

# **Отчёт № 11-59-2017ИП**

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ  
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

**ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ:** 13.11.2017 г.

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:** 23.11.2017 г.

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**  
ИП СЕМЕНОВ ПАВЕЛ ВАЛЕРЬЕВИЧ

**ЗАКАЗЧИК:**  
ООО «АРБАТ СТРОЙ»

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>3</b>
<b>2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....</b>	<b>4</b>
2.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	4
2.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	5
2.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ И ОРГАНИЗАЦИЯХ .....	5
2.4. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	6
2.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....	7
2.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА СТОИМОСТИ .....	8
2.7. ОПИСАНИЕ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	8
2.8. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....	9
<b>3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>10</b>
3.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	10
3.2. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ .....	10
3.3. РЕГИОН РАСПОЛОЖЕНИЯ .....	11
3.4. БЛИЖАЙШЕЕ ОКРУЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	12
3.5. ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ .....	15
3.6. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	16
3.7. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	17
<b>4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....</b>	<b>18</b>
4.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....	18
4.2. ВЫВОДЫ .....	18
<b>5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>20</b>
5.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ .....	20
5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....	20
5.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ .....	21
5.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ..	24
5.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ .....	25
<b>6. ПРОЦЕСС И МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>26</b>
6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД .....	26
6.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД .....	28
6.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД .....	29
6.4. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА .....	30
6.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ .....	30
<b>7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД .....</b>	<b>31</b>
7.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ .....	31
7.2. ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНЩИКУ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ И ПРАВИЛА ИХ ОТБОРА ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ .....	31
7.3. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ .....	31
7.4. КОРРЕКТИРОВКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ .....	33
7.5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	35
<b>8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ .....</b>	<b>37</b>
8.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	37
<b>9. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....</b>	<b>38</b>
9.1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОЦЕНКИ .....	38
9.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....	38
<b>10. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ .....</b>	<b>39</b>
10.1. СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА .....	39
10.2. НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОВЫЕ АКТЫ, СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....	39
10.3. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	39
<b>11. ПРИЛОЖЕНИЕ №1 ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА .....</b>	<b>40</b>
<b>12. ПРИЛОЖЕНИЕ №2 КОПИИ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В РАСЧЕТАХ .....</b>	<b>48</b>
<b>13. ПРИЛОЖЕНИЕ №3 ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА .....</b>	<b>55</b>

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Основные факты и выводы

<b>Номер Отчета об оценке (порядковый номер Отчета) и дата составления Отчета</b>	№11-59-2017ИП от 23.11.2017 г.
<b>Основание для проведения оценки</b>	Договор №11-59-2017ИП от 13.11.2017 г.
<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</b>	Нежилое помещение, общая площадь 1046,7 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 3, помещение 1 - комнаты 1, 2; чердак - комнаты А, Б; помещение 1 - комнаты 1, 2; этаж 3 - комнаты А, Б; помещение 1 - комнаты 1, 2, адрес объекта: г. Москва, ул. Арбат, д.11. Общая долевая собственность в размере 6174 / 10467 доли. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки (1.2.1); земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли (1.2.5), общая площадь 792 кв. м., доля в праве пропорционально площади помещения.
<b>Краткое описание имущественных прав на объект оценки</b>	Право общей долевой собственности в размере 6174 / 10467 доли на нежилые помещения и право общей долевой собственности на земельный участок, доля в праве пропорционально площади помещения
<b>Обременение прав</b>	Ипотека
<b>Субъект права</b>	ОО «Арбат Строй»
<b>Результаты оценки</b>	
<b>Затратный подход</b>	Не применялся
<b>Сравнительный подход</b>	93 886 000 рублей
<b>Доходный подход</b>	Не применялся
<b>Итоговая величина стоимости объекта оценки</b>	93 886 000 рублей
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	Предполагается использовать для установления цены при реализации (продаже) недвижимого имущества. Связанные с этим ограничения: результаты, полученные при оценке имущества, не могут применяться для иных действий с объектом оценки

<b>Итоговая стоимость объекта оценки</b>		
№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость без НДС, руб.
1	Нежилое помещение, общая площадь 1046,7 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 3, помещение 1 - комнаты 1, 2; чердак - комнаты А, Б; помещение 1 - комнаты 1, 2; этаж 3 - комнаты А, Б; помещение 1 - комнаты 1, 2, адрес объекта: г. Москва, ул. Арбат, д.11. Общая долевая собственность в размере 6174 / 10467 доли. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки (1.2.1); земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли (1.2.5), общая площадь 792 кв. м., доля в праве пропорционально площади помещения.	93 886 000

Оценщик I категории



П. В. Семенов

## 2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 2.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2. Задание на оценку

<b>Объект оценки (состав объекта оценки)</b>	Нежилое помещение, общая площадь 1046,7 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 3, помещение 1 - комнаты 1, 2; чердак - комнаты А, Б; помещение 1 - комнаты 1, 2; этаж 3 - комнаты А, Б; помещение 1 - комнаты 1, 2, адрес объекта: г. Москва, ул. Арбат, д.11. Общая долевая собственность в размере 6174 / 10467 доли. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки (1.2.1); земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли (1.2.5), общая площадь 792 кв. м., доля в праве пропорционально площади помещения.
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	Характеристики объекта оценки представлены в следующих документах: • Выписка из ЕГРН №61-00-4001/5004/2017-8293 от 09.11.2017 г. • Инвентаризационная опись основных средств №1 от 01.09.2017 г.
<b>Права на объект оценки, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав</b>	Право собственности. Оценка произведена исходя из предположения об отсутствии каких-либо обременений оцениваемых прав и ограничений в использовании объекта оценки
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки
<b>Вид определяемой стоимости</b>	Рыночная
<b>Представление итогового результата оценки</b>	В виде единого значения без указания возможных интервалов стоимости
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Предполагается использовать для установления цены при реализации (продаже) недвижимого имущества.
<b>Дата оценки</b>	«13» ноября 2017 г.
<b>Дата составления отчета об оценке</b>	«23» ноября 2017 г.
<b>Допущения, на которых должна основываться оценка</b>	<p>1. Результаты, полученные при оценке имущества, не могут применяться для иных действий с объектом оценки</p> <p>2. Настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание сторонами, а также того факта, что все положения и заявления, не оговоренные в тексте Договора, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены иным способом, кроме как за подписью обеих сторон. Содержащееся в Отчете мнение принадлежит самому специалисту-оценщику (далее по тексту оценщик) и может быть рекомендовано исключительно в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся неотъемлемой частью Отчета.</p> <p>3. Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки может быть рекомендовано только на дату оценки. Оценщик не несет ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.</p> <p>4. Отчет, который будет передан Заказчику, соответствует всем требованиям Закона, и Федеральных стандартов оценки.</p> <p>5. Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросам управления объектом. Ответственность за такую отчетность, относящуюся к исследованному объекту, несут лица, им управляющие. В своих действиях оценщик поступал как независимое лицо.</p> <p>6. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке Отчета, полученные из различных источников считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не гарантирует их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источники информации.</p> <p>7. Оценщик не несет ответственность за выводы, которые могут быть сделаны или сделаны на основе полученных им, как от Заказчика, так и от третьих лиц, документов и информации, содержащих недостоверные сведения.</p>

	<p>8. Оценщиком проводился анализ правоустанавливающих документов, тем не менее, оценщик не несет ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов прав собственности.</p> <p>9. Оценщик не несет ответственность за состояние имущества и дефекты, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем обычного визуального осмотра или изучения документации и спецификаций, а также использованных технических заключений специализированных организаций. Оценщик полагался на достоверность исходной информации, предоставленной Заказчиком.</p> <p>10. Отчет и полученная итоговая величина стоимости представляет обоснованную точку зрения оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации оцениваемого имущества, либо проведения других действий. С целью определения наиболее точной величины стоимости оцениваемого имущества оценщик рекомендует провести торги, аукцион и тому подобное.</p> <p>11. Согласно представленной Заказчиком информации, за объектом оценки зарегистрировано обременение – ипотека. В рамках Отчета объект оценки будет рассматриваться свободным от обременений.</p>
--	--

## 2.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	
<b>ОПФ</b>	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Наименование</b>	Арбат Строй
<b>ИНН</b>	7709723411
<b>ОГРН</b>	1077746288674 от 06.02.2007 г.
<b>Место регистрации</b>	119019, г. Москва, ул. Арбат, 11

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	
<b>ФИО</b>	Семенов Павел Валерьевич
<b>Информация о членстве в СРО</b>	СОЮЗ СРО «СИБИРЬ». 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д. 13/3 с.1, оф. 12. Свидетельство о регистрации № 0906 от 01.07.2014 г. рег. номер 1176 в реестре оценщиков НП СОО "СИБИРЬ", дата включения в реестр 01.07.2014 г.
<b>Номер, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	Диплом РГСУ о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» серия ПП № 989359, регистр. № УЦ - 0002 от 2006 г.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	11 лет
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности</b>	АО "СОГАЗ" № 2317PL0011 с 10.06.2017 г по 09.06.2018 г. Страховая сумма 30 001 000 рублей.
<b>Почтовый адрес</b>	346880, Ростовская область, г. Батайск, ул. Заводская, 120, кв. 1
<b>Номер контактного телефона</b>	8-928-227-00-99
<b>Адрес электронной почты оценщика</b>	Spv1982@mail.ru
<b>Сведения о независимости оценщика</b>	<p>Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

## 2.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ И ОРГАНИЗАЦИЯХ

<b>Сведения о привлекаемых к оценке и подготовке отчета специалистах</b>	Иные специалисты к оценке и составлению отчета не привлекались.
--	---

Кроме того, в процессе оценки происходило обращение к сторонним организациям и специалистам в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации о рынке объекта оценки. Сведения обо всех специалистах и организациях, информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

#### **2.4. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

1. Результаты, полученные при оценке имущества, не могут применяться для иных действий с объектом оценки.
2. Настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание сторонами, а также того факта, что все положения и заявления, не оговоренные в тексте Договора, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены иным способом, кроме как за подписью обеих сторон. Содержащееся в Отчете мнение принадлежит самому специалисту-оценщику (далее по тексту оценщик) и может быть рекомендовано исключительно в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся неотъемлемой частью настоящего Отчета.
3. Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте задачах и целях оценки. Понимается, что произведенный оценщиком анализ и данные им заключения не содержат полностью или частично предвзятое мнение.
4. Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки может быть рекомендовано только на дату оценки. Оценщик не несет ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
5. Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросам управления объектом. Ответственность за такую отчетность, относящуюся к исследованному объекту, несут лица, им управляющие. В своих действиях оценщик поступал как независимое лицо.
6. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке Отчета, полученные из различных источников считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не гарантирует их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источники информации.
7. Оценщик не несет ответственность за выводы, которые могут быть сделаны или сделаны на основе полученных им, как от Заказчика, так и от третьих лиц, документов и информации, содержащих недостоверные сведения.
8. Оценщиком проводился анализ правоустанавливающих документов, тем не менее, оценщик не несет ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов прав собственности.
9. Оценщик не несет ответственность за состояние имущества и дефекты, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем обычного визуального осмотра или изучения документации и спецификаций, а также использованных технических заключений специализированных организаций. Оценщик полагался на достоверность исходной информации, предоставленной Заказчиком.
10. Отчет и полученная итоговая величина стоимости представляет обоснованную точку зрения оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации оцениваемого имущества, либо проведения других действий. С целью определения наиболее точной величины стоимости оцениваемого имущества оценщик рекомендует провести торги, аукцион и тому подобное.
11. Данный Отчет соответствует всем требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. № 135 - ФЗ, и Федеральных стандартов оценки, а также стандартам саморегулируемой организации, членом которой является оценщик. Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросам управления объектом. Ответственность за такую отчетность, относящуюся к исследованному объекту, несут лица, им управляющие. В своих действиях оценщик поступал как независимое лицо. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке Отчета, полученные из различных источников считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не гарантирует их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источники информации. Оценщик не несет ответственность за выводы, которые могут быть сделаны или сделаны на основе полученных им, как от Заказчика, так и от третьих лиц, документов и информации, содержащих недостоверные сведения.
12. Документы и информация, получаемые Оценщиками от Заказчика, опубликованные в любых

средствах массовой информации, включая Интернет, специальной и служебной литературе в области оценки принимаются Оценщиком как достоверные и не подлежат проверке. Оценщик не несет ответственность за достоверность предоставленной ему исходной информации. Оценщик не гарантирует абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, указывает ссылки на источник информации.

13. Согласно представленной Заказчиком информации, за объектом оценки зарегистрировано обременение – ипотека. В рамках Отчета объект оценки рассматривается свободным от обременений.

14. Более частные допущения и ограничения приведены по тексту Отчета.

## **2.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ**

### **ИНФОРМАЦИЯ О 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 № 297 от 20.05.2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 г. №508;
- Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 г. №328;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО №6)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 07.11.2011 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 22.06.2015 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 N 13)» утвержден приказом от 17.11.2016 г. № 722.

### **ИНФОРМАЦИЯ О СТАНДАРТАХ И ПРАВИЛАХ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. за № 611.

- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации Союза оценщиков «СИБИРЬ», утвержденные советом Партнерства Союз СРО «СИБИРЬ», Протокол от 21.01.2016 г.

## **ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

В данном отчете определяется рыночная стоимость объекта оценки.

Федеральными стандартами оценки, применяемыми для определения рыночной стоимости объекта оценки, который является объектом недвижимого имущества, 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 требования к проведению оценки недвижимого имущества.

### **2.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА СТОИМОСТИ**

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- 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.

Источник информации: Федеральный закон 135-ФЗ от 29.07.1998 г., статья 3.

### **2.7. ОПИСАНИЕ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ**

Исчерпывающий перечень видов объектов оценки определяется ст. 5 Федерального закона 135-ФЗ от 29.07.1998 г. К объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (ст. 209 ГК РФ).

**Выводы:** объектом оценки является недвижимое имущество. На объект недвижимого имущества зарегистрировано право собственности, правообладателем является ООО «Арбат Строй».



## **2.8. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ**

Согласно п. 23 ФСО №1, основные этапы процесса оценки включают следующие действия:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление Отчета об оценке.

### 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 3.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 8ж ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке», Оценщик должен привести ссылки на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.

При определении характеристик Объекта оценки Оценщик основывался на следующих документах и информации, предоставленных со стороны Заказчика:

- Выписка из ЕГРН №61-00-4001/5004/2017-8293 от 09.11.2017 г.
- Инвентаризационная опись основных средств №1 от 01.09.2017 г.

Заказчиком была предоставлена минимальная информация, необходимая для проведения оценки стоимости Объекта оценки. В рамках данного Отчета, информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

При анализе документов выявлено, что право собственности на объект оценки принадлежит ООО «Арбат Строй». Реквизиты приведены ниже.

Таблица 3. Реквизиты собственника объекта оценки

<b>ОПФ</b>	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Наименование</b>	Арбат Строй
<b>ИНН</b>	7709723411
<b>ОГРН</b>	1077746288674 от 06.02.2007 г.
<b>Место регистрации</b>	119019, г. Москва, ул. Арбат, 11

Помимо информации, предоставленной Заказчиком оценки, оценщик основывался и на иных данных, полученных им из общедоступных источников информации, а также в ходе собственных исследований. Данная информация признается достаточной, обладающая необходимой степенью достоверности. Полный перечень использованных при проведении оценки данных приведен в разделе 10 настоящего Отчета.

#### 3.2. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Объект оценки расположен в г. Москва, Россия.

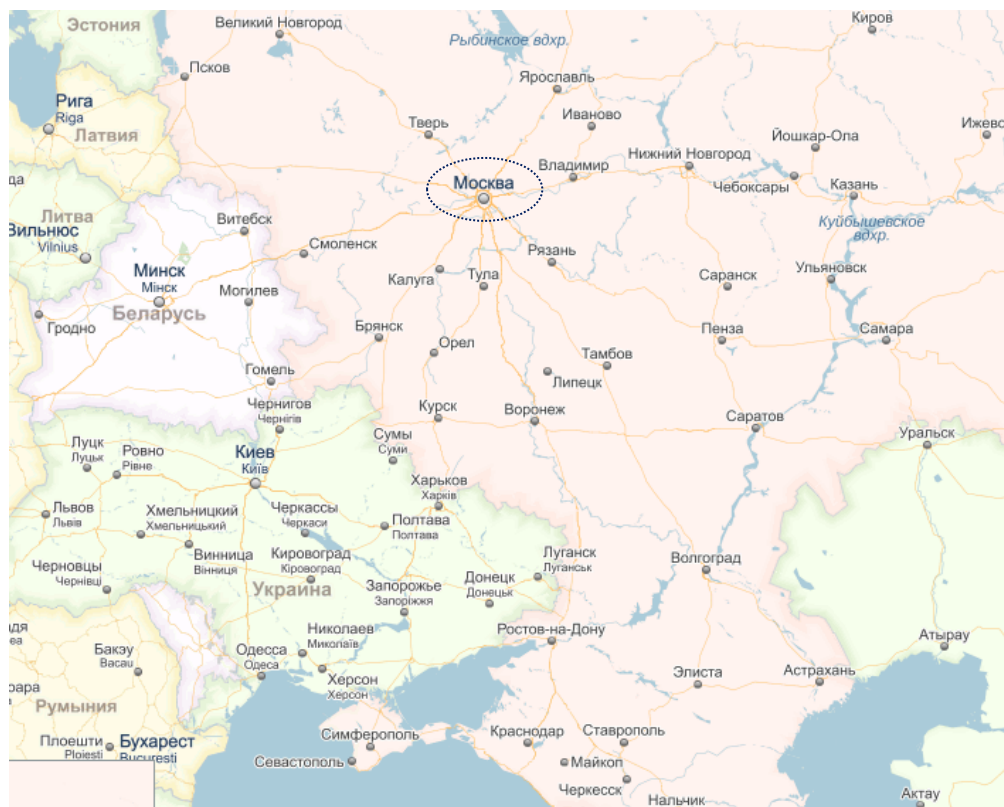


Рисунок 1. Регион расположения объекта оценки

### 3.3. РЕГИОН РАСПОЛОЖЕНИЯ

#### Общие сведения о г. Москва

Москва - столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект, самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

#### Административно-территориальное деление.

Территориальное деление Москвы – система территориальных единиц в пределах границ города. Территориальными единицами Москвы являются административные округа, районы и поселения, имеющие наименования и границы, закреплённые правовыми актами города.

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

Район – территориальная единица Москвы, образуемая с учётом исторических, географических, градостроительных особенностей соответствующих территорий, численности населения, социально-экономических характеристик, расположения транспортных коммуникаций, наличия инженерной инфраструктуры и других особенностей территории.

Поселение – территориальная единица Москвы, образуемая на территориях, включённых в состав Москвы в 2012 году в ходе реализации проекта по расширению её территории.

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

Таблица 4. Сведения об административных округах Москвы

АО	Площадь, га	% от общей площади	Население, чел.	% от общего населения	Плотность населения, чел./кв. км
Центральный	6 617,55	2,62%	757 137	6,25%	11441
Северный	11 372,60	4,50%	1 141 913	9,43%	10041
Северо-Восточный	10 188,30	4,03%	1 398 481	11,55%	13726
Восточный	15 483,55	6,13%	1 489 765	12,30%	9622
Юго-Восточный	11 755,97	4,65%	1 352 303	11,17%	11503
Южный	13 177,29	5,22%	1 754 613	14,49%	13315
Юго-Западный	11 136,22	4,41%	1 407 331	11,62%	12637
Западный	15 303,43	6,06%	1 333 813	11,02%	8716
Северо-Западный	9 328,10	3,69%	973 629	8,04%	10438
Зеленоградский	3 719,99	1,47%	229 926	1,90%	6181
Троицкий	108 434,00	42,92%	103 365	0,85%	95
Новомосковский	36 136,00	14,30%	165 981	1,37%	459
<b>Вся Москва</b>	<b>252 653</b>	<b>100,00%</b>	<b>12 108 257</b>	<b>100,00%</b>	<b>4792</b>

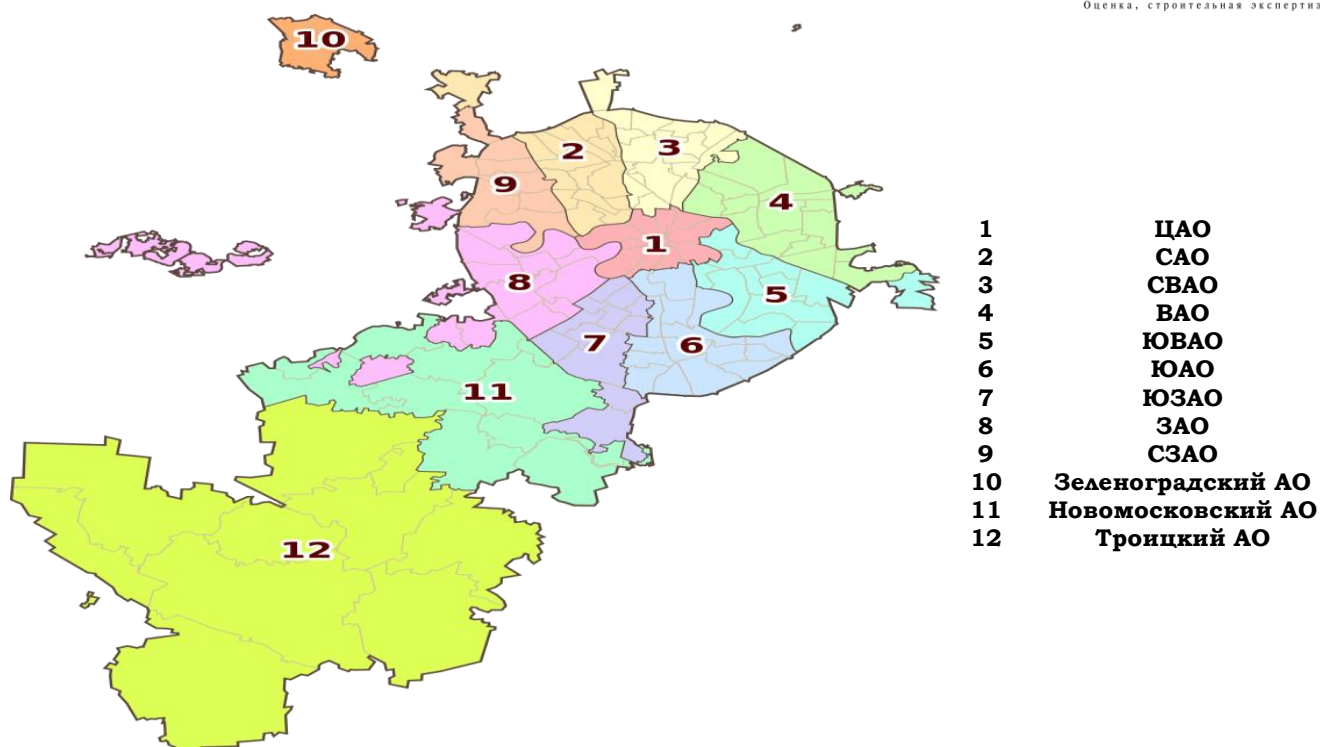


Рисунок 2. Карта административного деления г. Москва

### **Экономика.**

Экономика Москвы – крупнейшая экономика среди субъектов Российской Федерации по объёму валового регионального продукта.

На данный момент Москва – крупнейший в общегосударственном масштабе финансовый центр и центр управления значительной частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточены более половины банков, зарегистрированных в стране. Кроме того большая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может полностью располагаться за тысячи километров от столицы.

Кроме того – это крупный центр машиностроения, в том числе энергомашиностроения, станко-, судо-, приборостроения; чёрной и цветной металлургии (производство алюминиевых сплавов), химической, лёгкой, полиграфической промышленности. Но в последние годы идет процесс переноса производств за пределы Москвы.

По прогнозу PricewaterhouseCoopers, в 2020 году Москва будет занимать 23-е место среди крупнейших городских экономик мира – ее валовой региональный продукт составит \$325 млрд. Экономический рост на период до 2020 года прогнозируется на уровне 4 %, доход на душу населения вырастет с \$17 тыс. до \$29,8 тыс. по паритету покупательной способности (для сравнения – в 2020 году доход на душу населения прогнозируется: Сан-Франциско – \$91,1 тыс., Лондон – \$82,3 тыс., Нью-Йорк – \$76,9 тыс., Мадрид – \$49 тыс., Токио – \$45,1 тыс., Стамбул – \$24,3 тыс.)

## **3.4. БЛИЖАЙШЕЕ ОКРУЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **Локальное местоположение**

Объект оценки расположен в Центральном административном округе Москвы.

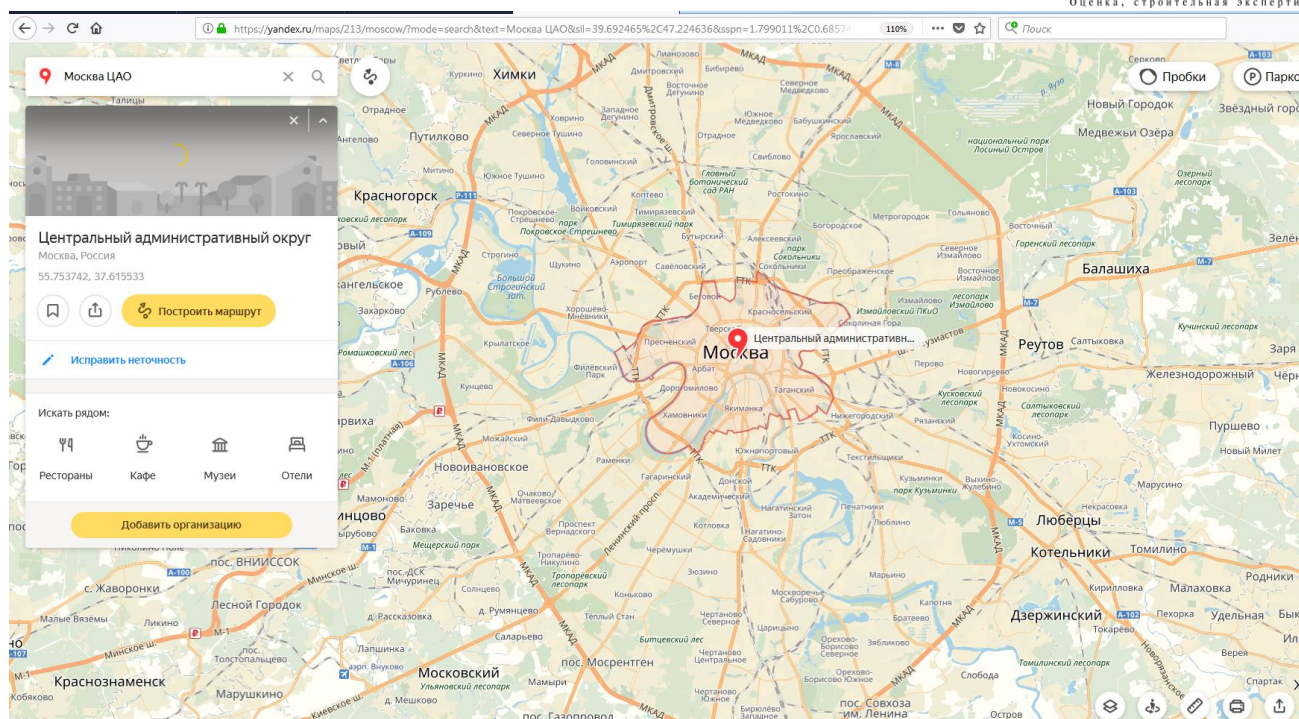


Рисунок 3. Округ расположения объекта оценки на карте города

Центральный административный округ — один из 12 административных округов города Москвы, расположен в центре города и включает в себя 10 районов. В округе расположено много театров, почти все московские вокзалы, большинство министерств Российской Федерации, а также Кремль, Дом правительства РФ, Государственная дума, Совет Федерации. Значительную часть территории округа занимают различные офисные здания, на западной окраине округа в том числе расположен ММДЦ «Москва-Сити».

Границы округа почти совпадают с городской чертой города до 1912 года (за исключением районов: «Сокольники», входящего в состав Восточного административного округа, и «Дорогомилово», входящего в состав Западного административного округа).

Центральный административный округ расположен в центре Москвы и поделен на 10 районов: Басманный, Красносельский, Мещанский, Пресненский, Арбат, Замоскворечье, Хамовники, Якиманка, Таганский и Тверской. Центральный округ находится на 11 месте по площади и занимает 66 квадратных километров. На территории округа проживает около 770 тысяч человек. Средняя плотность населения ЦАО - около 11 700 человек на квадратный километр.



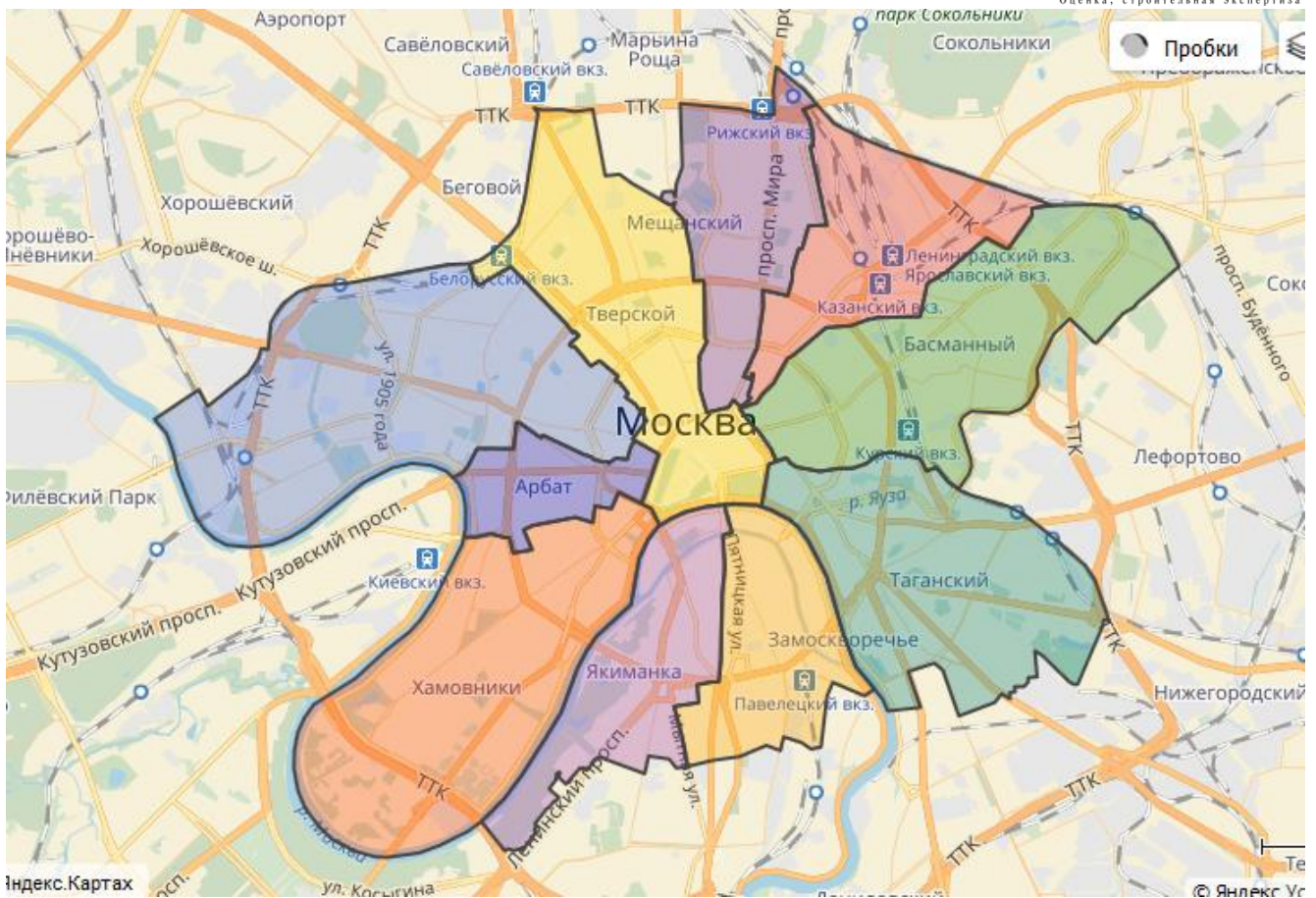


Рисунок 4. Районы центрального административного округа г. Москва

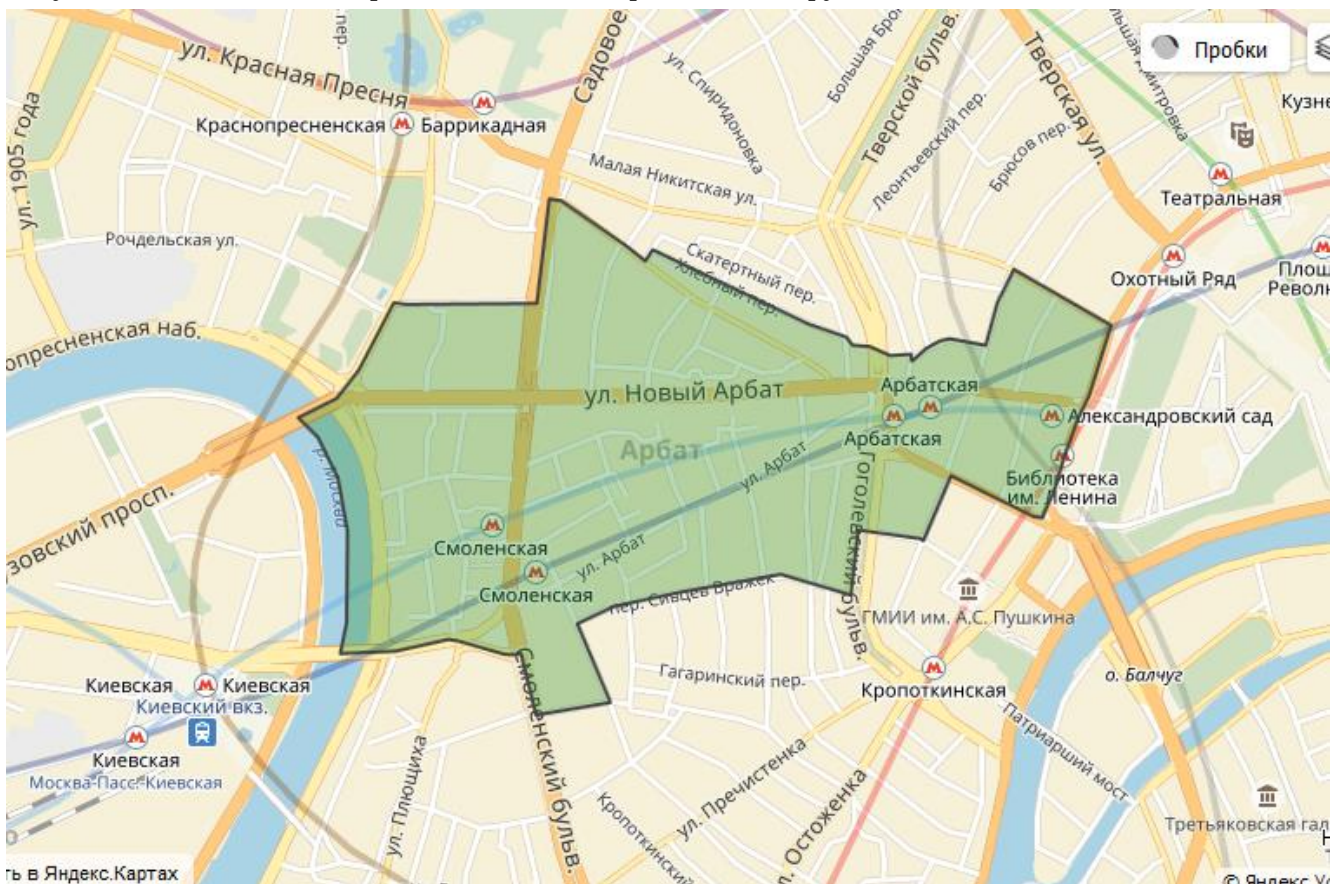


Рисунок 5. Район расположения объекта оценки на карте города

**Район Арбат** входит в состав Центрального административного округа города Москвы.

Площадь района 276 га. Численность населения — около 20,1 тыс. чел.



На территории района Арбат города Москвы находятся 7 станций метро: Александровский сад, Арбатская, Арбатская, Библиотека имени Ленина, Боровицкая, Смоленская и Смоленская.

В состав района входят 73 улицы.

Контактная информация районных органов власти.

Арбат — это один из старейших районов столицы с более чем 500-летней историей, и множеством памятников архитектуры, истории и культуры.

Своё название этот московский район получил по одноименной улице наименование которой производят от слова «арба», то есть телега. По предположению историков, здесь останавливались во время приездов в Москву татары. Впервые это имя зафиксировано московской летописью в конце XV в. Позднее нынешний Арбат был местностью, где жили в основном дворцовые служащие, ремесленники и стрельцы. Память об этом сохранилась в названиях прилегающих к нему переулков.

Арбат является районом с неоднородной застройкой. В основном это особняки и другие постройки, возведённые ещё до революции в XVIII—XIX вв. Часть таких домов реконструирована. Как правило, их обустраивают под бизнес центры или под жильё элитного класса.

На улицах Арбата располагаются посольства иностранных государств, небольшие офисные центры, рестораны и кафе. На главных улицах расположено большое количество дорогих ресторанов, пекарен своими вывесками бутики.

В системе исторического ядра Москвы район Арбат является классическим примером сложившейся старомосковской городской среды, включающей значительное количество памятников истории, культуры, архитектуры. Своеобразная ткань застройки района и сегодня носит отпечаток сложившейся городской планировки с живописной сетью улиц, переулков, проездов, развитым внутренним пространством дворов.

Основная часть здания, в котором расположен объект оценки расположено внутри квартала в зоне административной застройки. Частично фасад здания выходит на ул. Арбат, 11.

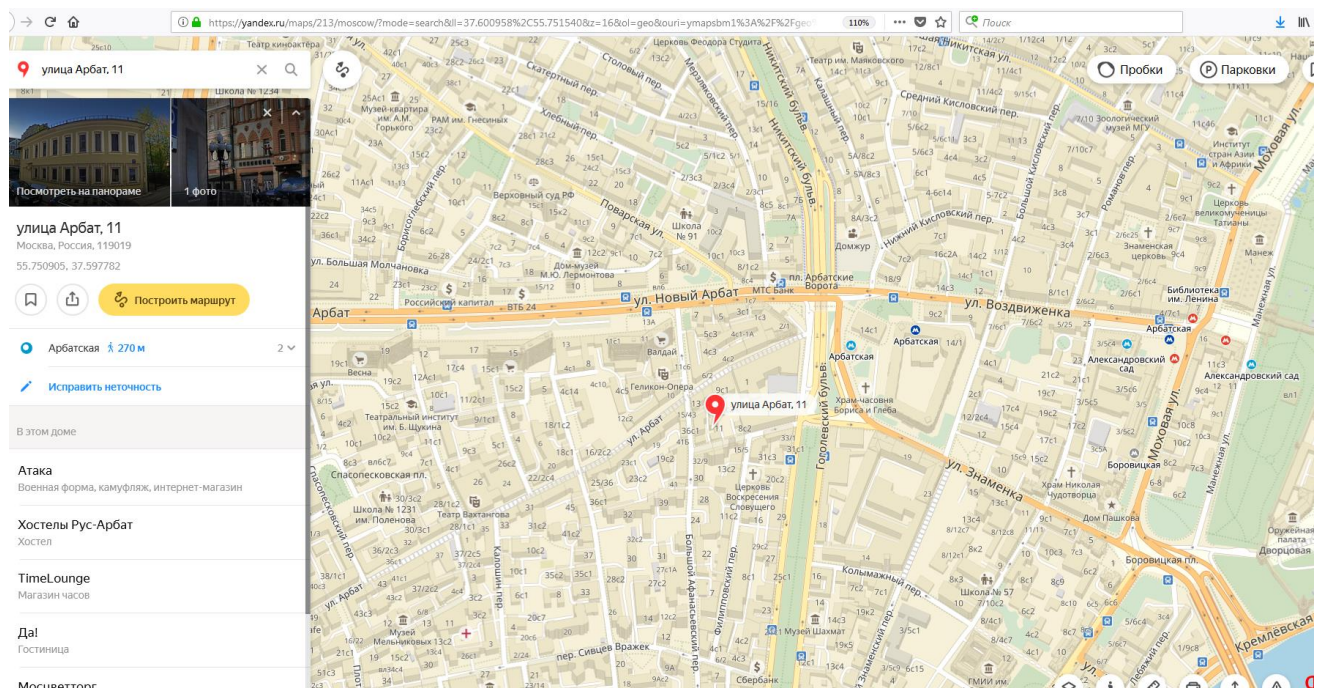


Рисунок 6. Окружение объекта оценки

### 3.5. ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ

**Доступность объекта автомобильным транспортом.** Доступ к объекту оценки расценивается как хороший. Расстояние до ближайшей крупной магистрали (ул. Новый Арбат) составляет около 150 м.

**Доступность объекта общественным транспортом.** Доступ к объекту оценки возможен общественным транспортом. Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта «Дом Книги» составляет 150 м. График движения транспорта регулярный.

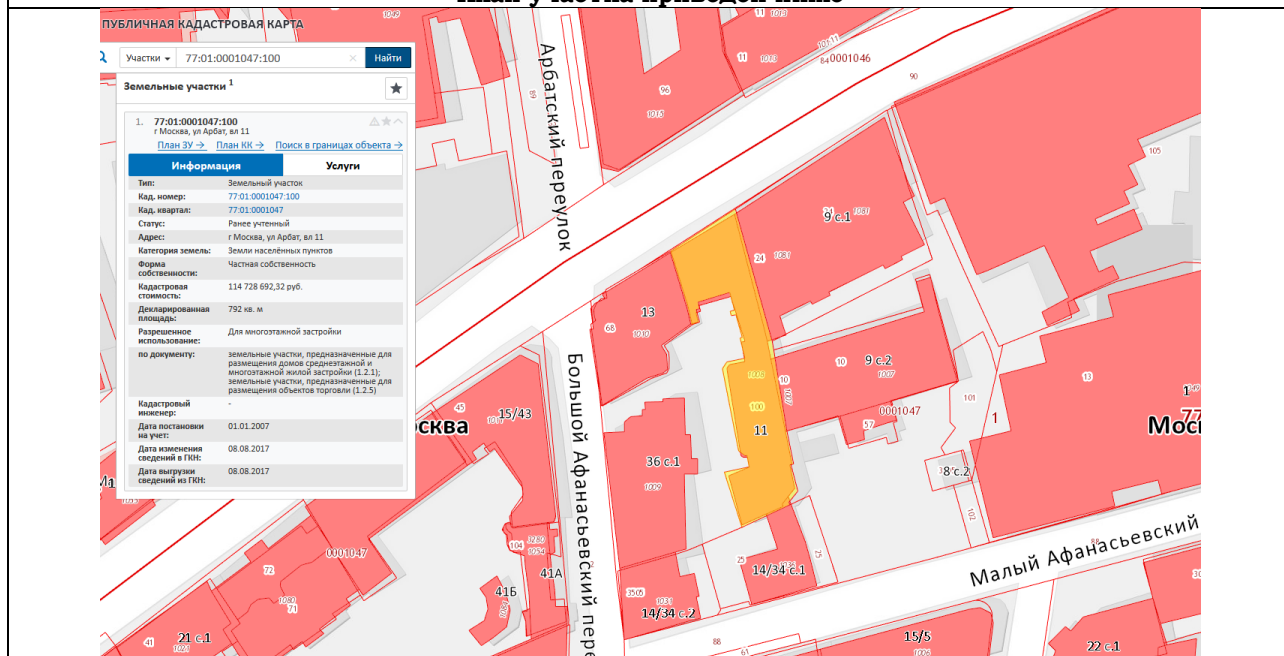
Расстояние до ближайшей станции метро «Арбат» - около 400 м.

### 3.6. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 5. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта

<b>Наименование Объекта оценки</b>	<b>Нежилое помещение номера на поэтажном плане: антресоль 3, помещение 1 - комнаты 1, 2; чердак - комнаты А, Б; помещение 1 - комнаты 1, 2; этаж 3 - комнаты А, Б; помещение 1 - комнаты 1, 2</b>
<b>Адрес</b>	г. Москва, ул. Арбат, д. 11
<b>Кадастровый номер</b>	77:01:0001046:2606
<b>Кадастровая стоимость, руб.</b>	Нет данных
<b>Общая площадь, кв. м.</b>	1046,7
<b>Этаж расположения</b>	3, антресоль, чердак
<b>Состояние отделки</b>	Без отделки
<b>Состояние имущества</b>	Требуются отделочные работы
<b>Вид права</b>	Общая долевая собственность, доля в праве 6174 / 10467
<b>Субъект права</b>	ООО «Арбат Строй»
<b>Информация о зарегистрированных обременениях</b>	Ипотека
<b>Сведения о балансовой стоимости</b>	Отсутствуют
<b>Износ</b>	Нет данных
<b>Информация о здании, в котором расположены объекты оценки<sup>1</sup></b>	
<b>Этажность</b>	3
<b>Год строительства</b>	1900
<b>Год проведения реконструкции / кап ремонта</b>	
<b>Информация о земельном участке</b>	
<b>Адрес</b>	г. Москва, ул. Арбат, вл 11
<b>Кадастровый номер</b>	77:01:0001047:100
<b>Кадастровая стоимость, руб.</b>	114 728 692,32
<b>Общая площадь, кв. м.</b>	792
<b>Категория земель</b>	Земли населенных пунктов
<b>Разрешенное использование</b>	Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки (1.2.1); земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли (1.2.5)
<b>Вид права</b>	Общая долевая собственность, доля в праве пропорциональна площади помещения
<b>Субъект права</b>	ООО «Арбат Строй»
<b>Информация о зарегистрированных обременениях</b>	Не зарегистрировано

План участка приведен ниже



<sup>1</sup> Согласно данным Публичной кадастровой карты (pkk5.rosreestr.ru)



### 3.7. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Фотографии приведены ниже.



Фото 1



Фото 2

## **4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

### **4.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Наиболее эффективное использование (НЭИ) объекта недвижимости – это такое использование, которое является:

- физически возможным,
- законодательно допустимым,
- экономически целесообразным,
- и максимально эффективным,
- что приводит к наивысшей стоимости данного объекта недвижимости.

Каждое потенциальное использование имущества рассматривается с точки зрения этих четырех критериев. При этом очередность применения критериев соответствует той последовательности, в которой они изложены. Если потенциальное использование не отвечает какому-либо из них, оно отбрасывается и рассматривается следующий вариант использования. НЭИ должно отвечать всем этим критериям.

При определении наиболее эффективного использования земельного участка принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование,
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования объекта недвижимости (объекта капитального строительства принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование,
- преобладающие способы использования аналогичных объектов в ближайшей окрестности оцениваемого объекта;
- перспективы развития района, в котором расположен объект оценки;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование объекта капитального строительства.

### **4.2. ВЫВОДЫ**

В рамках анализа оцениваемого объекта, были выделены следующие основные факты:

- Оцениваемый объект расположен в центре г. Москва, в зоне административно-деловой застройки.
- Объект оценки представляет собой нежилое помещение.
- Объект оценки расположен на 3, антресольном этажах и чердаке и не имеет отдельного входа

Проанализировав отдельные этапы анализа НЭИ мы пришли к следующим выводам:

- Физические параметры – физические параметры оцениваемого объекта накладывают на собственника ограничения, связанные с использованием объекта оценки в качестве объекта коммерческого назначения;
- Экономическая целесообразность – использование оцениваемого объекта является эффективным при использовании в качестве офисных помещений;

- Максимальная эффективность – проанализировав различные варианты использования объекта оценки, в текущих рыночных условиях, можно сделать вывод о том, что объект оценки имеет наибольшую эффективность при использовании в качестве офисных помещений (после проведения отделочных работ).

Проведя необходимый анализ рынка и анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) можно сделать следующие выводы по критерию НЭИ:

- Предполагаемое НЭИ – эксплуатация в качестве офисных помещений;
- Положительные свойства объекта оценки – расположение в центре города в районе административно-деловой застройки, близость к остановке общественного транспорта, станции метро.
- Отрицательные свойства: требует капитальных вложений - отделочных работ, отсутствие отдельного входа.

## **5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **5.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.**

#### **Картина экономики в РФ по итогам июня 2017 г.**

Статистические данные за июнь 2017 г. сигнализируют о том, что восстановление экономической активности продолжается и охватывает широкий спектр отраслей. Восстанавливается и внутренний спрос – как потребительский (в первую очередь в сегменте товаров длительного пользования), так и инвестиционный.

Восстановление инвестиционного спроса происходит темпами, опережающими базовый сценарий. С учетом роста во 2 кв. 2017 г. объема строительных работ на 3,2% г/г, производства инвестиционных товаров на 5,6% г/г, а также двузначных темпов роста импорта инвестиционных товаров, темп роста инвестиций в основной капитал может составить 5-6% во 2 кв. 2017 года.

На основании уточненных данных Росстата за май 2017 года (динамика оборота оптовой торговли была пересмотрена в сторону повышения), Минэкономразвития России скорректировало оценку темпа роста ВВП за май до 3,5% г/г. В июне 2017 года рост ВВП, по оценке, составил 2,9% г/г, темп роста ВВП во 2 кв. 2017 г. оценивается в 2,7% г/г.

В результате оживления экономической активности рынок труда функционирует в условиях, близких к дефициту: безработица находится на рекордно низких за новейшую историю уровнях, численность безработных (с учетом коррекции на сезонность) снизилась за год более чем на 400 тыс. человек, несмотря на продолжение снижения занятости в сельском хозяйстве из-за холодной погоды.

Масштабное восстановление внутреннего спроса, сезонный фактор, повышающий импорт, и фиксация дивидендов обусловили сокращение сальдо текущего счета платежного баланса до -0,3 млрд. долл. США во 2 кв. 2017 г. Околонулевое сальдо текущего счета и увеличение международных резервов (в результате операций Минфина России и сокращения задолженности кредитных организаций перед Банком России по валютному РЕПО) обеспечивались притоком капитала по финансовому счету. Важным фактором здесь был сохраняющийся интерес международных инвесторов к российским государственным ценным бумагам.

Сжатие сальдо текущего счета во 2 кв. 2017 г. обусловило давление на курс рубля. Так, курс рубля против бивалютной корзины с апреля снизился на 7% (с 58,3 руб. за корзину в апреле до 63,7 руб. в июле). Такая траектория в целом соответствует базовому сценарию прогноза социально-экономического развития, подготовленному Минэкономразвития России в апреле 2017 года.

В 3 кв. 2017 г. в условиях продолжения восстановления внутреннего спроса и с учетом сезонного фактора отрицательное сальдо текущего счета прогнозируется на уровне 5 млрд. долл. США, что продолжит оказывать давление в сторону ослабления на курс рубля.

Источник информации: <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/20172807001>.

#### **5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.**

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

- Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
- Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
- Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
- Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
- Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Объект оценки представляет собой нежилые помещения. НЭИ объекта оценки – использование в качестве офисных помещений. Поэтому Оценщиком проанализирован рынок коммерческой недвижимости ближайшего окружения объекта оценки, а именно, были проанализированы тенденции на рынке офисной недвижимости Москвы, а также фактические данные о ценах предложений продажи объектов офисного назначения.

### 5.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

#### ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ – ОБЗОР ЗА I ПОЛУГОДИЕ 2017 ГОДА<sup>2</sup>

**Предложение.** Несмотря на высокую степень готовности ряда крупных объектов, темпы ввода в эксплуатацию по-прежнему остаются низкими.

Во II квартале новые здания в эксплуатацию не вводились, вследствие чего объем ввода за I полугодие оказался рекордно низким более чем за десятилетний период и представлен лишь объектами I квартала 2017 года.

В случае дальнейшей задержки выдачи документации анонсированных к вводу объектов годовой объем ввода в 2017 году может оказаться ниже ожидаемого.

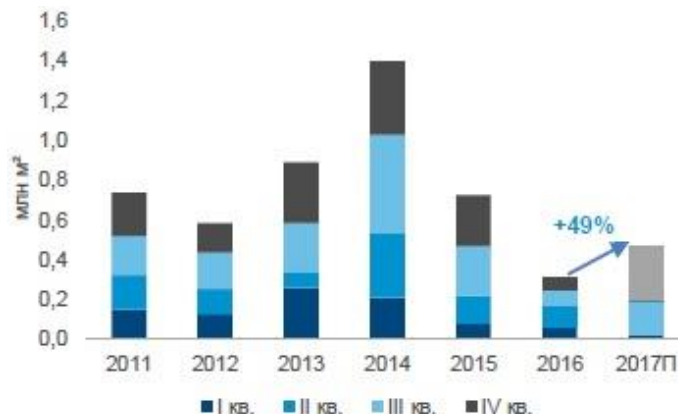


Рисунок 7. Динамика ввода объектов офисной недвижимости в Москве

Ввиду отсутствия нового ввода внутренняя структура существующего предложения не изменилась – самыми многочисленными по концентрации офисных объектов остаются ЦДР – 35% от общего объема существующих зданий, ММДЦ «Москва-Сити» – 13% и Ленинградский субрынок – 8,5%.

**Спрос.** С начала года спрос на аренду и покупку офисов сохранял прошлогоднюю динамику. Во II квартале объем сделок составил 258 000 кв.м офисных площадей, суммарный показатель за I полугодие достиг 402 000 кв.м, что сопоставимо с результатом I полугодия 2016 года.

На протяжении последних полутора лет наблюдается тенденция роста доли класса «В+» в общем объеме сделок. Так, в I полугодии 2017 года в классе «В+» было закрыто 56% от общего объема сделок, тогда как в I полугодии 2016 года их доля составила 41%, а в целом за год – 50%. Наиболее активными арендаторами оказались компании сферы профессиональных услуг, которые сформировали 17% от спроса.

Существующий дефицит качественного и недорогого предложения на продажу сдерживает рост доли таких сделок в общем объеме спроса.

<sup>2</sup> <https://zдание.info/2393/2420/news/10914>





Рисунок 8. Объем сделок на офисном рынке столицы

**Вакантные помещения.** Второй квартал подряд наблюдается сокращение доли вакантных площадей практически во всех субрынках Москвы, при этом по объему свободного предложения лидируют юго-западное направление и Кутузовский субрынок.

В классе «В+»/«В-» показатель опустился ниже 10%. В сегменте класса «А» доля свободного предложения снизилась за квартал – с 17% до 15,8%, при этом вакантность в классе «А» все еще существенно выше, чем в докризисный период.

Средняя по рынку вакантность уменьшилась за аналогичный период на 0,6 п.п. и составила 11,2%, что эквивалентно 1,9 млн кв.м в абсолютном выражении. Для сравнения: год назад средняя доля вакантных площадей составляла 14,9%, а полгода назад – 12,4%.

Вместе с тем, в нескольких премиальных объектах стало известно о завершении договоров аренды крупных арендаторов, занимающих свыше 10 000 кв.м, и об их переезде в другие бизнес-центры, что локально будет повышать уровень вакантности.

Позитивная динамика показателя вакантности в существующих объектах связана с замедлением темпов ввода строящихся объектов.

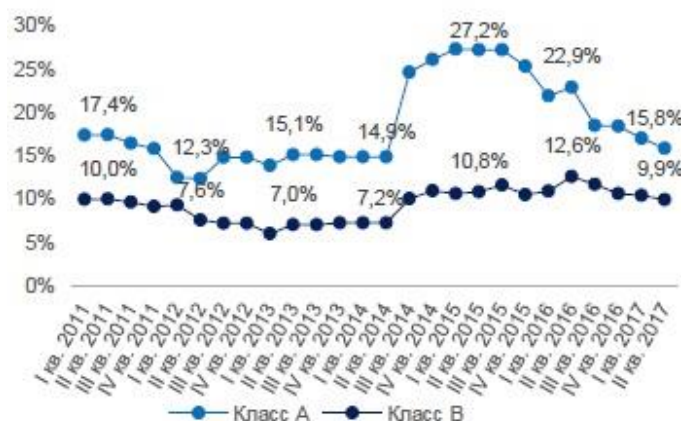


Рисунок 9. Динамика показателя вакантности в существующих офисных объектах Москвы

**Цены продаж.** По итогам первого полугодия 2017 года рынок продаж по-прежнему находится в состоянии стагнации и существенного расхождения в ценовых ожиданиях покупателей и продавцов. Рублевые цены продаж не претерпели изменений, зафиксировавшись на уровне 240 000 – 350 000 руб./кв.м в классе «А», 150 000 – 190 000 руб./кв.м – в классе «В+», и 110 000 – 130 000 руб./кв.м – в классе «В-» и ниже.

Средняя стоимость предложения офисных помещений в пределах центра (Садовое кольцо) составляет 420 000 руб./кв.м.

Общий объем качественного предложения также остался небольшим, а ограниченное количество опций на покупку зданий площадью свыше 6 000 кв.м в центральной части города формирует острый дефицит предложения в данном сегменте. Исходя из известных сделок, основная активность наблюдается в низком ценовом сегменте «В-», по коммерческим условиям ниже, чем на старте переговорного процесса.

По данным аналитики компании RRG<sup>3</sup> средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра в июле выросла на 4% и составила 166 900 руб./кв.м, что было обусловлено во многом с уходом в июне ряда дешевых объектов. Сведения о ценах предложений офисных помещений в районе расположения объекта оценки приведены в таблице ниже.

Таблица 6. Анализ фактических цен предложений (продажа) объектов офисного назначения в районе расположения объекта оценки

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
<b>Описание объекта</b>	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
<b>Назначение</b>	под офис	под офис	под офис	под офис
<b>Цена предложения</b>	75 240 000	80 000 000	58 000 000	31 251 000
<b>Площадь, кв. м</b>	228,0	415,0	200,0	94,7
<b>Удельный показатель стоимости руб./кв.м</b>	330 000	192 771	290 000	330 000
<b>Дата предложения</b>	ноябрь 2017 г.	ноябрь 2017 г.	ноябрь 2017 г.	ноябрь 2017 г.
<b>Станция метро</b>	Арбатская	Арбатская	Арбатская	Арбатская
<b>Расстояние до станции</b>	430 м.	650 м.	430 м.	430 м.
<b>Адрес</b>	г. Москва, ул. Арбат, 6/2	г. Москва, ул. Большая Молчановка, 12С1	г. Москва, ул. Арбат, 6/2	г. Москва, ул. Арбат, 6/2
<b>Высота потолков</b>	более 3-х метров	3,2	более 3-х метров	более 3-х метров
<b>Наличие отдельного входа</b>	нет	нет	нет	нет
<b>Вид из окон</b>	Во двор	Во двор и на проезжую часть	Во двор	Во двор
<b>Год постройки</b>	1894	1910	1894	1894
<b>Год проведения кап ремонта/реконструкции</b>	нет данных	в 2017 г проведена реконструкция фасада	нет данных	нет данных
<b>Инженерное оснащение</b>	Водоснабжение, канализация, отопление, электро-снабжение	Водоснабжение, канализация, отопление, электро-снабжение	Водоснабжение, канализация, отопление, электро-снабжение	Водоснабжение, канализация, отопление, электро-снабжение
<b>Состояние внутренней отделки</b>	требуются отделочные работы	требуются косметический ремонт	требуются отделочные работы	требуются отделочные работы
<b>Этаж расположения</b>	5	5	мансардный	5
<b>Этажность дома</b>	5	5	5	5
<b>Информация о земельном участке</b>	Участок в общей долевой собственности пропорционально площади помещения	Участок в общей долевой собственности пропорционально площади помещения	Участок в общей долевой собственности пропорционально площади помещения	Участок в общей долевой собственности пропорционально площади помещения
<b>Источник информации</b>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-195555160">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-195555160</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/154931503/">https://www.cian.ru/sale/commercial/154931503/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/154472228/">https://www.cian.ru/sale/commercial/154472228/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/162160809/">https://www.cian.ru/sale/commercial/162160809/</a>
<b>Контактная информация</b>	АН "Замоскворечье", тел. 8-925-741-18-77	Penny Lane Realty, тел. 8-926-917-76-27	тел. 8-903-796-40-96, 8-916-195-05-18	Point Estate Commerce, тел. 8-499-553-00-48

<sup>3</sup> <http://rrg.ru/analytic/review/sale-march-2017>

#### 5.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Фактическая цена недвижимости, как товара, складывается с учетом соотношения спроса и предложения на рынке недвижимости. Соответственно она зависит от тех факторов, которые определяют спрос и предложение.

Под **спросом на рынке недвижимости** понимаются те объекты недвижимости, которые субъекты рынка хотят и могут приобрести в данный период времени при данных условиях.

На спрос влияют следующие факторы:

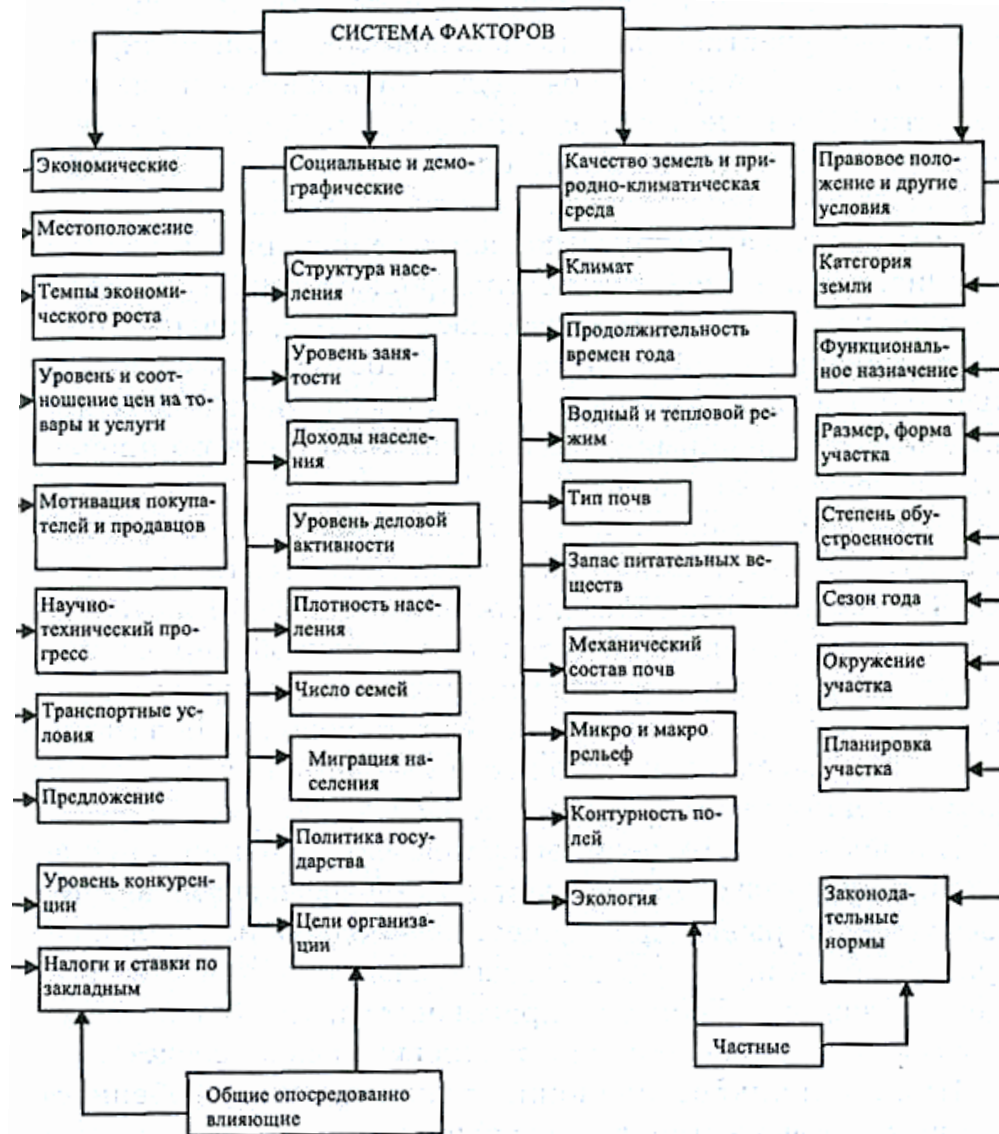


Рисунок 10. Факторы, влияющие на спрос

Объем спроса достаточно непрозрачен. В общедоступных источниках СМИ спрос на недвижимость практически не отражается.

Под предложением недвижимости подразумеваются все виды недвижимости, которые собственники готовы продать в данный период времени при данных условиях, не противоречащих действующему законодательству.

Учитывая ограниченность ресурса, можно говорить о неэластичности совокупного предложения земли.

Предложение зависит от следующих факторов:

1. Доход, приносимый недвижимостью. Снижение дохода при прочих неизменных условиях способствует росту предложения и наоборот.



2. Банковский процент. Его рост способствует росту предложения и наоборот.

Влияние цены на предложение и спрос противоречиво. Низкая цена на недвижимость может вести к росту спроса, если она неудобно расположена. При этом высокая цена на недвижимость не обязательно предполагает увеличения их предложения.

На основании анализа рынка коммерческой недвижимости, расположенной в месте расположения объекта оценки, выявлено, что основными факторами, влияющими на стоимость недвижимости, являются:

- площадь;
- техническое состояние объекта.

#### **5.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

Анализ локального рынка позволил выявить следующие закономерности:

- Стоимость предложения 1 кв. м офисных объектов составляет 240 000 – 350 000 руб./кв.м в классе «А», 150 000 – 190 000 руб./кв.м – в классе «В+», и 110 000 – 130 000 руб./кв.м – в классе «В-» и ниже.
- Средняя стоимость предложения офисных помещений в пределах центра (Садовое кольцо) составляет 420 000 руб./кв.м.
- Средняя стоимость предложения офисных помещений за пределами центра составляет 166 900 руб./кв.м.
- Стоимость предложения офисных объектов в районе расположения объекта оценки в аналогичном состоянии лежит в диапазоне от 192 тыс. руб. до 330 тыс. руб. за кв. м.

## 6. ПРОЦЕСС И МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

При проведении оценки Объекта Оценщики обязаны использовать (или обосновать отказ от использования) следующих подходов к оценке.

- затратный подход (совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний);
- сравнительный подход (совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними);
- доходный подход (совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки).

### 6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Определение стоимости недвижимости на основе затратного подхода основано на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости имущества. В затратном подходе земельный участок рассматривается свободным от застройки зданиями и сооружениями.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = 33_{\text{уд}} (3B_{\text{уд}}) + PC_{\text{з\text{у}}} - I_{\text{н}} (1), \text{ где}$$

**PC** - рыночная стоимость;

**33<sub>уд</sub> (3B<sub>уд</sub>)** –затраты на замещение (воспроизводство) улучшений;

**PC<sub>з\text{у}}</sub>** - рыночная стоимость земельного участка;

**I<sub>н</sub>** - накопленный износ.

#### Методы определения рыночной стоимости земельного участка

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Министерства имущественных отношений России №568-р от 7 марта 2002 года, оценка земельных участков и прав на них имеет ряд особенностей, в частности:

- рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, целевого использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения земельных прав на земельный участок.

- рыночная стоимость земельного участка определяется, исходя из его наиболее эффективного использования (НЭИ). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования.

Для определения рыночной стоимости земельных участков согласно «Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков применяются следующие методы:

Таблица 7. Методы определения рыночной стоимости участков

Наименование метода	Относится к подходу
Метод сравнения продаж	Сравнительный
Метод выделения	Сравнительный с элементами затратного
Метод распределения	Сравнительный
Метод капитализации земельной ренты	Доходный
Метод остатка	Доходный с элементами затратного
Метод предполагаемого использования	Доходный

#### Методы определения затрат на замещение (воспроизводство)

В рамках затратного подхода используются следующие методы определения стоимости строительства объекта недвижимости:

- метод сравнительной единицы;

- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.

**Метод сравнительной единицы** предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м<sup>2</sup>, 1 м<sup>3</sup>) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование и т. д.).

Для расчета затрат на замещение оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПВС, УПСС). Расчет осуществляется по следующим формулам:

$$\mathbf{Зз = ВС \times V_{стр.} \times K_p \times K_c \times K_{пз} \times K_{рк} \times K_{тэ} \times И_{ц} \times П_{п} \times НДС \text{ (2)}, \text{ где}}$$

**Зз** – затраты на замещение, руб.

**ВС** - справочный показатель стоимости, руб./куб. м (руб./кв. м.);

**V<sub>стр.</sub>** - строительный объем здания (м<sup>3</sup>), протяженность (м), площадь (м<sup>2</sup>), количество (шт);

**K<sub>p</sub>** – коэффициент, учитывающий различие в объеме/площади здания между оцениваемым объектом и подобранным по справочнику аналогом;

**K<sub>c</sub>** – коэффициент, учитывающий сейсмичность территории, на которой расположен объект оценки;

**K<sub>пз</sub>** – коэффициент, учитывающий величину прочих непредвиденных затрат;

**K<sub>рк</sub>** – регионально-климатический коэффициент;

**K<sub>тэ</sub>** – территориально-экономический коэффициент;

**И<sub>ц</sub>** – коэффициент, учитывающий изменение цен после издания справочника;

**П<sub>п</sub>** - прибыль предпринимателя.

**НДС** – налог на добавленную стоимость.

$$\mathbf{ЗЗ = ВС \times K_{кр.} \times V_{стр.} \times K_{инд.} \times K_{п.} \times НДС \text{ (3)}, \text{ где}}$$

**ВС** - базисный стоимостной показатель в уровне цен 1969 г., принятый из соответствующего сборника УПВС.

**K<sub>кр.</sub>** - поправочный коэффициент для III климатического района из соответствующего сборника УПВС.

**V<sub>стр.</sub>** - строительный объем здания (м<sup>3</sup>), протяженность (м), площадь (м<sup>2</sup>), количество (шт).

**K<sub>инд.</sub>** - индекс удорожания цен в строительстве на дату оценки.

**K<sub>п.</sub>** - поправочный коэффициент на отсутствие или наличие улучшения относительно базисной характеристики оцениваемого объекта.

**НДС** – налог на добавленную стоимость.

**Метод разбивки по компонентам** основан на использовании информации об отдельных конструктивных элементах здания – фундамент, стены, перекрытия и другие, которые оцениваются по стоимостным показателям, включающим и прямые, и косвенные затраты, необходимые для возведения единицы объема конкретного элемента. Стоимость нового здания рассчитывается как сумма стоимостей всех конструктивных элементов по формуле:

$$ЗЗ = [\sum V \times C] \times K_n \times K_{из} \quad (4), \text{ где}$$

**ЗЗ** – затраты на замещение(воспроизводство), руб.;

**V**- количество единиц конструктивного элемента;

**C** - стоимость единицы конструктивного элемента, руб.;

**K<sub>n</sub>**-коэффициент, учитывающий имеющиеся отличия между оцениваемым объектом и выбранным зданием-аналогом (для идентичного объекта K<sub>n</sub>=1);

**K<sub>из</sub>** - коэффициент, учитывающий накопленный износ.

**Метод количественного обследования** предполагает создание новой сметы на оцениваемый объект в ценах на дату оценки. Для этого необходимо провести детальный количественный и стоимостный анализ, а также расчет затрат на строительные и монтажные работы отдельных компонентов и здания в целом.

При оценке недвижимости затратным подходом соблюдается следующая последовательность действий:

- определяется рыночная стоимость прав земельного участка;
- определяются затраты на замещение объекта;
- определяется величина накопленного износа объекта;
- определяется рыночная стоимость объекта затратным подходом как сумма стоимости участка земли и затрат на замещение/воспроизводство объекта за минусом накопленного износа.

## 6.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. В рамках сравнительного подхода применяется два метода: метод сравнения продаж и метод валового рентного мультипликатора.

**Метод сравнения продаж** основан на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объектов недвижимости, как правило, за последние три-шесть месяцев. Основопологающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости недвижимости аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Указанный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации по недавно прошедшим сделкам и ценам предложений.

Алгоритм определения рыночной стоимости методом сравнения продаж предполагает следующую последовательность:

- изучение рынка, выделение сегмента, к которому относится оцениваемый объект;
- отбор аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом;
- выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения;
- выбор наиболее существенных параметров сравнения для корректировки цен аналогов;
- анализ скорректированных значений единичных цен аналогов.

**Метод валового рентного мультипликатора (ВРМ)** основывается на предположении, что существует прямая зависимость между ценой продажи объекта недвижимости, с одной стороны, и потенциальным валовым доходом, который может быть получен при сдаче объекта в аренду, - с другой.

Валовой рентный мультипликатор – это отношение цены продажи или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Рыночная стоимость в рамках метода валового рентного мультипликатора определяется по формуле:

$$PC = VD_o \times VRM_a = VD_o \times \left[ \sum_1^m \frac{C_{ia}}{VD_{ia}} \right] / m \quad (5), \text{ где}$$

**PC** - рыночная стоимость оцениваемого объекта;

**VD<sub>o</sub>** – потенциальный или действительный валовой доход от оцениваемого объекта;

**VRM<sub>a</sub>**- усредненный валовой рентный мультипликатор по аналогам;

**C<sub>ia</sub>** - цена продажи i-ого сопоставимого аналога;

**VD<sub>ia</sub>**–потенциальный или действительный валовой доход i-ого сопоставимого аналога;

**m**- количество отобранных аналогов.

### 6.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

Расчет стоимости при данном подходе может осуществляться двумя методами: методом прямой капитализации и методом дисконтирования денежных потоков.

**Метод прямой капитализации (МПК)**, подразумевает что, ежегодный доход от объекта поддается прогнозу и не ожидается его значительных отклонений от прогнозного значения, стабилизированный доход или денежный поток за один год пересчитывается в стоимость путем деления этого дохода на соответствующий коэффициент капитализации.

Основными предпосылками и допущениями метода прямой капитализации являются следующие:

- период, в течение которого поступает доход, стремится к бесконечности;
- величина дохода постоянна;
- не производится отдельный учет возврата инвестированного капитала и дохода на капитал;
- при расчете стоимости не учитывается величина начальных инвестиций.

Стоимость в рамках метода прямой капитализации определяется по формуле:

$$V = \frac{I}{R} \quad (6), \text{ где}$$

**V** – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

**I** – доход, приходящийся на объект оценки (ЧОД), руб.;

**R** – коэффициент капитализации для объекта оценки.

**Метод дисконтирования денежных потоков (ДДП)**, подразумевает что, ежегодный доход объекта поддается прогнозу и ожидается, что потоки доходов будут поступать неравномерно, т.е. будущие потоки доходов будут сильно отличаться от текущих. Данный метод позволяет оценить стоимость недвижимости на основе текущей стоимости дохода, состоящего из прогнозируемых денежных потоков и остаточной стоимости.

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t} + \frac{M}{(1+i)^n} \quad (7), \text{ где}$$

**PV** - текущая стоимость;

**C<sub>t</sub>** - денежный поток периода *t*;

**i** - ставка дисконтирования денежного потока периода *t*;

**M** - стоимость реверсии, или остаточная стоимость.

#### 6.4. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА

**ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.** В данной работе рыночная стоимость объекта оценки затратным подходом не определялась, так как определение стоимости в рамках затратного подхода подразумевает строительство объектов аналогичного оцениваемому. Однако невозможно построить отдельно встроенное помещение. Кроме того, при расчете износа значительные трудности возникают при отнесении износа по отдельным конструктивным элементам здания. Поэтому, несмотря на то, что теоретически возможно проведение подобных вычислений, учитывая вышеизложенную информацию, а также традиционно низкий вес при оценке недвижимости затратным подходом, был сделан вывод о нецелесообразности применения затратного подхода для целей данной оценки.

**СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.** Данный подход используется лишь при наличии доступной качественной информации о сделках с аналогичными объектами или ценах предложений. В нашем случае данное условие выполняется, поэтому оценщик при определении рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода использовал метод сравнения продаж. Выбранный подход соответствует цели оценки, предполагаемому использованию результатов оценки.

**ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.** Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.) снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, как правило, искажает результаты оценки. Объект оценки находится в состоянии, требующем отделочных работ, сдача в аренду в текущем состоянии невозможна. Таким образом, объект оценки требует капитальных вложений для приведения объекта в состояние, пригодное для сдачи в аренду. Оценщиком сделан вывод о нецелесообразности применения доходного подхода.

#### 6.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Если в рамках применения какого-либо подхода Оценщик использовал более одного метода оценки, результаты применения методов оценки согласовываются с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки учитывается вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждение Оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Поскольку рыночная стоимость объекта оценки определена в рамках одного подхода (сравнительного), итоговая величина рыночной стоимости соответствует результату, полученному в рамках сравнительного подхода.

## **7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД**

### **7.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ**

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с аналогичными объектами, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

### **7.2. ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНЩИКУ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ И ПРАВИЛА ИХ ОТБОРА ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ**

Для определения рыночной стоимости Объектов оценки был произведен анализ предложений по продаже подобных объектов недвижимости из открытых источников. Мы подтверждаем, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако, мы не несём ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников, поэтому по всем аналогам приведены копии интернет - страниц.

В результате поиска аналогов было выявлено достаточное количество предложений по продаже объектов.

Для проведения оценки стоимости объекта оценки был осуществлен отбор объектов-аналогов. Основными критериями отбора являлись такие характеристики, как:

- Местоположение. Объекты-аналоги должны располагаться в районе расположения объекта оценки;
- Назначение. Назначение объектов-аналогов должно быть аналогично назначению объекта оценки – офисные;
- Размер общей площади. Площади объектов-аналогов должны быть максимально приближены к площади объекта оценки.

В результате было отобрано 4 объекта-аналога, как наиболее сопоставимые по основным ценообразующим параметрам с оцениваемым объектом.

### **7.3. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ**

Для расчета стоимости в качестве единицы сравнения оцениваемого объекта и аналогов оценщик использовал стоимость 1 кв.м. общей площади помещений.

.

Таблица 8. Описание объектов-аналогов, выбранных для расчета

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Описание объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Назначение	под офис	под офис	под офис	под офис
Цена предложения	75 240 000	80 000 000	58 000 000	31 251 000
Площадь, кв. м	228,0	415,0	200,0	94,7
Удельный показатель стоимости руб./кв.м	330 000	192 771	290 000	330 000
Дата предложения	ноябрь 2017 г.	ноябрь 2017 г.	ноябрь 2017 г.	ноябрь 2017 г.
Станция метро	Арбатская	Арбатская	Арбатская	Арбатская
Расстояние до станции	430 м.	650 м.	430 м.	430 м.
Адрес	г. Москва, ул. Арбат, 6/2	г. Москва, ул. Большая Молчановка, 12С1	г. Москва, ул. Арбат, 6/2	г. Москва, ул. Арбат, 6/2
Высота потолков	более 3-х метров	3,2	более 3-х метров	более 3-х метров
Наличие отдельного входа	нет	нет	нет	нет
Вид из окон	Во двор	Во двор и на проезжую часть	Во двор	Во двор
Год постройки	1894	1910	1894	1894
Год проведения кап ремонта/реконструкции	нет данных	в 2017 г проведена реконструкция фасада	нет данных	нет данных
Инженерное оснащение	Водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение	Водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение	Водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение	Водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение
Состояние внутренней отделки	требуются отделочные работы	требуется косметический ремонт	требуются отделочные работы	требуются отделочные работы
Этаж расположения	5	5	мансардный	5
Этажность дома	5	5	5	5
Информация о земельном участке	Участок в общей долевой собственности пропорционально площади помещения	Участок в общей долевой собственности пропорционально площади помещения	Участок в общей долевой собственности пропорционально площади помещения	Участок в общей долевой собственности пропорционально площади помещения
Источник информации	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-195555160">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-195555160</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/154931503/">https://www.cian.ru/sale/commercial/154931503/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/154472228/">https://www.cian.ru/sale/commercial/154472228/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/162160809/">https://www.cian.ru/sale/commercial/162160809/</a>
Контактная информация	АН "Замоскворечье", тел. 8-925-741-18-77	Penny Lane Realty, тел. 8-926-917-76-27	тел. 8-903-796-40-96, 8-916-195-05-18	Point Estate Commerce, тел. 8-499-553-00-48



#### 7.4. КОРРЕКТИРОВКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Поскольку общее число элементов сравнения для любого объекта недвижимости, в том числе и земельного участка, весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки.

Все поправки вносятся в процентном либо в денежном выражении в цену объекта-аналога. Корректировки вводятся со знаком «минус», если характеристика объекта-аналога лучше соответствующей характеристике оцениваемого объекта, со знаком «плюс», если характеристика объекта-аналога хуже соответствующей характеристике.

**Корректировка на передаваемые имущественные права.** На все сопоставимые объекты-аналоги передаются права собственности без обременений, как и на объект оценки, в соответствии с заданием на оценку, поэтому корректировка на данный элемент сравнения не производилась.

**Корректировка на условия финансирования.** Цена сделки с объектами-аналогами учитывает способ финансирования приобретения недвижимости. Выделяют три способа финансирования:

- финансирование за счет собственных средств инвестора единым платежом;
- смешанное финансирование с использованием банковского кредита, как правило, ипотечного;
- смешанное финансирование с использованием кредита, предоставляемого продавцом, или покупка в рассрочку.

Отсрочка оплаты приводит к увеличению цены сделки. Однако условия предоставления банком или продавцом заемных средств покупателю могут отличаться в рассматриваемых сделках и, главное, отличаться от условий, установленных ссудным рынком на дату оценки.

Предполагается, что оцениваемый объект может быть приобретен за счет собственных средств, единовременным платежом, без рассрочек. Оценщиком было сделано допущение, что объекты-аналоги также продаются с единовременной выплатой средств, поэтому корректировки по данному элементу сравнения не вводились.

**Корректировка на условия продажи.** Поправка на условия продажи необходима в том случае, если мотивация покупателя и продавца не типична. Наиболее распространенными формами нетипичных условий сделок являются:

- сделки, заключенные под давлением, ставящие одну из сторон в невыгодное положение;
- сделки, осуществленные по желанию продавца в более короткие сроки экспозиции по сравнению с типичными;
- особые предпочтения инвестора относительно анализируемой сделки;
- финансовые (кредитор и заемщик), корпоративные и родственные связи;
- особые условия налогообложения;
- особые условия процедуры отчуждения собственности.

В данном случае в отношении объектов оценки и объектов-аналогов предполагаются рыночные условия продажи, в связи с чем, корректировки по данному элементу сравнения не вводились.

**Корректировка на состояние рынка.** Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Объекты-аналоги выставлены на продажу, предложения актуальны на дату оценки, поэтому корректировка на данный элемент сравнения не вводилась.

**Корректировка на функциональное назначение.** Объекты-аналоги позиционируются как офисные объекты, НЭИ объекта оценки – офисное, в связи с чем корректировки на данный элемент сравнения не вводились.

**Корректировка на местоположение.** Объекты-аналоги расположены в районе расположения объекта оценки, в непосредственной близости друг от друга и станции метро «Арбат», в связи с чем корректировка на данный элемент сравнения не вводилась.

**Корректировка на этаж расположения.** Объект оценки и все объекты-аналоги находятся на последних этажах зданий, в связи с чем корректировка на данный элемент сравнения не вводилась.

**Корректировка на техническое состояние.** Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в состоянии, требующем проведения отделочных, косметических работ, в связи с чем корректировка на данный элемент сравнения не вводилась.

**Корректировка на площадь.** Для определения поправки на общую площадь, учитывается тот факт, что при прочих равных условиях цена единицы площади больших объектов ниже, чем маленьких.

Корректировка на размер общей площади выполнена с учетом того, что стоимость 1м<sup>2</sup> с ростом общей площади продаваемых объектов снижается нелинейно. Расчет корректировок выполнялся по формуле:

$$K = \left( \left( \frac{S_{об}}{S_{ан}} \right)^r - 1 \right) \times 100 \% \quad (8), \text{ где}$$

**K** - размер корректировки, в %;

**S<sub>об</sub>** - общая площадь оцениваемых объектов, в кв.м;

**S<sub>ан</sub>** - общая площадь объекта-аналога, в кв.м;

**r** - коэффициент торможения цены по ценообразующему параметру.

Коэффициент торможения цены по ценообразующему параметру рассчитывается по формуле:

$$r = \frac{\log_{10} \frac{C_1}{C_2}}{\log_{10} \frac{P_1}{P_2}} \quad (9), \text{ где}$$

**r** - коэффициент торможения цены по ценообразующему параметру;

**C<sub>1</sub>, C<sub>2</sub>** – стоимости аналогов;

**P<sub>1</sub>, P<sub>2</sub>** – площади аналогов соответственно.

Коэффициент торможения был введен на основании исследований, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости-2017. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», опубликованного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, автор Лейфер Л.А., 2017 г. стр. 182. Согласно данным справочника, отношение удельной цены объекта площадью 2000 кв. м к удельной цене такого же объекта площадью 500 кв. м составляет в среднем 0,85. Расчет коэффициента торможения приведен в таблице ниже.

Таблица 9. Расчет коэффициента торможения

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2
Назначение объекта	Офисно-торговое назначение	
Передаваемые права	Продажа	
Площадь, кв. м	2000	500
Источник информации	Справочник оценщика недвижимости - 2017. " Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов " Л.А. Лейфер	
Удельная стоимость	0,81	1
Коэффициент торможения	-0,15	

Корректировка на размер рассчитана по формуле 8 и представлена в таблице ниже.

Таблица 10. Расчет корректировки на площадь

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв. м	1046,7	228,0	415,0	200,0	94,7
Корректировка, %	-	-20%	-13%	-22%	-30%

**Корректировка на инженерные коммуникации.** Объект оценки и все объекты-аналоги обеспечены всеми инженерными коммуникациями, необходимыми для использования в качестве офисных помещений, в связи с чем корректировка на данный элемент сравнения не вводилась.

**Корректировка на торг.** Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемому имуществу, выставленные на свободную продажу.

По мнению Оценщика, объявленные цены предложений объектов-аналогов должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом их снижения в процессе реализации.

Размер скидки на торг учтен на основании исследований, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости – 2017» «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», опубликованного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, автор Лейфер Л.А., 2017г. стр. 298. По данным Справочника, согласно мнению оценщиков, средняя скидка на торг при продаже офисно-торговых объектов свободного назначения на неактивном рынке составляет -16,4%. В рамках данной работы в качестве скидки на торг принято значение в размере **-16,4%**. В данном размере вводилась корректировка для всех объектов-аналогов.

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость Оценщиком не выявлены. Оценщик полагает, что иные элементы сравнения, не приведенные при расчетах рыночной стоимости сравнительным подходом, не являются существенными и не оказывают однозначного влияния, которое можно определить количественно, на итоговую величину рыночной стоимости.

**Вес (рейтинг надёжности).** Скорректированные стоимости аналогов приводились к единому средневзвешенному значению с помощью коэффициентов соответствия. Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента оценщик использовал следующую последовательность: наименьшие коэффициенты соответствия были присвоены аналогам с наиболее весомыми элементами отличия от объекта оценки. Весомость отличия есть не что иное, как сумма корректировок по модулю. В общей сумме корректировок по модулю не учитывается корректировка на торг.

## 7.5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Стоимость объекта оценки определена по формуле:

$$C_o = \frac{\sum_{i=1}^n C_{a_i} \times K_i}{\sum_{i=1}^n K_i} \times S_o \quad (10), \text{ где}$$

$C_o$  – стоимость объекта оценки, руб.;

$C_a$  – скорректированная цена единицы сравнения объекта-аналога, руб.;

$S_o$  – площадь объекта оценки, количество единиц сравнения;

$K$  – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

$n$  – количество объектов-аналогов, используемых в расчете.

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента оценщик использовал следующую последовательность: Наименьшие коэффициенты соответствия были присвоены аналогам с наиболее весомыми элементами отличия от объекта оценки. Весомость отличия есть не что иное, как сумма корректировок по модулю. В общей сумме корректировок по модулю не учитывается корректировка на торг.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки приведен в таблице ниже.

Таблица 11. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
<b>Адрес</b>	г. Москва, ул. Арбат, д. 11	г. Москва, ул. Арбат, 6/2	г. Москва, ул. Большая Молчановка, 12С1	г. Москва, ул. Арбат, 6/2	г. Москва, ул. Арбат, 6/2
<b>Цена объекта, руб.</b>		75 240 000	80 000 000	58 000 000	31 251 000
<b>Цена предложения 1 кв.м., руб.</b>		330 000	192 771	290 000	330 000
<b>Передаваемые права</b>	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		330 000	192 771	290 000	330 000
<b>Условия финансирования</b>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		330 000	192 771	290 000	330 000
<b>Условия продажи</b>	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		330 000	192 771	290 000	330 000
<b>Состояние рынка</b>		Выставлен на продажу	Выставлен на продажу	Выставлен на продажу	Выставлен на продажу
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		330 000	192 771	290 000	330 000
<b>Назначение</b>	свободное	под офис	под офис	под офис	под офис
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		330 000	192 771	290 000	330 000
<b>Местоположение</b>	г. Москва, ул. Арбат, д. 11	г. Москва, ул. Арбат, 6/2	г. Москва, ул. Большая Молчановка, 12С1	г. Москва, ул. Арбат, 6/2	г. Москва, ул. Арбат, 6/2
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		330 000	192 771	290 000	330 000
<b>Этаж расположения / этажность дома</b>	3, антресоль, чердак / 3	5 / 5	5 / 5	мансардный / 5	5 / 5
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		330 000	192 771	290 000	330 000
<b>Техническое состояние</b>	требуется косметический ремонт	требуются отделочные работы	требуется косметический ремонт	требуются отделочные работы	требуются отделочные работы
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		330 000	192 771	290 000	330 000
<b>Общая площадь, кв.м.</b>	1 046,7	228,0	415,0	200,0	94,7
Корректировка		-20%	-13%	-22%	-30%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		264 000	167 711	226 200	231 000
<b>Коммуникации</b>	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение	Водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение	Водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение	Водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение
Корректировка		0%	0%	0%	0%
		264 000	167 711	226 200	231 000
<b>Снижение цены в процессе торгов</b>	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка		-16,4%	-16,4%	-16,4%	-16,4%
Скорректированная цена, руб.		220 704	140 206	189 103	193 116
<b>Сумма корректировок по модулю, без учета скидки при продаже, %</b>		20,0%	13,0%	22,0%	30,0%
<b>Вес рейтинг надежности</b>		3	4	2	1
<b>Взвешенная цена (цена x вес)</b>		662 112	560 824	378 206	193 116
<b>Сумма взвешенных цен</b>					
			1 794 258		
<b>Общая сумма весов</b>	10				
<b>Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.</b>	<b>179 426</b>				
<b>Рыночная стоимость с учетом округления, руб. (с НДС)</b>	<b>187 805 000</b>				
<b>Рыночная стоимость 6174 / 10467 доли с учетом округления, руб. (с НДС)</b>	<b>110 786 000</b>				
<b>Рыночная стоимость 6174 / 10467 доли с учетом округления, руб. (без НДС)</b>	<b>93 886 000</b>				

## 8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Завершающим этапом является согласование результатов, полученных различными подходами. Цель такого согласования - получение окончательной итоговой величины стоимости. В данном разделе специалист - оценщик должен выявить и проанализировать противоречия в аналитических выводах, на которых базируются оценочные решения и расчеты в различных подходах к оценке, в целях устранения несоответствия.

### 8.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Расчет согласованной стоимости объекта оценки определялся по формуле:

$$C_{\text{н}} = \sum_{i=1}^3 C_i \times W_i \text{ (11), где}$$

$i$  - число использованных подходов;

$C_i$  - результат оценки;

$W_i$  - удельный вес подхода.

Поскольку расчет рыночной стоимости имущества, входящего в состав объекта оценки, определялся только в рамках сравнительного подхода, данному подходу при согласовании рыночной стоимости присвоен вес в 100%. Таким образом, согласованная рыночная стоимость объекта оценки соответствует рыночной стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки составляет **93 886 000** рублей.

Требованием п. 30 ФСО № 7 установлено, что после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Поскольку, в задании на оценку, являющегося неотъемлемой частью договора на оценку №11-59-2017ИП, предусмотрено представление результатов оценки без указания границ интервала, в котором может находиться стоимость, поэтому итоговый результат приведен одним значением.

## 9. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ

### 9.1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОЦЕНКИ

Таблица 12. Результаты оценки

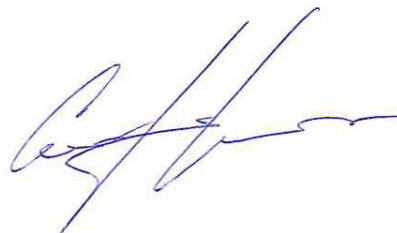
№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость без НДС, руб.
1	Нежилое помещение, общая площадь 1046,7 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 3, помещение 1 - комнаты 1, 2; чердак - комнаты А, Б; помещение 1 - комнаты 1, 2; этаж 3 - комнаты А, Б; помещение 1 - комнаты 1, 2, адрес объекта: г. Москва, ул. Арбат, д.11. Общая долевая собственность в размере 6174 / 10467 доли. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки (1.2.1); земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли (1.2.5), общая площадь 792 кв. м., доля в праве пропорционально площади помещения.	93 886 000

### 9.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет специалист-оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в документе анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером и должностным лицом Заказчика, для которого была произведена оценка объекта, и не в близком родстве с вышеперечисленными лицами.
5. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
6. Оценка была проведена и настоящий отчет составлен в полном соответствии с Федеральным законом от 27.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а так же в соответствии с Федеральными стандартами оценки.
7. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, на взгляд оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Оценщик I категории



П. В. Семенов

## **10. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ**

### **10.1. СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА**

1. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 1997 г.
2. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. - М.: Дело, 1998.- 384 с.
3. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва «Финансы и статистика» 2002 г.
4. Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996 г.
5. Д. Фридман и др. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М., ДЕЛО, 1997 г.
6. Технология работы с недвижимостью. Земельные отношения. - М. Городская собственность, 1999 г.
7. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. - Спб., 1997 г.
8. Земельный Кодекс РФ.
9. Гражданский Кодекс РФ.
10. Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., ПЦФКО, Нижний Новгород, 2017 г.

### **10.2. НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОВЫЕ АКТЫ, СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ**

11. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции на дату оценки).
12. Федеральные Стандарты Оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7).
13. Гражданский кодекс РФ.

### **10.3. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

Данные об объекте оценки:

Документы и информация, предоставленные Заказчиком оценки (перечень приведен в разделе 3.1 Отчета)

Картографические данные: Яндекс. Maps (<http://maps.yandex.ru>),

Данные о сопоставимых объектах, объектах-аналогах:

Сайт: [www.cian.ru](http://www.cian.ru), [www.domofond.ru](http://www.domofond.ru)

Иные данные порталов по недвижимости, аналитических агентств, и прочие данные сеть Internet; конкретные ссылки на информационные источники приведены в Отчете.

## **11. ПРИЛОЖЕНИЕ №1 ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА**



лре) листа

сь, М.П

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ростовской области

Дата 09.11.2017

№ 61-00-4001/5004/2017-8293

На основании запроса от 07.11.2017, поступившего на рассмотрение 07.11.2017, сообщаем, что правообладателю

ООО "Арбат Строй", ИНН: 7709723411, ОГРН: 1077746288674, дата гос.регистрации: 01.01.0001; адрес места нахождения: Московская область, Московская область в период с 01.01.2014 по 07.11.2017 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	50:15:0000000:147247
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, г. Балашиха, мкр. Гагарина, д. 29, кв. 348
		Площадь:	118, 1 кв. м
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	09.07.2015
		номер государственной регистрации:	50-50/015-50/015/005/2015-8386/1
		основание государственной регистрации:	Договор уступки прав требования от 07.04.2011 №32-4, дата регистрации 20.05.2011, №50-50-15/028/2011-197; Акт приема-передачи от 23.03.2015; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 01.09.2014 №RU50315000-130/2014
		дата государственной регистрации прекращения права:	_____
1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:01:0001046:2606
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют Нежилое

2

	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	г.Москва, ул.Арбат, д.11
	Площадь:	1046, 7 кв. м
2.2.	Вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 6174/10467
	дата государственной регистрации:	20.08.2010
	номер государственной регистрации:	77-77-11/138/2010-827
	основание государственной регистрации:	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ от 05.04.2010,
	дата государственной регистрации прекращения права:	_____
2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
2.3.1.	вид:	Ипотека, 6174/10467 доли в праве собственности на нежилые помещения: этаж 3 ком.А, Б, пом.І ком.1, 2, чердак ком.А, Б, пом.І ком.1, 2, антресоль 3 пом.І ком.1, 2 площадью: 1046, 7 кв.м ВЕСЬ ОБЪЕКТ антресоль 3, помещение І - комнаты 1, 2; чердак - комнаты А, Б; помещение І - комнаты 1, 2; этаж 3 - комнаты А, Б; помещение І - комнаты 1, 2
	номер государственной регистрации:	77-77-12/024/2010-067
3.	3.1.	Вид объекта недвижимости:
		Земельный участок
		Кадастровый номер:
		77:01:0001047:100
		Назначение объекта недвижимости:
		данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:
		Земли населенных пунктов земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки (1.2.1); земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли (1.2.5)
		Адрес:
		г Москва, ул Арбат, вл 11
		Площадь:
		792 кв. м
	3.2.	Вид права, доля в праве:
		Общая долевая собственность, доля в праве пропорциональна площади помещения
		дата государственной регистрации:
		27.10.2011
		номер государственной регистрации:
		77-77-20/016/2011-343
		основание государственной регистрации:
		Заявление от 15.07.2011 №20/016/2011-343

	дата государственной регистрации прекращения права:	_____
3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4.	Получатель выписки:	Жиркин Дмитрий Анатольевич

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории :

Московская область;  
 Москва;  
 Республика Адыгея;  
 Республика Башкортостан;  
 Республика Бурятия;  
 Республика Алтай;  
 Республика Дагестан;  
 Республика Ингушетия;  
 Кабардино-Балкарская Республика;  
 Республика Калмыкия;  
 Карачаево-Черкесская Республика;  
 Республика Карелия;  
 Республика Коми;  
 Республика Марий Эл;  
 Республика Мордовия;  
 Республика Саха (Якутия);  
 Республика Северная Осетия;  
 Республика Татарстан;  
 Республика Тыва;  
 Удмуртская Республика;  
 Республика Хакасия;  
 Чеченская Республика;  
 Чувашская Республика;  
 Алтайский край;  
 Краснодарский край;  
 Красноярский край, Таймырский АО и Эвенкийский АО;  
 Приморский край;  
 Ставропольский край;  
 Хабаровский край;  
 Амурская область;  
 Архангельская область и Ненецкий АО;  
 Астраханская область;  
 Белгородская область;  
 Брянская область;  
 Владимирская область;  
 Волгоградская область;  
 Вологодская область;  
 Воронежская область;  
 Ивановская область;  
 Иркутская область и Усть-Ордынский Бурятский АО;  
 Калининградская область;  
 Калужская область;  
 Камчатский край и Корякский АО;



Кемеровская область;  
Кировская область;  
Костромская область;  
Курганская область;  
Курская область;  
Ленинградская область;  
Липецкая область;  
Магаданская область и Чукотский АО;  
Мурманская область;  
Нижегородская область;  
Новгородская область;  
Новосибирская область;  
Омская область;  
Оренбургская область;  
Орловская область;  
Пензенская область;  
Пермский край;  
Псковская область;  
Ростовская область;  
Рязанская область;  
Самарская область;  
Саратовская область;  
Сахалинская область;  
Свердловская область;  
Смоленская область;  
Тамбовская область;  
Тверская область;  
Томская область;  
Тульская область;  
Тюменская область;  
Ульяновская область;  
Челябинская область;  
Забайкальский край и Агинский Бурятский АО;  
Ярославская область;  
Санкт-Петербург;  
Еврейская А.обл.;  
Ханты-Мансийский АО;  
Ямало-Ненецкий АО;  
Республика Крым;  
Севастополь;

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории субъектов(а) Российской Федерации, указанных(ого) Вами в запросе.

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ведущий инженер  
(полное наименование должности)



М.Н.Паршина  
(инициалы, фамилия)

Унифицированная форма № ИНВ-1  
Утверждена постановлением Госкомстата  
России от 18.08.98 № 88

Общество с ограниченной ответственностью "Арбат Строй" ОГРН 1077746288674, ИНН 7709723411 организация		Форма по ОКУД	Код
структурное подразделение		по ОКПО	0317001
Основание для проведения инвентаризации:		Вид деятельности	68.1
распоряжение		номер	1
		дата	01.09.2017
		Дата начала инвентаризации	01.09.2017
		Дата окончания инвентаризации	01.09.2017

Номер документа	Дата составления
1	01.09.2017

### ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

Основные средства \_\_\_\_\_ Общество с ограниченной ответственностью "Арбат Строй"

находящиеся \_\_\_\_\_ в собственности организации

в собственности организации, не ответственным хранителем, в т.ч. арендованные

Местонахождение \_\_\_\_\_ место нахождения: 119019, г. Москва, ул. Арбат, 11

Арендодатель \_\_\_\_\_

### РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.  
Лицо (а), ответственное (ые) за сохранность основных средств:

Конкурсный управляющий

должность

подпись

Жиркин Д.А.

расшифровка подписи

должность

подпись

расшифровка подписи

должность

подпись

расшифровка подписи

Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.

Но- мер по ряд- ку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год вы- пуска (построй- ки, приоб- ретення)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наимено- вание	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количес- тво, шт.	стоимость, руб. коп.	количес- тво, шт.	стоимость, руб. коп.
1	Кадастровый или условный номер: 171393, нежилое помещение, складское, площадь объекта: 1046 кв.м., общая долевая собственность 6174/10467 на имущество в многоквартирном доме, номера на поэтажном плане: антресоль 3, пом. 1-комнаты 1, 2; чердак- комнаты А, Б; помещ. 1- комнаты 1, 2; этаж 3- комнаты А, Б; помещение 1 – комнаты А, Б; помещение 1 –помещение 1- комнаты 1, 2, адрес объекта: г. Москва, ул. Арбат, д.11. Общее имущество в многоквартирном доме: адрес объекта: г. Москва, ул. Арбат, вл.11. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной застройки (1.2.1); земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли (1.2.5), общая площадь 792 кв.м., дата гос.регистрации: 27.10.2011г.	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
									1			
								Итого	1			

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров

один  
прописью

б) общее количество единиц фактически

один  
прописью

в) на сумму фактически

прописью

руб. \_\_\_\_\_ коп. \_\_\_\_\_



Итого по описи:

а) количество порядковых номеров \_\_\_\_\_ Один \_\_\_\_\_  
 б) общее количество единиц фактически \_\_\_\_\_ Один \_\_\_\_\_  
 в) на сумму фактически \_\_\_\_\_ пропись \_\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_\_ коп.

Все подчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии \_\_\_\_\_ Конкурсный управляющий \_\_\_\_\_

Жиркин Д.А.

расшифровка подписи

Должность \_\_\_\_\_ Специалист \_\_\_\_\_

Должность \_\_\_\_\_

Должность \_\_\_\_\_ Специалист \_\_\_\_\_

Должность \_\_\_\_\_

Должность \_\_\_\_\_ Специалист \_\_\_\_\_

Должность \_\_\_\_\_

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № \_\_\_\_\_ 1 \_\_\_\_\_ по № \_\_\_\_\_ 1 \_\_\_\_\_, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо (а), ответственное (ые) за сохранность основных средств: \_\_\_\_\_ Конкурсный \_\_\_\_\_

управляющий \_\_\_\_\_

Должность \_\_\_\_\_

подпись \_\_\_\_\_

Жиркин Д.А.

расшифровка подписи

Должность \_\_\_\_\_

подпись \_\_\_\_\_

расшифровка подписи

« 01 » \_\_\_\_\_ сентября \_\_\_\_\_ 2017 г.

расшифровка подписи

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил \_\_\_\_\_ Конкурсный управляющий \_\_\_\_\_

Должность \_\_\_\_\_

подпись \_\_\_\_\_

Жиркин Д.А.

расшифровка подписи

« 01 » \_\_\_\_\_ сентября \_\_\_\_\_ 2017 г.

**12. ПРИЛОЖЕНИЕ №2 КОПИИ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ,  
ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В РАСЧЕТАХ**





**75 240 000 РУБ.**

**Офис на продажу**

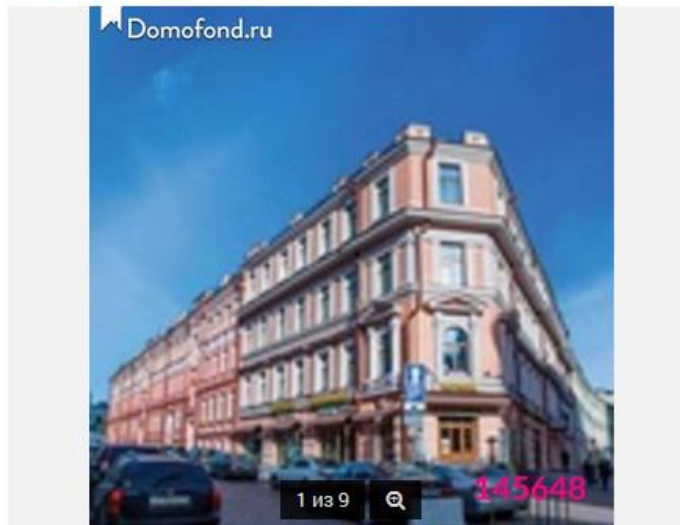
улица Арбат, б/2, Арбат, Москва

М М Арбатская 430 м

**ипб** Оформить кредит от 0,33%  
Тем от 0,40% (на 3000 руб)

★ В избранное

👉 Получать похожие объявления



Связаться с владельцем

📞 Показать номер

**Продам офисное помещение, 228 м<sup>2</sup>**

Лот рав-145648 Продается помещение на Арбате, площадью 228 кв. м. на 5 этаже особняка класса А. Помещение представляет собой блок из 4 комнат. Требуется отделочные работы.

🔖 Создать заметку 🖨 Распечатать 🔄 Получать похожие 🗨 Пожаловаться

**Информация о предложении**

Цена: 75 240 000 РУБ.  
Цена за м<sup>2</sup>: 330 000 РУБ.  
Тип: Коммерческая недвижимость  
Тип объекта: Офис  
Готовый бизнес: А

Площадь: 228 м<sup>2</sup>  
Дата обновления объявления: 09/11/2017  
Дата публикации объявления: 09/11/2017  
Номер в каталоге: 195555160

**Расположение**

улица Арбат, б/2, Арбат, Москва

Арбат

М М Арбатская 430 м

М Боровицкая 750 м

М Библиотека им. Ленина 880 м

М Александровский сад 740 м

М Кропоткинская 830 м

М М Смоленская 1 км

👍 Это предложение 👎 Похожее предложение

**Агентство недвижимости Замоскворечье**  
Размещает объявления: 1 год 2 мес.  
Открыть другие объекты на продажу: 390  
Открыть другие объекты в аренду: 1000+  
Всего за 3 месяца: 1000+

8 925 741-18-77

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

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

✉ Написать владельцу объявления



**Ура! Рухнули цены на квартиры! Москва**  
avafo.ru/Акции-на-Новостройки

Проектная декларация на рекламном сайте  
Яндекс.Директ

**PHILIPS**

10% кэш-бек при покупке Philips

ООО «Интернет Решения», ОГРН 1027733244741, Адр.: 125252, г. Москва, Чкаловский пер., д. 34, +7 495 232 33 00

https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-19555160

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа офисов в Москве > ЦАО > Арбат > метро Арбатская > улица Большая Молчановка

Новый поиск

офис в бизнес-центре на ул. Большая Молчановка, 12с1

+ Просмотров: всего 208, за сегодня 1 Платное вчера, 10:51

Москва, район Арбат, ул. Большая Молчановка, 12С1

[Показать на карте](#)

**M** Арбатская, 8 мин. пешком

**80 000 000 руб.**

192 772 руб. за м²

Следить за изменением цены

[Показать телефон](#)

[❤ В избранное](#)

**БАНК ВЕНИТ**  
Ежемесячный платеж **от 886 406 Р**  
\* Предварительный расчет  
Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!

**Об объекте**

Площадь:	415 м²
Этаж:	5 из 5
Высота потолков:	3,80 м

**Бизнес-центр «на ул. Большая Молчановка, 12с1»**

Год постройки:	1910
Класс:	B
Общая площадь:	2 475 м²
Участок:	1 га
Категория:	действующий
Лифты:	1

Торг возможен! Местоположение здания: Объект расположен в престижном районе Москвы. В пешей доступности от метро 'Арбатская'. Отделка: Требуется косметический ремонт. Планировка: Залы и кабинеты. Парковка: наземная. Дополнительная информация: Занимает целый этаж. Кабинетная планировка. Имеется возможность сделать перепланировку, вплоть до одного пространства. Высота потолков 3.2 м. В здании имеется лифт. Заключены все договора с городскими службами. Имеется закрытый двор для парковки авто. От метро Арбатская 7 минут пешком. Пропускная система. Собственность. Без обременений. Свободная продажа. Прямой договор купли-продажи. Оперативный показ. Быстрый выход на сделку. Помещение находится в процессе ремонта, сейчас все разобрано. В 2017 году была произведена реконструкция фасада.

**PENNY LANE REALTY** Коммерческий отдел PRO  
**+7 926 917-76-27**

Оставьте заявку и специалист свяжется с вами



**LOFT - офисы в новом БЦ**  
Продажа оф-в и ПСН в БЦ RIVERDALE, Павелецкая наб. От 107 т./м2. Готовность 100%. Акция! Только 15 помещений по спецценам!  
Тел.: (495) 120-00-38

РЕКЛАМА



**Торговые помещения - лучшая цена!**  
Продажа арендного бизнеса и площадей в открытом ТЛ. От 7 млн руб. Собственник. Специальные цены в ноябре! От 199 000 руб./м2!  
Тел.: (495) 646-10-07

РЕКЛАМА



**Коммерческие помещения от Urban Group**

РЕКЛАМА

<https://www.cian.ru/sale/commercial/154931503/>

офис  
**Москва, район Арбат, ул. Арбат, 6/2** [Показать на карте](#)

- M Арбатская, 5 мин. пешком
- M Библиотека им. Ленина, 5 мин. пешком
- M Смоленская, 10 мин. пешком

**58 000 000 руб.**  
290 000 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

+7 903 796-40-96 , +7 916 195-05-18 ♥ В избранное

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**БАНК ЗЕНИТ**  
Ежемесячный платеж от 642 644 Р

\* Показательный расчет:  
Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!

**Об объекте**

Площадь:	200 м²
Этаж:	5 из 5
Высота потолков:	3,50 м
Помещение:	свободно
Планировка:	открытая
Состояние:	под чистовую отделку
Мебель:	нет

**О здании**

Год постройки:	1894
Тип здания:	торгово-офисный комплекс
Класс:	B+
Общая площадь:	7 050 м²
Участок:	0,3 га (в собственности)
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	центральное
Отопление:	центральное

**Инфраструктура**

- кафе
- ресторан
- медицинский центр
- салон красоты
- нотариальная контора
- торговая зона

Продается помещение площадью 200 кв.м на мансардном этаже по адресу: ул. Арбат д.6/2. Помещение свободной планировки, есть возможность разделить на несколько помещений. Помещение под чистовую отделку, с/у, все коммуникации, лифт, электр.мощность - 0,1 кВт на 1 кв.м. Предложение от собственника.

**A** ID:12312413 PRO  
+7 903 796-40-96  
+7 916 195-05-18

Просмотров: всего 125, за сегодня 2 Выделение Премиум сегодня, 12:50



**STREET** со входом у метро  
Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в новом ТЦ у метро. Собственник. Акция! В ноябре 5% скидка на часть помещений!  
Тел.: (495) 646-10-07

Проектная декларация на рекламируемом сайте



**LOFT** - офисы в новом БЦ  
Продажа арендного бизнеса и ПСН в БЦ RIVERDALE, Павелецкая наб. От 107 т./м2. Готовность 100%. Акция! Только 15 помещений по спеццене!  
Тел.: (495) 120-00-38



**Помещения от 14 млн руб.**  
Коммерческие помещения от Urban Group  
От 26 до 480 м. От 1.4 млн р. Экономия до 24% на этапе строительства.  
Тел.: (495) 162-55-09

Проектная декларация на рекламируемом сайте

<https://www.cian.ru/sale/commercial/154472228/>



Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа офисов в Москве > ЦАО > Арбат > метро Арбатская > улица Арбат

Новый поиск

офис в торговом-офисном комплексе на ул. Арбат, 6/2  
Москва, район Арбат, ул. Арбат, 6/2 [Показать на карте](#)

+ Просмотров: всего 49, за сегодня 5 **Премиум** сегодня, 11:25

Арбатская, 5 мин. пешком

**31 251 000 руб.**  
330 000 руб. за м²

Следить за изменением цены

[Показать телефон](#)

В избранное

**БАНК ЗЕНИТ**  
Ежемесячный платеж **от 346 263 Р**  
\* Превью-расчет  
Заполните онлайн-заявку на ипотеку [сейчас!](#)

**Об объекте**

Площадь:	94,7 м²
Этаж:	5 из 5
Высота потолков:	3,50 м
Планировка:	открытая
Состояние:	под чистовую отделку

**Торгово-офисный комплекс «на ул. Арбат, 6/2»**

Год постройки:	1894
Класс:	V+
Общая площадь:	7 050 м²
Участок:	0,3 га
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	центральное
Отопление:	центральное

Лот: 45653. Продажа представительского офиса в историческом центре Москвы на ул. Арбат, д. 6/2. В пешей доступности расположена ст. м. Арбатская. 5 мин. Общая площадь офиса 94,7 кв.м. Открытая планировка. Лифт. Высота потолка более 3-х метров. Большое количество окон. Состояние под отделку. Вход со стороны Арбата. Здание имеет новые современные инженерно-технические системы жизнеобеспечения и пожарно безопасности. **ПРЕДЛОЖЕНИЕ АКТУАЛЬНО!**



Point Estate Commerce **+7 499 553-00-48**



**Street retail в ТЦ у метро**  
Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в ТЦ у метро. Собственник, ТЦ Зелёный м. Бутырская. От 7,5 миллионов рублей. Тел.: (495) 646-10-07

РЕКЛАМА



**Помещения от 1,4 млн руб.**  
Коммерческие помещения от Urban Group От 26 до 480 м. От 1,4 млн р. Экономия до 24% на этапе строительства. Тел.: (495) 162-55-09

РЕКЛАМА

Проектная декларация на рекламируемом сайте

<https://www.cian.ru/sale/commercial/162160809/>



ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (сокр. наименование ООО «Информ-оценка» (<http://inform-ocenka.ru>)) входит в группу компаний ПЦФКО (<http://www.pcfc.ru>) в качестве самостоятельной компании для осуществления следующей деятельности:

- Мониторинг рынка бизнеса, недвижимости и оборудования. Подготовка аналитических материалов по состоянию и перспективам развития этих рынков
- Анализ и обработка статистических материалов, публикация результатов, издание справочников с характеристиками рынка объектов оценки
- Организация экспертных опросов, касающихся рынков объектов оценки, обработка результатов и формирование коллективных экспертных оценок, публикация результатов и издание справочников
- Разработка новых методов оценки, их унификация и стандартизация, разработка методических материалов, необходимых оценщикам в процессе практической работы по оценке
- Проведение семинаров и конференций по актуальным вопросам оценки собственности
- Консультация оценщиков, заказчиков и других заинтересованных лиц по проблемным вопросам оценки собственности, организация вебинаров, обучение специалистов в области оценки
- Экспертиза счетов об оценке, бизнес-планов, методических разработок по оценке собственности

[inform-ocenka.ru](http://inform-ocenka.ru)

ОФИСНО-ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ



**Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.**

Таблица 101.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта площадью 500 кв. м к удельной цене такого же объекта площадью 100 кв. м	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены объекта площадью 2000 кв. м к удельной цене такого же объекта площадью 500 кв. м	0,81	0,80	0,82
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта площадью 500 кв. м к удельной арендной ставке такого же объекта площадью 100 кв. м	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной арендной ставки объекта площадью 2000 кв. м к удельной арендной ставке такого же объекта площадью 500 кв. м	0,81	0,79	0,82

**Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**

Таблица 102.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта площадью 500 кв. м к удельной цене такого же объекта площадью 100 кв. м	0,85	0,79	0,91
Отношение удельной цены объекта площадью 2000 кв. м к удельной цене такого же объекта площадью 500 кв. м	0,81	0,75	0,88
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта площадью 500 кв. м к удельной арендной ставке такого же объекта площадью 100 кв. м	0,85	0,79	0,91
Отношение удельной арендной ставки объекта площадью 2000 кв. м к удельной арендной ставке такого же объекта площадью 500 кв. м	0,81	0,74	0,87



### 7.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке

#### 7.3.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 187

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

298

### Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 188

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,4%	10,3%	22,4%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	15,9%	10,1%	21,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	15,5%	10,1%	21,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18,2%	11,6%	24,9%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13,3%	8,5%	18,2%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,0%	8,4%	17,5%
3. Высококласная торговая недвижимость	13,0%	8,3%	17,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,2%	10,1%	22,2%

299

### **13. ПРИЛОЖЕНИЕ №3 ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА**





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 989359

Настоящий диплом выдан Семёнову Павлу  
(фамилия, имя, отчество)  
Валерьевичу  
(фамилия, имя, отчество) по 1 октября 2006 г.  
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Восточном  
(наименование государственного учреждения дополнительного профессионального образования)  
государственном центре  
университета  
по программе "Учета стоимости  
(наименование программы дополнительного профессионального образования)  
предприятия (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 19 января 2006 г.  
удостоверяет право (соответствие квалификации) Семёнова  
(фамилия, имя, отчество)  
Павла Валерьевича  
на ведение профессиональной деятельности в сфере Учета стоимо-  
(наименование)  
сти предприятия (бизнеса)

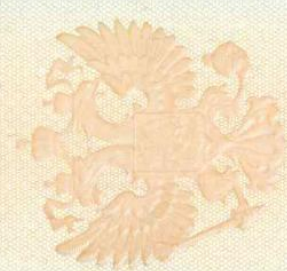


Председатель государственной  
аттестационной комиссии Павел  
Ректор (директор) Вульф

Город Восток от 19 января 2006

Мин. Госплана. 1996.

Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 991-0002





**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЁРСТВО  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
"СИБИРЬ"**

# **СВИДЕТЕЛЬСТВО**

**Семенов Павел Валерьевич**

*Является членом Некоммерческого партнерства  
Саморегулируемая организация оценщиков  
"СИБИРЬ"*

Свидетельство №  
Дата выдачи

0906  
01 июля 2014

Президент НП СОО «СИБИРЬ»



Н.В. Владимирова



## СТРАХОВОЙ СЕРТИФИКАТ

№ 2317PL0011

**страхования ответственности оценщиков  
при осуществлении оценочной деятельности**

Акционерное общество «Страховое общество газовой промышленности» (АО «СОГАЗ»), именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице **Директора Ростовского филиала АО "СОГАЗ Усова Юрия Владимировича, действующий на основании Доверенности №Ф-135/17 от «24» марта 2017 года, на основании Заявления на страхование от «08» июня 2017г. и в соответствии "Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015г. Страховщика в подтверждение заключения Договора страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности № 23176PL0011 от «08» июня 2017г. (далее – Договор), выдало настоящий страховой сертификат о страховании на следующих условиях:**

<b>1. Страхователь</b>	<b>Семенов Павел Валерьевич</b>
<b>2. Объект страхования</b>	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам
<b>3. Выгодоприобретатели</b>	являются заказчики, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен имущественный вред вследствие использования итоговой величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком Страхователь является членом НП СОО «СИБИРЬ»
<b>4. Страховые случаи</b>	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. По настоящему Договору подлежит возмещению ущерб, причиненный в период действия настоящего Договора, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
<b>5. Срок действия договора страхования</b>	Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 10.06.2017г. и действует 1 год по 24 часа 00 минут 09.06.2018г.
<b>6. Страховая сумма</b>	30 001 000(Тридцать миллионов одна тысяча) рублей 00 копеек
<b>Лимит ответственности</b>	по судебным расходам в размере 5% от страховой суммы
<b>7. Страховая премия</b>	7 950 (Семь тысяч девятьсот пятьдесят рублей) 00 копеек

**Страховщик:**  
АО «СОГАЗ»  
Директор  
Ростовского филиала АО «СОГАЗ»

Ю. В. Усов

М. П.

«08» июня 2017г.  
Страховой сертификат выдан в г. Ростов-на-Дону

