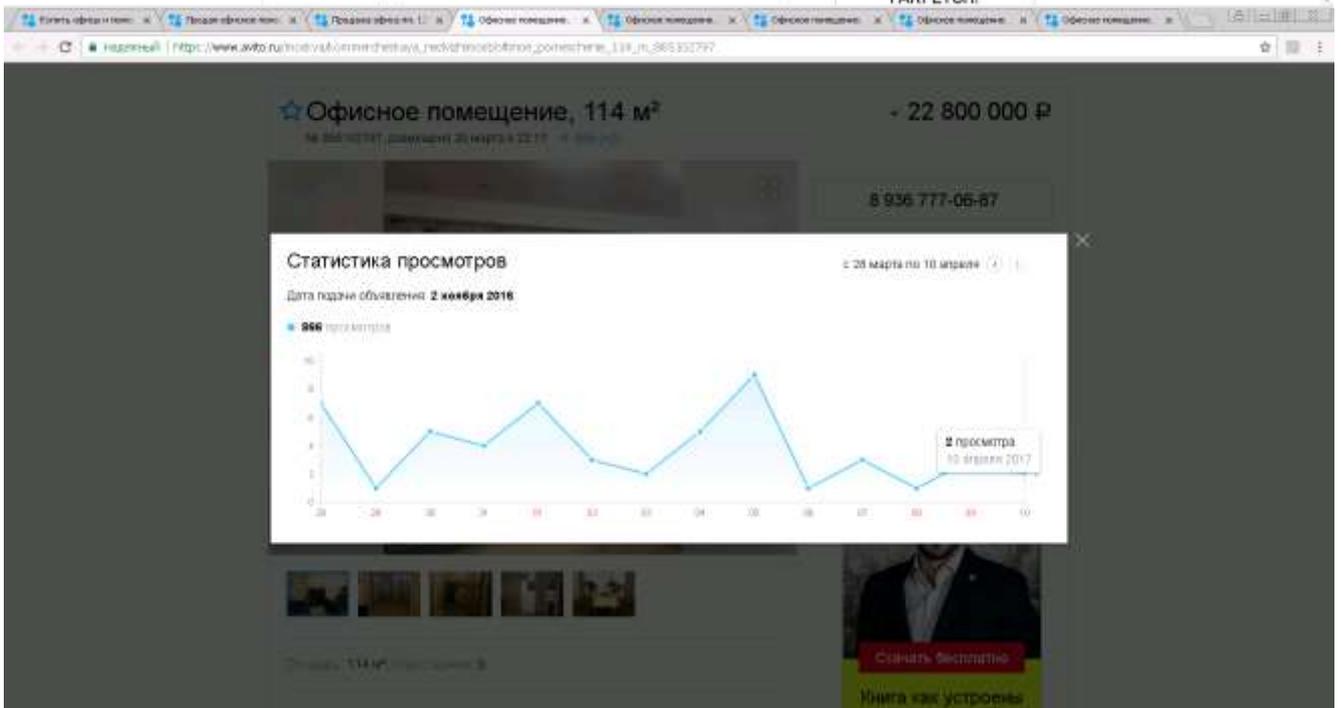
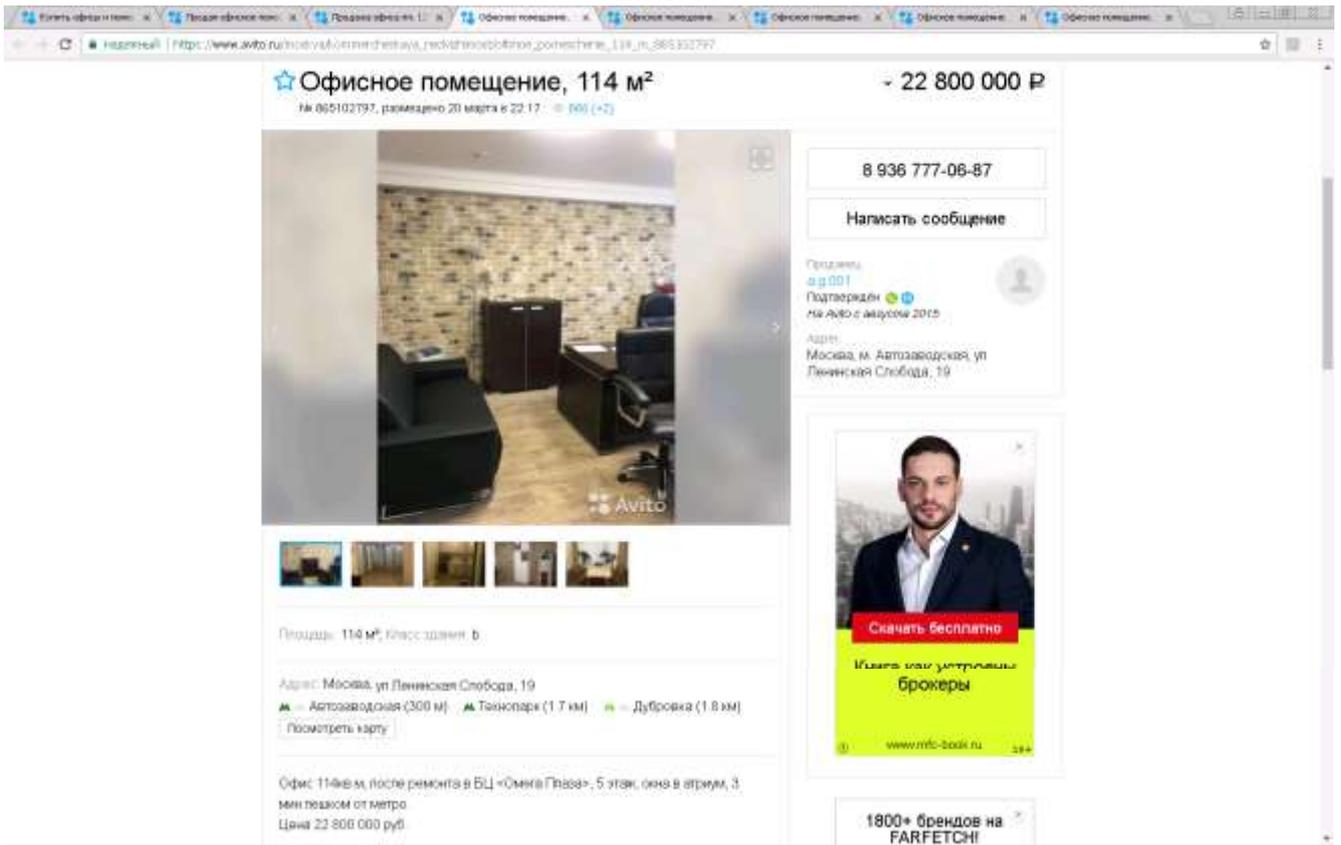
91 просмотр

6 просмотров 10 апреля 2017

1465 объявлений агентства

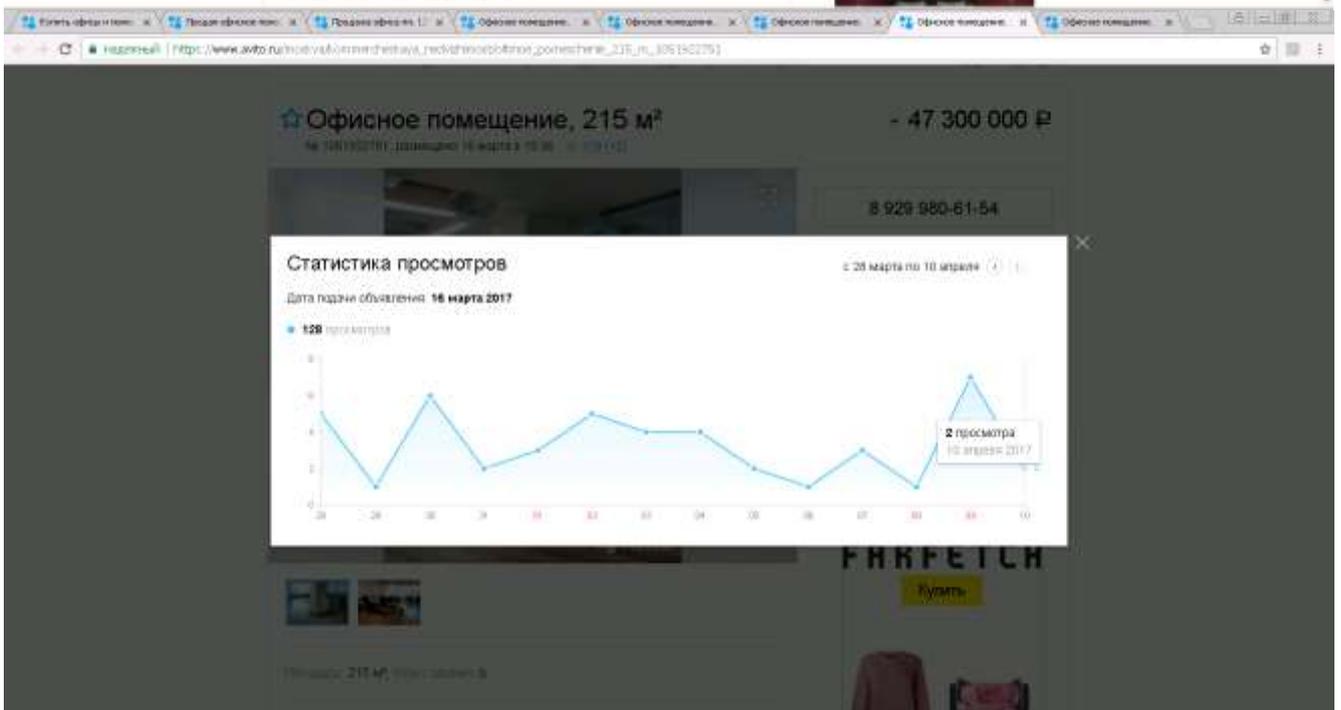
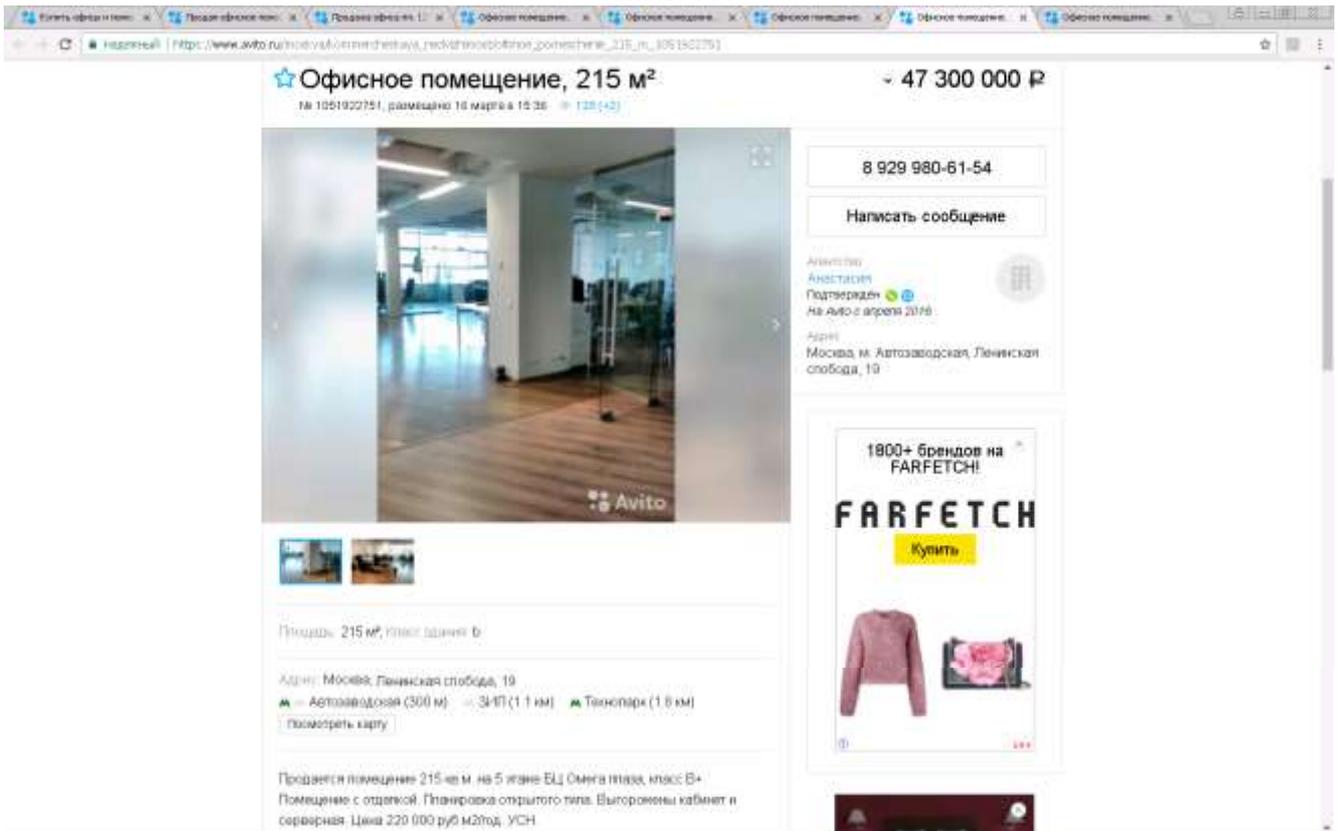
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_ofisa_pl_126_m2_m_avtozavodskaya_v_96722986

Аналог №3



https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_114_m_865102797

Аналог №4



https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_215_m_1051922751

Объекты-аналоги, используемые в рамках доходного подхода
Аналог №1

Офисное помещение, 1488 м²
№ 739042021, размещено 9 февраля в 10:51 → 173 (+2)

1 861 488 Р/мес.
Залог 1 861 488 Р

8 499 490-09-31

Написать сообщение

Агентство: OFFICES WORLD
На Avito с сентября 2013
Контактное лицо: Управляющая компания OFFICES WORLD
Адрес: Москва, м. Автозаводская, Мастерова ул 4

ОФФИСЫ WORLD
Только собственники - комиссий нет!

255 объявлений агентства

Земельный участок

Новые, Башкунтаево

Коммерческие помещения от 28 кв.м
перейти на авито.ру
До 201 кв.м. Под разные виды бизнеса. Сдаваемость 7-8 лет.
Адрес и телефон: Пермь

Снимите офис

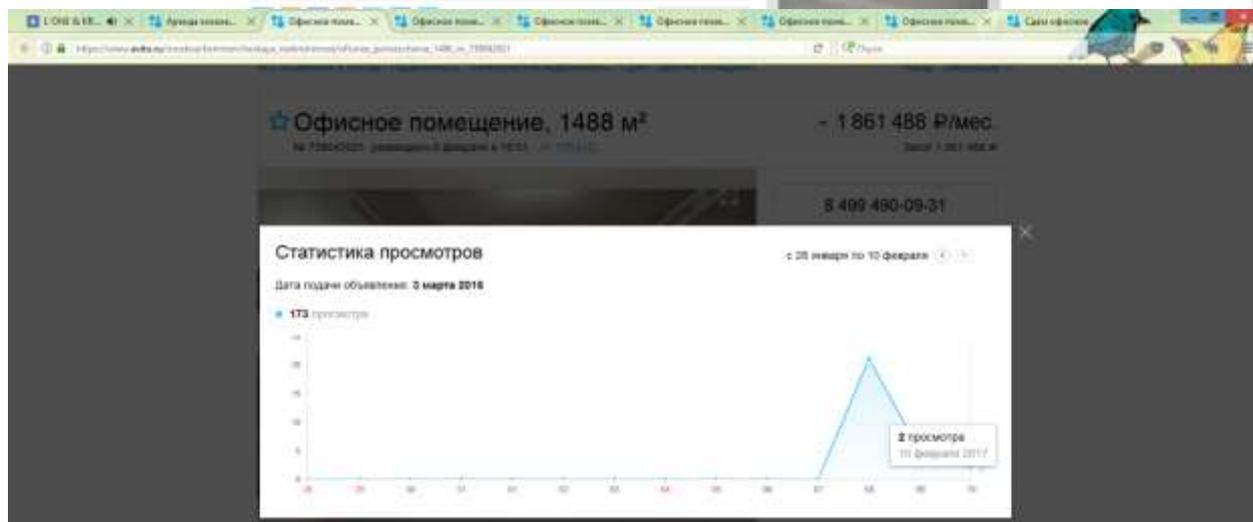
intsig.ru

Площадь: 1488 м²
Адрес: Москва, Мастерова ул 4
Автостанция (200 м) Дубровка (1,6 км) Троицкое (1,7 км)
Посмотреть карту

Площадь:
17, 18, 19 этаж - 2226 кв.м.
17, 18 этаж - 1488 кв.м.
19 этаж - 738 кв.м.
18 этаж - 817 кв.м.
17 этаж - 671 кв.м.

Состояние: С отделкой
Коммерческие условия
Стоимость: 15012 - за кв.м. в год
Эксплуатационные расходы: 3600 - за кв.м. в год
Коммунальные расходы: Не включены
Электронергия отдельно
НДС: Оплачивается дополнительно

Налоговая: 25
Телефон: Союзтел, МТК
Интернет: Союзтел, МТК
Договор: Субаренда
Страховой депозит: 2 месяца
Оплата: 1 месяц
Парковка: Наземная
Стоимость: 9972 - 1 км в месяц



https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1488_m_739042021

Аналог №2

Офисное помещение, 2226 м²
 № 738702042, размещено 9 февраля в 19:50 | 134 (+2)

- 2 784 726 Р/мес.
 Залог 2 784 726 Р

8 499 490-09-31

Написать сообщение

Агентство: OFFICES WORLD
 М. Авто с сентября 2013

Контакты/адрес: Управляющая компания OFFICES WORLD
 Адрес: Москва, м. Автозаводская, Мастерская ул., 4

ОФФICES WORLD
 Только собственники - комиссий нет!

255 объявлений агентства

Снимите офис

Коммерческие помещения от 20 кв.м
 с переездом

Аренда склада под рыбу! Звоните!

История объявлений

Площадь: 2226 м²

Адрес: Москва, Мастерская ул., 4
 м Автозаводская (200 м) | м Дубровка (1.6 км) | м Теконери (1.7 км)
 - Посмотреть карту

Площадь:
 17, 18, 19 этаж - 2226 кв.м
 17, 18 этаж - 1400 кв.м
 19 этаж - 738 кв.м
 18 этаж - 817 кв.м
 17 этаж - 671 кв.м
 Состояние: С отделкой

Коммерческие условия
 Стоимость: 15012 - кв.м в год
 Эксплуатационные расходы: 3600 - кв.м в год
 Коммунальные расходы: Не включены
 Электроэнергия отдельно
 НДС: Оплачивается дополнительно

Налог: 25
 Телефон: Советел, МТК
 Интернет: Советел, МТК
 Договор: Субаренда
 Страховой депозит: 2 месяца
 Оплата: 1 месяц
 Парковка: Назначенная
 Стоимость: 9872 - 1 кв.м в месяц

Статистика просмотров
 с 28 января по 10 февраля

Дата подачи объявления: 9 марта 2016

134 просмотра

3 просмотра 10 февраля 2017

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_2226_m_738702042

Аналог №3

БЦ Омега Плаза офис 468м с отделкой
 - 760 500 Р/мес.
 Без залогов

№ 910485788, размещено 1 февраля в 16:30

Площадь: 468 м², класс здания: B

Адрес: Москва, Ленинская Слобода ул, 19
 м Автозаводская (300 м) м Дубровка (1.8 км) м Теконпарк (1.8 км)
 Посмотреть карту

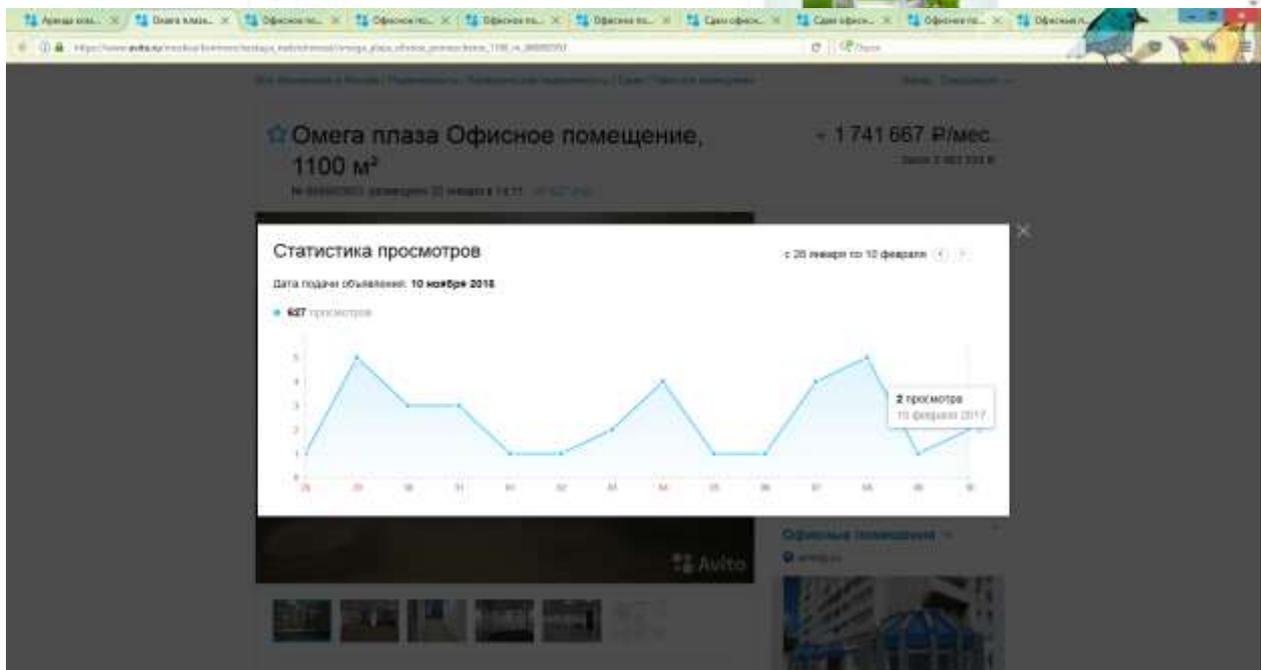
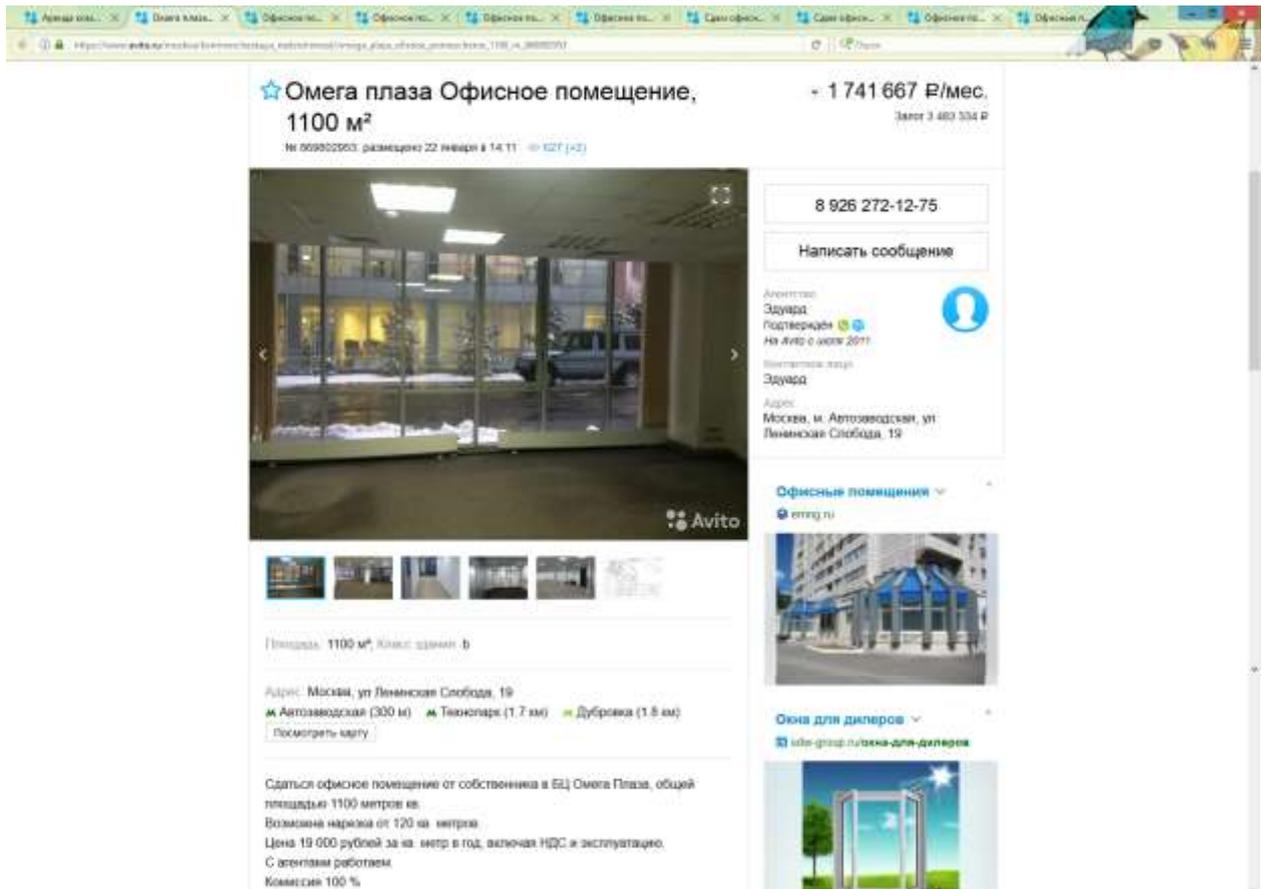
Офис с ОКНАМИ НА УЛИЦУ! В ставку включена эксплуатация. Офисное помещение общей площадью 468 кв.м. Приемал аренда от собственника. 3 этаж, окна выходят на улицу. Офис Брасс плюс несколько кабинетов серверной. Центральная система кондиционирования, приточно-вытяжная система вентиляции. Возможность установки дополнительных утепленных перегородки, индивидуальные средства доступа в помещении и пр. Круглосуточный доступ. Омега Плаза - один из крупнейших (~110 000 м2) и наиболее востребованных в Москве Бизнес Центров класса B+. Пользуется устойчивым спросом со стороны арендаторов и посетителей. Расположен внутри ТТК, 3 мин. от ст. метро Автозаводская. До Кремля 5 км по набережной - 10 минут езды на машине. ТТК - выезд в обе стороны. Садовое кольцо(Саввазкая, Явонцевская) - 4 км. Инфраструктура бизнес-центра: торговые галереи, столовая, фитнес-центр Зорба с бассейном 24 часа, джаз центр, просторный атриум, камен,кофейня, рестораны, мини-маркет, прайвсервис, офисы банков, банкоматы, салоны красоты, бытовые услуги, тур агентства и многое др. Современные инженерные системы, кондиционирование, вентиляция, клининг, различные варианты парковки для арендаторов, в том числе городской муниципальный паркинг. Круглосуточное охраняемая территория, видео наблюдение, система контроля доступа, профессиональная управляющая компания. Коммунальные и эксплуатационные платежи оплачиваются отдельно.

Статистика просмотров
 Дата подачи объявления: 1 февраля 2017

Дата	Количество просмотров
01.02.2017	48
02.02.2017	10
03.02.2017	8
04.02.2017	5
05.02.2017	6
06.02.2017	4
07.02.2017	5
08.02.2017	4
09.02.2017	5
10.02.2017	13

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/bts_omega_plaza_ofis_468m_s_otdelkoy_910485788

Аналог №4



https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/omega_plaza_ofisnoe_pomeschenie_1100_m_869802953

Копии электронных листов объектов-аналогов (в рамках анализа рынка)
Продажа

Офисное помещение, 2318.6 м² - 330 000 000 Р

№ 1082046173, размещено 20 марта в 13:26

8 977 827-82-80

Написать сообщение

Агентство: ООО СК "ВИБ Строймонтаж"
Подтвержден
На Avito с 20 января 2017

Полное имя: Константин

Адрес: Москва, м. Автозаводская, ул. Автозаводская д. 11

1800+ брендов на FARFETCH!

FARFETCH

Купить

Площадь: 2318.6 м², класс здания: с

Адрес: Москва, ул. Автозаводская, 11
 М Автозаводская (100 м) М Текоспарк (1.5 км) М Дубровка (1.7 км)
 Показать карту

Офисные помещения в новом здании. Помещения расположены на семи этажах, начиная со второго. Планировка кабинетно-коридорная. Состояние ремонта - хорошее. Парковка бесплатная, транспортная доступность по Велозаводской ул., а также по ул. Автозаводской.

Статистика просмотров

Дата подачи объявления: 20 марта 2017

127 просмотров

с 28 марта по 10 апреля

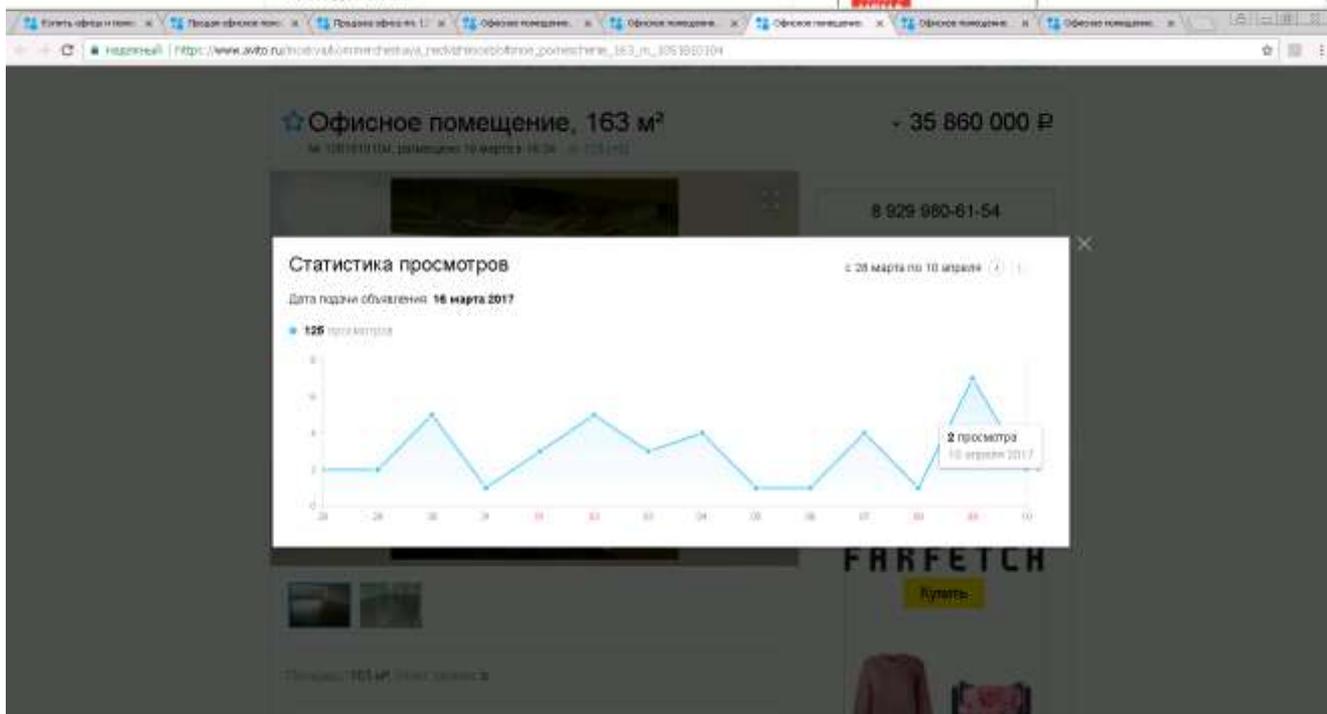
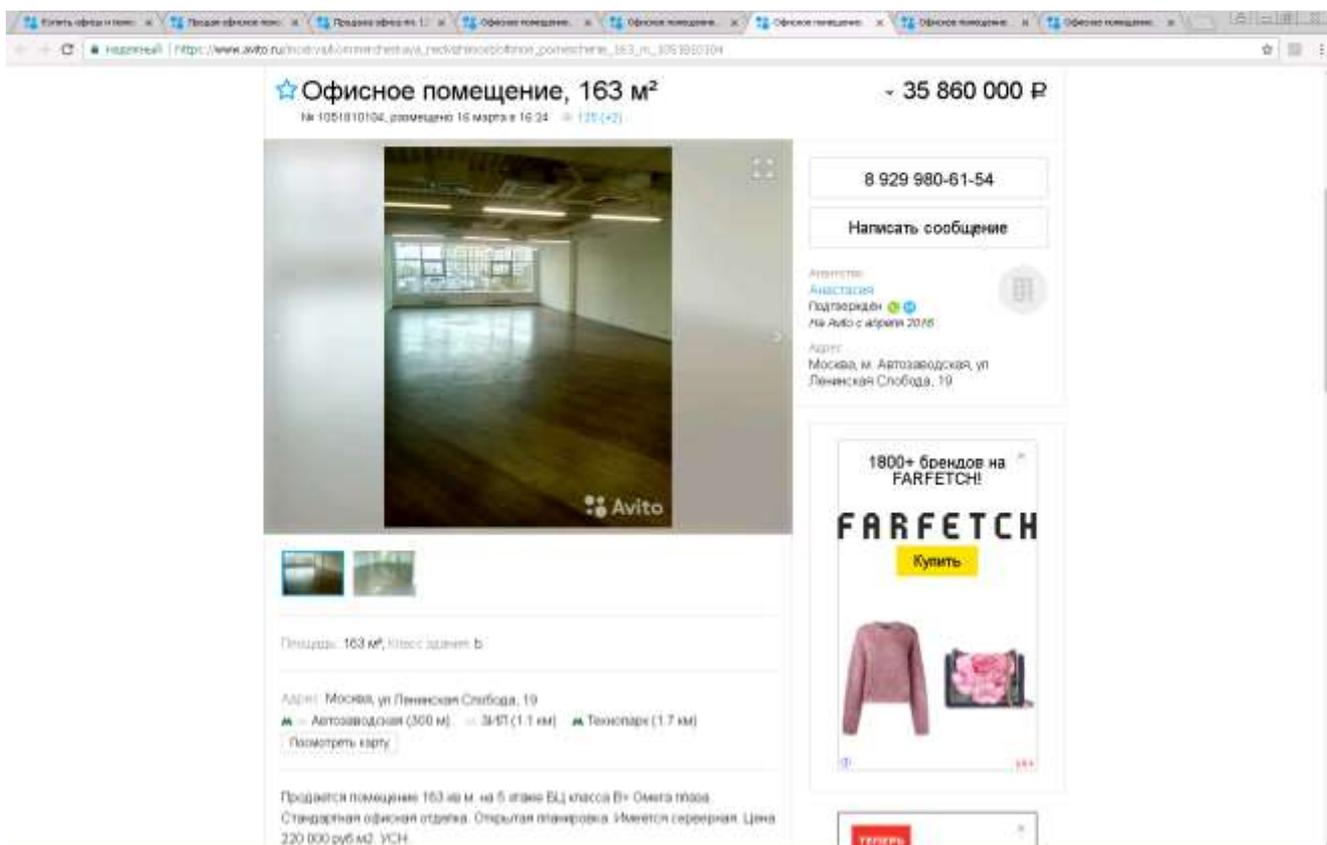
2 просмотра 10 апреля 2017

FARFETCH

FARFETCH

Купить

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_2318.6_m_1082046173



https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_163_m_1051810104

Офисное помещение, 970.9 м² - 194 180 000 Р

№ 905702928, размещено 19 марта в 19:27 - 298 (+7)

8 929 980-61-54

Написать сообщение

Агентство: **Анестэсия**
 Подтвержден
 На Avito с апреля 2016

Адрес: Москва, м. Автозаводская, ул. Ленинская Слобода, 19

1800+ брендов на FARFETCH!

FARFETCH

Купить

Площадь: 970.9 м², этаж: здание Ф

Адрес: Москва, ул. Ленинская Слобода, 19
 Автозаводская (300 м) | Теннисная (1.7 км) | Дубровка (1.8 км)
 Показать карту

Продажа помещения 970.9 кв. метров на 5 этаже БЦ Омега Плаза.
 ВОЗМОЖНО ДЕЛЕЖИЕ.
 Планировка зально-кабинетная. Помещение сдаю 4 арендаторам. У каждого арендатора отдельный вход.
 Цена 200 000 руб. за квадратный метр.

Нужен отель в

Статистика просмотров с 28 марта по 10 апреля

Дата подачи объявления: 23 января 2017

298 просмотров

Дата	Просмотров
28.03	2
29.03	1
30.03	2
31.03	6
01.04	4
02.04	2
03.04	1
04.04	4
05.04	1
06.04	1
07.04	2
08.04	1
09.04	1
10.04	2

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_970.9_m_905702928

Аренда

Офисное помещение, 671 м²
 № 739044680, размещено 8 февраля в 19:51 | 182 (+2)
 - 839 421 Р/мес. | Запрос 839 421 Р

8 499 490-09-31
 Написать сообщение

Агентство: OFFICES WORLD
 На Avito с сентября 2013
 Специализация: Управление компаниями OFFICES WORLD
 Адрес: Москва, м. Автозаводская, Мастерова ул 4

OFFICES WORLD
 Только собственники - комиссия нет!

255 объявлений агентства

Площадь: 671 м²
 Адрес: Москва, Мастерова ул 4
 м Автозаводская (200 м) | м Дубровка (1.5 км) | м Текоспарк (1.7 км)
 Посмотреть карту

Площадь:
 17, 18, 19 этаж - 2226 кв. м
 17, 18 этаж - 1488 кв. м
 19 этаж - 738 кв. м
 18 этаж - 817 кв. м
 17 этаж - 671 кв. м
 Состояние: С отделкой

Коммерческие условия
 Стоимость: 15012 - за кв. м в год
 Эксплуатационные расходы: 3600 - за кв. м в год
 Коммунальные расходы: Не включены
 Электроэнергия отдельно
 НДС: Оплачивается дополнительно

Налоговая: 25
 Телефония: Совместил, МТК
 Интернет: Совместил, МТК
 Договор: Субаренда
 Строковой договор: 2 месяца
 Оплата: 1 месяц
 Парковка: Назначена
 Стоимость: 9972 - 1 кв. м в месяц

ЦЕНА ЗА М2 ОТ 225.000 Р

Снимать офис
 @eng.ru

Статистика просмотров
 с 20 января по 10 февраля | 2016
 дата подачи объявления: 8 марта 2016
 182 просмотра

2 просмотра
 10 февраля (2016)

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_671_m_739044680

Офисное помещение, 817 м²
№ 739414424, размещено 9 февраля в 19:48

- 1 022 067 Р/мес.
Залог 1 022 067 Р

8 499 490-09-31

Написать сообщение

Агентство: OFFICES WORLD
На Avito с октября 2013
Управляющая компания OFFICES WORLD
Адрес: Москва, м. Автозаводская, Мастерская 4

Площадь: 817 м²
Адрес: Москва, Мастерская 4
м Автозаводская (300 м) м Дубровка (1.6 км) м Текстильщики (1.8 км)
Посмотреть карту

Площадь:
17, 18, 19 этаж - 2226 кв.м
17, 18 этаж - 1488 кв.м
19 этаж - 738 кв.м
18 этаж - 817 кв.м
17 этаж - 671 кв.м
Состояние: С отделкой

Коммерческие условия:
Стоимость: 15012 - кв.м в год
Эксплуатационные расходы: 3600 - кв.м в год
Коммунальные расходы: Не включены
Электроэнергия отдельно
НДС: Оплачивается дополнительно

Налоги: 25
Телефон: Совинтел, МТК
Интернет: Совинтел, МТК
Договор: Субаренда
Страховой депозит: 2 месяца
Оплата: 1 месяц
Парковка: Наземная
Стоимость: 9972 - 1 кв.м в месяц

255 объявлений агентства

ЦЕНА ЗА КВ.М ОТ 225,000 Р

Офисные помещения
etm.ru

Статистика просмотров

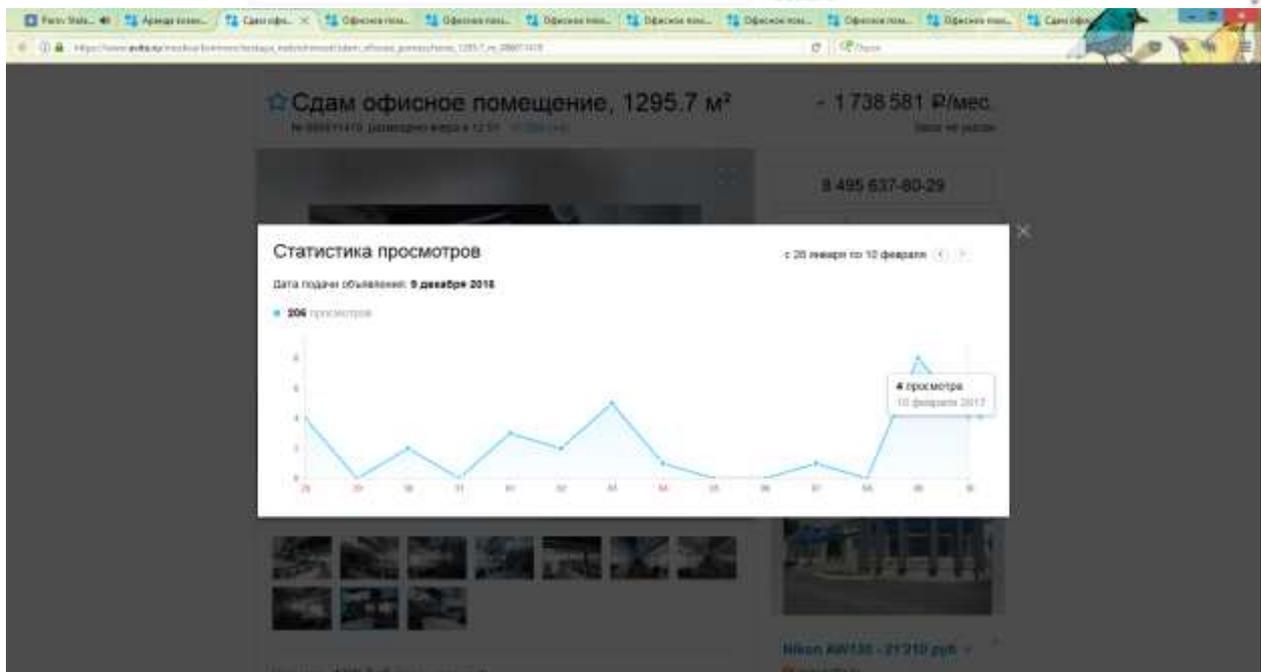
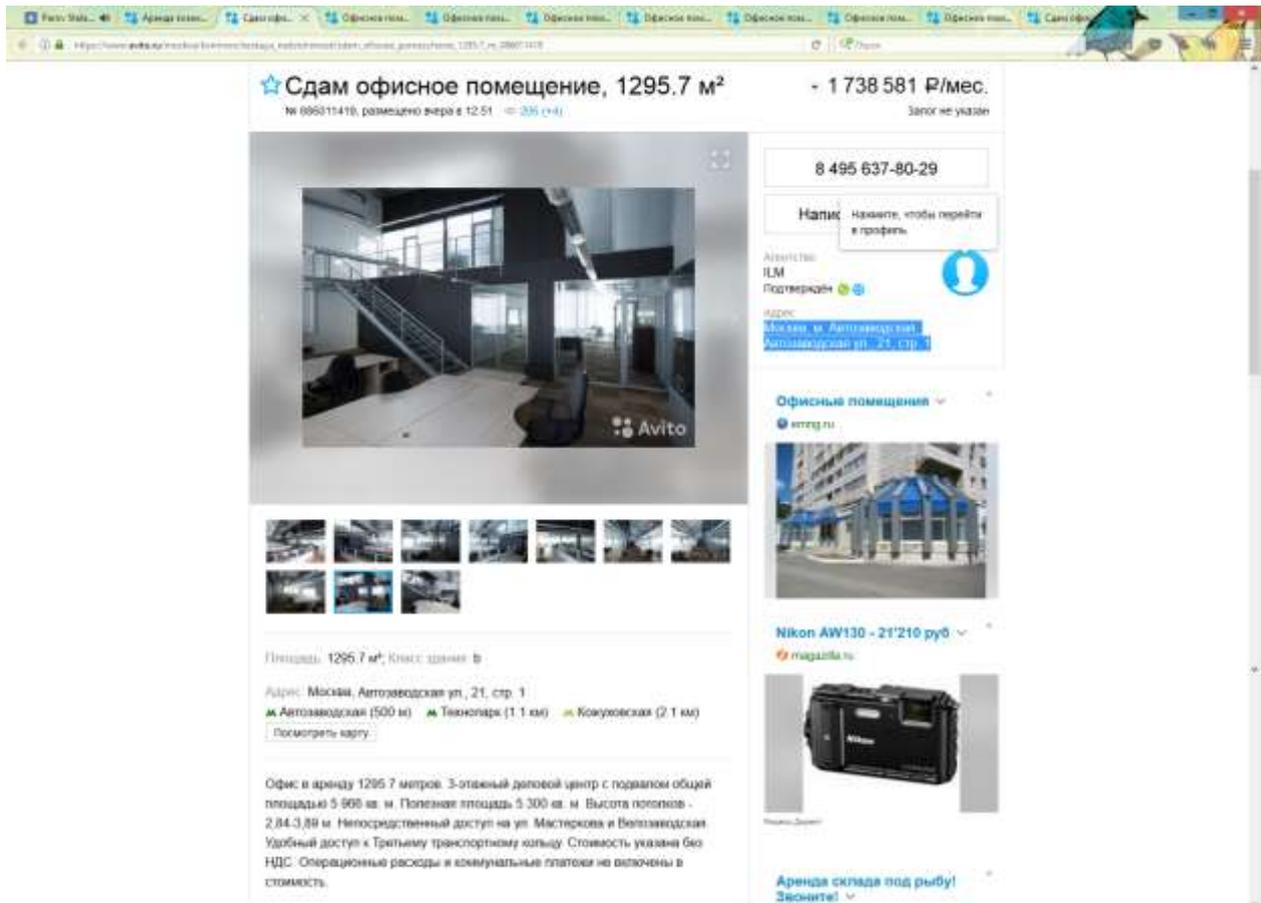
с 26 января по 10 февраля

Дата подачи объявления: 4 марта 2016

171 просмотр

2 просмотра
10 февраля 2017

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nevizhimost/ofisnoe_pomeschenie_817_m_739414424



https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nevzhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_1295.7_m_886011419

Аренда Омега Плаза офис 1350м с отделкой - 1 451 250 Р/мес. Без залогов

№ 910485776, размерами 1 февраля в 16:30

8 495 125-11-98

Написать сообщение

Агентство: **ASG Realty**
 На Avito с октября 2013
 Контактный лидер
 Офис Продаж ASG
 Адрес: Москва, м. Автозаводская, Пензенская Слобода ул. 19.

ASG Realty
 Офис Продаж ASG

19 объявлений агентства

Площадь: 1350 м², Класс здания: B

Адрес: Москва, Пензенская Слобода ул. 19
 м Автозаводская (300 м) м Дубровка (1.8 км) м Тимирязев (1.8 км)
 Посмотреть карту

ОФИСНОЕ ПОМЕЩЕНИЕ ДЛЯ ВАШЕЙ компании на 1 этаже 1300 м2! Она выводит на улицу, по всему периметру офиса окна, специальная планировка, кабинеты + Open Space! Очистительная система вентиляции и кондиционирование! Собственность, устойчивый спрос со стороны арендаторов на этот блок, отличное подходить под магазин, шоу-рум, офис. Омега Плаза - один из крупнейших в Москве Бизнес Центров (110 000 м2, 12 000 работающих), класса B+. Отличное расположение: 3 мин. пешком от М Автозаводская, находится внутри 405м - ТТК, до Кремля 5 км по набережной, 10 минут езды на машине. Сиднее кольцо (панельная панельная) 4 км, 7 минут. В БЦ окна, лобная и развитая инфраструктура: столовая, фитнес центр с бассейном 24 часа, йога центр, магазины, офисы банков, огромный аэриум, кафе, парковка неограниченно, кофейня, ресторан, мини-маркет, тренажерный зал, банкоматы, салон красоты, бытовые услуги, тур агентство. Современное инженерное системы, парковка для арендаторов, охраняемая территория, видеонаблюдение, система контроля доступа, профессиональная управляющая компания. Подходит под аптеку, шоурум, туризм, кафе.

№ объекта: 465705462351

Статистика просмотров с 1 по 10 февраля

дата подачи объявления: 1 февраля 2017

73 просмотра

2 просмотра 10 февраля 2017

Площадь: 1350 м², Класс здания: B

19 объявлений агентства

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_omega_plaza_ofis_1350m_s_otdelkoy_910485776

Офисное помещение, 2554.7 м²
 № 840796073, размещено 31 января в 14:26 → 377 (+2)
 - 2 554 700 Р/мес.
 Залог 2 554 700 Р

8 495 650-51-60
 Написать сообщение

Агентство: **ПлюсР Эстейт**
 Подтвержден
 На Avito с августа 2016

Связаться: **Анна**
Татьяна Фетисова

Адрес:
 Москва, м. Автозаводская, второй Кокушевский проезд, 31

Площадь: 2554.7 м²

Адрес: Москва, второй Кокушевский проезд, 31
 Автозаводская (900 м) Теюковская (800 м) Кокушевская (2 км)
 посмотреть карту

1-ая линия делов. Офисные боксы от 186 м. Общая площадь здания - 2554.7 кв.м. Высота потолков - 3.2м. Готово к выезду

ЦЕНА ЗА КВ.М ОТ 225.000 Р

- НАДЕЖНАЯ ЗАЩИТА
- КРЕДИТОСПОСОБНА
- СТРАХОВАНИЕ ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ
- ПОМОЩЬ В ПОИСКЕ

Офисное помещение, 2554.7 м²
 № 840796073, размещено 31 января в 14:26 → 377 (+2)
 - 2 554 700 Р/мес.
 Залог 2 554 700 Р

8 495 650-51-60
 Написать сообщение

Статистика просмотров
 с 20 января по 10 февраля

дата подачи объявления: 31 января 2016

377 просмотров

2 просмотра 10 февраля 2017

Площадь: 2554.7 м²

Адрес: Москва, второй Кокушевский проезд, 31

ЦЕНА ЗА КВ.М ОТ 225.000 Р

- НАДЕЖНАЯ ЗАЩИТА
- КРЕДИТОСПОСОБНА
- СТРАХОВАНИЕ ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ
- ПОМОЩЬ В ПОИСКЕ

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_2554.7_m_840796073

Копии страниц справочников

Приволжский центр
методического и информационного
обеспечения оценки

**СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА
НЕДВИЖИМОСТИ - 2016**

**ТОМ II
ОФИСНО-ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ**

Издание четвертое
Актуализированное
и расширенное

Таблицы
Графики
Гистограммы

Нижний Новгород 2016

Оглавление

ЧАСТЬ I	12
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ПРОЕКТЕ ПО СОЗДАНИЮ КОЛЛЕКТИВНЫХ ЭКСПЕРТНЫХ ОЦЕНОК ХАРАКТЕРИСТИК РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ – 2015-2016 ГГ.	12
1.1. Участники проекта.....	12
1.2. Требования Федеральных стандартов к информации, используемой при составлении отчета об оценке, и их учет в справочнике.....	14
1.3. Представление результатов статистической обработки и их интерпретация.....	19
Точность оценки и доверительный интервал.....	20
Матрица непрофессионалов.....	22
Гипотезы о профессиональном интересе.....	23
Гипотезы о профессиональном интересе.....	25
Предельные инфляционные по отдельным городам. Корректируемые коэффициенты.....	26
Зависимость.....	28
1.4. Активные и неактивные рынки.....	29
1.5. Дополнительные рекомендации по использованию корректировок для приведения цен объектов-аналогов к ценам объектов оценки.....	30
1.6. Особенности Справочника оценщика недвижимости - 2016.....	31
1.7. Дополнительные сведения о втором томе Справочника оценщика недвижимости 2016.....	34
1.8. Объекты офисно-торговой недвижимости. Классификация.....	42
2. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ ПО СТЕПЕНИ ИХ ВЛИЯНИЯ НА ЦЕНЫ ОФИСНО-ТОРГОВЫХ ОБЪЕКТОВ	47
3. ХАРАКТЕРИСТИКИ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА, В КОТОРОМ НАХОДИТСЯ ОБЪЕКТ	50
<i>Предварительные замечания</i>	50
3.1. Диапазоны (интервалы) цен/арендных ставок недвижимости в населенных пунктах Российской Федерации.....	53
3.2. Элемент сравнения – статус населенного пункта.....	60
3.3. Зависимость стоимости офисно-торговой недвижимости от численности населенного пункта.....	78
3.4. Зависимость стоимости офисно-торговой недвижимости от средней заработной платы в населенном пункте.....	82
4. ЛОКАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА	88
<i>Предварительные замечания</i>	88
4.1. Элемент сравнения - местонахождение в пределах города.....	88

4.2. Элемент сравнения – расположение относительно «красной линии».....	109
4.3. Элемент сравнения – расположение относительно остановок общественного транспорта.....	113
4.4. Элемент сравнения – доступ к объекту.....	118
4.5. Элемент сравнения – средняя проходимость в день (для высококлассной торговой недвижимости).....	123
4.6. Элемент сравнения – тип парковки.....	126
5. ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА	130
<i>Предварительные замечания</i>	130
5.1. Элемент сравнения - общая площадь (фактор масштаба).....	130
5.2. Элемент сравнения – тип объекта.....	145
5.3. Элемент сравнения – материал стен.....	149
5.4. Элемент сравнения – наличие подземного входа.....	157
5.5. Элемент сравнения – расположение встроенного помещения в здании (этаж).....	162
5.6. Элемент сравнения – физическое состояние объекта.....	174
5.7. Элемент сравнения – состояние отделки.....	183
6. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ОБЪЕКТА И ЕГО ЧАСТЕЙ	196
6.1. Элемент сравнения - функциональное назначение объекта.....	196
6.2. Элемент сравнения - состав арендной ставки.....	207
ЧАСТЬ II	211
<i>Предварительные замечания</i>	211
7. ВЛИЯНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА НА ЦЕНЫ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	211
7.1. Арендная ставка/площадь.....	211
7.2. Процент недоагрузки при сдаче в аренду.....	214
7.2.1. <i>Активный рынок</i>	215
7.2.2. <i>Неактивный рынок</i>	221
7.3. Величина операционных расходов в процентах от потенциального валового дохода.....	228
7.3.1. <i>Активный рынок</i>	229
7.3.2. <i>Неактивный рынок</i>	235
7.4. Текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет.....	242
7.4.1. <i>Активный рынок</i>	243
7.4.2. <i>Неактивный рынок</i>	249
7.4.3. <i>Анализ текущей доходности</i>	253
7.5. Провыль предприниматели при инвестировании в строительство объектов.....	258
7.5.1. <i>Активный рынок</i>	259
7.5.2. <i>Неактивный рынок</i>	265

8. НАМЕЧЕННЫЕ ТЕНДЕНЦИИ И ОЖИДАНИЯ РЫНКА НА ПОСЛЕДУЮЩИЕ ГОДЫ 272

Прогнозируемые тенденции 272

8.1. Ожидаемый среднегодовой рост цен (арендных ставок) объектов недвижимости в 2016 году 275

8.2. Ожидаемый среднегодовой рост цен (арендных ставок) объектов недвижимости в последующие 5 лет 282

9. ВЛИЯНИЕ УСЛОВИЙ ПРОДАЖИ НА ЦЕНЫ СДЕЛОК 297

9.1. Скидки на тот 297

9.1.1. Аппарный рынок 299

9.1.2. Подземный рынок 313

9.1.3. Анализ сделок на торге 327

10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ КО 2 ТОМУ СПРАВОЧНИКА 333

11. БЛАГОДАРНОСТИ 335

12. ЛИТЕРАТУРА 337

13. ПРИЛОЖЕНИЯ 343

Приложение 1. Анализ рекламных площадей - мастерская 343

Таблица 38

Матрицы коэффициентов

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

Таблица 39

Арендная ставка аналог

Площадь, кв. м	Арендная ставка аналог									
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000		
<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,26	1,34	1,39	1,42		
100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33		
250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21		
500-750	0,81	0,88	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14		
750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10		
1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06		
1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02		
>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00		

Матрицы коэффициентов

цены офисно-торговых объектов	аналог			
	подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки				
подвал	1	0,87	0,71	0,62
цоколь	1,15	1	0,82	0,65
1 этаж	1,40	1,22	1	1,13
2 этаж и выше	1,21	1,09	0,87	1

арендные ставки офисно-торговых объектов	аналог			
	подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки				
подвал	1	0,88	0,72	0,63
цоколь	1,14	1	0,82	0,66
1 этаж	1,40	1,22	1	1,16
2 этаж и выше	1,20	1,05	0,86	1

Таблица 58

Матрицы коэффициентов

цены офисно-торговых объектов	без отделки	требуется косметический ремонт	аналог	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки					
без отделки	1	0,93	0,79	0,65	
требуется косметического ремонта	1,08	1	0,88	0,70	
среднее состояние	1,20	1,17	1	0,82	
отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1	

арендные ставки офисно-торговых объектов	без отделки	требуется косметический ремонт	аналог	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки					
без отделки	1	0,91	0,78	0,64	
требуется косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70	
среднее состояние	1,28	1,17	1	0,82	
отделка "люкс"	1,57	1,43	1,23	1	

Значения корректировок, усредненные по городам России, в доверительный интервал.

Таблица 60

Наименование коэффициента	Доверительный интервал		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Средняя цена			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного в высококлассном торговом объекте, к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,21	1,27	1,34
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного в высококлассном офисе в центре (классы А, В), к удельной цене подобной офисно-торгового объекта свободного назначения	1,27	1,23	1,31
Полная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного в высококлассном торговом объекте, к удельной арендной ставке подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,06	1,32	1,40
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного в высококлассном офисе в центре (классы А, В), к удельной арендной ставке подобной офисно-торгового объекта свободного назначения	1,28	1,34	1,32

197

1.2.2. Неактивный рынок

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

Таблица 70

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и средние типы объектов недвижимости	21,0%	20,0%	22,0%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	20,7%	19,7%	21,8%
3. Высококлассная торговая недвижимость	19,6%	18,6%	20,6%

Границы расширенного интервала значений процента незагрузки при сдаче в аренду

Таблица 71

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и средние типы объектов недвижимости	21,0%	12,5%	29,5%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	20,7%	12,6%	28,9%
3. Высококлассная торговая недвижимость	19,6%	11,7%	27,5%

221

9.1.2. Неактивный рынок

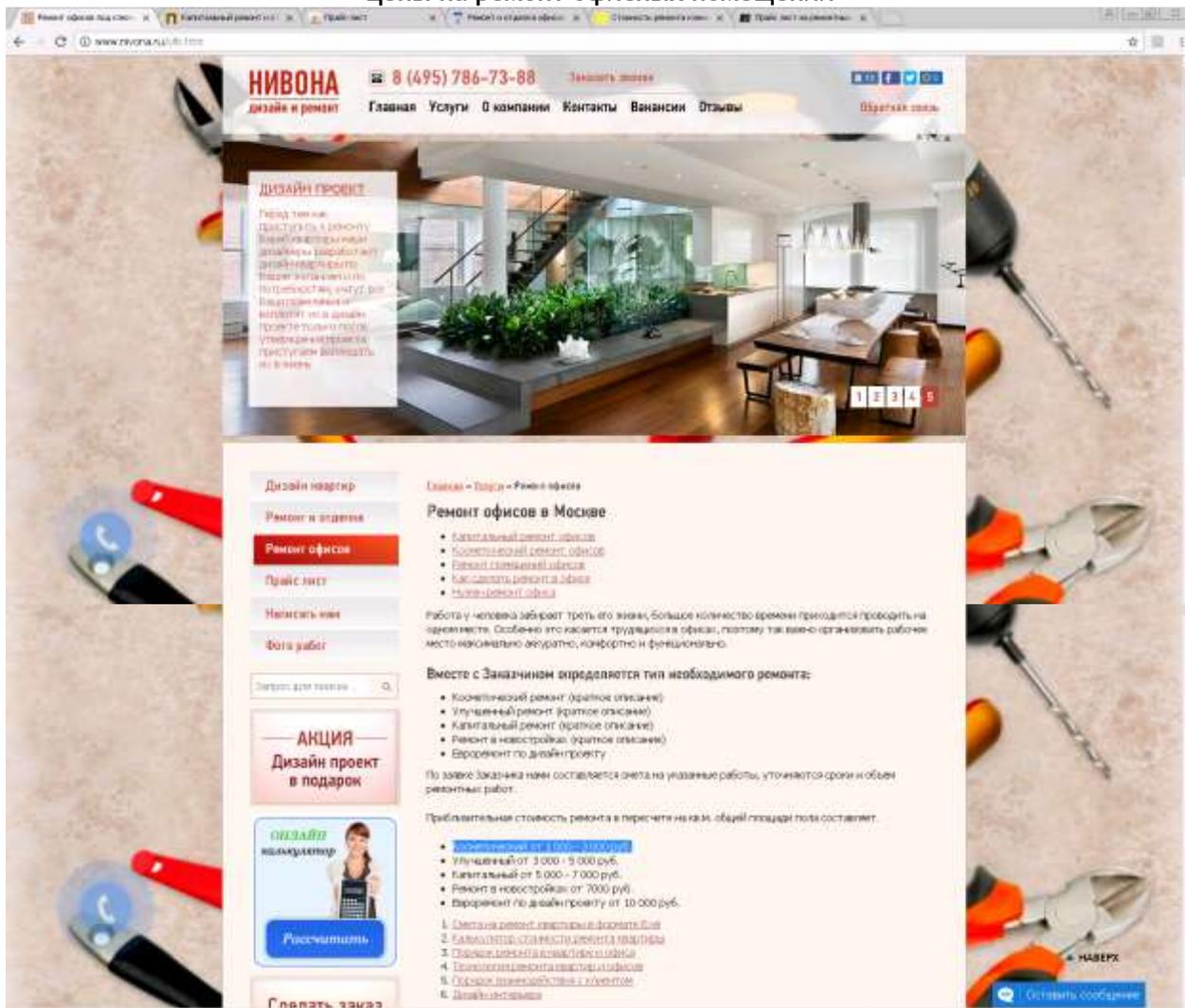
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 92

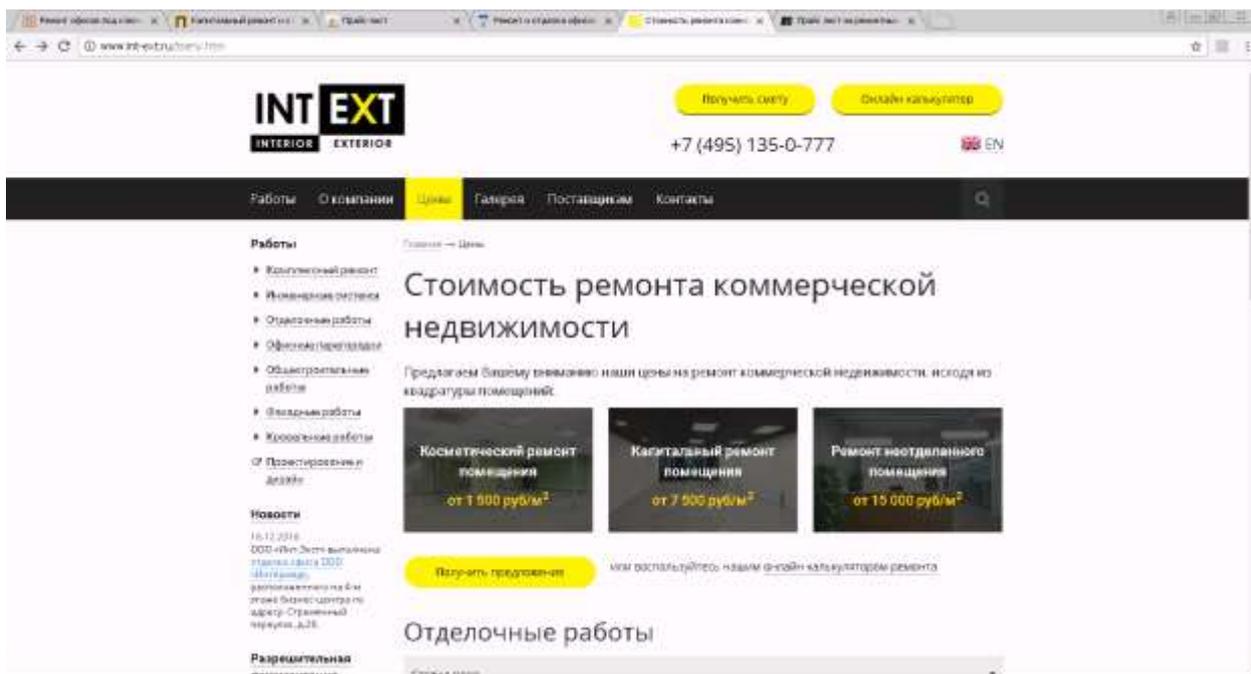
Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и средние типы объектов недвижимости	16,9%	16,2%	17,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	15,5%	17,1%
3. Высококлассная торговая недвижимость	15,9%	15,2%	16,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,6%	18,6%	20,6%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и средние типы объектов недвижимости	13,9%	13,2%	14,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	13,5%	12,8%	14,3%
3. Высококлассная торговая недвижимость	13,2%	12,4%	14,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,9%	16,0%	17,9%

313

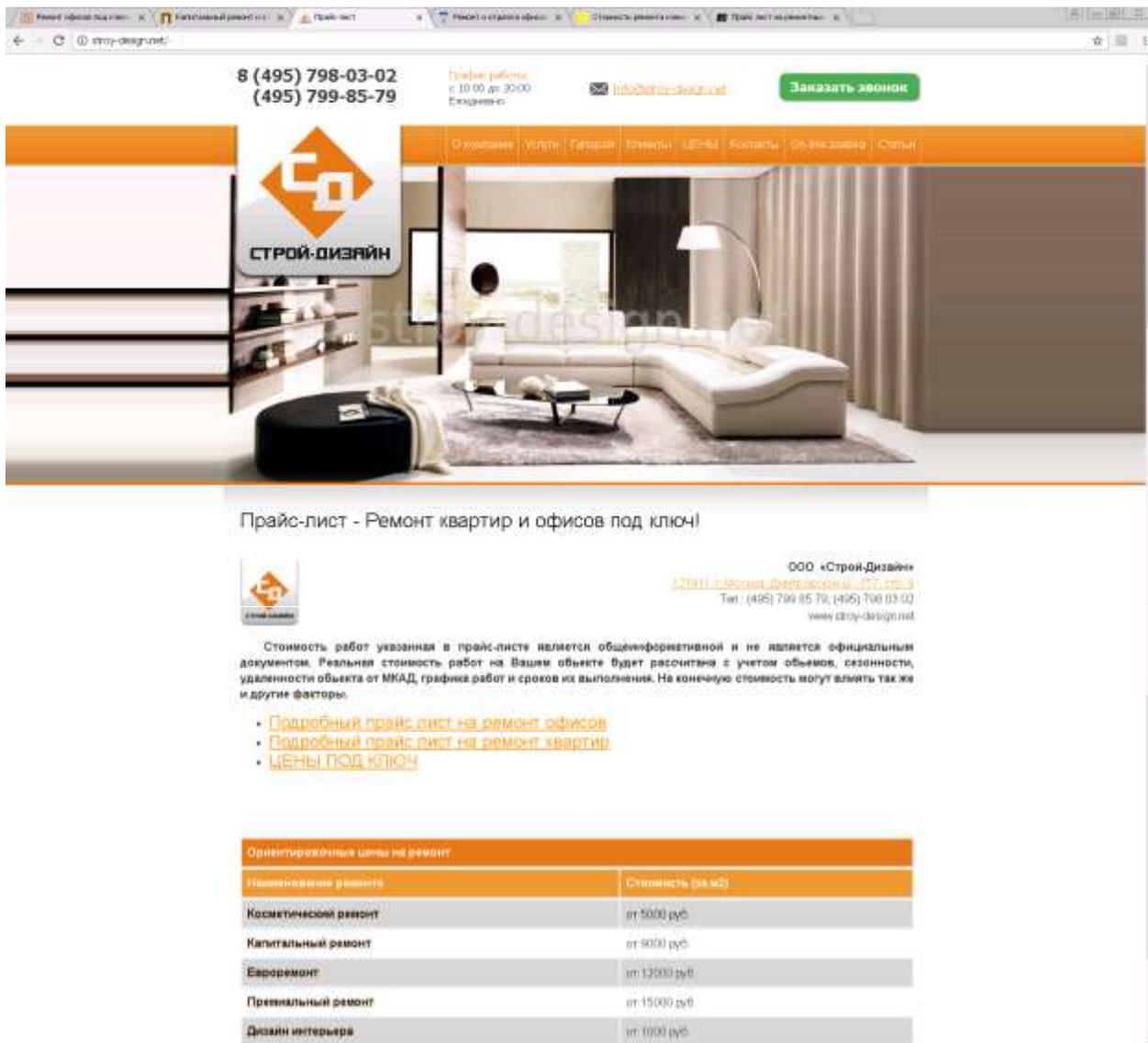
Цены на ремонт офисных помещений



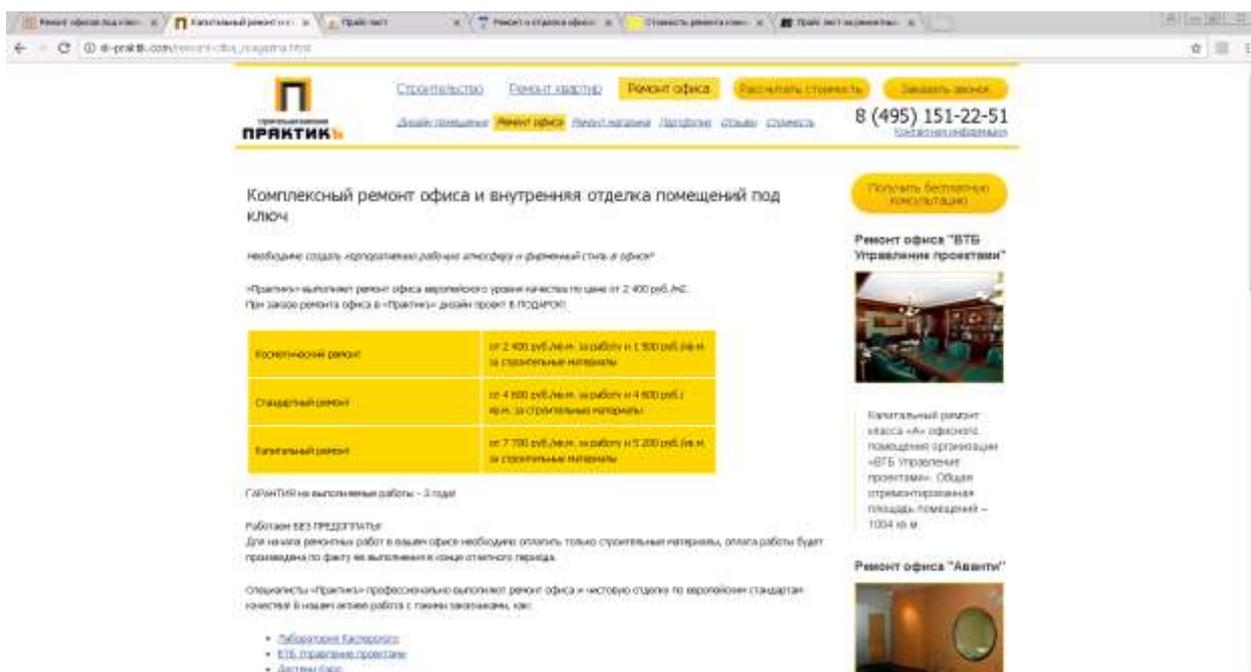
<http://www.nivona.ru/ofis.htm>



<http://www.int-ext.ru/tseny.htm>



<http://stroy-design.net/>



http://sk-praktik.com/remont-ofisa_magazina.html

СТРОЙЛИМИТЕД
ремонт, дизайн и отделка помещений

Самая низкая цена
Забрать проект бесплатно
Контактная информация

(495) 500-68-15
Москва, Балашиха, г. г.

РЕМОНТ И ОТДЕЛКА ОФИСОВ, ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В МОСКВЕ И МО.

- Вы отвечаете за ремонт, ищите "дешевые варианты"?
- Вы директор, хотите сэкономить?
- Мы сделали более 100 ремонтов офисов
- Зарабатывайте деньги пока мы делаем ремонт
- Получите самое выгодное предложение. Смотрите пример профессиональной сметы

ПОЛУЧИТЬ СМЕТУ - БЕСПЛАТНО

Цены Калькулятор Примеры работ Портфолио Связаться с нами

НАИМЕНОВАНИЕ РАБОТ (ФАКТОРЫ ВКЛЮЧЕНЫ В ЦЕНУ)	ЦЕНА, РУБ./м ²
Эксклюзивный ремонт офиса!	от 1500-4500
Комплексный ремонт офиса	от 3800-7700
Ремонт с перепланировкой	от 4800-13900
Капитальный ремонт офиса	от 12000

Важно! Стоимость «ст. до...»! На основе на цену и узнайте, от чего она зависит

<http://stroylimited.ru/remont-ofisov>

ПроффСервис

+7 (499) 112-27-61
Звоните бесплатно! Москва

О компании Портфолио Цены Услуги Отзывы Статьи Контакты

Основные услуги

- Ремонт квартир под ключ
- Натяжные потолки
- Доставка строительных материалов

Список

Цены на ремонтные работы

Ремонт офисов

- Косметический ремонт**
от 2 000 руб. м²
- Капитальный ремонт**
от 3 900 руб. м²
- Эксклюзивный ремонт**
от 5 900 руб. м²

Ремонт ванных комнат

- Ванные комнаты
- Специальный проект
- Туалет

Эконом ремонт Капитальный ремонт

Звоните бесплатно!

<https://proff-service.ru/prajs.html>

12.4. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА





Юридический адрес: 614077, г. Пермь, бульвар Гагарина, д.65а, оф. 424
 Почтовый адрес: 614077, г. Пермь, бульвар Гагарина, д.65а, оф. 424 ; Телефон / Факс 8(342) 257 -20 55
 ИНН 7731041830, КПП 590643001, р/с 40701810902700000002 Нижегородский Филиал ПАО
 банка «ФК ОТКРЫТИЕ» г. Нижний Новгород к/с: 30101810300000000881. БИК 042282881

ПОЛИС ОТ ОЦ № 5101-000294-12/16 ДС 008034
 к договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности

г. Пермь «19» сентября 2016 г.
 Настоящий полис выдан в подтверждение заключения Договора № 5101-000294-12/16 обязательного страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности от «01» сентября 2016 года, «Правил страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности» от «21» ноября 2014 года Страховщика и Дополнительного соглашения № 008034 от «15» сентября 2016 г..

Данный бланк полиса выдан взамен № 5101-000294-12/16 от «08» сентября 2016 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Р-Консалтинг»
АДРЕС, ТЕЛЕФОН, ФАКС, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ:	Местонахождение (юридический адрес):/ Почтовый адрес: 614045, г. Пермь, ул. Монастырская, д. 12а, оф. 315 Тел.: 8 (342) 259 90 33, 211 06 70 ИНН 5904256799 КПП 590401001 р/с 40702810704000000936 в ФКБ «СДМ-Банк» в г. Перми (ОАО) к/с 30101810100000000830 БИК 045744830
ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчик на проведение оценки и (или) Третьи лица
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Имущественные интересы юридического лица, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц. Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости. Действие Договора страхования распространяется на деятельность Страхователя по оценке объектов оценки, указанных в Договоре страхования, в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ».
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	в Страховом случае является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт возникновения обязанности Страхователя возместить вред, причиненный в результате нарушения договора на проведение оценки, и вред причиненный имуществу Выгодоприобретателей (Третьих лиц) в результате нарушения Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценки, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.
СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 коп.
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ:	На один страховой случай 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 коп.
ФРАНШИЗА:	Не устанавливается
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	Договор страхования заключается на срок: с «19» сентября 2016г. по «07» сентября 2017 г. Договор вступает в силу с «19» сентября 2016 г. при условии уплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Дополнительным соглашением № 008034, и оканчивается «07» сентября 2017 г.
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с Договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 5101-000294-12/16 от «01» сентября 2016 года. Изменение и расторжение договора страхования осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и Правилами страхования.

От Страховщика:
 По доверенности № 158-16 от «19» сентября 2016 г.



Л.М. Шамарина

От Страхователя:
 Исполнительный директор ООО «Р-Консалтинг»
 Страхователь с Приказом страхования ознакомлен
 Исполнитель получил



О.В. Козырева



Оценка. Аудит. Юридическое сопровождение.

ДОВЕРЕННОСТЬ №24

Девятое января две тысячи семнадцатого года

г. Пермь

Общество с ограниченной ответственностью «Р-Консалтинг», в лице Генерального директора Исаева Владимира Викторовича, действующего на основании Устава, настоящей доверенностью уполномочивает Козыреву Ольгу Владимировну, Паспорт серия 57 11 №787501, выдан 26.08.2011 Отделом УФМС России по Пермскому краю в Свердловском р-не г. Перми, адрес регистрации: г. Пермь, ул. Коминтерна, д.30, кв. 65, совершать от имени Общества следующие действия:

Заключать следующие договоры:

- договоры на оказание услуг;
- кредитные договоры и любые дополнительные соглашения к ним;
- договоры страхования и любые дополнительные соглашения к ним;
- договоры поручительства и любые дополнительные соглашения к ним;
- договоры лизинга и любые дополнительные соглашения к ним;
- договоры займа и любые дополнительные соглашения к ним;
- трудовые договоры и дополнительные соглашения к ним со всеми категориями работников;
- договоры на банковское обслуживание;
- дополнительные соглашения к договорам банковского счета о безакцептном списании денежных средств с расчетного счета.
- любые другие гражданско-правовые договоры, связанные с хозяйственной деятельностью Общества.

Подписывать:

- отчеты, заключения и прочие рабочие документы;
- письма, претензии, гарантийные письма третьим лицам, касающиеся исполнения договоров, на заключение которых даны полномочия по настоящей доверенности;
- бухгалтерскую отчетность в налоговые органы;
- счет-фактуры, накладные;
- налоговую отчетность;
- отчетность во внебюджетные фонды: Фонд Социального Страхования, Пенсионный Фонд РФ;
- справки по заработной плате;
- письма в налоговые органы, внебюджетные фонды;
- акты сверок взаимных расчетов;
- акты приема-передачи имущества;
- акты выполненных работ (акты об оказании услуг) по заключенным договорам;
- кадровые приказы по всем категориям работников;
- доверенности на получение товарно-материальных ценностей;
- утверждать за руководителя авансовые отчеты;
- кассовые документы, в т.ч. расходные кассовые ордера, приходные кассовые ордера, кассовую книгу и др.;
- подписывать с правом первой подписи все платежные документы, платежные поручения и иные банковские документы во всех банках, в которых у Общества открыты счета;
- подписывать и представлять документы по учету банковских счетов;
- подписывать и представлять налоговые декларации, бухгалтерскую и другую отчетность;
- подписывать и представлять документы по постановке и снятию с учета;
- получать документы в инспекции ФНС России, акты сверок, справки о состоянии расчетов с бюджетом, выписки из ЕГРЮЛ;
- подписывать акты и решения налоговой проверки;
- подписывать заявления на зачет / возврат налога;
- подписывать и получать заявления об уплате косвенных налогов;
- заверять копии документов;
- Принимать товарно-материальные ценности;

Настоящая доверенность выдана без права передоверия.

Настоящая доверенность действительна с момента совершения по 31 декабря 2017 года.

Подпись Козыревой О.В.

Генеральный директор
ООО «Р-Консалтинг»



удостоверяю

В.В. Исаев

ООО «Р-консалтинг» Адрес: г. Пермь, ул. Монастырская, 12 а, оф.315
Тел.: (342) 211 06 70, 211 06 71



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»
Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«15» ноября 2012 г.
Дата регистрации в реестре

№ 1020
Регистрационный номер в реестре

Оценщик:
Козырева
Ольга Владимировна

ИНН 590417418881

является членом

Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков»,
Имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2017 года.

Президент Ассоциации «МСО»



Т.В. Годенко



Юридический адрес: 614077, г. Пермь, бульвар Гагарина, д. 65 а, оф. 24
 Почтовый адрес: 614077, г. Пермь, бульвар Гагарина, д. 65 а, оф. 24; Телефон/Факс 8 (342) 257-20-55
 ИНН 7731041830, КПП 590643001, р/с 40701810902700000002 Нижегородский Филиал ПАО
 Банка «ФК ОТКРЫТИЕ» г. Нижний Новгород к/с: 30101810300000000881, БИК 042282881

ПОЛИС № 5101-000295-12/16 ДС 008040

к договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности

г. Пермь «19 сентября 2016 г.
 Настоящий полис выдан в подтверждение заключения Договора № 5101-000295-12/16 обязательного страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности от «01» сентября 2016 года, «Правил страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности» от «21» ноября 2014 года Страховщика и Дополнительного соглашения № 008034 от «15» сентября 2016 г.
 Данный бланк полиса выдан взамен №5101-000295-12/16 от «03» сентября 2016 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Оценщик Козырева Ольга Владимировна
АДРЕС, ТЕЛЕФОН, ФАКС, ПАСПОРТНЫЕ ДАННЫЕ:	Адрес: 614010, Пермский край, г. Пермь, ул. Коминтерна, д. 30, кв. 65 Тел.: 8 (342) 259-90-33 Паспорт гражданина РФ 57 11 № 787501 выдан 26.08.2011 г. ОУФМС России по Пермскому краю в Свердловском районе гор. Перми.
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчик на проведение оценки и (или) Третьи лица
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости. Действие Договора страхования распространяется на деятельность Страхователя по оценке объектов оценки, указанных в Договоре страхования, в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ».
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федерального законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности.
СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ:	На один страховой случай 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.
ФРАНШИЗА:	Не устанавливается
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	Договор страхования заключается на срок: с «19» сентября 2016 г. по «02» сентября 2017 г. Договор вступает в силу с «19» сентября 2016 г. при условии уплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Дополнительным соглашением № 008040 и оканчивается «02» сентября 2017 г.
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с Договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 5101-000295-12/16 от «01» сентября 2016 года. Изменение и расторжение Договора страхования осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и Правилами страхования.

От Страховщика:
 По доверенности № 273-15 от «01» декабря 2015 г.

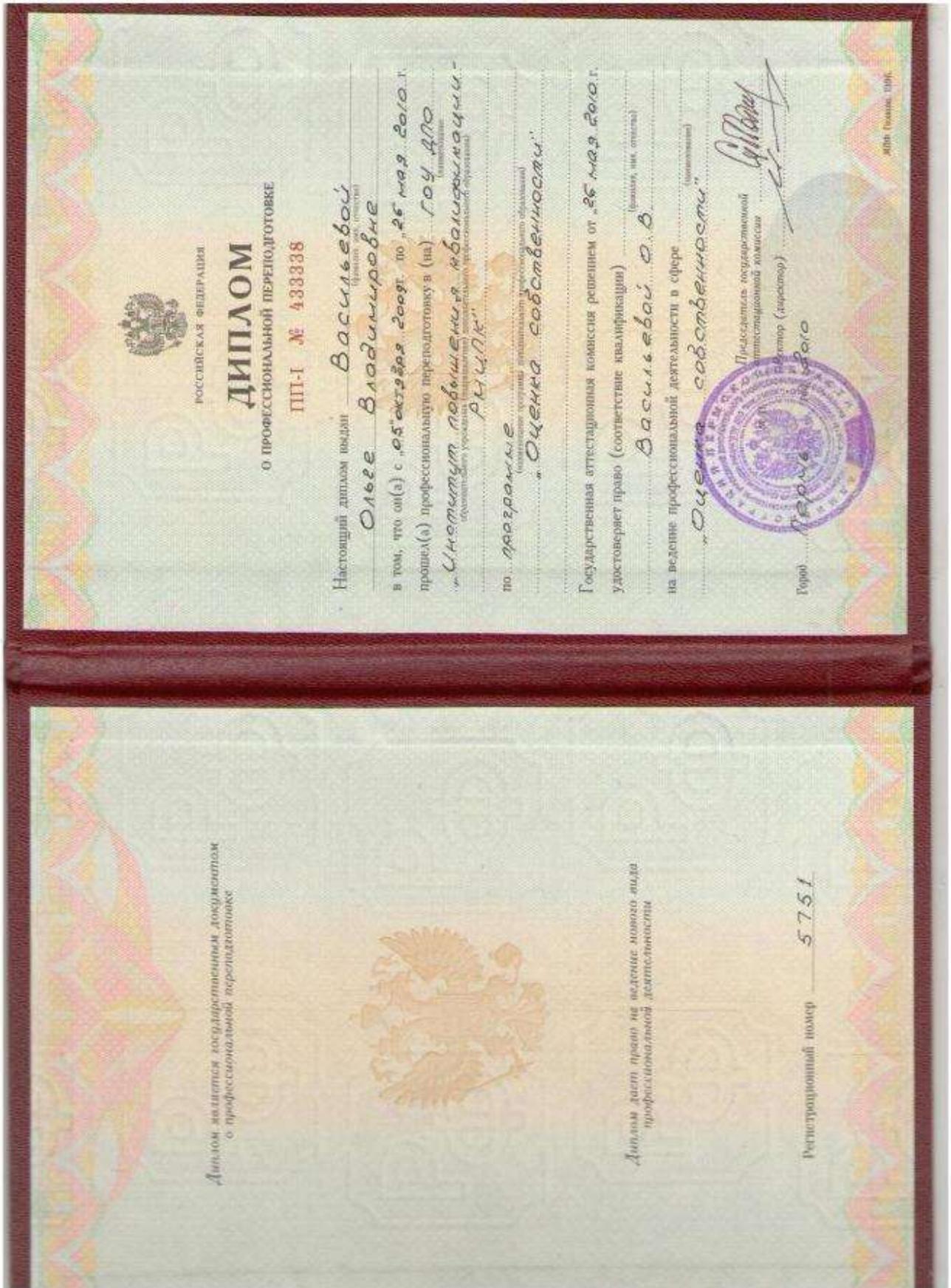


/Л.М. Шамарина/

От Страхователя:
 Страхователь с Правилами страхования ознакомлен и один экземпляр получил

/О.В. Козырева/







НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»
Свидетельство о государственной регистрации от 25 мая 2012г.
запись в реестре №1126600002429 от 01 июня 2012г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«05» декабря 2012 г.
Дата выдачи свидетельства

№137
Номер

Специалист-оценщик

МУСИНА
ЛИДИЯ ГАБДУЛАХАТОВНА

618150, Пермский край,
с. Барда, ул. Подлесная,33

Паспорт 5703 392120 выдан 26.12.2002 г.
ОВД Бардымского района Пермской области

является членом Некоммерческого партнерства
«Свободный Оценочный Департамент»

Президент НП «СВОД»



Лебедев А.В



Юридический адрес: 614077, г. Пермь, бульвар Гагарина, д. 65 а, оф. 24
 Почтовый адрес: 614077, г. Пермь, бульвар Гагарина, д. 65 а, оф. 24; Телефон/Факс 8 (342) 257-20-55
 ИНН 7731041830, КПП 590643001, р/с 40701810902700000002 Нижегородский Филиал ПАО
 Банка «ФК ОТКРЫТИЕ» г. Нижний Новгород к/с: 30101810300000000881, БИК 042282881

ПОЛИС № 5101-000298-12/16

к договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности

г. Пермь

«07 сентября 2016 г.

Настоящий полис выдан в подтверждение заключения Договора № 5101-000298-12/16 обязательного страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности от «06» сентября 2016 года и «Правил страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности» от «21» ноября 2014 года Страховщика.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Оценщик Мусина Лидия Габдулахатовна
АДРЕС, ТЕЛЕФОН, ФАКС, ПАСПОРТНЫЕ ДАННЫЕ:	Адрес: 618150, Пермский край, с. Барда, ул. Подлесная, д. 33 Тел.: 8 902 809 96 44 Паспорт гражданина РФ 57 03 № 392120 выдан 26.12.2002 г. ОВД Бардымского района Пермской области.
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчик на проведение оценки и (или) Третьи лица
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключаемому договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости. Действие Договора страхования распространяется на деятельность Страхователя по оценке объектов оценки, указанных в Договоре страхования, в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ».
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федерального законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности.
СТРАХОВАЯ СУММА:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей 00 копеек.
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ:	На один страховой случай 300 000,00 (Триста тысяч) рублей 00 копеек.
ФРАНШИЗА:	Не устанавливается
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	Договор страхования заключается на срок: с «07» сентября 2016 г. по «06» сентября 2017 г. Договор вступает в силу с «07» сентября 2016 г. при условии уплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором и оканчивается «06» сентября 2017 г.
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с Договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 5101-000298-12/16 от «06» сентября 2016 года. Изменение и расторжение Договора страхования осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и Правилами страхования.

От Страховщика:

По доверенности № 273-15 от «01» декабря 2015 г.



/Л.М. Шамарина/

От Страхователя:

Страхователь с Правилами страхования ознакомлен и один экземпляр получил

/Л.Г. Мусина/

ДИПЛОМ

УВ № 157879

Настоящий диплом выдан *Мусиной*
Лидии Габдулхаатовне
 в том, что она в 1989 году поступила в
 в *Ленинградский*
институт киноинженеров
 и в 1994 году окончила *полный курс Санкт-*
Петербургского института
кино и телевидения
 по специальности *экондикиа и*
управление в социально-
культурной среде
 Решением Государственной экзаменационной
 комиссии от *6* июня 1994 г.

Мусиной Л. Г.
 профессор-кандидат наук
 в области экономики
 Экономист-организатор
 Директор Государственной
 экзаменационной комиссии
 Ректор
 Секретарь
 Город *Санкт-Петербург*, 15 июня 1994 г.
 Регистрационный № *18040*

Московская типография Гошака, 1988.



