

Отчет № 101/2017

Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Дубининская д. 43, принадлежащих ООО «Акцент - Инвест»

Заказчик: ООО «АКЦЕНТ-ИНВЕСТ»

Специализированная консалтинговая фирма
общество с ограниченной ответственностью
“Экономико-правовая Экспертиза”

Отчет № 101/2017

Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Дубининская д. 43, принадлежащих ООО «Акцент-Инвест»

Дата проведения оценки: 19 декабря 2017 года
Дата составления отчета: 19 декабря 2017 года
Заказчик: ООО «Акцент - Инвест»
Исполнитель: ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Москва 2017

Содержание:

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ	3
СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	5
ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	7
1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	7
1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	9
1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	10
1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	10
ГЛАВА 2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	11
2.1. ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
2.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И УСЛОВИЯ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	11
2.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	11
2.4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	13
2.5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	14
2.6. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ.....	14
2.7. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ СПЕЦИАЛИСТАХ И ОРГАНИЗАЦИЯХ	15
2.8. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	15
2.9. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	16
2.10. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
ГЛАВА 3. АНАЛИТИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ	19
3.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.....	19
3.2. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РЕГИОНА.....	31
3.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	34
3.4. КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	36
3.5. ШКАЛА ОЦЕНКИ ФИЗИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	39
3.6. ХАРАКТЕРИСТИКА СТЕПЕНИ АКТИВНОСТИ РЫНКА.....	39
3.7. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ В 3 КВАРТАЛЕ 2017г.....	40
3.8. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О СДЕЛКАХ (ПРЕДЛОЖЕНИЙ) С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ ОТНОСИТСЯ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	54
3.9. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	60
3.10. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ РЫНКА, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.....	64
ГЛАВА 4. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ	65
4.1. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРАВ.....	65
4.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	65
4.3. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ	68
4.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	76
ГЛАВА 5. ПОНЯТИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	78
5.1. ПОДХОДЫ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	78
5.1.1. <i>Затратный подход</i>	78
5.1.2. <i>Сравнительный подход</i>	79
5.1.3. <i>Доходный подход</i>	79
5.2. ВЫБОР ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	80
ГЛАВА 6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	81
6.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	81
6.1.1. <i>Определение рыночной стоимости офисных помещений в рамках сравнительного подхода</i>	81
6.1.2. <i>Определение рыночной стоимости помещений свободного назначения в рамках сравнительного подхода</i>	89
6.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	95
6.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	111
ГЛАВА 7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	113
ГЛАВА 8. ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ	114
ГЛАВА 9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	115
ГЛАВА 10. ПРИЛОЖЕНИЯ	116

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ.

Заключение об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «Акцент – Инвест», составлено на основании Отчета об оценке № 101/2017 от 19 декабря 2017 года, подготовленного ООО «Экономико-правовая Экспертиза».

Заключение об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «Акцент – Инвест», подготовлено на основании Договора 67/2017 от 19 октября 2017 г.

Деятельность Исполнителя осуществляется на основании Закона РФ №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (с изменениями и дополнениями). Сведения об Оценщике, выполнившем настоящий Отчет, приведены в разделе 2.6.

Гражданская ответственность профессиональной деятельности Исполнителя застрахована на сумму 500 100 000 рублей на основании полиса страхования гражданской ответственности ООО «Абсолют Страхование» № 022-073-000295/16 от 31 августа 2016 г. (срок действия с 24.09.2016 г. по 23.09.2017 г.), № 022-073-001252/17 от 14 сентября 2017 г. (срок действия с 24.09.2017 г. по 23.09.2018 г.)

Оценка Объектов оценки выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденные приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. № 297, «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденные приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. № 298, «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденные приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. № 299, «Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержденные приказом Минэкономразвития от 25 сентября 2014 года №611.

Объекты оценки: объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Дубининская д. 43, принадлежащие ООО «Акцент – Инвест», в составе:

Таблица № 1

№ п/п	Наименование имущества	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Адрес
1	Нежилое помещение	77:01:0006016:1516	213,7	115054, Москва, ул. Дубининская, д 43, пом III
2	Нежилое помещение	77:01:0006042:1174	886,7	115054, Москва, ул. Дубининская, д 43

Вид определяемой стоимости имущества: Рыночная стоимость.

Цель и задача проведения оценки: Определение рыночной стоимости объекта оценки производится для целей определения начальной цены при реализации имущества с торгов.

Дата проведения оценки: 19 декабря 2017 года.

Оценщиком не проводилась как часть работы юридическая экспертиза Объектов.

В соответствии с проведенными расчетами, с учетом сделанных допущений и ограничительных условий, сделанных Оценщиком:

Рыночная стоимость нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Дубининская д. 43, общей площадью 886,7 кв.м., по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления и НДС:

103 238 000 рублей

(Сто три миллиона двести тридцать восемь тысяч) рублей

Рыночная стоимость оцениваемого Объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Дубининская д. 43, общей площадью 213,7 кв.м., по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления и НДС:

33 082 000 рублей

(Тридцать три миллиона восемьдесят две тысячи) рублей

В настоящем Отчете об оценке представлены характеристика Объекта оценки, необходимая информация и расчеты для определения его рыночной стоимости. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Обращаем так же Ваше внимание на то, что в соответствии со ст. 12 Федерального закона РФ № 135-ФЗ «...Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации...»

**Генеральный директор
ООО «Экономико-правовая Экспертиза»**

Разоронова М.А.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

19 декабря 2017 года

Москва

**Конкурсному управляющему ООО «Акцент-Инвест»
г-ну Поволоцкому А.Ю.**

Согласно Договору 67/2017 от 19 октября 2017 г. ООО «Экономико-правовая Экспертиза» произвела расчёт объектов недвижимого имущества принадлежащего ООО «Акцент-Инвест».

Деятельность Исполнителя осуществляется на основании Закона РФ №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (с изменениями и дополнениями). Сведения об Оценщике, выполнившим настоящий Отчет, приведены в разделе 2.6.

Гражданская ответственность профессиональной деятельности Исполнителя застрахована на сумму 500 100 000 рублей на основании полиса страхования гражданской ответственности ООО «Абсолют Страхование» № 022-073-000295/16 от 31 августа 2016 г. (срок действия с 24.09.2016 г. по 23.09.2017 г.), № 022-073-001252/17 от 14 сентября 2017 г. (срок действия с 24.09.2017 г. по 23.09.2018 г.)

Оценка Объекта оценки выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденные приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. № 297, «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденные приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. № 298, «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденные приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. № 299, «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденные приказом Минэкономразвития от 25 сентября 2014 года №611.

Объекты оценки: объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Дубининская д. 43, принадлежащие ООО «Акцент – Инвест», в составе:

Таблица № 2

№ п/п	Наименование имущества	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Адрес
1	Нежилое помещение	77:01:0006016:1516	213,7	115054, Москва, ул Дубининская, д 43, пом III
2	Нежилое помещение	77:01:0006042:1174	886,7	115054, Москва, ул Дубининская, д 43

Вид определяемой стоимости имущества: Рыночная стоимость.

Цель и задача проведения оценки: Определение рыночной стоимости объекта оценки производится для целей определения начальной цены при реализации имущества с торгов.

Дата проведения оценки: 19 декабря 2017 года.

Оценщиком не проводилась как часть работы юридическая экспертиза Объектов.

В соответствие с проведенными расчетами, с учетом сделанных допущений и ограничительных условий, сделанных Оценщиком:

Рыночная стоимость нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Дубининская д. 43, общей площадью 886,7 кв.м., по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления и НДС:

103 238 000 рублей

(Сто три миллиона двести тридцать восемь тысяч) рублей

Рыночная стоимость оцениваемого Объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул.

Дубининская д. 43, общей площадью 213,7 кв.м., по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления и НДС:

33 082 000 рублей

(Тридцать три миллиона восемьдесят две тысячи) рублей

В настоящем Отчете об оценке представлены характеристика Объекта оценки, необходимая информация и расчеты для определения его рыночной стоимости. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Обращаем так же Ваше внимание на то, что в соответствии со ст. 12 Федерального закона РФ № 135-ФЗ «...Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации...»

**Генеральный директор
ООО «Экономико-правовая Экспертиза»**

Разоронова М.А.

Глава 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки

На основании 67/2017 от 19 октября 2017 г. ЗАКАЗЧИК поручает, а ОЦЕНЩИК производит оценку рыночной стоимости объектов недвижимого имущества принадлежащих ООО «Акцент-Инвест».

1.2. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Таблица № 3

Перечень объектов оценки

№ п/п	Наименование имущества	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Адрес
1	Нежилое помещение	77:01:0006016:1516	213,7	115054, Москва, ул Дубининская, д 43, пом III
2	Нежилое помещение	77:01:0006042:1174	886,7	115054, Москва, ул Дубининская, д 43

Источник: данные Заказчика

Таблица № 4

Краткая характеристика Объекта оценки

Основные сведения		
Нежилые помещения общей площадью 886,7 кв.м.		
Наименование объекта недвижимости	Нежилые помещения	
Общая площадь	886,7 кв.м.	
Номер этажа, на котором расположено помещение	Подвал №0, Этаж №1, Этаж №2, Этаж №3	
Точный адрес	Г. Москва, ул. Дубининская, д. 43	
Вид определяемого права	Право собственности	
Собственник	ООО «Акцент-Инвест»	
Свидетельство о государственной регистрации права	№№77-77-12/015/2009-814 от 07.09.2009	
Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	№ 77/100/501/2017-1608 от 14.11.2017	
Существующие ограничения (обременения) права	вид:	Арест, Разрешить наложение ареста на имущество ООО "Акцент Инвест" на срок до 21 декабря 2017года в виде запрета собственнику и владельцу распоряжаться и совершать сделки, направленные на отчуждение имущества либо обременение права на имущество, а именно: г.Москва,ул.Дубининская,д.43,кад.№ 77:01:0006042:1174, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 886,7 кв.м
	дата государственной регистрации:	13.10.2017
	номер государственной регистрации:	77:01:0006042:1174-77/012/2017-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Постановление суда от 25.09.2017 № уголовного дела 11601455051001514, выдавший орган. Тверской районный суд города Москвы, судья Меркулов А.А
	вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	10.06.2013	

	номер государственной регистрации:	77-77-11/1452013-559	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок исполнения обязательства- 30.12.2014 г.	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерный коммерческий банк "ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ТОРГОВЫЙ БАНК" (открытое акционерное общество), ИНН: 7717002773, ОГРН: 1027739543182	
	основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимости (ипотеки) от 23.01.2013 №12/зкл-01, дата регистрации 10.06.2013, №77-77-11/145/2013-559; КРЕДИТНЫЙ ДОГОВОР от 10.01.2012 №12/кл-01	
Функциональное назначение	Офисное		
Перепланировка	Нет данных		
Состояние объекта	Рабочее		
Состояние внутренней отделки	Рабочее		
Назначение	Нежилое		
Номера помещений	подвал, помещение I - комнаты с 1 по 13; этаж 1, помещение 11-комнатные 1 по 4; помещение IV- комната 1; этаж 2, помещение V-комнаты с 1 по 16; этаж 3, помещение VI - комнаты с 1 по 16		
Нежилые помещения общей площадью 213,7 кв.м.			
Наименование объекта недвижимости	Нежилые помещения		
Общая площадь	213,7 кв.м.		
Номер этажа, на котором расположено помещение	Этаж №1		
Точный адрес	Г. Москва, ул. Дубининская, д. 43		
Вид определяемого права	Право собственности		
Собственник	ООО «Акцент-Инвест»		
Свидетельство о государственной регистрации права	№№77-77-12/015/2009-819 от 07.09.2009		
Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	№ 77/100/227/2017-5241 от 30.08.2017		
Существующие ограничения (обременения) права	1.	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	10.06.2013
		номер государственной регистрации:	77-77-11/145/2013-559
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	По 30.12.2014 г.
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерный коммерческий банк "ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ТОРГОВЫЙ БАНК" (открытое акционерное общество), ИНН: 7717002773, ОГРН: 1027739543182
		основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимости (ипотеки) от 23.01.2013 №12/зкл-01, дата регистрации 10.06.2013, №77-77-11/145/2013-559; КРЕДИТНЫЙ ДОГОВОР от 10.01.2012 №12/кл-01
	2.	вид:	Аренда этаж 1, помещение III- комнаты с 1 по 10 ¹
		дата государственной регистрации:	07.06.2013
		номер государственной	77-77-11/094/2013-487

¹ Согласно данным Заказчика, по состоянию на дату проведения оценки данные договор аренды является не действующим.

	регистрации;	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	С 25.01.2013 по 25.01.2018
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Эспрессо-бар», ИНН: 7705992420, ОГРН: 1127746577529
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения от 25.01.2013 № АИ-ЭБ/2013, дата регистрации 07.06.2013 №77-77-11/094/2013-487
Функциональное назначение	Помещение свободного назначения - кафе	
Перепланировка	Нет данных	
Состояние объекта	Рабочее	
Состояние внутренней отделки	Рабочее	
Назначение	Нежилое	
Физические характеристики здания, в котором расположены оцениваемые помещения		
Дата строительства здания	2007 г.	
Этажность	4 + подвал	
Функциональное назначение подземного этажа	технический	
Общая площадь здания, в котором расположены оцениваемые помещения, кв.м.	1 419,5	
Объем здания, куб.м.	7 225	
Фундаменты	Сборный железобетонный	
Стены и перегородки	Блочные/ гипсокартонные кирпич	
Перекрытия	Ж/бетонные плиты	
Кровля	рулонная	
Полы	Линолеум	
Проемы оконны	стеклопакет	
Наружная отделка	Гранитные плиты	
Внутренняя отделка	Окрашено/ облицовка керамическими плитками	
Инженерное оборудование и благоустройства		
Центральное отопление	Есть	
Водопровод	Есть	
Канализация	Есть	
Горячее водоснабжение	Есть	
Коммуникационная связь	Есть	
Кондиционирование	Есть	
Вентиляция (приточно-вытяжная)	Есть	
Электричество	Есть	
Лифты	Пассажирский	
Парковка	Стихийная	
Данные о земельном участке		
Адрес	Г. Москва, ул. Дубининская, д. 43 стр.1	
Вид права	Право долгосрочной аренды до 23.06.2054 г.	
Правообладатель	ООО «Акцент-Инвест»	
Правоподтверждающие / правоустанавливающие документы	Договор аренды земельного участка № М-01-029703 от 18.11.2005 г.	
Кадастровый номер	77:01:0006016:42	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Разрешенное использование	Для размещения объектов предпринимательской деятельности	
Площадь, кв.м.	370	

Источник: информация заказчика

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

В рамках настоящего отчета при определении рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Акцент-Инвест», были использованы сравнительный и доходный подходы.

Затратный подход в рамках настоящего Отчёта не применялся.

Обоснование использования метода в рамках каждого из подходов приведено в разделе 5.1. настоящего Отчета. Отказ от применения затратного подхода представлен в разделе 5.2 настоящего Отчёта.

В процессе использования различных подходов были получены следующие значения рыночной стоимости:

Таблица № 5

Результаты, полученные в рамках используемых подходов:

Местоположение	Рыночная стоимость по затратному подходу, руб.(с НДС)	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.(с НДС)	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.(с НДС)
Нежилое помещение общей площадью 886,7 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Дубининская д. 43	Не применялся	112 723 000	93 753 000
Нежилое помещение общей площадью 213,7 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Дубининская д. 43	Не применялся	34 052 000	32 112 000

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая экспертиза»

1.4. Итоговая величина рыночной стоимости Объектов оценки

Рыночная стоимость нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Дубининская д. 43, общей площадью 886,7 кв.м., по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления и НДС:

103 238 000 рублей

(Сто три миллиона двести тридцать восемь тысяч) рублей

Рыночная стоимость оцениваемого Объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Дубининская д. 43, общей площадью 213,7 кв.м., по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления и НДС:

33 082 000 рублей

(Тридцать три миллиона восемьдесят две тысячи) рублей

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

В рамках поставленной задачи оценщиком были проанализированы документы, характеризующие правовой статус и результаты хозяйственной деятельности, экономические факторы, оказывающие определяющее влияние на стоимость объекта оценки.

Оценка стоимости проведена, исходя из наличия права собственности на объект оценки без каких-либо ограничений. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего отчета.

Глава 2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.

2.1. Дата определения стоимости Объекта оценки

Датой определения стоимости Объекта оценки является 19 декабря 2017 года. Все расчеты выполнены в рублях на дату определения стоимости.

2.2. Применяемые стандарты оценки и условия их применения.

Оценка Объекта выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки № 1, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)"
- Федеральный стандарт оценки № 2, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)"
- Федеральный стандарт оценки № 3, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)""
- Федеральный стандарт оценки № 7, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)""

Оценка Объекта так же выполнена в соответствии с требованиями Стандартов и правил оценочной деятельности НП СРО АРМО (СТО АРМО 1.01-2008, СТО АРМО 2.01-2008, СТО АРМО 3.01-2008, СТО АРМО 4.01-2008), утвержденные Решением Президиума от 16.01.2008.

Применение ФСО обусловлено обязательностью их применения субъектами оценочной деятельности, а применение стандартов и правил оценочной деятельности НП СРО АРМО является обязательным для членов данной организации.

2.3. Задание на оценку.

Таблица № 6

Основание для проведения оценки:	67/2017 от 19 октября 2017 г.			
Объект оценки:	объекты недвижимого имущества, принадлежащие ООО «Акцент – Инвест», в составе:			
	Таблица № 7			
	№ п/п	Наименование имущества	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.
1	Нежилое помещение	77:01:0006016:1516	213,7	115054, Москва, ул Дубининская, д 43, пом III
2	Нежилое помещение	77:01:0006042:1174	886,7	115054, Москва, ул Дубининская, д 43

Имущественные права на объекты оценки:	Собственность
Вид стоимости	<p>Оценке подлежит рыночная стоимость. Определение рыночной стоимости, используемое в Отчете соответствует определению, приведенному в статье 3 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» «...под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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».
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение рыночной стоимости объекта оценки производится для целей определения начальной цены при реализации имущества с торгов.
Дата определения стоимости	19 декабря 2017г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	<p>В процессе подготовки отчета об оценке, Исполнитель исходит из следующих допущений и ограничений:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. • Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату проведения оценки. Однако, эти предположения могут измениться с течением времени. • Сведения, полученные Исполнителем и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Исполнитель не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации. • Исполнитель не несет ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения; • Исполнитель обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Исполнитель обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц: <ul style="list-style-type: none"> - лиц, письменно уполномоченных Заказчиком; - суда, арбитражного или третейского суда; - уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков. • Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть

	<p>предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Исполнителем.</p> <ul style="list-style-type: none"> • От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. • При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет недвижимостью, исходя из своих наилучших интересов. • Объект оценки, по нашим предположениям, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в настоящем Отчете, которые могут повлиять на его стоимость. • Объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам. • Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно оцениваемой стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, указанной в данном отчете. <p>Итоговая величина рыночной или иной стоимости Объекта оценки, определенная в Отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</p>
Предоставление информации	<p>Информация, устанавливающая количественные и качественные характеристики Объекта оценки, , представляется Заказчиком.</p> <p>Документы и информация, предоставляемые Заказчиком Исполнителю, должны отвечать требованиям ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» (раздел IV Требования к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, п.11): «...Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке...».</p>

2.4. Последовательность проведения оценки

В соответствии с ФСО №3 (III, п.8и) в отчете об оценке «... должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки...»

Последовательность проведения оценки представлена ниже:

1. Идентификация (составление уточненного перечня) объекта оценки

Для идентификации (составления уточненного перечня) объекта оценки источником информации послужили следующие документы:

- Выписка из ЕГРН № 77/100/227/2017-5241 от 30.08.2017 г.
- Выписка из ЕГРН № 77/100/501/2017-1608 от 14.11.2017 г.
- Технический паспорт на здание, расположенное по адресу: г.Москва, ул. Дубининская, д. 43
- Договор аренды земельного участка № М-01-029703 от 18.11.2005 г.
- Экспликация помещений по адресу: г.Москва, ул. Дубининская, д. 43

2. Анализ рынка коммерческой недвижимости Москвы

Для определения ценовых ориентиров стоимости был проведен анализ рынка коммерческой недвижимости г. Москвы. Результаты приведены в разделе «Глава 3. Аналитический раздел» настоящего Отчета.

3. Выбор подходов к определению рыночной стоимости Объектов оценки

Подробное описание предпринятых действий приведено в Главе 5. На основании проведенного анализа рыночной информации и информации об объектах недвижимости было принято решение производить определение рыночной стоимости объектов оценки сравнительным и доходным подходами. Обоснование отказа от применения затратного подхода приведено в разделе 5.2.

4. Применение затратного подхода

Затратный подход при определении рыночной стоимости Объектов оценки не применялся. Обоснование отказа от применения затратного подхода приведено в разделе 5.2.

5. Применение сравнительного подхода

Для оценки с использованием сравнительного подхода были изучены цены предложения по сделкам купли-продажи офисных помещений, расположенных в бизнес-центрах класса В и помещений свободного назначения в г. Москве. Результаты расчетов приведены в Главе 6.1.

6. Применение доходного подхода

Для оценки с использованием доходного подхода были изучены цены предложения по сделкам аренды офисных помещений расположенных в бизнес-центрах класса В и помещения свободного назначения в г. Москве и Результаты расчетов приведены в Главе 6.2.

7. Итоговая рыночная стоимость

Согласование результатов оценки и итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого Объекта приведена в Главе 6.3.

Настоящий Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, с применением основных подходов оценки. В процессе работы были собраны все необходимые данные, и был проведен анализ рынка коммерческой недвижимости г. Москвы, для того, чтобы прийти к заключению о рыночной стоимости объекта оценки. Окончательная величина рыночной стоимости Объектов была получена на основании применения указанных выше подходов.

2.5. Сведения о Заказчике

Таблица № 8

Сведения о Заказчике

Полное наименование и организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью «Акцент-Инвест»
Сокращенное наименование	ООО «АКЦЕНТ-ИНВЕСТ»
ОГРН	1027739146522 от 04.09.2002 г.
ИНН	7708176967
КПП	770501001
Место нахождения	115093, г. Москва, 1-й Щипковский пер., дом 5
Сведения о руководителе (лицо, подписавшее договор на оценку):	Конкурсный управляющий – Поволоцкий А.Ю.
Банковские реквизиты	р/с № 40702810500000004684 АКБ «Инвестторгбанк» (ПАО), г. Москва к/с 30101810645250000267 БИК 044525267

2.6. Сведения об Исполнителе и Оценщике**2.7.1. Сведения об Исполнителе**

Таблица № 9

Сведения об Исполнителе

Полное наименование и организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью «Экономико-правовая Экспертиза»
ОГРН	1027700229810
Дата присвоения ОГРН	18.09.2002 г.
ИНН	7705230550
КПП	770501001
Место нахождения:	115093, г. Москва, 1-й Щипковский пер., д.3, оф. 320
Генеральный директор	Разоренова М.А.
Банковские реквизиты	р/с № 40702810400020001070 в ДО «Москворецкое отделение» ПАО «МинБанк», к/с № 30101810300000000600, БИК 044525600
Сведения о независимости юридического	Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой

лица, с которым оценщик заключил трудовой договор в соответствии со статьей 16 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	договор, не имеет имущественных интересов в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки
Полис страхования	Гражданская ответственность профессиональной деятельности Исполнителя застрахована на сумму 500 100 000 рублей на основании полиса страхования гражданской ответственности ООО «Абсолют Страхование» № 022-073-000295/16 от 31 августа 2016 г. (срок действия с 24.09.2016 г. по 23.09.2017 г.), № 022-073-001252/17 от 14 сентября 2017 г. (срок действия с 24.09.2017 г. по 23.09.2018 г.)

2.7.2. Сведения об Оценщике

Таблица № 10

Сведения об Оценщике

Фамилия, имя, отчество	Косилова Екатерина Викторовна
Трудовой договор оценщика	Трудовой договор №11 от 27.01.2016 года
Местонахождение оценщика:	г. Москва, ул. Б.Тульская, д. 10, стр. 9, оф. 9702, тел.(495) 933-83-66
Почтовый адрес	115191 Москва, Б. Тульская 10 стр. 9 оф. 9702
Контактный телефон	8 495 933 83 66
Адрес электронной почты	ere@ere.ru
Стаж работы в оценочной деятельности	13 лет
Сведения о саморегулируемой организации оценщиков (СРО), членом которой является Оценщик	
Наименование СРО	НП «Саморегулируемая организация Ассоциации российских магистров оценки»
Место нахождения:	г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.19
Реестровый номер (дата включения) в реестре саморегулируемых организаций оценщиков:	№ 2041 от 27 января 2016 года
Информация о членстве в СРО	Свидетельство о членстве в НП «СРО АРМО» № 3134-16 от 27.01.2016 года
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ВСВ № 0541231 от 05 ноября 2004 года Финансовая академия при Правительстве РФ, экономист по специальности «Финансы и кредит», свидетельство №5514 Государственной академии промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова по программе «Оценочная деятельность» (2007 г.).
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность Оценщика за причинение убытков третьим лицам в связи с осуществлением Оценщиком своей деятельности застрахована в ООО «Абсолют Страхование» от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.). Страховой полис № 022-073-000651/16 от 08.12.2016 года, выдан на срок с 26 января 2017 года по 25 января 2018 года, размер страховой суммы 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

2.7. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки специалистах и организациях

Другие оценщики, специалисты и эксперты, организации к выполнению работ по данному Отчету не привлекались.

2.8. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

Следующие предположения, допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату проведения оценки. Однако, эти предположения могут измениться с течением времени.
3. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
4. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:
 - лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;
 - суда, арбитражного или третейского суда;
 - уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.
5. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.
6. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
7. При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет недвижимостью, исходя из своих наилучших интересов.
8. Объекты оценки, по нашим предположениям, не обладают какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в настоящем Отчете, которые могут повлиять на их стоимость.
9. Объекты оценки соответствуют всем санитарным и экологическим нормам.
10. Последние цифры чисел при расчетах могут иметь незначительные погрешности. Это связано с внутренними округлениями используемой программы Microsoft Excel, и не влияет на окончательный результат в допустимых пределах.

2.9. Термины и определения

В рамках Отчета были использованы следующие термины и определения. Далее по тексту приведены ссылки на Федеральные стандарты (в случае использования терминов, приведенных в Стандартах). Для полного, недвусмысленного толкования в тексте Отчета были введены дополнительно термины и определения уточняющего характера.

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки. (ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Общие понятия оценки, подходы и требования» к проведению оценки (ФСО № 1), п.8.).

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме (в соответствии с Федеральным Законом РФ № 135-ФЗ ст. 3)

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, восстановления либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Общие понятия оценки, подходы и требования» к проведению оценки (ФСО № 1), п.18.)

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Общие понятия оценки, подходы и требования» к проведению оценки (ФСО № 1), п.12.).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Общие понятия оценки, подходы и требования» к проведению оценки (ФСО № 1), п.15.).

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (ФСО № 1, п. 4).

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (ФСО № 1, п. 6).

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке. (ФСО № 1, п. 7).

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки. (ФСО № 1, п. 9).

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. (ФСО № 1, п. 10).

Ставка (коэффициент) капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.

2.10. Анализ достаточности и достоверности информации, используемой при определении рыночной стоимости объекта оценки

В соответствии с ФСО №3 (II, п. 5):

«При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

В отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;

Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;

Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Документы, предоставленные Заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии.»

При выполнении анализа, расчетов, принятии допущений оценщик руководствовался данными принципами. Информация, предоставленная Заказчиком, была подтверждена должным образом.

Для обеспечения достоверности информации о сопоставимых аналогах и другой рыночной информации оценщик приводит ссылки на источник информации, распечатки с используемых периодических изданий и сайтов интернет в Приложении к Отчету, проводил беседу с контактными лицами по объектам аналогам для подтверждения информации и выявления дополнительной необходимой информации.

Анализ аналогов отобранных для проведения сравнительного и доходного подхода и прочей рыночной информации позволяет также подтвердить соблюдение принципа достаточности приведенной информации (привлечение дополнительной информации с учетом сделанных допущений или увеличение числа аналогов используемых для расчета не приведет к существенному изменению стоимости Объекта оценки).

Глава 3. АНАЛИТИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ

В соответствии с *ФСО №3 (III, п.8, з): «в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: ...анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость...»*, поэтому аналитический раздел включает основную информацию по следующим направлениям:

1. Анализ общеэкономической ситуации в РФ (основные тенденции, прогнозы);
2. Анализ социально-экономической ситуации в г. Москве (основные тенденции);
3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект;
4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов недвижимости;
5. Обзор рынка коммерческой недвижимости в г. Москве;
6. Основные выводы рынка недвижимости в г. Москва.

При составлении аналитического материала были использованы следующие источники информации:

Таблица № 11

Источники аналитической информации

Наименование обзора	Авторство	Источник получения информации
Картина экономики в РФ в октябре 2017 года	Министерство Экономического Развития РФ	Официальный сайт МЭР РФ: http://www.economy.gov.ru
Характеристика региона г. Москва	Рейтинговое агентство «Эксперта РА»	Официальный сайт http://raexpert.ru/database/regions/mos/
Сводный обзор стоимости и основных показателей рынка офисной недвижимости по крупнейшим аналитическим изданиям за 3 квартал 2017 г.	Группа компаний «Конти»	Официальный сайт: http://www.konti.ru
Обзор рынка офисной недвижимости г. Москвы за 3 кв. 2017 г.	Компания «Knight Frank»	Официальный сайт: http://www.knightfrank.ru/
Обзор рынка помещений Street-retail г. Москва за 3 кв. 2017 г.	Компания «Colliers»	Официальный сайт: http://www.colliers.com/ru-ru/moscow
Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Москвы	Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY № 272 ноябрь 2017 г.	Официальный сайт: http://rway.ru/

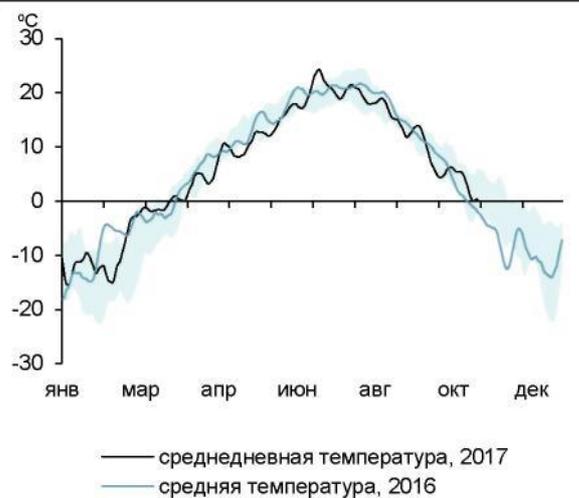
3.1. Социально-экономическая ситуация в Российской Федерации

Картина экономики РФ в октябре 2017 года.

Рост ВВП в 3 кв. 2017 г. замедлился до 1,8% г/г с 2,5% г/г во 2 кв.2017, оказавшись ниже ожиданий рынка (Bloomberg-консенсус 1,9% г/г) и оценки Минэкономразвития России (2,2% г/г). В октябре темп экономического роста, по оценке, замедлился до 1,0% г/г. При общем положительном воздействии сделки ОПЕК+ на российскую экономику в октябре динамика выпуска в добывающем секторе и связанных с ним секторах стала ограничением для экономического роста. Дополнительными факторами замедления роста выступили негативная динамика в отдельных секторах обрабатывающей промышленности и снижение темпов восстановления кредитной активности в банковской сфере. Указанные факторы являются временными, не свидетельствуют об ухудшении качества экономического роста и не формируют рисков для устойчивости роста в будущем.

Оценка темпов роста ВВП в 2017 году сохраняется на уровне около 2%. Несмотря на то, что уже доступны данные Росстата за январь-октябрь, текущие цифры основаны на неполном круге информации. Более точная оценка динамики ВВП за 2017 год будет возможна только после поступления годовых данных по субъектам малого и среднего предпринимательства, дополнительной информации из годовой отчетности крупных и средних предприятий.

В 3 кв. 2017, по оценкам, произошла ребалансировка внутреннего спроса. Если во 2 кв. 2017 основной вклад в экономический рост внес инвестиционный спрос (то есть рост как валового накопления



Источник: ЕЭС РФ, расчеты Минэкономразвития России
Примечание: данные сглажены 7-дневной скользящей средней

Рисунок № 2. Нормализация погодных условий

Остановка роста в промышленности в октябре была обусловлена негативными тенденциями в отраслях, связанных с добычей и первичной переработкой полезных ископаемых. При общем стабилизирующем воздействии сделки ОПЕК+ на рынок нефти ответственное исполнение Россией своих обязательств, как и предполагалось, оказывало сдерживающее влияние не только на добычу сырой нефти, но и на производство нефтепродуктов. В большинстве регионов России в октябре этого года погодные условия соответствовали календарной норме, что способствовало дальнейшему замедлению роста производства природного газа, а также снижению выпуска в электроэнергетике. Наконец, около 1 п.п. падения выпуска промышленности объясняется провалом в металлургии (на 9,9% г/г в октябре), который, по-видимому, носил разовый характер.

В то же время несырьевой сектор промышленности продолжил устойчиво расти. Поддержку обрабатывающим отраслям в октябре оказали ускорение роста в химическом комплексе (+6,5% г/г) и пищевой промышленности (+5,3% г/г). Позитивную динамику продолжают демонстрировать и отдельные подотрасли машиностроения. Двухзначные темпы роста выпуска легковых и грузовых автомобилей стимулируют спрос в смежных отраслях. Программа обновления пассажирского вагонного парка РЖД и грузового подвижного состава транспортных компаний продолжает обеспечивать высокие темпы роста производства вагонов.

Таблица № 12

Показатели производственной активности

	10м17	окт.17	3кв17	сен.17	авг.17	2кв17	1кв17	2016
Грузооборот транспорта								
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,4	5,5	5,3	5,6	5,2	7,6	6,6	1,8
Погрузки грузов на ж/д транспорте								
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0	4,6	1,5	1,8	0,4	3,4	3,8	0,7
Промышленное производство								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,6	0,0	1,4	0,9	1,5	3,8	0,1	1,3
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-0,3	-	-0,1	-0,1	-	-	-
Добыча полезных ископаемых								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	-0,1	2,3	-0,1	2,9	4,8	1,2	2,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	0,0	-	-1,7	-0,8	-	-	-
Обрабатывающие производства								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,9	0,1	0,4	1,1	0,7	3,2	-0,8	0,5
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-0,6	-	0,5	0,4	-	-	-
Пищевая промышленность								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	5,3	2,8	1,2	4,8	0,4	0,9	2,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	1,6	-	-1,8	1,4	-	-	-
Легкая промышленность								
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,0	4,2	-0,3	-0,8	-1,9	6,0	6,7	-0,3
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	0,9	-	1,7	-1,8	-	-	-
Деревообрабатывающий комплекс								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,2	-0,4	1,0	2,3	-0,8	1,9	4,3	1,0
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-2,1	-	1,6	1,0	-	-	-
Кокс и нефтепродукты								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	-1,7	1,3	0,4	-0,2	2,9	-1,8	-1,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	0,1	-	0,0	-1,1	-	-	-
Химический комплекс								
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,9	6,5	3,3	5,1	3,1	6,9	7,5	3,3
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	0,3	-	1,2	1,4	-	-	-
Неметаллическая минеральная продукция								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0	1,7	1,4	0,5	1,7	1,9	2,9	-6,0
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-0,2	-	-0,2	0,0	-	-	-
Металлургический комплекс								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-3,9	-9,9	0,1	-1,0	4,5	-1,5	-8,9	0,1
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-2,5	-	-3,2	3,2	-	-	-
Машиностроительный комплекс								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	4,9	1,6	23,2	-1,4	5,7	-0,9	1,6
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-19,2	-	26,4	5,2	-	-	-
Прочие производства								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	13,2	-1,4	-4,5	-0,8	-2,5	2,4	-1,4
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	1,3	-	-0,2	-0,9	-	-	-
Обеспечение эл/энергией, газом и паром								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,3	-2,1	0,2	-0,1	0,3	3,6	1,3	1,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-0,6	-	-0,1	-0,8	-	-	-
Водоснабжение и водоотведение, утилизация отходов								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-2,4	-1,0	-3,7	-3,6	-3,4	1,0	-5,1	-0,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	0,1	-	0,0	0,8	-	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Ситуация в сельском хозяйстве

В октябре выпуск продукции сельского хозяйства снизился на 2,5% г/г после двух месяцев уверенного роста. Спад произошел, несмотря на рекордный урожай зерновых, который, по предварительной оценке Росстата на 1 ноября, составил 135,3 млн. тонн и уже превысил как показатель прошлого года (120,7 млн. тонн в целом за 2016 год), так и исторический максимум 1978 года.

Волатильность выпуска в сельском хозяйстве обусловлена в первую очередь смещением графика уборки урожая из-за изменения погоды. Если в текущем году активизация уборочной кампании пришлось на август-сентябрь, то в прошлом году она была несколько пролонгирована из-за дождливой погоды в сентябре в отдельных регионах, что, в свою очередь, создало относительно высокую базу для текущего года. Вклад в падение выпуска сельского хозяйства в октябре также внесло отставание по сбору подсолнечника (на 1 ноября - на 20,7% г/г), которое обусловлено прежде всего запозданием уборочных работ в текущем году. Из-за более позднего созревания подсолнечника, а также неблагоприятных погодных условий в октябре в ряде регионов его произрастания по состоянию на 1

ноября было обработано только 66,3% площади посевов по сравнению с 86,5% на аналогичную дату прошлого года.

По итогам ноября ожидается нормализация динамики сельского хозяйства в результате завершения уборочной кампании. По итогам года прогнозируются высокие показатели сбора зерновых при снижении урожая овощей. Отставание по сбору подсолнечника, вероятно, сократится, при этом расширение площадей посадок в этом году (на 5,3%) позволит, по крайней мере, частично компенсировать более низкие показатели урожайности. Таким образом, в текущем году ожидается рост производства продукции растениеводства и сельского хозяйства в целом.



Рисунок № 3. В Октябре выпуск в сельском хозяйстве неожиданно снизился

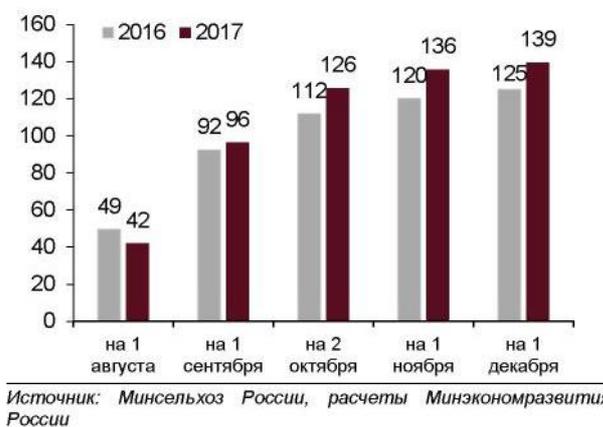


Рисунок № 4. Несмотря на рекордные показатели сбора зерновых и зернобобовых культур

Внутренний спрос

В 3 кв. 2017, по оценке, произошла ребалансировка внутреннего спроса. Если во 2 кв. 2017 основной вклад в экономический рост внес инвестиционный спрос (то есть рост как валового накопления основного капитала, так и запасов материальных оборотных средств), то в 3 кв. 2017, по оценке, более значимым был рост потребительского спроса. Рост оборота розничной торговли в июле-сентябре ускорился до 2,0% г/г по сравнению с 1,0% г/г во 2 кв. 2017. В то же время темп роста инвестиций в основной капитал в 3 кв. 2017 снизился до 3,1% г/г (по сравнению с 6,3% г/г во 2 кв. 2017) и оказался близок к оценкам Минэкономразвития России (3,6-4,0% г/г). Замедление роста инвестиций произошло в том числе из-за исчерпания эффекта низкой базы первого полугодия 2016 года (в 3кв16 инвестиции увеличились на 0,5% г/г после сокращения на 1,4% г/г в 1П16).



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Рисунок № 5. Индекс потребительских настроений в октябре остался на высоких уровнях



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Рисунок № 6. Восстановление потребительской активности носит всесторонний характер

Основной вклад в рост инвестиций по-прежнему вносят вложения в модернизацию производственных мощностей. Выпуск машиностроительной продукции инвестиционного назначения в 3 кв. 2017 увеличился на 4,5% г/г (во 2 кв. 2017 - на 11,0% г/г). Индекс физического объема инвестиционного импорта продолжил расти высокими темпами - на 37,8% г/г в 3 кв. 2017 (39,6% г/г во 2 кв. 2017). Строительство, по уточненным данным, внесло нейтральный вклад в динамику инвестиций в 3 кв. 2017. В октябре предложение машиностроительной продукции инвестиционного назначения - как отечественного, так и зарубежного производства - продолжило расширяться, в то время как объем строительных работ продемонстрировал спад в годовом выражении (на 3,1% г/г). Вместе с тем октябрьский спад в строительстве не вполне согласуется с устойчивым ростом в годовом выражении с мая текущего года производства стройматериалов, что свидетельствует о возможности уточнения данных по строительству при поступлении более полной информации.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рисунок № 7. Рост инвестиций обеспечивается увеличением производства машин и оборудования



Рисунок № 8. Рост инвестиционного импорта

В октябре оборот розничной торговли второй месяц подряд показал трехпроцентный рост.

Розничные продажи выросли на 3,0% г/г (по сравнению с 3,1% г/г в сентябре), в помесечном выражении с исключением сезонного фактора - на 0,2% м/м за (сентябрь - 0,4% м/м за). Годовой рост показателя на уровне выше 3% на протяжении двух месяцев подряд зафиксирован впервые с апреля 2014 года. Увеличение потребительской активности поддерживается ростом реальных заработных плат, улучшением потребительских настроений, а также восстановлением потребительского кредитования.

Позитивные тенденции наблюдаются и в других сегментах потребительского рынка. В октябре продолжился рост оборота общественного питания (на 3,4% г/г). Кроме того, с начала года динамично растет объем международных пассажирских авиаперевозок (на 26,3% г/г в сентябре, на 33,8% г/г за первые 9 месяцев года).

Таблица № 13

Показатели потребительской активности

	10м17	окт.17	3кв17	сен.17	авг.17	2кв17	1кв17	2016	2015
Оборот розничной торговли									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	3,0	2,0	3,1	1,9	1,0	-1,6	-4,6	-10,0
в % к предыдущему месяцу (SA)		0,2		0,4	0,3				
Продовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,1	3,1	1,9	3,7	1,7	-0,4	-3,0	-5,0	-9,0
в % к предыдущему месяцу (SA)		-0,5		1,1	0,5				
Непродовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,6	3,0	2,3	2,7	2,1	2,2	-0,3	-4,2	-10,9
в % к предыдущему месяцу (SA)		0,0		0,4	0,1				
Платные услуги									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,2	0,3	0,2	0,1	-0,8	0,6	0,2	0,7	-1,1
в % к предыдущему месяцу (SA)		0,0		0,3	-0,4				

Источник: Росстат, ФТС, расчеты Минэкономразвития России

Таблица № 14

Показатели инвестиционной активности

	10м17	окт.17	3кв17	сен.17	авг.17	2кв17	1кв17	2016	2015
Инвестиции в основной капитал									
в % к соотв. периоду предыдущего года			3,1			6,3	2,3	-0,9	-10,1
в % к предыдущему периоду (SA)			-1,5			1,6	2,2		
Строительство									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-2,1	-3,1	0,0	0,1	0,6	-2,6	-4,5	-2,2	-3,9
в % к предыдущему периоду (SA)		-0,9	0,4	-0,2	0,1	0,2	-1,3		
Производство инвест. товаров¹									
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,7	6,2	4,3	3,2	3,2	5,2	-0,2	-2,2	-5,1
в % к предыдущему периоду (SA)		0,8	-1,2	0,9	-1,6	5,2	-0,1		
Импорт инвестиционных товаров²									
в % к соотв. периоду предыдущего года			37,8	58,5	34,5	39,6	7,8	5,5	-30,1
в % к предыдущему периоду (SA)			3,0	4,7	12,1	12,1	9,7		
Грузоперевозки инвест. товаров³									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-6,6	-2,1	-10,4	-9,8	-10,7	-6,4	-3,2	5,2	-8,1
в % к предыдущему периоду (SA)		1,9	-5,9	-2,3	-0,6	-2,9	8,3		

Источник: Росстат, ФТС, расчеты Минэкономразвития России

¹ Индекс производства инвестиционных товаров рассчитан на основе индексов физического объема производства отдельных видов экономической деятельности, доли рассчитаны на основе стоимостных объемов отгрузки в 2016 году по каждому виду деятельности.

² Индекс импорта инвестиционных товаров рассчитан на основе физических объемов импорта отдельных товаров, доли рассчитаны на основе стоимостных объемов импорта в текущем году по каждому товару.

³ Индекс погрузки инвестиционных товаров железнодорожным транспортом рассчитан путем нормирования суммы погрузки трех типов грузов – строительных грузов, цемента и машин и оборудования.

Рынок труда

Показатели рынка труда с начала года остаются стабильными. Численность рабочей силы с исключением сезонного фактора в октябре выросла на 65,3 тыс. человек на фоне роста численности занятого населения (+127,8 тыс. человек), превышающего снижение численности безработных (-62,5 тыс. человек). Сокращение численности безработных обеспечило сохранение нисходящего тренда уровня безработицы, который в октябре вернулся к значению 5,2% за от численности рабочей силы (в сентябре, по уточненным данным, 5,3% за).

Как и предполагалось, рост номинальных заработных плат осенью вернулся на уровень выше 7% после замедления в конце лета. Снижение темпов роста номинальной заработной платы в августе (до 5,8% г/г) было связано с неравномерностью распределения отпусков и спецификой начисления заработной платы в отпускные периоды. По уточненным данным Росстата, уже в сентябре рост номинальной заработной платы ускорился до 7,5% г/г, а в октябре, по предварительной оценке, составил 7,1% г/г. Динамика заработных плат отдельных категорий работников бюджетной сферы будет оказывать дополнительную поддержку показателям оплаты труда до конца текущего года, а также в 2018 году.

Уверенный рост номинальных заработных плат в сочетании с рекордно низкими показателями инфляции оказывает поддержку реальным заработным платам. По уточненным данным, прирост реальной заработной платы в сентябре составил 4,4% г/г и достиг максимального уровня с начала восстановительного цикла, начавшегося в середине 2016 года. Предварительные оценки Росстата указывают на сохранение прироста реальной заработной платы в октябре практически на уровне сентября (4,3% г/г).

Объявленная «демографическая» программа поддержит экономический рост и снизит уровень бедности. Денежная выплата при рождении первого ребенка, а также возможность получать ежемесячные выплаты из материнского капитала, предоставляемые семьям с учетом их материального положения, помимо основной цели - поддержки рождаемости, приведут к снижению уровня бедности. По нашим оценкам, меры демографической политики в совокупности с доведением МРОТ до уровня

прожиточного минимума трудоспособного населения обусловят снижение доли населения с доходами ниже прожиточного минимума в 2019 году не менее чем на 1 п. п.

Одновременно комплекс мер по стимулированию рождаемости (включающий, помимо перечисленного выше, программу субсидирования процентной ставки по ипотечным кредитам для семей с детьми и планы по открытию дополнительных мест в яслях) окажет благоприятное влияние на экономический рост. Положительный вклад должен реализоваться через снижение уровня бедности и повышение потребительского спроса, рост вовлеченности в рынок труда женщин с маленькими детьми, через поддержку отраслей строительства и строительных материалов.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рисунок № 9. После некоторого замедления в августе рост реальной заработной платы ускорился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рисунок № 10. Ситуация на рынке труда остается стабильной

Таблица № 15

Показатели рынка труда

	10м17	окт.17	3кв17	сен.17	авг.17	2кв17	1кв17	2016	2015
Реальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0	4,3	3,2	4,4	2,4	3,4	2,4	0,8	-9,0
в % к предыдущему месяцу (SA)		0,4		1,0	0,8				
Номинальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,0	7,1	6,7	7,5	5,8	7,7	7,1	7,9	5,1
в % к предыдущему месяцу (SA)		0,8		1,1	0,6				
Реальные располагаемые доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,3	-1,3	-0,7	-0,3	-0,3	-2,6	-0,2	-5,9	-3,2
в % к предыдущему месяцу (SA)		-1,0		1,3	-1,3				
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	-0,5	-1,5	-0,5	-0,1	-0,2	-1,9	1,8	-4,9	-1,2
<i>(продолжение Таблицы 4)</i>									
	10м17	окт.17	3кв17	сен.17	авг.17	2кв17	1кв17	2016	2015
Численность рабочей силы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,7	-0,3	-1,0	-0,6	-1,1	-0,9	-0,3	0,1	0,0
млн. чел. (SA)	76,0	76,2	-	76,2	75,9	-	-		
Численность занятых									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,3	0,0	-0,8	-0,4	-0,8	-0,5	0,1	0,1	-0,4
млн. чел. (SA)	72,1	72,3	-	72,1	71,9	-	-		
Численность безработных									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-6,7	-5,9	-5,5	-5,0	-6,1	-8,9	-6,0	-0,5	7,4
млн. чел. (SA)	4,0	3,9	-	4,0	4,0	-	-		
Уровень занятости									
в % к населению в возрасте 15-72 (SA)	65,4	65,6	65,3	65,5	65,3	65,3	65,6	65,7	65,3
Уровень безработицы									
в % к рабочей силе /SA	5,2/5,2	5,1/5,2	5,0/5,3	5,0/5,3	4,9/5,3	5,2/5,3	5,6/5,2	5,5/-	5,6/-

Источник: Росстат, ФТС, расчеты Минэкономразвития России

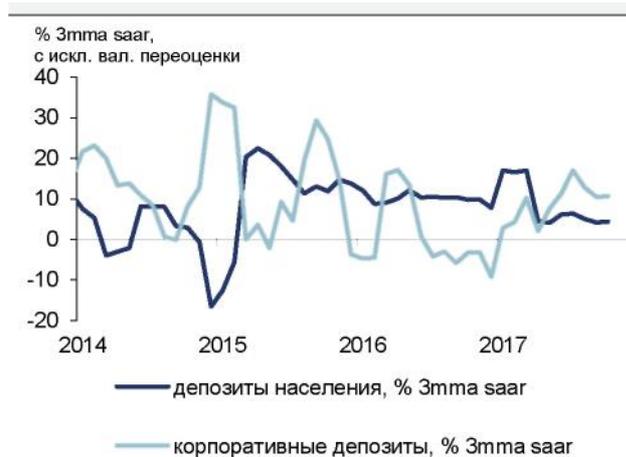
Банковский сектор

В сентябре-октябре банковский сектор продолжил функционировать в условиях структурного профицита ликвидности. В октябре по счетам расширенного правительства в Банке России наблюдался незначительный отток ликвидности из банковского сектора (27,7 млрд. руб.). Однако с начала года по данному каналу в банковскую систему поступило 1,7 трлн. руб., что связано с использованием Резервного фонда в качестве источника финансирования дефицита федерального бюджета.

Обратной стороной исполнения бюджетов бюджетной системы с дефицитом является устойчивый приток средств на банковские депозиты. Положительные темпы роста вкладов физических лиц наблюдаются с января 2015 года. При этом в последние месяцы рост розничных депозитов несколько замедлился (в октябре скользящий темп роста за 3 месяца составил 4,4% SAAR). С начала текущего года устойчиво растут и корпоративные депозиты (скользящий темп роста за 3 месяца в октябре составил 10,6% SAAR).

Расширение ресурсной базы банков продолжило оказывать понижающее давление на процентные ставки. Ставки по депозитам физических лиц на срок до 1 года (включая депозиты «до востребования») снизились с 6,1% в июле-августе до 5,3% в сентябре, на срок свыше 1 года - с 6,9% в июле-августе до 6,8% в сентябре. Ставки по кредитам нефинансовым организациям на срок до года снизились с 10,4% в августе до 10,0% в сентябре, на срок свыше 1 года - с 10,4% до 10,2%, при этом снижение кредитных ставок произошло и в сегменте малого и среднего предпринимательства.

Продолжение цикла смягчения денежно-кредитной политики формирует стимулы к дальнейшему снижению процентных ставок по банковским операциям. Банк России снизил ключевую ставку на 0,5 п.п. с 18 сентября и еще на 0,25 п.п. с 30 октября 2017 года (до 8,25% годовых).



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Рисунок № 11. Устойчивый приток средств на депозиты



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Рисунок № 12. Оказывает понижающее давление на процентные ставки

В этих условиях продолжился рост совокупного кредитного портфеля банков. Кредит экономике (населению и нефинансовым организациям) в октябре увеличился на 1,9% г/г после 2,3% г/г в сентябре с исключением валютной переоценки. Рост розничного кредитного портфеля (включая ипотечное кредитование) ускорился до 10,0% г/г в октябре (с исключением валютной переоценки) после 8,9% г/г месяцем ранее, при этом ипотечное кредитование продолжает расти опережающими темпами.

Рост корпоративного кредитного портфеля в октябре приостановился. После шести месяцев положительных последовательных приростов (с исключением валютной переоценки) в октябре корпоративный кредитный портфель продемонстрировал околонулевую динамику. Пауза в расширении корпоративного кредитования, вероятно, является временной и связана в том числе с принятыми Банком России мерами по оздоровлению банковского сектора. Вероятно, отражением этих мер стало формирование банками дополнительных резервов на возможные потери по ссудам, доля которых в общем объеме ссуд увеличилась до 9,0% в сентябре с 8,7% в августе. Одновременно наблюдалось некоторое снижение рентабельности активов и банковского капитала, а уровень достаточности капитала в целом по банковскому сектору (норматив Н1) опустился до 11,8% в сентябре с 12,9% в предыдущем месяце.

Некоторое ухудшение показателей финансового состояния кредитных организаций является временным, в то время как меры по оздоровлению банковского сектора, реализуемые Банком России, минимизируют вероятность накопления рисков в банковском секторе в будущем. Кроме того, оздоровление банковского сектора приведет в дальнейшем к повышению его эффективности, в том числе и с точки зрения влияния динамики кредитования на экономический рост



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Рисунок № 13. Приостановка роста корпоративного кредитования является временной



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Рисунок № 14. Связана в том числе с мерами по оздоровлению банковского сектора

Таблица № 16

Показатели банковского сектора

	окт.17	9м17	3кв17	сен.17	авг.17	2кв17	1кв17	2016
Ключевая ставка (на конец периода)	8,25	8,5	8,5	8,5	9,0	9,0	9,8	10,0
Процентные ставки, % годовых								
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		11,0	10,2	10,2	10,4	10,9	11,9	13,0
По рублевым ипотечным жилищным кредитам		-	-	-	10,6	11,3	11,8	12,5
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		7,1	6,8	6,8	6,9	6,9	7,4	8,4
Кредит экономике, % г/г*	1,9	-0,5	1,4	2,3	1,0	-0,1	-2,7	0,0
Жилищные кредиты, % г/г*		11,6	12,6	13,9	12,3	11,1	11,1	13,0
Потребительские кредиты, % г/г*		0,9	4,8	5,9	4,8	1,0	-3,0	-9,4
Кредиты организациям, % г/г*	-0,9	-2,4	-1,0	-0,4	-1,3	-1,8	-4,3	0,7
Выдачи ипотечных рублевых кредитов, % г/г		25,6	41,2	45,0	39,3	32,5	3,2	29,9

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

* с исключением валютной переоценки

Основные выводы по общеэкономической ситуации РФ в октябре 2017 г.

- Рост ВВП в 3 кв. 2017 замедлился до 1,8% г/г с 2,5% г/г во 2 кв. 2017, оказавшись ниже ожиданий рынка (Bloomberg-консенсус 1,9% г/г) и оценки Минэкономразвития России (2,2% г/г).
- Несмотря на рекордный урожай зерновых, выпуск продукции сельского хозяйства в октябре снизился на 2,5% г/г, что связано с изменением графика сбора урожая в текущем году из-за погодных условий (см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»).
- Отрицательное влияние на рост экономики в октябре также оказал спад в строительстве (-3,1% г/г), к которому, с учетом волатильности показателя, стоит относиться аккуратно.
- Остановка роста в промышленности в октябре была обусловлена негативными тенденциями в отраслях, связанных с добычей и первичной переработкой полезных ископаемых
- В несырьевой сектор промышленности продолжил устойчиво расти. Поддержку обрабатывающим отраслям в октябре оказали ускорение роста в химическом комплексе (+6,5% г/г) и пищевой промышленности (+5,3% г/г).
- В 3 кв. 2017, по оценке, произошла ребалансировка внутреннего спроса. Если во 2 кв. 2017 основной вклад в экономический рост внес инвестиционный спрос (то есть рост как валового накопления основного капитала, так и запасов материальных оборотных средств), то в 3 кв. 2017, по оценке, более значимым был рост потребительского спроса.
- В октябре оборот розничной торговли второй месяц подряд показал трехпроцентный рост.
- Позитивные тенденции наблюдаются и в других сегментах потребительского рынка. В октябре продолжился рост оборота общественного питания (на 3,4% г/г). Кроме того, с начала года динамично растет объем международных пассажирских авиаперевозок (на 26,3% г/г в сентябре, на 33,8% г/г за первые 9 месяцев года).
- В октябре по счетам расширенного правительства в Банке России наблюдался незначительный отток ликвидности из банковского сектора (27,7 млрд. руб.). С начала года по данному каналу в банковскую систему поступило 1,7 трлн. руб., что связано с использованием Резервного фонда в качестве источника финансирования дефицита федерального бюджета.
- Банк России снизил ключевую ставку на 0,5 п.п. с 18 сентября и еще на 0,25 п.п. с 30 октября 2017 года (до 8,25% годовых).

3.2. Краткая характеристика Региона**г. Москва**

По классификации, принятой в рейтинговом агентстве «РА Эксперт»², г. Москва относится к региону типа – 1В – высокий потенциал при умеренном риске. Помимо города Москвы к группе 1В относятся ещё 4 региона РФ.

г. Москва является городом федерального значения. По административно-территориальному делению г. Москва включает 123 муниципальных района, 10 административных округов. Площадь города составляет 1 081 км², из которых 26% приходится на жилые кварталы, 8,6% - на общественные застройки, 16,2% - на производственные площади, 21,9% - на природные и озелененные территории и водные поверхности, 15,6% - на улично-дорожные и транспортные сети.

Численность постоянного населения г. Москвы по состоянию на 2002 г. (по данным Всероссийской переписи населения) составляет 10,4 млн.чел. Несмотря на формальное доминирование русских (более 90%, по официальным данным), Москву можно считать многонациональным городом из-за значительного числа временно пребывающих в ней иногородних и иностранных граждан. Москва является центром крупнейшей в России городской агломерации. Несмотря на снижение численности зарегистрированного населения, демографические показатели в городе стали улучшаться: снизилась смертность, стабилизировался уровень рождаемости.

Экономические преимущества и недостатки. Выгодное центральное экономико-географическое положение Москвы в России вот уже более 500 лет является главным фактором ее развития. В административных границах города и частично Московской области созданы и развиваются 4

² Источник информации: http://www.raexpert.ru/database/regions/folder_151/ - Рейтинговое агентство ЭКСПЕРТ

свободные экономические зоны: «Технополис Зеленоград», зона свободной торговли «Шереметьево» (аэропорт Шереметьево), свободные таможенные зоны «Московский франко-порт» (аэропорт Внуково) и «Франко-порт терминал» (Западный речной порт).

Трудности связаны с перегруженностью города непрофильными производствами (автомобилестроение, металлургия). Остро стоят также транспортные и экологические проблемы. Определенную угрозу социальной стабильности создает значительное имущественное расслоение населения.

Специализация. Москва — крупнейший управленческий, финансовый, банковский, торговый, научный и культурный центр России. Здесь сосредоточены офисы почти всех ведущих российских компаний. Это также крупный транспортный узел, в котором сходятся 11 линий железных дорог, 13 автомобильных дорог, имеется 3 речных порта, 4 аэропорта (Внуково, Домодедово, Шереметьево, Быково). В городе сконцентрированы крупнейшие мощности строительной индустрии.

Основные отрасли промышленности: машиностроение — аэрокосмическая промышленность, автомобилестроение, станкостроение, электротехническое машиностроение, радиоэлектронная промышленность, приборостроение. Развита легкая, пищевкусовая, полиграфическая промышленность. Из предприятий других отраслей можно выделить металлургическую (завод «Серп и молот»), химическую и нефтеперерабатывающую промышленность; производство стройматериалов. Москва — крупнейший производитель электроэнергии в европейской части России. Предприятия, зарегистрированные в Москве, занимают монопольное положение в России по производству 22 видов продукции и услуг.

Таблица № 17

Социально-экономические показатели г. Москвы за январь-август 2017 г.

Показатели	Август 2017г.	Август 2017г. в % к августу 2016г.	Январь-август 2017г.	Январь-август 2017г. в % к январю-августу 2016г.	Справочно январь-август 2016г. в % к январю-августу 2015г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	101.7	х	98.7	94.1
Грузооборот автомобильного транспорта ²⁾ , млрд. т-км	0.7	105.6	5.5	109.2	100.4
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	377.6	104.0	2860.1	100.6	90.8
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	144.3	97.4	1040.4	97.7	104.9
Внешнеторговый оборот, млн.долларов США#)	18864.4	117.6	133214.4	130.4	80.8
в том числе:					
экспорт товаров	10534.1	109.2	81861.4	130.2	73.3
импорт товаров	8330.3	130.4	51353.0	130.7	96.7
Индекс потребительских цен	99.3	104.1	х	105.2	108.4
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾	101.3	108.0	х	107.7	107.9
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ³⁾					
номинальная, рублей	79215.34)	108.75)	79820.96)	107.97)	108.18)
реальная	х	103.65)	х	102.47)	99.58)
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс.человек	28.0	69.7	31.6	71.7	131.7

Источник: <http://moscow.gks.ru>

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

2) Данные по автомобильному транспорту – по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек.

3) Предварительные данные по хозяйственным видам экономической деятельности.

4) По крупным, средним и малым предприятиям за июль 2017г.

5) Июль 2017г. в % к июлю 2016г.

6) Январь-июль 2017г.

7) Январь-июль 2017г. в % к январю-июлю 2016г.

8) Январь-июль 2016г. в % к январю-июлю 2015г.

^{*)} Данные по внешнеторговому обороту, экспорту и импорту товаров за соответствующие периоды июня и января-июля 2017г. и 2016г.

Индекс промышленного производства в январе-августе 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98.7%, в августе 2017 г. по сравнению с августом 2016 г. – 101.7%, по сравнению с июлем 2017 г. – 102.9% .

Сельское хозяйство. На конец августа 2017г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 8.2 тыс. голов (на 6.9% меньше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров – 3.5(на 10.4% меньше), поголовье свиней – 44.9 (на 31.6% меньше), овец и коз – 5.6 (на 68.0% меньше).

В августе 2017г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 1.4 тыс. тонн, молока – 2.4 тыс. тонн.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство" в августе 2017 г. составил 69.3 млрд. рублей, или 99.2 % к соответствующему периоду предыдущего года; в январе-августе 2017 г. – 410,7 млрд. рублей, или 100.7 %.

Жилищное строительство. В августе 2017 г. организациями всех форм собственности построено 1890 квартир, в январе-августе 2017 г. - 18037 квартир.

Оборот розничной торговли в августе 2017 г. составил 377.6 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 104.0 % к соответствующему периоду предыдущего года.

В августе 2017 г. оборот розничной торговли на 89.9% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 10.1% (в августе 2016 г. – соответственно 88.3% и 11.7%).

В январе-августе 2017 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес **пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий** составил 53.5%, **непродовольственных товаров** – 46.5% (в январе-августе 2016 г. – 54.5% и 45.5% соответственно).

Внешняя торговля. В январе-июне 2017г. организациями было оказано транспортных услуг во внешнеэкономической деятельности на 4675.3 млн.долларов США, из них экспорт – 2890.1 млн. долл. США, импорт – 1785.2 млн.долларов США. Доля стран дальнего зарубежья в общем объеме экспорта транспортных услуг составила 86.0 %, импорта транспортных услуг – 69.1 %.

Индекс потребительских цен в августе 2017г. по отношению к предыдущему месяцу составил 99.3%, в том числе на продовольственные товары – 97.8%, непродовольственные товары – 100.1%, услуги – 100.3%.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем в августе 2017г. составила 21460.19 рубля в расчете на одного человека и за месяц снизилась на 1.3%, с начала года увеличилась на 3.1% (в августе 2016г. снизилась на 0.2%, с начала года увеличилась на 6.4%).

В августе 2017г. цены на продовольственные товары снизились на 2.2%, с начала года выросли на 1.9% (в августе 2016г. снизились на 0.5%, с начала года выросли на 3.7%).

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в среднем по Москве в конце августа 2017 года составила 4695.81 рубля в расчете на месяц и снизилась по сравнению с июлем 2017 года на 6.3%, с начала года выросла на 5.4% (в августе 2016г. снизилась на 2.5%, с начала года выросла на 6.6%).

Цены на **непродовольственные товары** в августе 2017г. выросли на 0.1%, с начала года – на 2.2% (в августе 2016г. – на 0.4%, с начала года – на 4.8%).

Цены и тарифы на **услуги** в августе 2017г. выросли на 0.3%, с начала года – на 4.4% (в августе 2016г. – на 0.7%, с начала года – на 6.2%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в августе 2017г. относительно июля 2017г. составил 101.3 %, в том числе индекс цен на продукцию обрабатывающих производств – 101.0%, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 103.7%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений -100.0%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в августе 2017г. по сравнению с июлем 2017г. составил 100.0%.

Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в июле 2017г. по оценке составила 79 215 рублей и по сравнению с июнем 2017г. снизилась на 8.4%, по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла на 8.7%.

Просроченная задолженность по заработной плате (по наблюдаемым видам экономической деятельности и типов предприятий). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 сентября 2017г. составила 90.9 млн. рублей и по сравнению с 1 сентября 2016г. уменьшилась на 40 %, по сравнению с 1 августа 2017г. задолженность увеличилась на 66 %.

На 1сентября 2017г. **просроченная задолженность по заработной плате** в размере 90.9 млн. рублей возникла из-за отсутствия собственных средств организаций.

Численность рабочей силы в мае - июле 2017г. составила, по итогам обследования рабочей силы, 7162,5 тыс. человек, в их числе 7066,3 тыс. человек, или 98.7% были заняты в экономике и 96,2 тыс. человек (1.3%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Безработица. В мае – июле 2017г. по итогам обследования рабочей силы 96.2 тыс. человек, или 1.3%, классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

Общая сегментация рынка недвижимости³

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Анализ рыночных тенденций и динамики **цен требует сегментации** рынка.

Основные сегменты рынка недвижимости:

- **в зависимости от объекта** (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
- **в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости** (рынок офисных зданий, рынок жилой недвижимости, рынок складской недвижимости, рынок многофункциональной недвижимости);
- **в зависимости от способности приносить доход** (рынок доходной и недоходной недвижимости);
- **в зависимости от типа операций** (рынок аренды и рынок продажи);
- **первичный и вторичный рынок.**

Рынок недвижимости имеет сложную структуру. Необходимо выделять различные сегменты рынка:

По типу недвижимости (жилая, офисная, индустриальная, складская, многофункциональная недвижимость), все типы которой имеют общую черту – по своему функциональному назначению они предназначены для ведения специфического бизнеса. Примерами такой собственности являются

³ С.В. Грибовский Е.Н. Иванова Д.С. Львов О.Е. Медведева. «Оценка стоимости недвижимости», 2003

гостиницы, рестораны, бары, спортивно-оздоровительные комплексы, танцевальные залы и т.д. Оценка стоимости такого типа недвижимости может быть осуществлена с точки зрения ее коммерческого потенциала.

По различным регионам (например, регионы со стабильно высокой занятостью, регионы с вновь возникшей высокой занятостью, регионы с циклической занятостью, с традиционно низкой занятостью, с вновь возникшей низкой занятостью).

По инструментам инвестирования в недвижимость (рынок прав преимущественной аренды, рынок смешанных долговых обязательств, рынок ипотеки, собственного капитала, заемного капитала, опционов).

Структуризация рынка недвижимости, его классификация по определенным признакам определяется целями анализа, в зависимости от которых изменяются приоритеты и значимость, придаваемая тому или иному рассматриваемому параметру. Например, потенциальным инвесторам целесообразно проводить классификацию рынка недвижимости в зависимости от используемых инструментов инвестирования. Оценщику, помимо вышеприведенной структуры рынка, необходима классификация объектов недвижимости по степени готовности:

- готовые объекты;
- объекты, требующие реконструкции или капитального ремонта;
- незавершенные объекты.

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:

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

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов на рынке:

1. Уникальные объекты.

2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Выводы

Объект недвижимости, площадью 886,7 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, д. 43 относятся к категории коммерческая недвижимость – офисные помещения класса В+.

Объект недвижимости, площадью 213,7 кв., расположенный по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, д. 43 относятся к категории коммерческая недвижимость – помещения свободного назначения, в том числе торговля, общепит, расположенные на первом этаже бизнес центра класса В+.

3.4. Классификация объектов недвижимости

Классификация офисной недвижимости

Офисы класса "А+", "А", "А-" (или А1, А2, А3).

Данные офисные помещения являются наиболее престижными из всех существующих и отвечают, как правило, следующим критериям:

1. Расположение - офисы расположены преимущественно в Центральном административном округе. При этом важным критерием для такого типа офисных зданий является - близость к метро, удобный подъезд и транспортное расположение.
2. Тип здания - обычно бизнес-центры.
3. Год постройки - новое строительство (или возраст менее 3 лет) либо полностью реконструированное здание сравнительно недавней постройки.
4. Юридическая документация - наличие полной и правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации здания.
5. Управление зданием - профессиональное высококачественное управление зданием или комплексом зданий, отвечающее международным стандартам.
6. Конструктивные решения - обычно монолитно-каркасное или металло-каркасное здание с высотой каждого этажа не менее 3,6 метра (от фальшпола до подвесного потолка не менее 2,7 метра).
7. Нагрузка на межэтажные перекрытия - допустимая нагрузка 400-450 на 1 кв.м
8. Планировка и отделка - открытые планировки, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, внутренняя отделка выполняется:
 - по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов);
 - по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов.
9. Окна - современные высококачественные окна, большая степень естественной освещенности, красивый вид из окон.
10. Инженерия - лучшие современные системы инженерного оборудования здания.

11. Система кондиционирования и вентиляции: 4/2-хтрубная система вентиляции и кондиционирования, система климат-контроля.

12. Телекоммуникации - оптоволоконные телекоммуникации, качественный провайдер телекоммуникационных услуг в здании.

13. Электроснабжение - два независимых источника электроснабжения или наличие источника бесперебойного питания (мощность электроснабжения для низковольтных сетей арендатора должна быть не менее 50 Вт на 1 кв.м полезной площади плюс 20 Вт, дополнительно выделенных для освещения)

14. Парковка - наличие охраняемой автостоянки (минимум 1 место на 100 кв.м арендуемой площади). Чаще всего такие офисные здания имеют как наземную, так и подземную охраняемую стоянку.

15. Охрана - круглосуточная охрана, современные системы безопасности и контроля доступа в здание.

16. Лифты - современные высокоскоростные лифты ведущих мировых производителей.

17. Инфраструктура - услуги центральной рецепции на 1 этаже, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие удобства.

Офисы класса "А+" (А1) отвечают обычно всем критериям, приведенным выше. Кроме этого, в последнее время, требования, предъявляемые к офисам класса "А+" ("А1") постоянно повышаются. Например, появились интеллектуальные здания («умные офисы»). Интеллектуальные здания - это комплексные решения, сочетающие максимально эргономичные условия труда для сотрудников и руководства, контроль и регулирование всей инфраструктуры бизнес центра из одного места; дублирование и резервирование жизненно важных для бизнеса системы.

Офисы класса "А" ("А2"), "А-" ("А3"), обычно, уступают по нескольким незначительным параметрам.

Офис класса "А" ("А2") - это, как правило, сравнительно недавно построенное или полностью реконструированное здание, отвечающее почти всем характеристикам офисных зданий класса "А+" (А1), однако уступающее классу "А+" (А1) по нескольким незначительным параметрам:

- отсутствие системы «умный офис»;
- несколько менее профессиональное управление зданием;
- планировка допускается не очень эффективная и большое количество офисов без окон;
- менее жесткие требования к расположению здания;
- менее развитая инфраструктура (например, возможно отсутствие ресторана).

Офис класса "А-" ("А3") - это, как правило, вновь построенное или реконструированное здание постройки середины или конца 90-х гг., которое по своим характеристикам близко к классу "А" ("А2"), но уступает ему по нескольким незначительным чертам:

- менее удачное расположение;
- менее качественная и удобная система центрального кондиционирования и вентиляции (обычно двухтрубная система вентиляции и кондиционирования или система предварительного охлаждения воздуха);
- не достаточно эффективная и рациональная планировка;
- менее известный и опытный арендодатель и сервисные службы;
- возможно отсутствие подземного паркинга, однако наземная охраняемая парковка обязательно есть.

Офисы класса "В+", "В" (или В1, В2).

В основной своей массе офисные здания класса "В+", "В" (или В1, В2) - это бизнес-центры класса А, после 5-7 лет эксплуатации или особняки после полного переоборудования и ремонта. Реже к данному классу относят новостройки последних 10-15 лет и реконструированные административные и промышленные здания советского времени. При этом именно данный класс офисных зданий считается на рынке более востребованным, поскольку, с одной стороны, отличия офисов класса "В+", "В" от офисов класса А, не носят принципиального характера, а с другой стороны, обходятся арендаторам дешевле.

Считается, что офисы класса "B+", "B" (или B1, B2) должны удовлетворять не менее чем половине критериев, предусмотренных для офисных зданий класса А.

Для офисов класса "B+", как правило, характерно:

- хорошее местоположение (офисные здания расположены в пределах Третьего Транспортного кольца), доступность основных магистралей и метро, приятный вид из окна;
- юридическая документация на право собственности и эксплуатации здания оформлена полностью и правильно;
- управление зданием осуществляется службой эксплуатации здания (преимущественно российские компании) либо непосредственно силами собственника здания;
- внешний вид здания выглядит вполне респектабельно, но в отличие от класса А не имеет изысканной архитектуры; отделка помещений входной группы (фойе, лифтовые холлы) произведена на высоком уровне, но «скромнее», чем в офисных зданиях класса А;
- свободная или коридорно-кабинетная планировка, современная стандартная отделка офисов (в отделке используются хорошие материалы);
- существует система вентиляции с предварительным охлаждением воздуха, возможно использование сплит-систем кондиционирования;
- оптоволоконная связь, услуги известных телекоммуникационных провайдеров;
- круглосуточная охрана, современные системы безопасности;
- охраняемая парковка, как правило, только наземная;
- инфраструктура: кафетерий/столовая для сотрудников, услуги центральной рецепции в холле первого этажа и др. услуги, удовлетворяющие бытовые потребности.

Офисы класса "B" ("B2") по некоторым параметрам могут уступать офисам класса "B+" (B1):

- эксплуатация зданием может осуществляться на минимальном уровне;
- могут быть проблемы с некоторыми юридическими документами;
- принудительная вентиляция.

Офисы класса С.

Это преимущественно здания советского времени постройки (НИИ, заводы и т.д), перепрофилированные под офисное использование. Офисы данного класса, как правило, характеризуются следующими чертами:

- имеют различное местоположение, как правило, находятся в спальных районах города, удаленность от метро составляет чаще всего 2-3 остановки транспортом;
- фасад здания не презентабелен и чаще всего требует косметического ремонта;
- юридическая документация на право собственности и эксплуатации здания обычно оформлена надлежащим образом, хотя и бывают проблемы с юридическими документами;
- коридорно-кабинетная система планировки. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором;
- кондиционирование отсутствует либо возможно наличие сплит-систем;
- телекоммуникации - телефон, выход в Интернет, нередко использование услуг коммерческих телефонных провайдеров и неизвестных провайдеров телекоммуникационных услуг;
- цивилизованной парковки чаще всего нет. Обычно - стихийная парковка либо полное отсутствие парковки.
- круглосуточная охрана;
- управление зданием осуществляется непосредственно силами владельца;
- возможны перебои с электроснабжением;
- слабая инфраструктура (столовая и др. услуги), в некоторых случаях инфраструктура отсутствует.

Офисы класса D.

Для офисных зданий данного класса присуще больше отрицательных черт, чем положительных. Как правило, это административные здания «советского» периода, требующие капитального ремонта и

построенные более 15 лет назад. Такие офисы могут иметь различное местоположение и удаленность от метро, трудный подъезд и отсутствие стоянки.

Для таких зданий характерно:

- не презентабельный фасад, нередко требующий ремонта;
- отсутствие кондиционирования;
- устаревшие инженерные коммуникации;
- деревянные перекрытия и неудобная планировка;
- отсутствие специализированных служб жизнеобеспечения;
- инфраструктура отсутствует либо слабо развита (например, есть только столовая).

Вывод:

Объект оценки расположенный по адресу: г. Москва, ул. Дуубининская д. 43 расположен в бизнес-центре класса В+.

3.5. Шкала оценки физического состояния объектов недвижимости

Оценка физического состояния помещения определяется по шкале оценки состояния помещений

Таблица № 18

Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Примерная степень фактического износа, %
1 - Отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	до 5
2 - Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	от 5 до 15
3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 15 до 30
4 - Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	от 30 до 50
5 - Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	от 50 до 75
6 - Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	От 75 до 100

Источник: Приказ Росстата от 15.06.2016 N 289 "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов"

На основании визуального осмотра помещений, Оценщик пришел к выводу, что объект оценки можно охарактеризовать как помещение, находящиеся в хорошем состоянии, не требующее проведения ремонта и готовое к эксплуатации.

3.6. Характеристика степени активности рынка

Многие характеристики рынка зависят от активности рынка объектов недвижимости. Поэтому в справочнике разделены характеристики, относящиеся к активному и неактивному рынкам. При этом учитывалась следующая трактовка этих понятий.

Активный рынок

Под активным понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Неактивный рынок

Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены, также крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

Исходя из приведенных критериев, рынок коммерческой недвижимости г. Москвы можно отнести к активному рынку.

3.7. Обзор рынка коммерческой недвижимости Москвы в 3 квартале 2017г.

Данные «Knight Frank» обзор рынка офисной недвижимости за 3 квартал 2017 г.

Предложение

По итогам III квартала 2017 г. общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве составил почти 16 млн м², из которых 25%, или почти 4 млн м², соответствует классу А, а 75%, или 12 млн м², – классу В.

После рекордно низкого нового ввода в эксплуатацию по итогам I полугодия 2017 г., когда ввелось всего 21 тыс. м², в III квартале 2017 г. введено в эксплуатацию почти 75 тыс. м² новых качественных офисных площадей. По итогам 9 месяцев 2017 г. объем ввода составил 96 тыс. м², что по-прежнему является наименьшим значением для данного периода за все время наблюдения за рынком.

До конца 2017 г. планируется ввести в эксплуатацию около 270 тыс. м² новых офисных площадей, основная часть которых будет приходиться на БЦ «Neopolis» – 63 тыс. м², БЦ «IQ-Квартал» – 75 тыс. м² и БЦ «Федерация Восток» – 82 тыс. м².

Многие девелоперы, видя стабилизацию на рынке офисной недвижимости Москвы, которая характеризуется низкой волатильностью ставок аренды, снижением уровня вакантных площадей, начинают «разморозку» уже начатых проектов и строительство новых. К вводу в эксплуатацию в 2018 г. планируется около 530 тыс. м², из которых 55%, или 295 тыс. м², приходится на офисы класса А. Офисных центров класса В планируется ввести в 2018 г. около 239 тыс. м². Планируемый к вводу в 2018 г. объем офисных площадей превысит показатели 2017 г. на 44%.

По итогам III квартала 2017 г. доля свободных площадей в офисах класса А составила 18,4%, что эквивалентно 729 тыс. м² в абсолютных значениях. В офисах класса В свободно 1,6 млн м², что составляет 13,3% от общего объема предложения офисов класса В.

Исторически основной объем сделок аренды происходит во II полугодии, что связано в том числе с процессом переговоров и подготовки к сделкам, который происходит в I полугодии. Поэтому, несмотря на значительный по сравнению с II полугодием 2017 г. объем ввода в эксплуатацию новых объектов в III квартале 2017 г., доля свободных площадей продолжила снижение как в офисах класса А, так и в офисах класса В. С начала 2017 г. доля свободных площадей в офисах класса А снизилась на 2,3 п. п., а в офисах класса В – на 2,2 п. п. Среди всех деловых районов Москвы наибольшее изменение доли свободных площадей в офисах класса А за 9 месяцев 2017 г. произошли:

- На юго-западе МКАД снижение на 12 п. п., или около 20 тыс. м², в том числе за счет крупной сделки компании «Теле 2» по аренде офисных площадей в БЦ «Comcity».

- На севере Садового кольца ушло с рынка порядка 25 тыс. м², что эквивалентно 7% всех свободных площадей, за счет ряда сделок в таких БЦ, как «Даймонд Холл», БЦ «Саммит», БЦ «Эрмитаж».
- На 4 п. п., или около 28 тыс. м², снизилась доля свободных площадей в ММДЦ «Москва Сити».

Наибольшие изменения доли свободных площадей в офисах класса В по итогам III квартала 2017 г. среди всех районов Москвы отмечаются:

- На 40 тыс. м², или 7 п. п., сократился объем свободных площадей на севере Москвы, в районе между ТТК и Четвертым транспортным кольцом.
- 34 тыс. м², или 4 п. п., ушло с рынка в Тульском деловом районе, который располагается на юге ТТК.
- На 9 п. п., или 26 тыс. м², увеличилась доля свободных площадей в Киевском деловом районе на западе ТТК.

Большой объем ввода новых офисных центров класса А, который запланирован в IV квартале 2017 г., увеличит объем свободных площадей. Однако существующие темпы поглощения частично нивелируют темпы нового ввода, и в результате доля свободных площадей в офисах класса А в конце 2017 г. увеличится относительно III квартала 2017 г. до 19,1%, однако будет ниже значения по итогам 2016 г. В офисах класса В до конца года также будет небольшое увеличение доли свободных площадей – до 13,5% – за счет выхода на рынок новых объектов в конце года.

Динамика показателей объемов ввода в эксплуатацию, чистого поглощения и уровня вакантных площадей

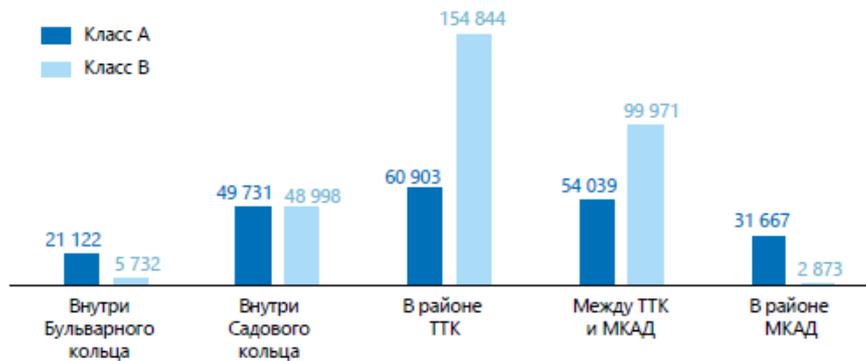


Рисунок № 15

Спрос

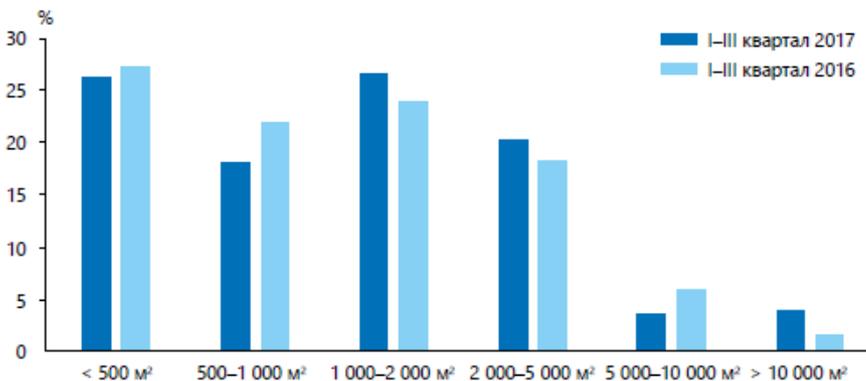
В III квартале 2017 г. рынок отыграл низкие показатели I полугодия 2017 г., когда объем сделок был в 2 раза ниже аналогичных показателей 2016 г. За прошедшие 9 месяцев 2017 г. объем сделок с качественной офисной недвижимостью Москвы составил 534 тыс. м², что всего на 14% ниже аналогичного показателя за 2016 г. При этом без учета двух крупнейших сделок в 2016 г., когда ВТБ приобрел офисный центр «Евразия» в ММДЦ «Москва Сити» и структуры Правительства Москвы разместились в комплексе «ОКО» также в ММДЦ «Москва Сити», объем сделок в 2017 г. превысил показатели 2016 г. на 11%.

Высокую активность на рынке в III квартале 2017 г. можно объяснить тем фактом, что игроки, видя стабилизацию на рынке, в том числе и ставок аренды, стараются воспользоваться данным моментом и заключить договоры аренды на максимально выгодных условиях, пока ставки не начали расти.

Распределение объема сделок в зависимости от расположения офисного здания, м²

Источник: Knight Frank Research, 2017

Распределение количества сделок с офисной недвижимостью по размеру офисного блока



Источник: Knight Frank Research, 2017

Рисунок № 16

Лидером по объему сделок по итогам I–III кварталов 2017 г. так же, как и в прошлом году, стали компании, представляющие сектор Телекоммуникации/Медиа/Технологии. Однако их доля в общем объеме сделок сократилась с 30% в 2016 г. до 21% в 2017 г. Активны в части сделок с офисной недвижимостью Москвы и компании производственного сектора экономики. Их доля в общем объеме сделок составляет 17%.

По итогам I–III кварталов 2017 г. 76% всех сделок с качественной офисной недвижимостью Москвы прошли за пределами Садового кольца. Сложная транспортная ситуация в центральной части города и высокие ставки аренды поддерживают децентрализацию офисного рынка. За 9 месяцев 2017 г. на 9 п. п. уменьшилась доля сделок аренды внутри Садового кольца по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. При этом доля сделок с качественной офисной недвижимостью, располагающейся в районе ТТК, в 2017 г. выросла на 13 п. п. по сравнению с годом ранее.

Структура спроса на офисные блоки в зависимости от их размера за 9 месяцев 2017 г. практически не изменилась по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. По итогам I–III кварталов 2017 г. на 3 п. п. возросли доли сделок с офисными блоками площадью 1 000–2 000 м² и 2 000–5 000 м². Увеличение произошло за счет снижения доли сделок с офисными блоками площадью 500–1 000 м².

Увеличение в 2017 г. доли сделок с офисными блоками более 1 000 м² подтверждается и средним размером сделки, которая за 9 месяцев 2017 г. составила 1 816 м², что на 10% выше, чем средний размер сделки по итогам 9 месяцев 2016 г. без учета 2 крупных сделок ВТБ и структур Правительства Москвы в ММДЦ «Москва Сити».

Коммерческие условия

После снижения средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы класса А, которое произошло преимущественно в I квартале 2017 г. и продолжилось во II квартале, в III квартале произошла коррекция ставок и значение средневзвешенной запрашиваемой ставки на офисы класса А в Москве вернулось на уровень конца 2016 г. и составило 24 173 руб./м²/год, что всего на 0,4% ниже аналогичного параметра на конец 2016 г.

Рост средневзвешенной ставки аренды на офисы класса А в III квартале объясняется несколькими факторами:

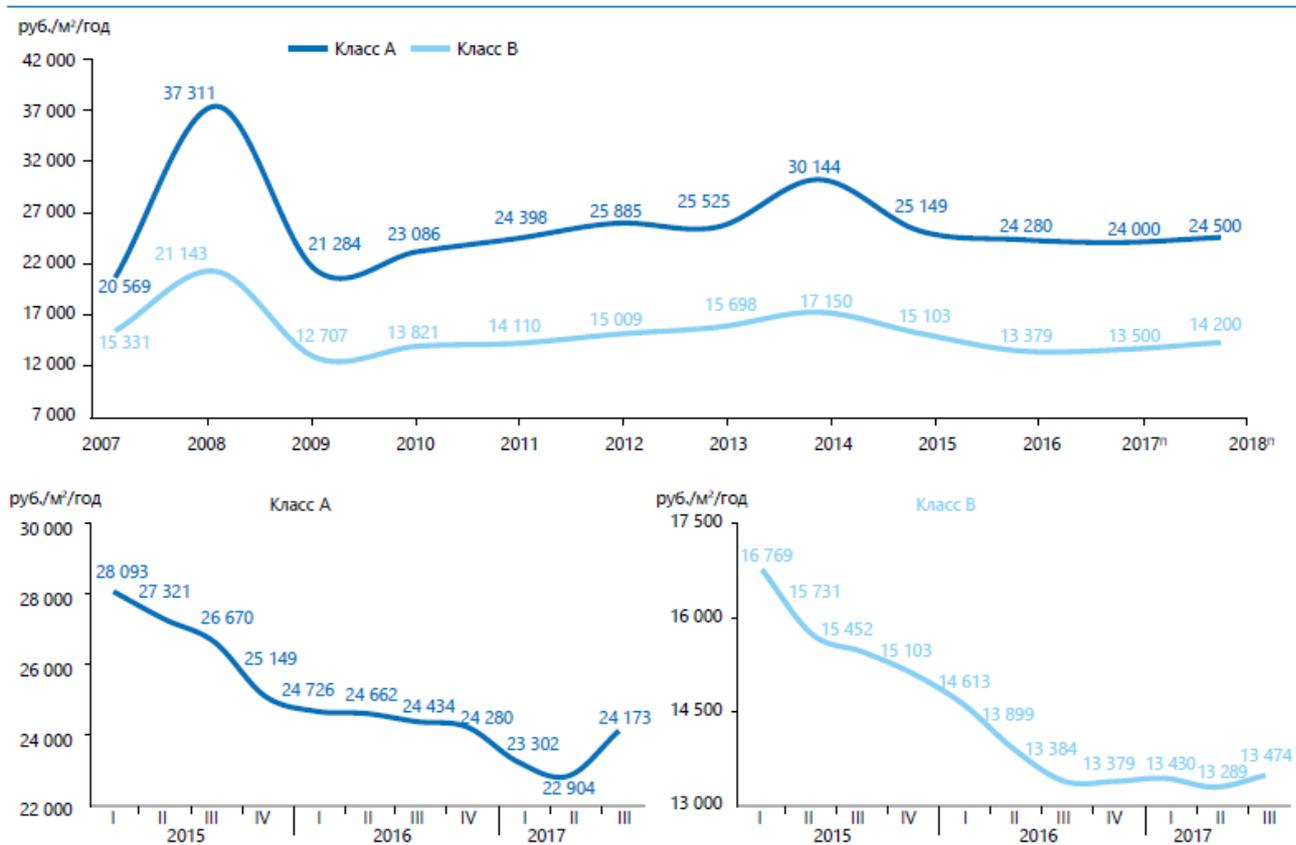
- Уход с рынка ряда недорогих офисных блоков, в частности в ММДЦ «Москва Сити» БЦ «Северная башня».
- Ввод в эксплуатацию в III квартале новых качественных офисных центров, которые располагаются в наиболее востребованных районах Москвы, например БЦ «Оазис», который располагается в деловом районе Павелецкий» и предлагается на рынке по ставке 29 тыс. руб./м²/год.

В офисах класса В можно говорить о стабилизации средневзвешенных ставок аренды: уже четыре отчетных периода подряд, начиная с III квартала 2016 г., изменение средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды происходит в пределах 1%.

По итогам III квартала значение составило 13 474 руб./м²/год, что на 0,7% выше аналогичного значения по итогам 2016 г.

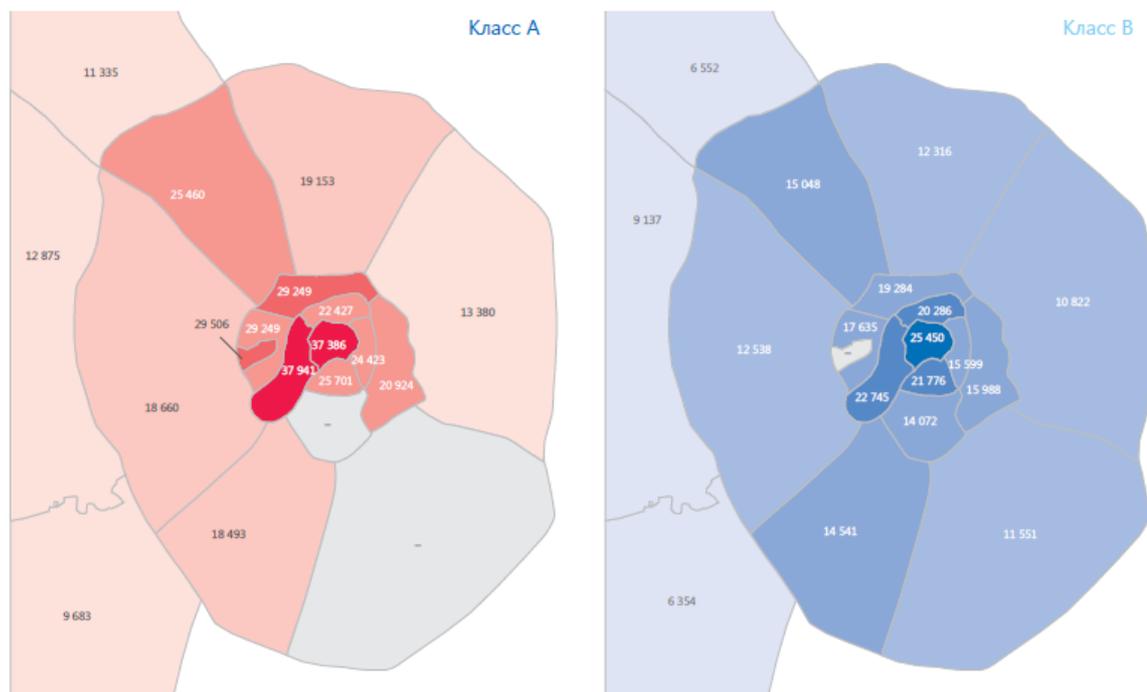
До конца 2017 г. не прогнозируется значительных изменений ставок аренды и в целом они останутся на уровне конца 2016 г.: в офисах класса А – 24 000 руб./м²/год, а в офисах класса В – 13 500 руб./м²/год. (без НДС и эксплуатационных расходов).

Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В, номинированных в российских рублях



Источник: Knight Frank Research, 2017

Рисунок № 17

Деловые районы Москвы. Средневзвешенная ставка аренды, руб./м²/год

Источник: Knight Frank Research, 2017

Рисунок № 18

Прогноз

До конца 2017 г. ожидается ввод в эксплуатацию всех объектов, которые планировалось ввести в 2017 г. Согласно прогнозам Министерства экономического развития, в 2018 г. ожидается рост ВВП на уровне 1,8–2%. Небольшое оживление экономики окажет положительное влияние и на рынок качественной офисной недвижимости Москвы.

В 2018 г. прогнозируется рост объемов нового строительства, которое может составить более 500 тыс. м² качественных бизнес-центров.

IV квартал всегда являлся наиболее активным периодом в части заключения сделок, поэтому до конца года ожидается рост спроса, и по итогам 2017 г. объем чистого поглощения качественной офисной недвижимости в Москве составит около 550 тыс. м².

В следующем году объем поглощения сохранится на уровне 550–600 тыс. м², а возможно даже его увеличение за счет ряда крупных сделок, обсуждение которых идет уже в 2017 г. Например, переезд нескольких министерств Правительства России из занимаемых ими устаревших зданий в центре города и консолидация их в одной или нескольких башнях в «Москва Сити». Предполагаемый объем сделки составит более 70 тыс. м². До конца 2017 г. доля свободных площадей в качественных офисных центрах Москвы немного увеличится за счет ввода новых офисных центров: в офисах класса А – до 19,1%; в офисах класса В – до 13,5%. Органы государственной власти не прогнозируют укрепления российской валюты в ближайшие 2–3 года. Согласно прогнозам Министерства экономического развития России, среднегодовой курс доллара в 2018 г. может вырасти до 64 рублей (в 2017 г. – 59,4 рубля). К 2020 году ожидается ослабление российской валюты до уровня 68 рублей за доллар.

В связи с этим вероятность возвращения номинирования ставок аренды в долларах в перспективе ближайших 3 лет крайне мала. Те офисные объекты, собственники которых номинирует ставку аренды в долларах, продолжат сдаваться в аренду в долларах. Однако появление новых объектов с долларовыми ставками аренды маловероятно, так как укрепление доллара по отношению к рублю не способствует номинированию ставки аренды в долларах.

До конца 2017 г. ожидается сохранение средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды как в офисах класса А, так и в офисах класса В на уровне конца 2016 г.:

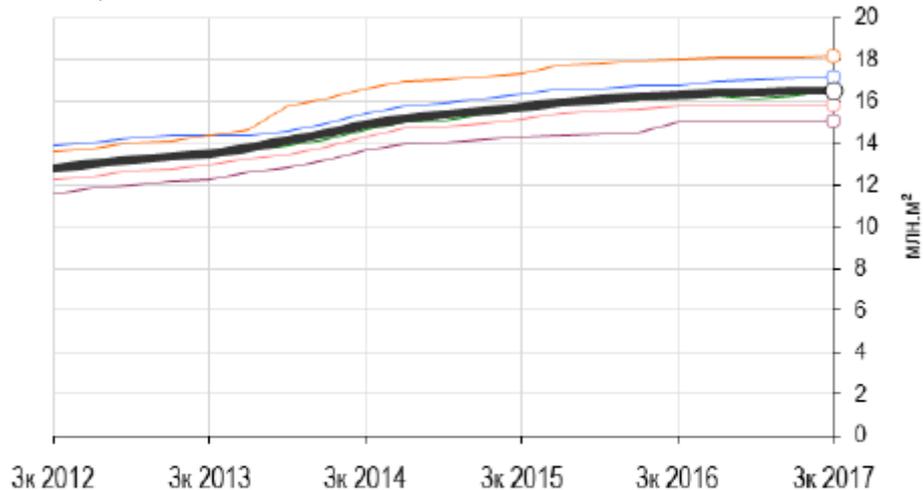
- А класс – 24 000 руб./м²/год (без НДС и эксплуатации)
- В класс – 13 500 руб./м²/год (без НДС и эксплуатации)

В 2018 г. прогнозируется уменьшение волатильности и стабилизацию ставок аренды в офисах класса А с небольшим ростом в пределах 2–3%. В офисах класса В в 2018 г. прогнозируется рост средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на уровне 4–5%.

Усредненные данные основных показателей рынка офисной недвижимости по крупнейшим аналитическим изданиям за 3 квартал 2017 г.

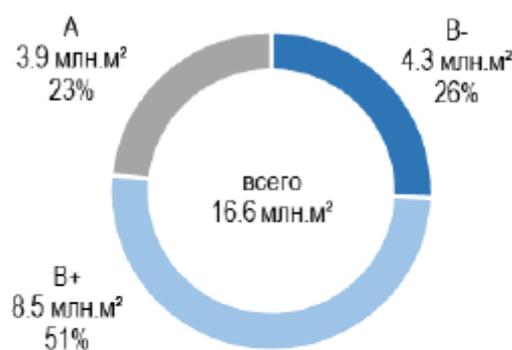
Предложение

Площадь качественных офисов за год увеличилась на 1,3 % и составляет по разным оценкам 15,1 – 18,2 млн. м², в среднем 16,6 млн. м².



Источники: — Оценка Blackwood - 15.1 млн.м² (прошлый период)
 — Оценка Colliers - 17.2 млн.м²
 — Оценка Cushman&Wakefield - 16.5 млн.м²
 — Оценка Jones Lang LaSalle - 18.2 млн.м²
 — Оценка Knight Frank - 15.9 млн.м² (прошлый период)
 — Среднее значение - 16.6 млн.м²

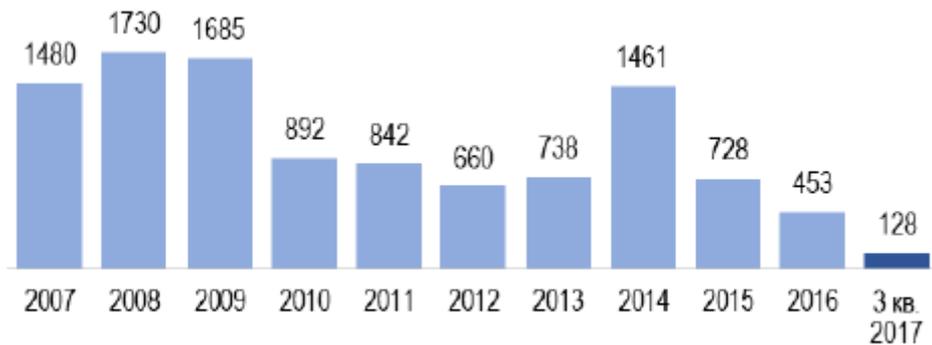
Рисунок № 19



Источники:
 Оценка Colliers - 23 /77
 Оценка Cushman&Wakefield - 24 /76
 Оценка Jones Lang LaSalle - 22 /78 (22 /51 /27)

Рисунок № 20

Ввод новых качественных офисов в Москве (тыс. м²)



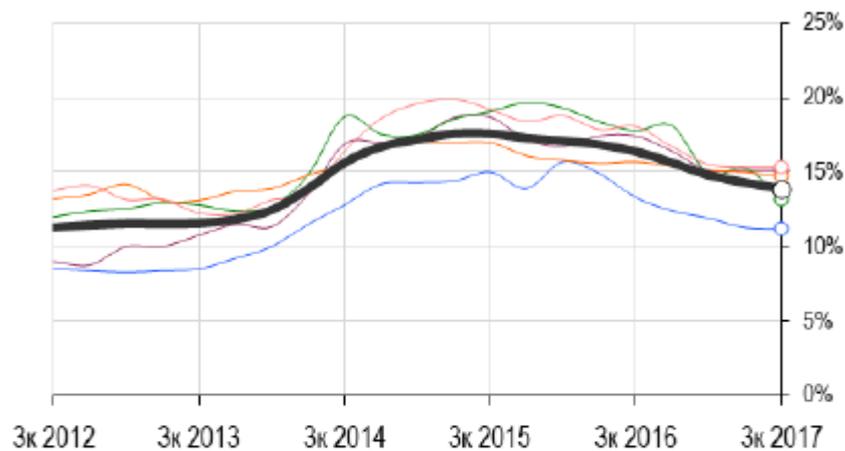
Источники: усредненная оценка Blackwood, Colliers, Cushman & Wackefield, Jones Lang LaSalle, Knight Frank

Рисунок № 21

С учетом сохранения тенденции переноса сроков ввода, фактический объем ввода новых офисных площадей ожидается на уровне 250 тыс. кв. м, что будет минимальным за последние 15 лет.. (Источник: Jones Lang LaSalle).

Девелоперы откладывают начало строительства новых объектов, а сроки завершения уже строящихся пере-носятся. Часто застройщики сокращают офисную составляющую проектов или вовсе отказываются от нее. (Источник: Knight Frank)

Доля вакантных (свободных) офисных площадей составляет по разным оценкам 11,2-15,3 %, в среднем 13,9% (-2,5% процентных пункта за год).

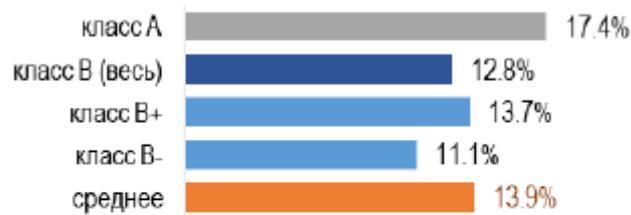


Источники:

- Оценка Blackwood - 15.1% (прошлый период)
- Оценка Colliers - 11.2%
- Оценка Cushman&Wakefield - 13.2%
- Оценка Jones Lang LaSalle - 14.7%
- Оценка Knight Frank - 15.3% (прошлый период)
- Среднее значение - 13.9%

Рисунок № 22

Распределение вакантных площадей по классам:



Источники: усредненная оценка данных
Blackwood, Colliers, Cushman&Wakefield,
Jones Lang LaSalle, Knight Frank

Рисунок № 23

Спрос

Несмотря на слабоактивное первое полугодие, динамика и качество заключаемых сделок в III квартале позволяют говорить об оживлении спроса.

В связи с дефицитом крупных офисных блоков (более 10 тыс. м²) в качественных зданиях с удобной локацией установилась практика заключения предварительных договоров аренды крупными компаниями в строящихся объектах: около 30% офисных площадей во введенных в эксплуатацию с начала года бизнес-центрах и планируемых к вводу до конца года уже не предлагается на рынке. В то же время собственники некоторых объектов продолжают переносить сроки ввода в эксплуатацию до подписания Pre-lease с якорным арендатором». (Источник: Colliers)



Рисунок № 24

Баланс спроса и предложения офисов в Москве:



Рисунок № 25

Распределение объема сделок в зависимости от расположения офисного здания



Рисунок № 26

Таблица № 19

Деловые районы г. Москвы. Основные показатели.

Район		Объем предложения, тыс. м ²	Класс А				Класс В			
			Средневзвешенная ставка аренды*		Уровень вакантных площадей, %	Средневзвешенная ставка аренды*		Уровень вакантных площадей, %		
			\$/м ² /год	руб./м ² /год		\$/м ² /год	руб./м ² /год			
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	705	38 774	19,8	455	24 105	9,1		
Садовое кольцо	СК Юг	950	432	23 781	18,0	378	20 036	11,8	9,8	
	СК Запад	546	694	38 145	14,9	–	23 014	8,1		
	СК Север	660	–	23 804	10,9	395	20 944	8,2		
	СК Восток	401	–	22 360	14,5	294	15 577	13,0		
ММДЦ «Москва-Сити»	ТТК Юг	1 263	–	–	–	–	13 259	9,5	11,4	
	ТТК Запад	781	–	24 933	14,8	–	14 345	34,8		
	ТТК Север	928	505	27 750	22,1	380	20 120	6,4		
	ТТК Восток	1 114	–	20 924	70,1	285	15 107	7,0		
	Итого	913	523	28 748	16,0	–	–	–		
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	1003	–	25 000	16,3	–	11 977	12,4	15,9	
	ТТК-МКАД Северо-Запад	734	491	27 007	11,2	–	14 749	29,2		
	ТТК-МКАД Юг	1 412	–	–	–	–	11 035	17,0		
	ТТК-МКАД Запад	1 966	367	20 178	10,3	250	13 225	14,5		
	ТТК-МКАД Юго-Запад	569	–	18 493	31,8	–	13 097	18,5		
	ТТК-МКАД Восток	992	–	13 380	63,4	–	11 412	10,7		
Химки	Химки	266	–	11 382	24,9	–	6 552	27,3	22,4	
	Запад	388	–	13 504	70,4	–	9 137	24,0		
	Новая Москва	278	–	11 155	36,9	–	6 354	9,7		
Итого		15 876	416	22 904	19,1%	251	13 289	14,1%		

* Без учета операционных расходов и НДС (18%)

Источник: Knight Frank Research, 2017

Ставки капитализации

Ставка капитализации для офисной недвижимости Москвы:
по разным оценкам 9.8-10.5%, в среднем – 10% (-0.3% за год, процентный пункт)

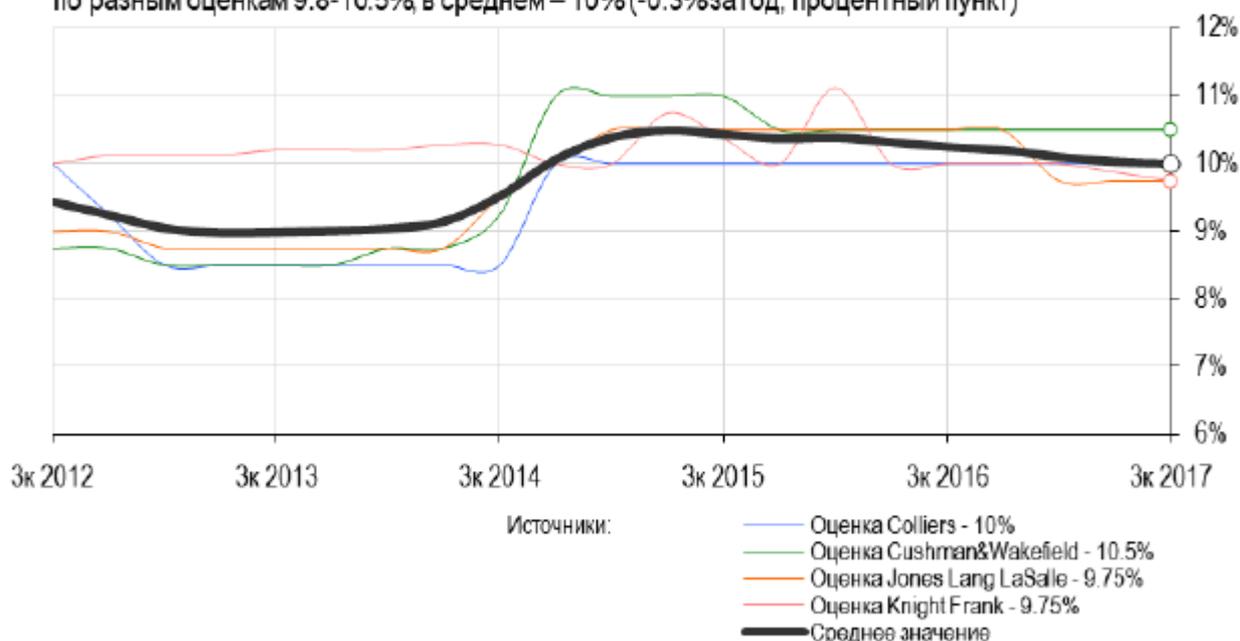


Рисунок № 27

Тенденции и прогнозы

В случае реализации заявленных планов годовой объем нового строительства в 2017 г. вырастет по сравнению с 2016 г. на 50%. При переносе сроков ввода объектов ММЦД «Москва-Сити» на 2018 г. прирост нового предложения, напротив, окажется ниже прошлогоднего показателя на 40%.

Сокращение объема качественного предложения, особенно в сегменте крупных блоков, на фоне позитивной динамики спроса постепенно будет толкать вверх ставки в классах А и В+, что, впрочем, заметнее всего проявится в 2018 г. (Источник: Colliers)

До конца 2017 г. будут введены в эксплуатацию офисные центры, ввод которых был намечен на I полугодие 2017 г., а также ранее запланированные к вводу во II полугодии объекты. Однако совокупный годовой объем нового предложения не превысит 250 тыс. м², что является новым «анти-рекордом». (Источник: Knight Frank)

Street-retail (торговые) помещения Москвы 3 квартал 2017 г.**Тенденции рынка стрит-ритейл помещений в Москве**

Главным событием III квартала 2017 года на рынке стрит-ритейла стало завершение очередного этапа программы реновации улиц Москвы. Строительно-монтажные работы завершились более чем на 80 городских улицах и территориях, среди которых Садовое кольцо, Бульварное кольцо, Тверская (от Настасьинского переулка до Триумфальной площади), 1-я Тверская-Ямская и др.

Летом, в период проведения строительных работ, средний уровень вакантности Садового кольца вырос до 13%, а вакантность отдельных его участков достигала 30%. Трафик и средний чек многих заведений общепита, расположенных в зонах реконструкции, сократился в два и более раза. По итогам III квартала средний уровень свободных торговых площадей на магистрали снизился до 12%, хотя вакантность некоторых отрезков Садового кольца все еще остается довольно высокой (20-25%).

Наибольший процент ротации за квартал произошел на Тверской – около 5% торговых площадей улицы сменили своих арендаторов. Следом за Тверской – Пятницкая улица с показателем ротации 4%. На Арбате и Мясницкой улице только 3% помещений сменили своих арендаторов. Следом идут ул. Кузнецкий Мост (2%) и ул. Новый Арбат (1%). Нулевой процент ротации показала Неглинная улица – здесь не поменялось ни одного арендатора.

В III квартале 2017 года средняя вакантность на центральных торговых коридорах продолжила снижаться и составила 6,5%.

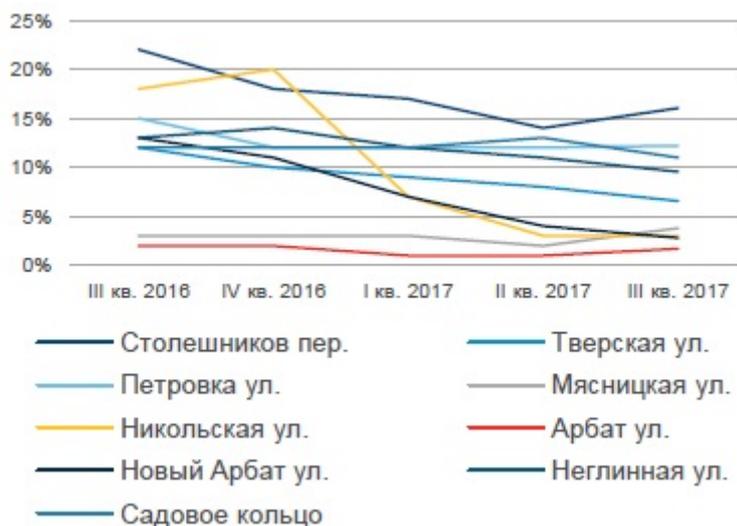


Рисунок № 28

Средняя вакантность на центральных торговых коридорах Москвы

Наиболее активный процесс ротации ритейлеров в III квартале наблюдался на Тверской, Пятницкой и Арбате, где арендаторов сменили 5%, 4% и 3% площадей соответственно. На смену предыдущим арендаторам приходят преимущественно ритейлеры с аналогичным торговым профилем. К примеру, на Арбате кафе грузинской кухни «эZo» сменило кафе «Уральские пельмени», а на Пятницкой ресторан Leonidas пришел на смену ресторану «Шардане».

Также в качестве одного из трендов минувшего квартала стоит отметить открытия магазинов потребительской электроники на центральных улицах Москвы. Так, на ул. Тверская, д. 27 открылись магазины сразу двух сетей: китайской Xiaomi и сети ge:Store, которая переехала из другого помещения и увеличила площадь. Эти открытия примечательны тем, что данные сети развиваются, в основном, в торговых центрах: для Xiaomi это первый магазин в формате стрит-ритейл в Москве, а у ge:Store – седьмой.

Спрос и коммерческие условия аренды street-retail в столице

В III квартале наибольшим спросом пользовались помещения на улицах Пятницкая, Покровка, Маросейка, Мясницкая, Неглинная, Петровка. К примеру, ювелирная сеть Tiffany & Co выбрала Петровку для открытия бутика площадью 490 кв.м, который стал вторым магазином бренда с момента перехода компании на самостоятельное развитие в России.

Среди новых сетей и форматов, активно развивающихся в стрит-ритейле, можно выделить сеть товаров для дома Modí, первый магазин которой открылся на Арбате. В планах сети в ближайшее время открытие новых магазинов на центральных улицах Москвы. Также заслуживает внимания открытие первого супермаркета «Ашан» в формате стрит-ритейл на ул. Тверская. Особенность нового формата – значительная площадь супермаркета отводится под гастрономию и собственное кафе.

Продолжает активно развиваться сеть «Мосхозторг», которая в III квартале открыла восемь новых магазинов, среди них – точки на Смоленском бульваре и ул. Новокузнецкая.

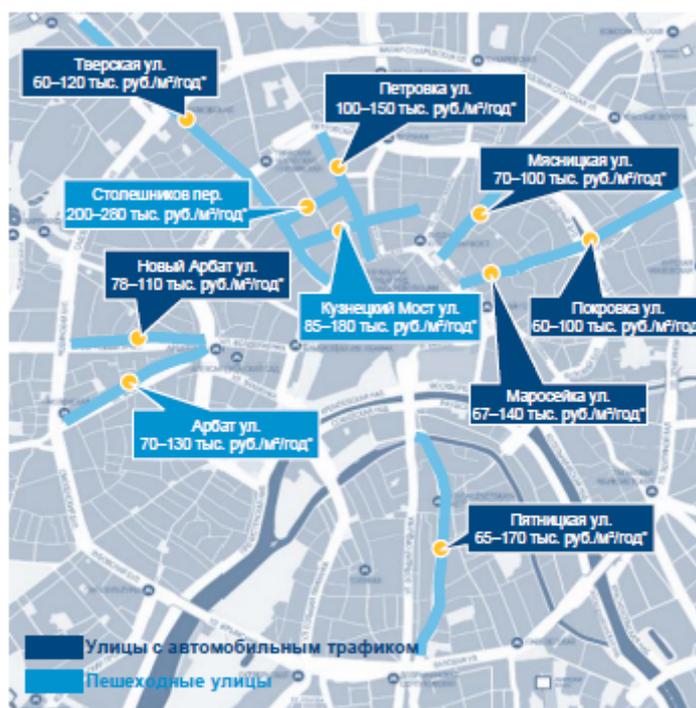
В III квартале 2017 года наибольшее количество заявок поступило от операторов общепита – 85%.



Рисунок № 29

Распределение спроса на стрит-ритейл помещения в Москве по типу арендатора

Арендные ставки на центральных торговых улицах в III квартале 2017 не изменились в сравнении с II кварталом.



* Указанные ставки аренды не включают НДС

Источник: Colliers International

Рисунок № 30

Традиционно активные планы по экспансии у Ginza Project, «Тануки», ресторанного направления Stocus Group, а также Novikov Group. Последние, к примеру, в III квартале открыли сразу несколько заведений в разных ценовых категориях: бургерная #Fagsh на ул. Лесная, кафе паназиатской кухни Hoshi на ул. Кузнецкий мост, д. 15/17 и Bar & Grill в Новочеркасском переулке.

Минувший квартал был богат на открытия несетевых кафе и ресторанов. В Хамовниках открылся ресторан 23Tolstoy, на проспекте Мира открыл двери ресторан китайской кухни «Джимми ли», на Новом Арбате – ресторан «Пирог Мясника» и др.

Таблица № 20

Ключевые открытия на центральных торговых коридорах Москвы в III квартале 2017 года

Название	Улица	Профиль
Tiffany & Co	Петровка ул.	Ювелирные изделия
Ladurée	Никольская ул.	Кафе и рестораны
Вилла Паста	Новый Арбат ул.	Кафе и рестораны
Ашан	Тверская ул.	Продукты
Burger Heroes	Камергерский пер.	Кафе и рестораны
#Fagsh	Лесная ул.	Кафе и рестораны
Пирог Мясника	Новый Арбат ул.	Кафе и рестораны
Мосхозторг	Новокузнецкая ул.	Товары для дома
Modi	Арбат ул.	Товары для дома
Альфа-Банк	Пятницкая ул.	Банки

Прогнозы развития рынка торговых помещений Москвы

К концу года ожидается дальнейшее сокращение уровня вакантности центральных торговых улиц Москвы в пределах 1 п.п. Этому будет способствовать, прежде всего, дальнейшее развитие сегмента общественного питания.

Также на фоне новостей о продаже сети «Перекресток-Экспресс», которая имеет более 30 магазинов в пределах Садового Кольца, возможно активное развитие новых и действующих продуктовых сетей на центральных улицах столицы.

Средняя ставка капитализации для торговой недвижимости г. Москва

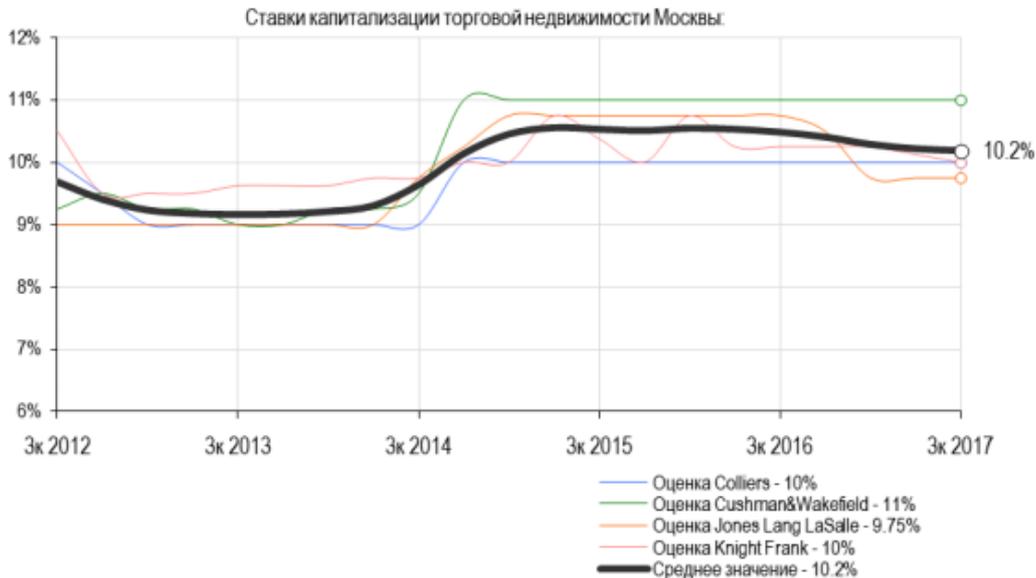


Рисунок № 31

Среднее значение ставки капитализации торговой недвижимости в г. Москва по итогам 3 квартала 2017 г. составляет – 10,2 %.

Основные данные согласно справочного издания Rway №272 ноябрь 2017

Таблица № 21

SUMMARY			
Основные показатели рынков качественной коммерческой недвижимости Москвы и ближнего Подмосковья. III квартал 2017 г.			
Показатели	Бизнес-центры	Торговые центры	Склады
Объем площадей на начало 2017 г., млн кв.м	15,5–17,2	12,3–12,7	12,0
Прирост площадей за I–III кварталы 2017 г. ¹ , тыс. кв.м	202,9	379,7 (204,4)	284,2
Уровень вакансий			
класс «А»	17,8%	9,6% ²	10,6% ³
класс «В+»	15,4%		
класс «В»	12,3%		
Диапазоны цен предложений, руб./кв.м (без учета НДС)	110 000–500 000	–	30 000–47 000
Диапазоны запрашиваемых ставок аренды, руб./кв.м/год ⁴	8000–47 000	4000–150 000	2500–5300
Операционные расходы, руб./кв.м/год (без учета НДС)	2700–7000	2000–10 000	900–1500
Ставки капитализации, %	10,5–12,0	–	11,5–14,0

1 – новое строительство.
2 – действующие торговые центры.
3 – высокклассные складские площади.
4 – без учета НДС, эксплуатационных расходов и коммунальных платежей.

- Низкая девелоперская активность в офисном сегменте вынуждает крупных арендаторов обратить внимание на нетипичный для офисного рынка формат built-to-suit.
- Динамика снижения количества свободных помещений постепенно снижается. По уточненным данным, в III квартале доля свободных офисных помещений класса «А» составила 17,8% (-0,6 п.п.), в классе «В+» - 15,4% (-0,1 п.п.), в классе «В» показатель остался на уровне 12,3%.
- За три квартала текущего года открылось более чем в 2 раза меньше торговых площадей, чем

за соответствующий период прошлого года.

- В III квартале 2017 г. завершилась основная программа благоустройства центральных улиц Москвы, по которой были отремонтированы 87 улиц города. Вследствие этого увеличился интерес со стороны арендаторов к торговым коридорам в центре Москвы.

- Объемы ввода складских площадей за III квартал текущего года (55,1 тыс. кв.м) стали самыми низкими за последние 3 года.

3.8. Анализ фактических данных о сделках (предложений) с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится оцениваемый объект

Оцениваемым объект недвижимости – офисные помещения, расположены в бизнес центре класса В+, а так же помещения свободного назначения, расположенные на 1 этаже бизнес-центра класса В+ в ЦАО г. Москва.

С учетом местоположения оцениваемого объекта, помещение общей площадью 213,7 кв.м. расположенное на первом этаже бизнес центра, не может в полной мере быть отнесено к помещениям стрит-ритейла, данный сегмент рынка – помещения свободного назначения, в том числе общепит, торговля, на второстепенных коридорах г. Москвы.

Оценщик проанализировал цены и ставки аренды о сделках и предложениях на рынке офисной недвижимости класса В+ и на рынке коммерческих помещений свободного назначения (в т.ч. торговля, общепит) в г. Москвы между садовым кольцом и ТТК.

Проведенный анализ представлен в таблицах ниже.

Таблица № 22

Анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) офисной недвижимости класса В+

№	Местоположение	Цена предложения, руб.	Цена предложения руб./кв.м.	Описание	Источник информации
1	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, 1-й Автозаводский проезд, 4К1	13 740 000	150 000	Управляющая компания продает офисный блок рациональной планировки общ. 91,6 м2, состоящий из 4-х кабинетов, комнаты отдыха, прихожей и гардеробной. Шестой этаж современного Бизнес-Центра постройки 2003 года.	https://www.cian.ru/sale/commercial/166095545/
2	Москва, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 19С5	127 487 790	159 300	Продается офисное помещение в бизнес-центре В+ класса Омега Плаза, площадью 800.3 кв. м. Офис расположен на 5 этаже 6-этажного здания. Помещение готово к въезду, в нем выполнена качественная отделка. Удобная пешеходная и транспортная доступность. Бизнес-центр находится в районе с развитой инфраструктурой.	https://www.cian.ru/sale/commercial/169607366/
3	Москва, р-н Замоскворечье, Летниковская ул., 10С1	160 400 000	149 487	1073 кв.м, целиком этаж, предлагаются блоки на 6,7 и 8 этажах, высококачественная отделка, свободная планировка, просторная входная группа, системы климат-контроля, вентиляции и кондиционирования, центральная система автоматики, парковка на огороженной охраняемой территории, бц расположен в центре деловой активности района Замоскворечье.	https://www.cian.ru/sale/commercial/167697113/

				Цена вкл. НДС.	
4	Москва, р-н Замоскворечье, Летниковская ул., 10С1	50 800 000	149 412	<p>фисный блок 340 кв.м, 9 этаж, высококачественная отделка, свободная планировка, просторная входная группа, системы климат-контроля, вентиляции и кондиционирования, центральная система автоматики, возможно увеличение площади, бц расположен в центре деловой активности района Замоскворечье.</p> <p>Цена вкл. НДС</p>	https://www.cian.ru/sale/commercial/167697110/
5	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Летниковская ул., 10С2	176 250 000	150 000	<p>На покупку предлагается офисное помещение в здании класса В "Святогор-2" в востребованном деловом районе Павелецкий. Площадь от половины этажа 500 кв.м. до этажа целиком 1 175 кв.м. Планировка смешанная.</p> <p>Помещение предлагается с отделкой. Здание оборудовано системами приточно-вытяжной вентиляции и центрального кондиционирования. В здании обеспечены круглосуточная охрана, пропускной режим, видеонаблюдение, охраняемая территория. В 2-х минутах ходьбы от здания есть многоуровневый наземный паркинг. Расположение здания характеризуется хорошей транспортной доступностью как личным (не более 3 минут от Садового кольца), так и общественным транспортом (не более 7 мин пешком от м.Павелецкая).</p>	https://www.cian.ru/sale/commercial/164705048/
6	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 19С5	68 548 320	157 800	<p>Продажа офиса 434.4 кв. м. с отделкой в бизнес-центре класса В+ Омега Плаза. Офис расположен на 2 этаже 6-этажного здания. Удачное расположение заинтересует арендаторов, которые ценят транспортную доступность и близость к узловым станциям метрополитена. Бизнес-центр находится в районе с развитой инфраструктурой.</p>	https://www.cian.ru/sale/commercial/169607372/

7	Москва, ЦАО, р-н Таганский, Наставнический пер., 8к1	180 000 000	189 000	Продается новое офисное здание в бизнес-парке BankSide (класс В+). Общая площадь строения - 1 049,7 кв.м., 2 входа, 2 этажа (505,3 и 544,4 кв.м) + эксплуатируемая кровля. Здание сдано в 2015 году, внутреннее состояние - под чистовую отделку. Высота потолков 3,20 - 3,35м, на этажах нет колон. Подведена канализация и водопровод.	https://www.cian.ru/sale/commercial/168162755/
8	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, 2-й Павелецкий проезд, 4	22 000 000	147 750	Продажа офисного блока площадью 149 м2. стоимость 22,000,000 руб., возможен торг.	https://www.cian.ru/sale/commercial/165930623/
9	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, 1-й Автозаводский проезд, 4К1	27 621 000	135 000	Управляющая компания предлагает в продажу двухуровневое помещение оригинальной планировки общ. 204,6 м2, расположенное в современном Бизнес-Центре. Назначение - свободное, возможно использовать не только под офис: 5 кабинетов, центральная приемная (ресепшн), санузел и компактный кухонный отсек (смотрите планировку), отличное состояние, в настоящее время помещение занято арендаторами под клиентский офис, вход в помещение практически сразу после пункта охраны, без долгих блужданий по зданию, возможен режим работы 24/7. Доступ в здание по магнитным картам, видеонаблюдение периметра.	https://www.cian.ru/sale/commercial/169415978/
10	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, 1-й Автозаводский проезд, 4К1	129 550 000	125 000	Управляющая компания предлагает в продажу помещение свободного назначения общей площадью 236,4 м2, состоящее из 2-х независимых блоков 129,1м2 (4 кабинета) и 107,3м2 (3 кабинета), возможна продажа каждого блока по отдельности. Качественная офисная отделка, инфраструктура современного Бизнес-Центра	https://www.cian.ru/sale/commercial/169412960/
11	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Дербеневская наб., 11	17 877 000	118 000	БЦ "Полларс" класса В+. Продажа офисных блоков площадью от 138 до 237 м2. стоимость от 17,877,000 руб., возможен торг.	https://www.cian.ru/sale/commercial/163123431/

Источник: данные Циан, составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, исходя из приведенных выше данных, диапазон цен предложений на рассмотренные в анализе офисные помещения класса В+ по состоянию на дату оценки, составляет от 118 000 до 189 000 руб./кв.м. с НДС.

Таблица № 23

Анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) ПСН (общепит, торговля)

№	Местоположение	Цена предложения, руб.	Цена предложения руб./кв.м.	Описание	Источник информации
1	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Дубининская ул., 65К1	34 962 736	185 972	Продается торговое помещение под свой или арендный бизнес. В данный момент арендует продуктовый магазин, арендная плата 300000 руб. в месяц. Помещение имеет отличную зальную планировку, где зал 118 м2, большие и светлые окна. Показ по требованию покупателя. Рассмотрим ваше ценовое предложение.	https://www.cian.ru/sale/commercial/169087589/
2	Москва, ЮАО, р-н Донской, ул. Орджоникидзе, 1	75 000 000	165 198	Помещения располагаются в ЖК премиум класса "Barkli Residence". Удобное расположение, большие витринные окна, хорошая транспортная и пешеходная доступность	https://www.cian.ru/sale/commercial/167687573/
3	Москва, р-н Даниловский, Дербеневская наб., 1/2	26 000 000	158 537	Назначение: аптека, ателье одежды, банк, бар, бытовые услуги, выставка, зал, кафе/ресторан, коммерция, кондитерская, ломбард, магазин, мастерская, медицинский центр, офис, парикмахерская, продукты, салон красоты, сервис, спортзал, стоматология, фитнес, фотостудия, школа, шоурум	https://www.cian.ru/sale/commercial/168267151/
4	Москва р-н Даниловский, Велозаводская ул., 2	15 340 000	130 000	Назначение: стоматология, выпечка, мастерская, кальянная, бар, парикмахерская, фитнес, зал, цветы, пекарня, выставка, продукты, магазин, медицинский центр, кондитерская От собственника без комиссии! 118кв.м, 1-я линия, отдельный вход, хорошие рекламные возможности, высота потолков 2,8м., имеется окно, вытяжки, с/у, телефон, Мощность 33квт, отопление, зальная планировка, пожарный выход, хороший пешеходный и автомобильный трафик. Без НДС	https://www.cian.ru/sale/commercial/169074771/
5	Москва, ЦАО, р-н Таганский, ул. Большие Каменщики, 21/8	38 000 000	118 750	Назначение: кафе/ресторан, бар. Продается нежилое помещение под кафе (бар) 320 кв. м. расположенное в цоколе жилого дома с отдельным входом на первой линии пешеходной зоны улицы Гвоздева. Мы находимся в месте деловой активности (банки, бизнес центры, Рядом находится Новоспасский монастырь, префектура ЦАО, набережная Москва реки. До метро Таганская 500 м, Пролетарская 740 м.	https://www.cian.ru/sale/commercial/169808962/
6	Москва, р-н Даниловский, 2-й Павловский пер., 18	27 000 000	175 325	ЭКСКЛЮЗИВНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ! ПРЯМОЙ ПРЕДСТАВИТЕЛЬ СОБСТВЕННИКА. Предлагается в продажу помещение свободного назначения (ПСН). 1-й этаж жилого дома. Два отдельных входа с улицы.	https://www.cian.ru/sale/commercial/169235874/

7	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Дербеневская наб., 7С1	200 000 000	158 520	Закрытая продажа: торговое помещение 757 м2, полностью сдано в аренду - Магнолия (оферта). Доход составляет 1160000 руб. в месяц. Ввод объекта в эксплуатацию назначен на конец года. Продажа по договору долевого участия. Уточняйте пожалуйста интересующую вас информацию по телефону 89587568484. Специалист пришлет презентацию на имейл и ответит на вопросы. Заявки агентов и представителей не обрабатываются.	https://www.cian.ru/sale/commercial/170081013/
8	Москва, р-н Якиманка, ул. Шаболовка, 23к1	60 000 000	173 410	Помещение на первом этаже жилого комплекса "Созвездие Капитал" (между расходящимися в разные стороны Ленинским проспектом и Мытной улицей). Функциональные транспортные коммуникации.	https://www.cian.ru/sale/commercial/163645069/
9	Москва, р-н Даниловский, Дербеневская наб., 7С1	44 840 000	140 125	Продается нежилое помещение под кафе (бар) 320 кв. м. расположенное в цоколе жилого дома с отдельным входом на первой линии пешеходной зоны улицы Гвоздева. Мы находимся в месте деловой активности (банки, бизнес центры, Рядом находится Новоспасский монастырь, префектура ЦАО, набережная Москва реки. До метро Таганская 500 м, Пролетарская 740 м. Рассмотрим различные варианты продажи. НДС не включен.	https://www.cian.ru/sale/commercial/170081013/
10	Москва, р-н Южнопортовый, Шарикоподшипниковская ул., 36/18	54800000	212 500	Назначение: банк, торговля, торговое Объект представляет собой нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д.36/18. Общая площадь помещения: 257,8 кв.м.	https://www.cian.ru/sale/commercial/164890288/

Источник: данные Циан, составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, исходя из приведенных выше данных, диапазон цен предложений на рассмотренные в анализе помещения свободного назначения под торговлю, общепит, расположенные на первых этажах бизнес-центров и жилых домов, по состоянию на дату оценки, составляет от 118 000 до 212 500 руб./кв.м. с НДС.

Таблица № 24

Анализ фактических данных о ставках аренды ПСН (общепит, торговля)

№	Местоположение	Ставка аренды руб./кв.м./год	Описание	Источник информации
1	Москва, ЦАО, р-н Таганский, Волгоградский просп., 9С1	17 431	Помещение свободного назначения 17,9 кв. м. подходит для торговли или может являться альтернативой офису страховой компании, туристического агентства, дизайн-студии и др.	https://www.cian.ru/rent/commercial/165570832/
2	Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, Волгоградский просп., 32к10	18 000	Помещение с отдельным входом! В шаговой доступности от трёх станций метро и ТПК! Ближайшая станция метро "Волгоградский проспект" - всего 5 минут пешком! Развитая инфраструктура! Рядом много организаций, офисов, есть hostels, мини-отели, учебные заведения и многое другое. Доступ в помещение	https://www.cian.ru/rent/commercial/168101643/

			- 24/7. Рядом со зданием находится большая бесплатная парковка для арендаторов и их посетителей.	
3	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Покровка, 1/13/6С2	20 000	Сдам в аренду помещение 24 кв.м по адресу ул. Покровка д.1/13/6 стр.2,с отдельным входом, находится при действующем салоне красоты. Стоимость аренды 40 000 в месяц включая коммунальные платежи. Помещение идеально подойдет под эстетику тела.	https://www.cian.ru/rent/commercial/169817144/
4	Москва, ЦАО, р-н Якиманка, пер. 1-й Хвостов, 11С1	24 000	Назначение: банк, пекарня, кондитерская, медицинский центр, гостиница, ресторан, представительство, торговая площадь	https://www.cian.ru/rent/commercial/167910680/
5	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Пятницкий пер., 2	16 217	Сдается в аренду помещение свободного назначения 74 кв.м. под мини-производство в цокольном этаже торгового центра Пятницкий, расположенного в 2 минутах ходьбы от ст.м Новокузнецкая. Помещение подойдет для работы мини-производства, на доставку фастфуда: пиццерия, пироги и прочее.	https://www.cian.ru/rent/commercial/165845870/
6	Москва, район Даниловский, Люсиновская ул., 53	23 276	Предлагаем к аренде готовый ресторан, расположенный м. Серпуховская, ул. Люсиновская д. 53. Общая площадь помещения составляет 232 кв.м., 1 этаж, высокие потолки, открытая планировка, ресторанный вентиляция, первая линия домов. Эл. мощность 75 кВт. Проходное и проездное место	https://www.cian.ru/rent/commercial/166819662/
7	Москва, р-н Якиманка, Ленинский просп., 11С1	23 000	м.Октябрьская, 7 минут пешком, ул. Ленинский проспект д.11. Предлагается в аренду помещение общей площадью 342 кв.м, для размещения, кафе, ресторана, магазина. Помещение имеет два отдельных входа, разгрузка со двора, оснащено приточно - вытяжной вентиляцией, кондиционированием. Планировка= торговый зал 207 кв.м, с/у, складское помещение, кабинеты, высота потолков 3,3 м, электрическая мощность= 70 кВт. Рядом остановка общественного транспорта, реклама на фасаде, два машиноместа на закрытой территории. Цена 23 тыс. рублей за 1 кв. м в год.	https://www.cian.ru/rent/commercial/169389526/
8	Москва, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 19	22 420	Сдается ПСН, расположено на 1 этаже БЦ "ОМЕГА-ПЛАЗА", в районе ТОРГОВОЙ ГАЛЛЕРЕИ. Помещение свободного назначения, 850 кв.м. - возможно деление от 250 кв.м., можно использовать как торговое или как офисное, ставка 19 000 за кв.м. в год, включая расходы. УСНО. Идеально подходит под размещение	https://www.cian.ru/rent/commercial/160312483/
9	Москва, р-н Донской, Большая Тульская ул., 44	20 060	Стоимость аренды: 17000 руб/м2/год УСН. В цену включено: затраты на электричество, коммунальные расходы, эксплуатационные расходы. Все помещения отремонтированы и готовы к въезду. В наличии помещение 102 и 158 метров. Помещение 102 метров использовалось под столовую. Планировка большой зал + несколько кабинетов. Охрана: круглосуточная (ЧОП), видеомониторинг периметра, система контроля доступа	https://www.cian.ru/rent/commercial/169198313/

Источник: данные Циан, составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, исходя из приведенных выше данных, диапазон ставок аренды на рассмотренные в анализе помещения свободного назначения под торговлю, общепит, расположенные на первых этажах бизне-центров и жилых домов, по состоянию на дату оценки, составляет от 17 000 до 24 000 руб./кв.м./год с учетом НДС.

Таблица № 25

Анализ фактических данных о ставках аренды офисных помещений класса В+

№	Местоположение	Ставка аренды руб./кв.м./год	Описание	Источник информации
1	Москва, р-н Замоскворечье, Стремянный пер., 11	22 884	Сдается в аренду офисное помещение в бизнес-центре В+ класса Стремянный пер., 11, площадью 400 кв. м. Офис расположен на 4 этаже 4-этажного здания. Помещение готово к въезду, в нем выполнена качественная отделка. Удобная пешеходная и транспортная доступность. Бизнес-центр находится в районе с развитой инфраструктурой.	https://www.cian.ru/rent/commercial/169606918/
2	Москва, р-н Донской, Новоданиловская наб., 6к1	19 200	Прямая аренда . Предлагается в аренду офисное помещение в БЦ В+ класса . Коридорно-кабинетная планировка . Предоставляется юридический адрес .	https://www.cian.ru/rent/commercial/166615150/
3	Москва, ЦАО, р-н Якиманка, Мытная ул., 46с5	22 000	Сдается в аренду офис общей площадью 29 кв.м. на 6-м этаже в новом Бизнес Центре Монетный двор, по адресу:г.Москва, ул. Мытная, д.46 стр.5 в ЦАО, район Якиманка, 1-я линия домов, 6 минут пешком от станции м. Шаболовская, 8 минут от станции м. Серпуховская, 10 минут от станции м.Октябрьская. Офис с качественной отделкой и полностью готов к эксплуатации.	https://www.cian.ru/rent/commercial/169189109/
4	Москва, ЦАО, р-н Якиманка, Мытная ул., 46с5	17 500	Предлагается в аренду офисное помещение . Здание 2014 года, выполнен качественный ремонт, подземная парковка(оборудована 2 лифтами), приточная система вентиляции,центральное отопление,пропускная система . Круглосуточный доступ в здание, охрана, видеонаблюдение . Несколько интернет провайдеров	https://www.cian.ru/rent/commercial/154624873/
5	Москва, ЮАО, р-н Донской, Новоданиловская наб., 6к1	19 200	4 из 13 этажей, 25 кв.м.	https://www.cian.ru/rent/commercial/166615150/
6	Москва, ЦАО, р-н Басманный, пер. Токмаков, 5С1	17 000	Помещение расположено на 1 этаже, общей площадью 105 кв.м.	https://www.cian.ru/rent/commercial/169189672/
7	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Летниковская ул., 10С1	19 046	Офис в аренду 126 метров. Бизнес-центр переменной этажности (6-8) общей площадью 4 909 кв. м. Площадь типового этажа - 700 кв. м. Развита инфраструктура. Непосредственный доступ к Садовому кольцу и к другим частям города.	https://www.cian.ru/rent/commercial/169411440/

Источник: данные Циан, составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, исходя из приведенных выше данных, диапазон ставок аренды на рассмотренные в анализе офисные помещения класса В+ по состоянию на дату оценки, составляет от 17 000 до 22 000 руб./кв.м./год с учетом НДС.

3.9. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Среди ценообразующих факторов торгово-офисной недвижимости можно выделить наиболее значимые, с точки зрения влияния на удельную стоимость объекта, количественные и качественные факторы:

1). Местоположение объекта (местоположение в пределах города, расположение относительно «красной линии», остановок общественного транспорта, наличие доступа к объекту, и типа парковки),

2). Физические характеристики объекта (общая площадь, типии объекта, материал стен, наличие отдельного входа, этаж расположения, физическое состояние объекта, состояние отделки);

3). Функциональное назначение объекта;

Согласно анализу ценообразующих факторов по степени их влияния на цены офисно-торговых объектов, приведенному в Справочнике оценщика недвижимости -2016 Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под редакцией Лейфера Л.А., были определены основные ценообразующие факторы с указанием их веса, отражающего влияние на стоимость соответствующего объекта недвижимости.

Таблица № 26

Ценообразующие факторы, офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости

Наименование фактора	Вес фактора
местоположение	0,3
Расположение относительно красной линии	0,08
Общая площадь (фактор масштаба)	0,06
Этаж (для встроенных помещений)	0,06
Физическое состояние здания	0,06
Наличие отдельного входа	0,05
Состояние отделки	0,05
Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,05
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,05
Близость к остановкам общественного транспорта	0,04
Возможность парковки	0,04
Материал стен	0,04
Тип объекта (строенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
Отношение арендопригодной к общей площади	0,04
Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04

Источник: «Справочник оценщика недвижимости -2016, том II, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»

Таким образом, наиболее значимым ценообразующим фактором объектов офисно-торговой недвижимости является – местоположение оцениваемого объекта.

Ниже представлены показатели ценообразующих факторов⁴

Таблица № 27

№	Ценообразующий фактор	Описание ценообразующего фактора	Диапазон значений	Источник информации
1	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Наличие нетипичных условий финансирования (наличие финансового давления на сделку, обещание субсидий или льгот на развитие и т.п.)	Зависит от конкретных условий	
2	Условия рынка	Время продажи	В зависимости от временного промежутка, на который дата оценки отличается от даты предложения объекта-аналога	

⁴ Приведены наиболее часто встречающиеся ценообразующие факторы и их значения, при осуществлении расчетов Оценщик вправе самостоятельно выбирать методы расчета корректировок

		Скидка к цене предложения	<p>Активный рынок</p> <ul style="list-style-type: none"> 9,8-10,7% для офисно-торговых объектов свободного назначения ; 9,2-10,1% для офисов классов А, В; 8,8-9,7% для высококлассной недвижимости; 12,0-13,3% для определенного вида бизнеса. <p>Неактивный рынок</p> <ul style="list-style-type: none"> 16,2-17,7% для офисно-торговых объектов свободного назначения ; 15,5-17,1% для офисов классов А, В; 15,2-16,6% для высококлассной недвижимости; 18,6-20,6% для определенного вида бизнеса. 	«Справочник оценщика недвижимости-2016, том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Л.А., Н.Новгород, 2016, табл. 92, стр.313, табл. 90, стр. 299
3	Местоположение	Адрес	Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж	
		Местонахождение в пределах города	<ul style="list-style-type: none"> Культурный и исторический центр: 1,00-1,00⁵⁶ Центры административных районов: 0,85-0,88, Спальные районы высотной застройки: 0,77-0,79 по отношению к самому дорогому району застройки: 0,77-0,79, Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки: 0,69-0,73, <ul style="list-style-type: none"> Районы вокруг крупных промпредприятий: 0,58-0,62 Районы крупных автомагистралей: 0,71-0,75 	«Справочник оценщика недвижимости-2016, том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Л.А., Н.Новгород, 2016, табл. 21, стр.90
		Расположение относительно «Красной линии»	0,78-0,81 отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	«Справочник оценщика недвижимости-2016, том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Л.А., Н.Новгород, 2016, табл.26, стр. 109
		Расположение относительно остановок общественного транспорта	1,16-1,19 отношение удельной цены объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	«Справочник оценщика недвижимости-2016, том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Л.А., Н.Новгород, 2016, табл.27, стр. 113
		Доступ объекту	0,76-0,78 отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	«Справочник оценщика недвижимости-2016, том 2, Офисно-торговая

⁵ По отношению к цене самого дорогого района⁶ Здесь и далее приведены значения доверительных интервалов

				<i>недвижимость и сходные типы объектов» Л.А., Н.Новгород, 2016, табл.29, стр. 118</i>
		Наличие и тип парковки	<ul style="list-style-type: none"> 0,90-0,92 отношение удельной цены объекта без парковки к удельной цене объекта со стихийной парковкой, 1,10-1,13 отношение удельной цены объекта с организованной парковкой к удельной цене объекта со стихийной парковкой 	<i>«Справочник оценщика недвижимости-2016, том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Л.А., Н.Новгород, 2016, табл.33, стр. 126</i>
4	Физические характеристики	Общая площадь	<ul style="list-style-type: none"> 0,79-0,92: отношение удельной цены объекта площадью 500 кв.м к удельной цене такого же объекта площадью 100 кв.м.; 0,75-0,88 : 0,79-0,92: отношение удельной цены объекта площадью 2 000кв.м к удельной цене такого же объекта площадью 500 кв.м. 	<i>«Справочник оценщика недвижимости-2016, том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Л.А., Н.Новгород, 2016 табл. 37, стр. 132,</i>
		Тип объекта	0,89-0,91: отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	<i>«Справочник оценщика недвижимости-2016, том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Л.А., Н.Новгород, 2016, табл. 40, стр. 145</i>
		Материал стен	<ul style="list-style-type: none"> 0,80-0,83 отношение удельной цены объекта из сендвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта; 0,68-0,71 отношение удельной цены объекта из дерева, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта; 	<i>«Справочник оценщика недвижимости-2016, том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Л.А., Н.Новгород, 2016, табл. 42, стр. 149</i>
		Наличие отдельного входа	0,85-0,86 отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	<i>«Справочник оценщика недвижимости-2016, том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Л.А., Н.Новгород, 2016, табл. 46, стр. 157</i>
		Этаж расположения (для встроенных помещений)	<ul style="list-style-type: none"> 0,70-0,73 отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже; 0,81-0,83 отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже; 0,86-0,88 отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже 	<i>«Справочник оценщика недвижимости-2016, том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Л.А., Н.Новгород, 2016, табл. 48, стр. 162</i>

	Физическое состояние	<ul style="list-style-type: none"> 1,23-1,26 отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии; 0,71-0,74 отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии 	«Справочник оценщика недвижимости-2016, том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Л.А., Н.Новгород, 2016, табл. 52, стр. 174
	Состояние отделки	<ul style="list-style-type: none"> 0,78-0,81 отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии; 0,85-0,87 отношение удельной цены с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии; 1,21-1,24 отношение удельной цены объекта с отделкой «люкс», к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии 	«Справочник оценщика недвижимости-2016, том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Л.А., Н.Новгород, 2016, табл. 56, стр. 183

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

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

- По итогам III квартала 2017 г. общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве составил почти 16 млн м², из которых 25%, или почти 4 млн м², соответствует классу А, а 75%, или 12 млн м², – классу В.
- За прошедшие 9 месяцев 2017 г. объем сделок с качественной офисной недвижимостью Москвы составил 534 тыс. м², что всего на 14% ниже аналогичного показателя за 2016 г.
- До конца 2017 г. ожидается ввод в эксплуатацию всех объектов, которые планировалось ввести в 2017 г. Согласно прогнозам Министерства экономического развития, в 2018 г. ожидается рост ВВП на уровне 1,8–2%. Небольшое оживление экономики окажет положительное влияние и на рынок качественной офисной недвижимости Москвы.
- Доля вакантных площадей по итогам 3 квартала 2017 г. в зависимости от класса офисного объекта и его локального расположения находится в диапазоне 9,8 – 22.4 %.
- Незначительное снижение ставок капитализации (до текущего значения - 10.0%) свидетельствует о постепенном снижении уровня инвестиционных рисков.
- Согласно данным Knight Frank по итогам 3 квартала 2017 года средневзвешенная ставка аренды офисных помещений класса В в г. Москва между садовым кольцом и ТТК находится в диапазоне 14 643 – 21 002 руб./кв.м./год без учета операционных расходов и НДС.
- Согласно фактическим данным по ставкам аренды на рынке офисной недвижимости класса В+ г. Москва между садовым кольцом и ТТК диапазон запрашиваемых ставок аренды по состоянию на дату оценки, составляет от 17 000 до 22 000 руб./кв.м./год с учетом НДС.
- Согласно фактическим данным по ставкам аренды на рынке помещений свободного назначения в г. Москва между садовым кольцом и ТТК диапазон запрашиваемых ставок аренды по состоянию на дату оценки, составляет от 17 000 до 24 000 руб./кв.м./год с учетом НДС.
- Согласно фактическим данным по ценам и предложениям на рынке офисной недвижимости класса В+ г. Москва между садовым кольцом и ТТК диапазон цен предложений от 118 000 до 189 000 руб./кв.м. с НДС.
- Согласно фактическим данным по ценам и предложениям на помещения свободного назначения г. Москва между садовым кольцом и ТТК диапазон цен предложений от 118 000 до 212 500 руб./кв.м. с НДС.

Глава 4. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ

4.1. Юридическое описание прав.⁷

При определении рыночной стоимости Объекта Оценщик исходил из достоверности правоустанавливающих и других документов на оцениваемые Объекты:

- Выписка из ЕГРН № 77/100/227/2017-5241 от 30.08.2017 г.
- Выписка из ЕГРН № 77/100/501/2017-1608 от 14.11.2017 г.
- Технический паспорт на здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, д. 43
- Договор аренды земельного участка № М-01-029703 от 18.11.2005 г.
- Экспликация помещений по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, д. 43

4.2. Описание местоположения Объектов оценки

Объект оценки расположен в городе Москва, ул. Дубининская, д. 43 в Центральном административном округе, район Замоскворечье.

Центральный административный округ

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».

Центральный административный округ разделен на 10 районов:

- район Арбат;
- Басманный район;
- район Замоскворечье;
- Красносельский район;
- Мещанский район;
- Пресненский район;
- Таганский район;
- Тверской район;
- район Хамовники;
- район Якиманка.

⁷ Все юридические документы, представлены Заказчиком в виде ксерокопий

ЦЕНТРАЛЬНЫЙ АДМИНИСТРАТИВНЫЙ ОКРУГ



Рисунок №32

Замоскворечье — район и муниципальное образование в Центральном административном округе Москвы, расположенные в излучине реки Москвы, на правом её берегу, к югу от Кремля.

Население — 57 871 чел. (2017). Территория 4,32 кв.км. В районе Замоскворечье расположены станции метро «Новокузнецкая», «Третьяковская», «Павелецкая», «Добрынинская», «Серпуховская».

Контуры муниципалитета проходят по осям следующих географических объектов (по-часовой): по оси Кожевнической улицы, Летниковской улицы, Жукова проезда, Дубининской улицы, 4-го и 1-го Щипковских переулков, улицы Павла Андреева, Мытной улицы, 4-го и 1-го Добрынинских переулков, улицы Коровий Вал, западной и северной границам Серпуховской площади, улицы Большая Ордынка и Кадашёвской набережной, Чугунного моста, улицы Балчуг, русла Москвы-реки, Новоспасского моста до Кожевнической улицы.

Замоскворечье граничит с муниципальными округами Якиманка, Даниловский, Таганский и Тверской.

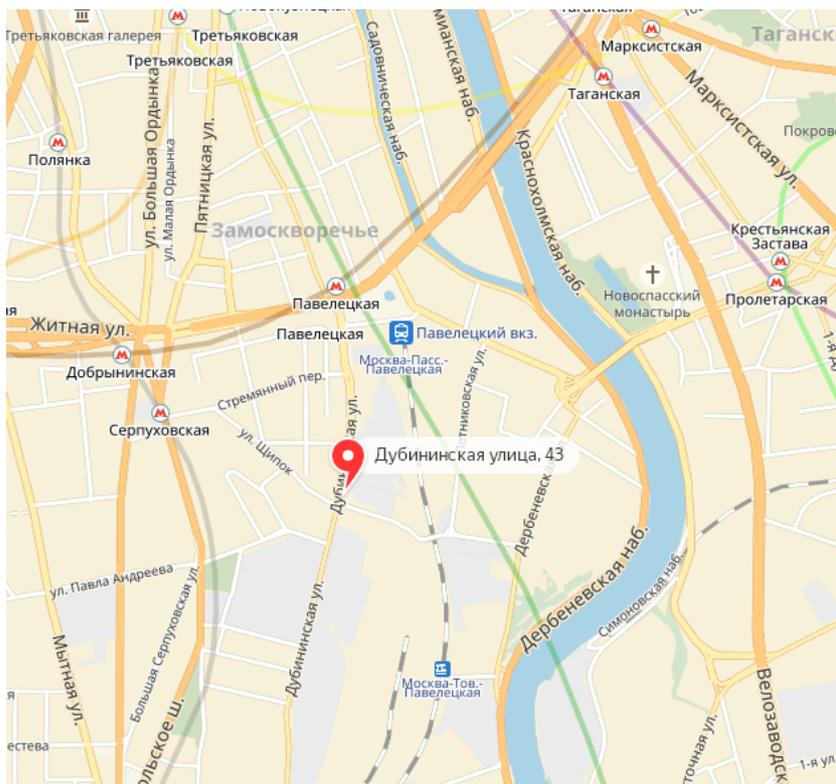


Рисунок №33 Расположение объекта оценки

В целом можно сделать следующие выводы о местоположении Объекта оценки:

- Земельный участок, на котором расположен оцениваемый Объект, находится в Центральном административном округе г. Москвы, район «Замоскворечье», кадастровый квартал - 77:01:0006016.
- Оцениваемый объект расположен на ул. Дубининская, на границе с началом промышленной зоны р-н Замоскворечье, проходимость в данном районе – средняя.
- Ближайшая станция метрополитена – «Серпуховская, Павелецкая» - 12-15 мин. пешком.
- С учетом средней пешей доступности, ликвидность оцениваемого объекта можно охарактеризовать как средняя.
- Ближайшие автомагистрали: садовое кольцо – 800 м, ТТК – 2,5 км.
- Земельный участок размещается в районе смешанной застройки, в большей части жилая, административная и торговая. Подход/подъезд к Объекту осуществляется со стороны ул. Дубининская.

С точки зрения расположения офисной недвижимости, местоположение Объекта оценки можно охарактеризовать как хорошее.

Экологическая обстановка в данном районе благоприятная.

Таблица № 28

Характеристика локального расположения объекта оценки

Местоположение	Территориальная принадлежность
Местоположение здания	Г. Москва, ул. Дубининская д. 43
Ближайшее окружение	Жилая, административная, торговая застройка
Плотность застройки территории	высокая
Транспортная доступность объекта	
Характеристика доступности	Месторасположение характеризуется хорошей транспортной доступностью
Ближайшие транспортные магистрали	Ул. Большая Серпуховская – 650 м. Ул. Дубининская – 0 м. Садовое кольцо – 800 м.

	ТТК – 2,5 км.
Интенсивность транспортных и пешеходных потоков	Высокая

4.3. Описание Оцениваемых объектов

Объект оценки представляет собой часть административного здания класса В+ общей площадью 1 100,4 кв.м., принадлежащем на праве собственности ООО «Акцент-Инвест», расположенным на земельном участке общей площадью 370 кв.м. принадлежащем на праве долгосрочной аренде ООО «Акцент-Инвест».

На территории земельного участка расположено Административное здание общей площадью 1 419,5 кв.м., в состав объекта оценки входит – 1 100,4 кв.м., что составляет 76% от общей площади здания, в составе следующих помещений:

- 213,7 кв.м. – нежилые помещения первого этажа, в настоящий момент – помещения свободного назначения, – кафе, состояние внутренней отделки – рабочее.

- 886,7 кв.м. – нежилые помещения подвала, 1, 2, 3 этажи, в настоящий момент помещения офисного назначения класса В+, состояние внутренней отделки - рабочее. Подвал является частично техническим. Состав данных площадей, представлен в таблице ниже.

Таблица № 29

Нежилое помещение общей площадью 886,7 кв.м.				
Номера помещений/ Офисная площадь, кв.м. (офисные блоки)		Номера помещений/ Вспомогательная площадь, кв.м. (лестничные клетки)		Подвал
-	-	Этаж 1, пом. II, комн. 1-4 (тамбур, клетка лестничная, лифт, вестибюль)	54,6	178,2
-	-	Этаж 1, пом. IV, комн. I (лестничная клетка)	7,1	-
Этаж 2, пом. V, комн. 1-4; 6-14,16	287,2	Этаж 2, пом. V, комн. 5, 15 (лестничные клетки)	35,7	-
Этаж 3, пом. VI, комн. 1- 4; 6-14, 16	288,2	Этаж 3, пом. VI, комн. 5,15 (лестничные клетки)	35,7	-
Итого	575,4	Итого	133,1	178,2

Источник: данные Экспликаций

Физическое состояние здания – хорошее, здание 2007 года постройки.

Описание объекта оценки представлено в таблицах ниже.

Таблица № 30

Характеристика объекта оценки

Основные сведения	
Нежилые помещения общей площадью 886,7 кв.м.	
Наименование объекта недвижимости	Нежилые помещения
Общая площадь	886,7 кв.м.
Номер этажа, на котором расположено помещение	Подвал №0, Этаж №1, Этаж №2, Этаж №3
Точный адрес	Г. Москва, ул. Дубининская, д. 43
Вид определяемого права	Право собственности
Собственник	ООО «Акцент-Инвест»
Свидетельство о государственной регистрации права	№№77-77-12/015/2009-814 от 07.09.2009
Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	№ 77/100/501/2017-1608 от 14.11.2017

Существующие ограничения (обременения) права	вид:	Арест, Разрешить наложение ареста на имущество ООО "Акцент Инвест" на срок до 21 декабря 2017года в виде запрета собственнику и владельцу распоряжаться и совершать сделки, направленные на отчуждение имущества либо обременение права на имущество, а именно: г.Москва,ул.Дубининская,д.43,кад.№ 77:01:0006042:1174, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 886,7 кв.м
	дата государственной регистрации:	13.10.2017
	номер государственной регистрации:	77:01:0006042:1174-77/012/2017-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Постановление суда от 25.09.2017 № уголовного дела 11601455051001514, выдавший орган. Тверской районный суд города Москвы, судья Меркулов А.А
	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	10.06.2013
	номер государственной регистрации:	77-77-11/1452013-559
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок исполнения обязательства- 30.12.2014 г.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерный коммерческий банк "ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ТОРГОВЫЙ БАНК" (открытое акционерное общество), ИНН: 7717002773, ОГРН: 1027739543182
	основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимости (ипотеки) от23.01.2013 №12/зкл-01, дата регистрации 10.06.2013, №77-77-11/145/2013-559; КРЕДИТНЫЙ ДОГОВОР от 10,01.2012 №12/кл-01
	Функциональное назначение	Офисное
Перепланировка	Нет данных	
Состояние объекта	Рабочее	
Состояние внутренней отделки	Рабочее	
Назначение	Нежилое	
Номера помещений	подвал, помещение I - комнаты с 1 по 13; этаж 1, помещение 11-комнатис 1 по 4; помещение IV- комната 1; этаж 2, помещение V-комнаты с 1 по 16; этаж 3, помещение VI - комнаты с 1 по16	
Нежилые помещения общей площадью 213,7 кв.м.		
Наименование объекта недвижимости	Нежилые помещения	
Общая площадь	213,7 кв.м.	
Номер этажа, на котором расположено помещение	Этаж №1	
Точный адрес	Г. Москва, ул. Дубининская, д. 43	
Вид определяемого права	Право собственности	
Собственник	ООО «Акцент-Инвест»	
Свидетельство о государственной регистрации права	№№77-77-12/015/2009-819 от 07.09.2009	
Выписка из единого государственного реестра прав на	№ 77/100/227/2017-5241 от 30.08.2017	

недвижимое имущество и сделок с ним		
Существующие ограничения (обременения) права	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	10.06.2013
	номер государственной регистрации:	77-77-11/145/2013-559
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	По 30.12.2014 г.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерный коммерческий банк "ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ТОРГОВЫЙ БАНК" (открытое акционерное общество), ИНН: 7717002773, ОГРН: 1027739543182
	основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимости (ипотеки) от 23.01.2013 №12/зкл-01, дата регистрации 10.06.2013, №77-77-11/145/2013-559; КРЕДИТНЫЙ ДОГОВОР от 10.01.2012 №12/кл-01
	вид:	Аренда этаж 1, помещение III- комнаты с 1 по 10 ⁸
	дата государственной регистрации:	07.06.2013
	номер государственной регистрации:	77-77-11/094/2013-487
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	С 25.01.2013 по 25.01.2018
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Эспрессо-бар», ИНН: 7705992420, ОГРН: 1127746577529
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения от 25.01.2013 № АИ- ЭБ/2013, дата регистрации 07.06.2013 №77-77-11/094/2013-487
Функциональное назначение	Помещение свободного назначения - кафе	
Перепланировка	Нет данных	
Состояние объекта	Рабочее	
Состояние внутренней отделки	Рабочее	
Назначение	Нежилое	
Физические характеристики здания, в котором расположены оцениваемые помещения		
Дата строительства здания	2007 г.	
Этажность	4 + подвал	
Функциональное назначение подземного этажа	технический	
Общая площадь здания, в котором расположены оцениваемые помещения, кв.м.	1 419,5	
Объем здания, куб.м.	7 225	
Фундаменты	Сборный железобетонный	
Стены и перегородки	Блочные/ гипсокартонные кирпич	
Перекрытия	Ж/бетонные плиты	
Кровля	рулонная	
Полы	Линолеум	
Проемы оконны	стеклопакет	
Наружная отделка	Гранитные плиты	
Внутренняя отделка	Окрашено/ облицовка керамическими плитками	
Инженерное оборудование и благоустройства		

⁸ Согласно данным Заказчика, по состоянию на дату проведения оценки данные договор аренды является не действующим.

Центральное отопление	Есть
Водопровод	Есть
Канализация	Есть
Горячее водоснабжение	Есть
Коммуникационная связь	Есть
Кондиционирование	Есть
Вентиляция (приточно-вытяжная)	Есть
Электричество	Есть
Лифты	Пассажирский
Парковка	Стихийная
Данные о земельном участке	
Адрес	Г. Москва, ул. Дубининская, д. 43 стр.1
Вид права	Право долгосрочной аренды до 23.06.2054 г.
Правообладатель	ООО «Акцент-Инвест»
Правоподтверждающие / правоустанавливающие документы	Договор аренды земельного участка № М-01-029703 от 18.11.2005 г.
Кадастровый номер	77:01:0006016:42
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения объектов предпринимательской деятельности
Площадь, кв.м.	370

Источник: информация заказчика

Осмотр Объекта производился 19 ноября 2017 г. Материалы фото фиксации представлены ниже.





Фото №3



Фото №4

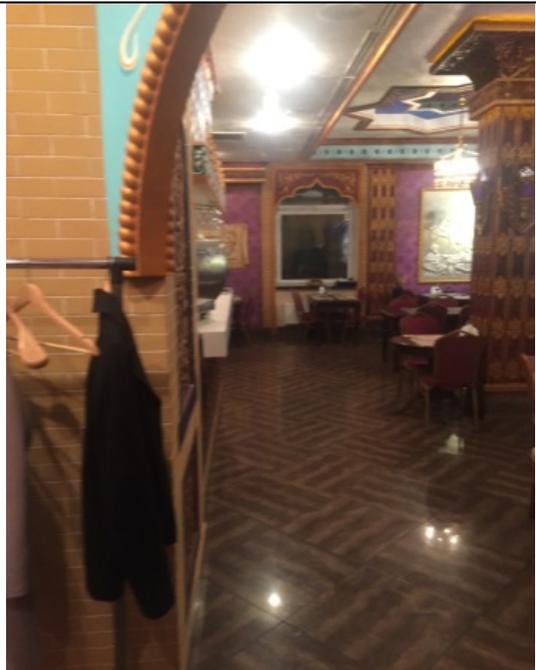


Фото 5 (кафе)



Фото 6 (Кафе)



Фото №7 (подвал)



Фото №8 (подвал)



Фото №9 (входная группа первого этажа)

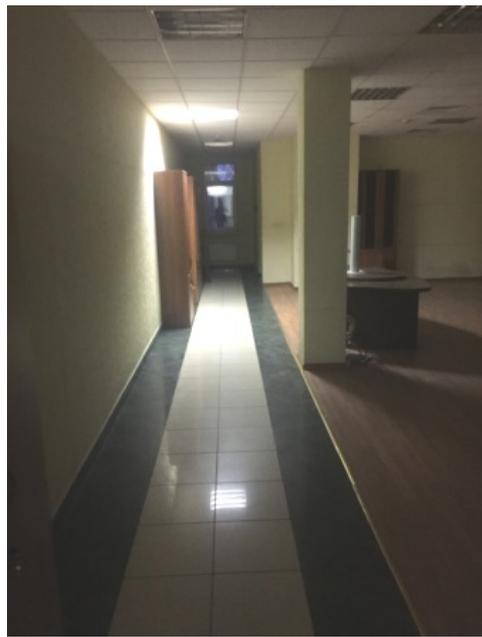


Фото №10 (2 этаж)



Фото №11 (2 этаж)



Фото №10 (2 этаж)



Фото №11 (2 этаж)

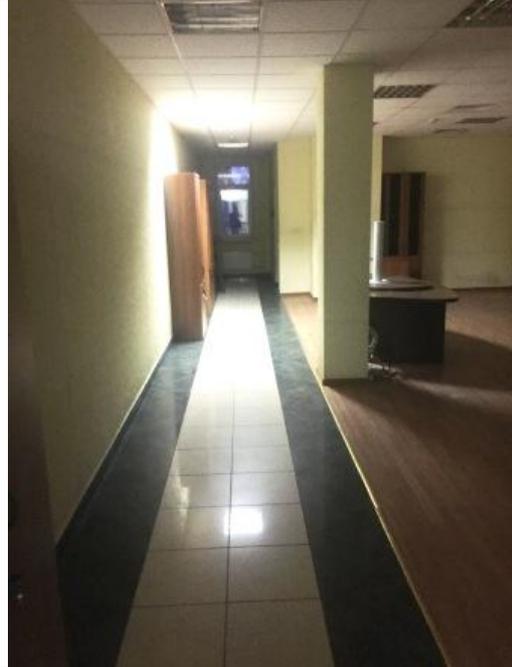


Фото 12 (2 этаж)

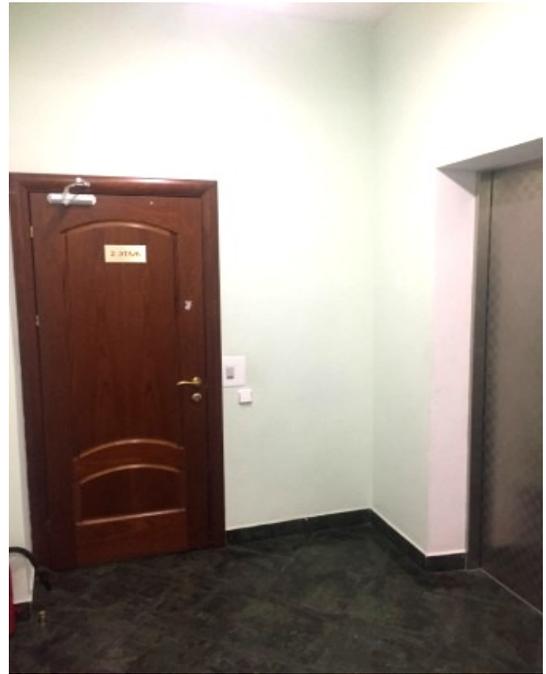


Фото №13 (3 этаж)



Фото 14 (3 этаж)



4.4. Анализ наиболее эффективного использования.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. (п.13 ФСО № 7).

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

1. быть *физически возможным*, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
2. быть *юридически разрешено*, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
3. быть *финансово оправданным*, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
4. быть *максимально продуктивным*, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

В соответствии с ФСО 7 : «Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его *фактическому* использованию или предполагать *иное использование*, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. **Для объектов оценки, включающих в себя**

земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

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

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

Разрешенное использование земельного участка, на котором расположен оцениваемый объект – для объектов общественно-делового назначения, а именно для эксплуатации помещений в здании под административные цели в соответствии с установленным разрешенным использованием земельного участка.

Объект оценки представляет собой офисные помещения, расположенные в бизнес центре класса В+ на 2,3 этажах общей площадью 886,7 кв.м., помещения находятся в рабочем состоянии – офисная отделка.

В качестве торгового использование данного объекта не целесообразно, поскольку расположение объекта и внутренняя планировка здания не позволяют в полной мере использовать помещения в качестве торговых.

В качестве производственно-складского помещения использование данного объекта не целесообразно, поскольку помещения не приспособлены для ведения производственных работ, внутренняя планировка и конструктивные особенности здания не позволяют в полной мере использовать объект в качестве производственно-складского помещения.

С учетом существующей отделки помещений - офисная, конструктивных особенностей здания, в котором расположены оцениваемые помещения – бизнес центр класса В+, а так же разрешенного вида использования земельного участка, наиболее эффективное использование помещений общей площадью 886,7 кв.м. – использование их по функциональному назначению – офисные помещения класса В+.

Объект оценки представляет собой помещение свободного назначения, общей площадью 213,7 кв.м. расположенное на первом этаже бизнес центра класса В+, помещение оборудовано отдельным входом, а так же выполнена качественная отделка под кафе.

В качестве производственно-складского помещения использование данного объекта не целесообразно, поскольку помещения не приспособлены для ведения производственных работ, внутренняя планировка и конструктивные особенности здания не позволяют в полной мере использовать объект в качестве производственно-складского помещения.

С учетом существующей отделки помещений и физического состояния, а так же особенностей расположения – первый этаж бизнес-центра, наиболее эффективное использование данного помещения общей площадью 213,7 кв.м. – использование по функциональному назначению – помещение свободного назначения, в том числе общепит, торговля.

Глава 5. ПОНЯТИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.

5.1. Подходы для определения рыночной стоимости объектов недвижимости.

5.1.1. Затратный подход.

В соответствии со ФСО №1 п.18-20 «...Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.»

При оценке недвижимого имущества затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из принципа замещения, гласящего, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износа при обязательном условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости объекта за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Под восстановительной стоимостью нами понимается оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого здания из таких же материалов, соблюдая такие же стандарты, по такому же проекту, такой же планировки, имеющего все недостатки, абсолютное соответствие и износ, как оцениваемое сооружение.

При оценке движимого имущества в зависимости от объема исходной информации выбирается один из методов:

- цена завода-изготовителя;
- составление калькуляции;
- составление ресурсно-технологической модели;
- метод трендов (индексация исторических затрат);
- метод построения корреляционно-регрессионной зависимости;
- метод удельных показателей;
- нормативно-параметрические методы.

Первым шагом в затратном подходе является расчет суммы затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, т.е. определение стоимости воспроизводства или стоимости замещения без учета износа.

Вторым шагом является определение физического износа. Физический износ определяется как потеря в стоимости в результате потребления активов путем использования.

На третьем этапе определяется величина функционального устаревания. Функциональное устаревание - это потеря в стоимости в результате действия факторов, присущих самой собственности и вызванных изменениями в технологии.

Последний шаг в применении затратного подхода для движимого имущества это определение

любого существующего экономического устаревания, т.е. потери в стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к самому объекту собственности.

5.1.2. Сравнительный подход

В соответствии со ФСО №1 п.12-14 «...Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки. ...»

Алгоритм сравнительного подхода:

- изучение рынка и предложений на продажу, т.е. отбор объектов, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, и т.д.
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и т.п.;
- корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

5.1.3. Доходный подход

В соответствии со ФСО №1 п.15-17 «...Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода. ...»

Алгоритм доходного подхода (метод прямой капитализации):

- Определение потенциального валового дохода - дохода, который можно получить от объекта оценки при 100 % занятости без учета всех потерь и расходов.
- Определение действительного валового дохода - потенциальный валовой доход за вычетом скидки на простой и неполучение платежей.
- Определение операционных расходов. Периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода называются операционными расходами: условно-постоянные расходы; условно-переменные расходы; расходы на замещение.
- Определение чистого операционного дохода - действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов, но до обслуживания долгов по кредитам, налогообложения и амортизационных отчислений.
- Определение ставки капитализации.
- Определение стоимости объекта оценки.

При применении метода прямой капитализации предполагается неизменность доходов и расходов во времени и на этапах 1 – 5 определяются текущие значения доходов, расходов и коэффициента капитализации. Рыночная стоимость Объекта оценки определяется как частное деления чистого операционного дохода на коэффициент капитализации.

Метод дисконтированных денежных потоков применяется в случае изменяющихся доходов в течение некоторого прогнозного периода (т.н. «горизонта расчета»). В этом случае основным инструментом является ставка дисконтирования. На этапах 1 – 5 определяются величины для каждого

года прогнозного периода. Рыночная стоимость Объекта оценки определяется как сумма текущей стоимости денежных потоков в течение прогнозного периода и текущей стоимости реверсии. Реверсия – это стоимость будущей продажи Объекта оценки на конец прогнозного периода, определяется методом прямой капитализации.

5.2. Выбор подхода к оценке рыночной стоимости Объектов недвижимого имущества .

Теория оценки рассматривает возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости: с точки зрения затрат, сравнения аналогов продаж и с точки зрения приносимого объектом дохода.

Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяется в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости.

При определении рыночной стоимости Объектов оценки были использованы сравнительный и доходный подходы.

От применения затратного подхода было решено отказаться, поскольку рынок коммерческой недвижимости Москвы достаточно развит, что позволяет с высокой точностью использовать для расчета рыночной стоимости методы сравнительного и доходного подходов. Применение затратного подхода для объектов, расположенных в плотно застроенной части городской черты, предполагает большую погрешность, что в ходе взвешивания результатов может привести к искажению достоверной стоимости, полученной в рамках сравнительного и доходного подходов.

Высокая погрешность методов затратного подхода вызвана: укрупненными расчетами с большим количеством допущений при оценке встроенного помещения; определении рыночной стоимости прав на пропорциональную долю земельного участка, приходящегося на оцениваемый объект недвижимости; субъективное обоснование прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке нового строительства; субъективные экспертные шкалы или устаревшие строительные методики советского периода (ведомственные строительные нормы) для оценки физического износа (затратный подход дает наиболее точные результаты для новых объектов); как правило, отсутствие объективных данных для обоснования внешнего (экономического) износа.

Согласно ФСО №1 п.19: «Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки».

Соответственно, Оценщик может отказаться от применения методов затратного подхода в случае отсутствия возможности заменить объект оценки точной копией, а так же в случае отсутствия достоверной информации для расчета стоимости земельного участка, приходящегося на объект оценки, стоимости нового строительства, в том числе о типичной прибыли предпринимателя, косвенных издержках типичных для аналогичных проектов помимо прямых издержек, и информации для расчета износов и устареваний.

При оценке Объекта недвижимости затратным подходом учитываются только качественные и технические характеристики Объекта оценки: материал, год постройки, этажность, износ, назначение Объекта.

Рыночную стоимость Объекта формируют, помимо этого, местоположение, транспортная доступность, инфраструктура.

Таким образом, учитывая все выше сказанное, Оценщик считает корректным отказаться от применения затратного подхода.

С учетом этих фактов, в настоящем Отчете Оценщик, при определении рыночной стоимости нежилых помещений, использовал метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода и метод прямой капитализации в рамках доходного подхода.

Глава 6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.

6.1. Определение рыночной стоимости оцениваемых объектов в рамках сравнительного подхода

6.1.1. Определение рыночной стоимости офисных помещений в рамках сравнительного подхода.

Объект оценки представляет собой нежилые помещения – офисные помещения на 2,3 этаже бизнес центра В+, а так же вспомогательные площади (тамбур, лестничные клетки и лифты) и подвал частично технологичного назначения, в качестве объектов –аналогов Оценщиком принято использовать офисные блоки в бизнес- центрах класса В+, с учетом необходимых поправок на вспомогательные площади и подвал.

Состав оцениваемых площадей, представлен в таблице ниже.

Таблица № 31

Нежилое помещение общей площадью 886,7 кв.м.				
Номера помещений/ Офисная площадь, кв.м. (офисные блоки)		Номера помещений/ Вспомогательная площадь, кв.м. (лестничные клетки)		Подвал
-	-	Этаж 1, пом. II, комн. 1-4 (тамбур, клетка лестничная, лифт, вестибюль)	54,6	178,2
-	-	Этаж 1, пом. IV, комн. 1 (лестничная клетка)	7,1	-
Этаж 2, пом. V, комн. 1-4; 6-14,16	287,2	Этаж 2, пом. V, комн. 5, 15 (лестничные клетки)	35,7	-
Этаж 3, пом. VI, комн. 1- 4; 6-14, 16	288,2	Этаж 3, пом. VI, комн. 5,15 (лестничные клетки)	35,7	-
Итого	575,4	Итого	133,1	178,2

Источник: данные Экспликаций

В процессе сбора исходной информации были найдены 4 цены предложения купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым, поэтому настоящий расчет стоимости оцениваемого объекта опирается на цены предложения. Такой подход оправдан поскольку, потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Критерии отбора аналогов:

Тип цены:	Предложение
Условия финансовых расчетов:	Рыночные
Передаваемое право на объект:	Право собственности
Тип объекта:	Офисные блоки класса В+/ вспомогательные площади, подвал – с учетом корректировок
Местоположение	Между Садовым кольцом и ТТК
Дата предложения	Октябрь – ноябрь 2017 г
Площадь объекта	Любая, с учетом корректировок
Физическое состояние	Любое, с учетом корректировок

В качестве объектов-аналогов были подобраны офисные блоки класса В+, расположенные между ТТК и садовым кольцом г. Москвы, причем особое внимание уделялось тому, чтобы у оцениваемого объекта и аналогов не было различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести поправку.

При этом необходимо отметить, что зачастую объема публикуемой информации агентств недвижимости недостаточно, для получения дополнительной информации необходимо провести опрос риэлторов.

Характеристика объектов-аналогов для объектов недвижимости представлена в таблице ниже:

Таблица № 32

Краткая характеристика объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип	Офисные помещения/вспомогательные площади здания	Офисный блок	Офисный блок	Офисный блок	Офисный блок
Класс здания	В+	В+	В+	В+	В+
Этаж	2,3 этажи/подвал	5 этаж	7 этаж	14 этаж	5 этаж
Местоположение	Москва, ул. Дубининская, д. 43	Москва, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 19С5	Москва, р-н Замоскворечье, Летниковская ул., 10С1	Москва, р-н Даниловский, Дербеневская наб., 11	Москва, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 19
Станция метро/удаленность	Серпуховская /Павелецкая/ 12 мин пешком	Автозаводская 7 мин пешком	Павелецкая 10 мин пешком	Павелецкая 20 мин пешком	Автозаводская 7 мин пешком
Расположение относительно красной линии	нет	нет	нет	нет	нет
Площадь, кв.м.	886,7	800,3	1 073	942,0	266,0
Цена предложения, руб.		127 487 790	160 400 000	179 000 000	43 384 600
Стоимость 1 кв.м, руб.		159 300	149 487	190 021	192 458
Описание		Продается офисное помещение в бизнес-центре В+ класса Омега Плаза, площадью 800.3 кв. м. Офис расположен на 5 этаже 6-этажного здания. Помещение готово к въезду, в нем выполнена качественная отделка. Удобная пешеходная и транспортная доступность. Бизнес-центр находится в районе с развитой инфраструктурой.	1073 кв.м, целиком этаж, предлагаются блоки на 6,7 и 8 этажах, высококачественная отделка, свободная планировка, просторная входная группа, системы климат-контроля, вентиляции и кондиционирования, центральная система автоматки, парковка на огороженной территории, бц расположен в центре деловой активности района Замоскворечье. Цена вкл. НДС.	Эксклюзивное предложение. Бизнес-центр "Полларс" - это ультрасовременный деловой комплекс, с великолепным панорамным остеклением. Охраняемая, огороженная территория. Офис предлагается с полной отделкой, с внутренними перегородками, кабинетом руководителя. переговорной, зоной ресепшен. 14 этаж 15 этажного здания с вентилируемым фасадом. Центральная система приточно-вытяжной вентиляции.	Продается офисное помещение в БЦ класса В+ "Омега Плаза" площадью 266 м.кв. Состояние помещения - с отделкой, планировка смешанная. На первом этаже БЦ ОМЕГА ПЛАЗА расположены банк, агентство путешествий, торговая галерея, фитнес-центр с бассейном, салоны красоты. Без НДС
Состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/169607366/ tel:+74951526275	https://www.cian.ru/sale/commercial/167697113/ tel:+79268988682	https://www.cian.ru/sale/commercial/152927914/ tel:+79096559503	https://www.cian.ru/sale/commercial/167940995/ tel:+74993222264

Характеристика сравнения по основным ценообразующим факторам Объекта оценки с объектами аналогами приведены в таблице ниже:

Таблица № 33

Сравнительная характеристика Объектов

№ п/п	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Корректировка
Тип	Офисные помещения/вспомогательные площади здания	Офисный блок	Офисный блок	Офисный блок	Офисный блок	Корректировка на вспомогательные площади
Класс здания	V+	V+	V+	V+	V+	Сопоставимое
Местоположение	Москва, ул. Дубининская, д. 43	Москва, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 19С5	Москва, р-н Замоскворечье, Летниковская ул., 10С1	Москва, р-н Даниловский, Дербеневская наб., 11	Москва, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 19	Сопоставимое
Станция метро/удаленность	Серпуховская/Павелецкая/ 12 мин пешком	Автозаводская 10 мин пешком	Павелецкая 10 мин пешком	Павелецкая 20 мин пешком	Автозаводская 5 мин пешком	Сопоставимое
Расположение относительно красной линии	нет	нет	нет	нет	нет	
Этаж	2,3 этажи/подвал	5 этаж	7 этаж	14 этаж	5 этаж	Корректировка на подвал
Площадь, кв.м.	886,7	800,30	1 073,00	942,00	266,00	Корректировка на масштаб
Состояние внутренней отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Сопоставимое
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	Сопоставимое
Валюта расчета	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Сопоставимое

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Согласно существующей классификации коммерческой недвижимости оцениваемый объект относится к «категории V+». Офисы категории «V+» должны находиться не более, чем в 20 мин. пешком от ближайшей станции метро, оборудованы подземной или наземной охраняемой парковкой, находится в эксплуатации управляющей компании. Так же офисы класса V+ должны быть оборудованы современными инженерными системами, системой пожарной безопасности, наличие лифтов. Открытая эффективная планировка этажей с высотой потолков не менее 2,7 м. в чистом виде, качественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасадов, современное высококачественное остекление и т.д.⁹

Для того чтобы определить среднюю рыночную стоимость 1 кв.м. Объекта, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом.

На основании выявленных отличий были рассчитаны корректировки:

- на снижение цены предложения в процессе торгов;
- на масштаб;
- на вспомогательные площади;
- на подвал.

Корректировка на снижение цены предложения в процессе торгов

⁹ <http://www.knightfrank.ru/resources/pdf/research/office.pdf>

Для определения величины корректировки на уторгование Оценщиком были проанализированы аналитические материалы, описывающие текущую ситуацию на рынке. Согласно представленным данным обзора рынка офисной и торговой недвижимости г. Москва, период 3 - 4 квартала 2017 г. характеризуется слабоактивным спросом, что отражается достаточно гибкими коммерческими условиями и дополнительными опциями, предлагаемыми собственниками недвижимости, желающим удержать потенциальных покупателей и арендаторов.

Таким образом, для определения корректировки на возможный торг, возникающий в процессе заключения договоров купли-продажи Оценщиком были использованы данные Справочника оценщика недвижимости -2017, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, максимальное значение скидки на торг для активного рынка высококлассных офисных объектов из расширенного интервала – 13,7 % (табл. 170).

Таблица № 34

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	5,9%	14,1%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	5,7%	13,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	5,2%	13,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	7,4%	17,0%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	4,9%	12,0%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	4,8%	11,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,7%	4,3%	11,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	6,3%	14,8%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2017.» под ред. Лейфера Л.А.

Корректировка на местоположение

Ниже на рисунке показано местоположение объекта оценки и выбранных объектов-аналогов:

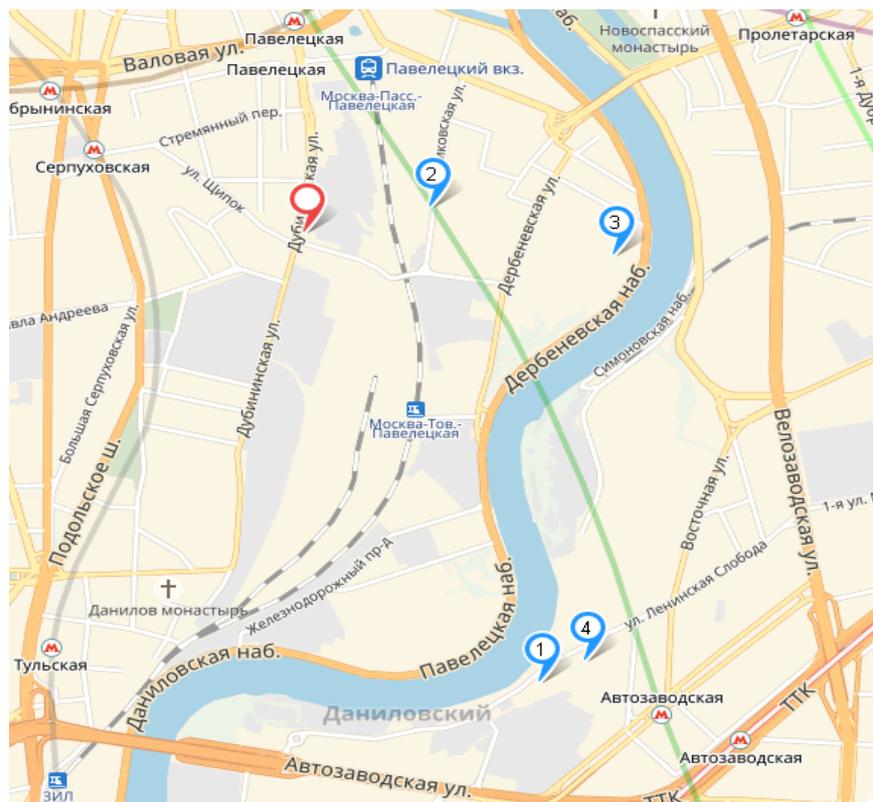


Рисунок № 34. Местоположение объекта оценки и выбранных объектов-аналогов.

Объект оценки также как и выбранные объекты-аналоги расположены г. Москва, между садовым и третьим транспортным кольцом, в соседних районах г. Москвы – Замоскворечье, Даниловский, на оживленных улицах, удаленность от метро 7 – 20 мин пешком, что является сопоставимым и проведения поправки не требуется.

Корректировка на площадь

Площадь Объекта оценки составляет 886,7 кв.м., Оценщик учитывает в расчетах общую площадь помещений - подвала, 2,3 этажей и вспомогательных площадей, т.к. данные объекты неразрывно связаны техническим назначением, их реализация подразумевается совместно.

Площади объектов-аналогов составляют соответственно: 800,3; 1073; 942; 266 кв.м.

Таким образом, необходимо провести корректировку на масштаб (площадь).

Корректировка на площадь Оценщиком проводилась на основании информации «Справочника оценщика недвижимости – 2017. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2017, под редакцией Лейфера Л.А. (табл. 103):

Таблица № 35

Матрица корректирующих коэффициентов на площадь

Матрицы коэффициентов

Таблица 103

Площадь, кв. м	Цена								
	аналог								
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000	
Объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2017» под ред. Лейфера Л.А.

Корректировка на вспомогательные площади

В состав объекта оценки входят тамбур, лестничные проемы 1, 2, 3 этажей, а так же лифтовые группы общей площадью 133,1 кв.м. Так как в качестве объектов-аналогов выбраны офисные блоки, то необходимо провести поправку на вспомогательные площади. Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2014, корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, том 1» отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади составляет в среднем – 0,68. (стр. 128). Так как для цен предложения данный поправочный коэффициент не указан, оценщик исходит из допущения, что он соответствует ставкам аренды.

Таблица № 36

Наименование коэффициента	Арендная ставка		
	Среднее	Доверительный интервал	
Тип площади			
Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади	0,68	0,65	0,71
Отношение ставок за площади под терминалы, банкоматы, вендинговые аппараты к ставкам за основные площади	2,38	2,12	2,64

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2014» под ред. Лейфера Л.А.

Корректировка на подвал

Оцениваемое помещение общей площадью 178,2 кв.м. расположено в подвале, данный подвал преимущественно является техническим. Таким образом, для данной площади необходимо провести поправку на «вспомогательные площади», а так же на подвал.

Корректирующий коэффициент вспомогательной площади описан выше и составляет – 0,68.

Корректирующий коэффициент подвала определен на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2017. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2017, под редакцией Лейфера Л.А. (табл. 129). Отношение офисных помещений 2 этажа и

выше к подвалу составляет 1,18, понижающая поправка составит – 0,85. Данную поправку необходимо применить к стоимости 1 кв.м. вспомогательных площадей.

Таблица № 37

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,89	0,73	0,85
	цоколь	1,12	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,37	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,18	1,05	0,86	1

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2017I» под ред. Лейфера Л.А.

Итоговый расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода представлен в таблице ниже:

Таблица № 38

Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Расположение объекта	Москва, ул. Дубининская, д. 43	Москва, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 19С5	Москва, р-н Замоскворечье, Летниковская ул., 10С1	Москва, р-н Даниловский, Дербеневская наб., 11	Москва, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 19
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		159 300	149 487	190 021	192 458
Финансовые условия сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Снижение ставки в процессе торгов		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на уторгование, %		13,7%	13,7%	13,7%	13,7%
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		137 476	129 007	163 988	166 091
Состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на состояние, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		137 476	129 007	163 988	166 091
Корректировка на местоположение, еоэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		137 476	129 007	163 988	166 091
Станция метро/удаленность	Серпуховская/Павелецкая/ 12 мин пешком	Автозаводская 10 мин пешком	Павелецкая 10 мин пешком	Павелецкая 20 мин пешком	Автозаводская 5 мин пешком
Корректировка на удаленность от метро, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректирован		137 476	129 007	163 988	166 091

Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Дубининская д. 43, принадлежащих ООО «Акцент - Инвест»

Заказчик: ООО «АКЦЕНТ-ИНВЕСТ»

ная цена, руб. за 1 кв.м.					
Площадь, кв.м.	886,7	800	1 073	942	266
Корректировка на площадь, коэф.		1,00	1,05	1,00	0,90
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		137 476	135 457	163 988	149 482
Этаж расположения	2,3 этажи	5 этаж	7 этаж	14 этаж	5 этаж
Корректировка на этаж расположения, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		137 476	135 457	163 988	149 482
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		146 601			
Рыночная стоимость основной площади офисных блоков, площадью 575,4 кв.м., руб.	575,4	84 354 215			
Коэффициент вспомогательная площадь		0,68			
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м. (вспомогательная площадь)		99 689			
Рыночная стоимость вспомогательной площади, площадью 133,1 кв.м., руб.	133,1	13 268 606			
Корректирующий коэффициент подвала		0,85			
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м. (подвал)		84 736			
Рыночная стоимость подвала общей площадью 178,2 кв.м.	178,2	15 099 955			
Итого		112 722 776			

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого Объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Дубининская д. 43, общей площадью 886,7 кв.м., рассчитанная сравнительным подходом по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления и НДС:

112 723 000 рублей
(Сто двенадцать миллионов семьсот двадцать три тысячи) рублей

6.1.2. Определение рыночной стоимости помещений свободного назначения в рамках сравнительного подхода.

Объект оценки представляет собой нежилые помещения – помещения свободного назначения, расположенные на первом этаже бизнес центра В+, оборудованные отдельным входом.

В процессе сбора исходной информации были найдены 4 цены предложения купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым, поэтому настоящий расчет стоимости оцениваемого объекта опирается на цены предложения. Такой подход оправдан поскольку, потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Критерии отбора аналогов:

Тип цены:	<i>Предложение</i>
Условия финансовых расчетов:	<i>Рыночные</i>
Передаваемое право на объект:	<i>Право собственности</i>
Тип объекта:	<i>Встроенные помещения свободного назначения</i>
Местоположение	<i>Между Садовым кольцом и ТТК</i>
Дата предложения	<i>Октябрь – ноябрь 2017 г</i>
Площадь объекта	<i>Любая, с учетом корректировок</i>
Физическое состояние	<i>Любое, с учетом корректировок</i>

В качестве объектов-аналогов были подобраны помещения свободного назначения, расположенные между ТТК и садовым кольцом г. Москвы, причем особое внимание уделялось тому, чтобы у оцениваемого объекта и аналогов не было различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести поправку.

При этом необходимо отметить, что зачастую объема публикуемой информации агентств недвижимости недостаточно, для получения дополнительной информации необходимо провести опрос риэлторов.

Характеристика объектов-аналогов для объектов недвижимости представлена в таблице ниже:

Таблица № 39

Краткая характеристика объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Этаж	1 этаж	подвал	1 этаж	1 этаж	цоколь
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть
Местоположение	Москва, ул. Дубининская, д. 43	Москва р-н Даниловский, Велозаводская ул., 2	Москва, р-н Даниловский, 2-й Павловский пер., 18	Москва, р-н Якиманка, ул. Шаболовка, 23к1	Москва, р-н Даниловский, Дербеневская наб., 7С1
Станция метро/удаленность	Серпуховская/Павелецкая/ 12 мин пешком	Дубровка 7 мин пешком	Павелецкая 13 мин пешком	Добрынинская 14 мин пешком	Крестыанская застава 9 мин пешком
Расположение относительно красной линии	нет	нет	нет	нет	нет
Площадь, кв.м.	213,7	118	154	346	320
Цена предложения, руб.		15 340 000	27 000 000	60 000 000	44 840 000
Стоимость 1		130 000	175 325	173 410	140 125

кв.м, руб.					
Описание		Назначение: стоматология, выпечка, мастерская, кальянная, бар, парикмахерская, фитнес, зал, цветы, пекарня, выставка, продукты, магазин, медицинский центр, кондитерская. От собственника без комиссии! 118кв.м, 1-я линия, отдельный вход, хорошие рекламные возможности, высота потолков 2,8м., имеется окно, вытяжки, с/у, телефон, Мощность 33квт, отопление, зальная планировка, пожарный выход, хороший пешеходный и автомобильный трафик. Без НДС	Предлагается в продажу помещение свободного назначения (ПСН). 1-й этаж жилого дома. Два отдельных входа с улицы.	Помещение на первом этаже жилого комплекса "Созвездие Капитал" (между расходящимися в разные стороны Ленинским проспектом и Мытной улицей). Функциональные транспортные коммуникации.	Продается нежилое помещение под кафе (бар) 320 кв. м. расположенное в цоколе жилого дома с отдельным входом на первой линии пешеходной зоны улицы Гвоздева. Мы находимся в месте деловой активности (банки, бизнес центры, Рядом находится Новоспасский монастырь, префектура ЦАО, набережная Москва реки. До метро Таганская 500 м, Пролетарская 740 м. Рассмотрим различные варианты продажи. НДС не включен.
Состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/169074771/ tel:+79850691488	https://www.cian.ru/sale/commercial/169235874/ tel:+79036719998	https://www.cian.ru/sale/commercial/163645069/ tel:+74951813104	https://www.cian.ru/sale/commercial/170081013/ tel:+79161408566

Характеристика сравнения по основным ценообразующим факторам Объекта оценки с объектами аналогами приведены в таблице ниже:

Таблица № 40

Сравнительная характеристика Объектов

№ п/п	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Корректировка
Тип	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Сопоставимое
Класс здания	В+	В+	В+	В+	В+	Сопоставимое
Местоположение	Москва, ул. Дубининская, д. 43	Москва р-н Даниловский, Велозаводская ул., 2	Москва, р-н Даниловский, 2-й Павловский пер., 18	Москва, р-н Якиманка, ул. Шаболовка, 23к1	Москва, р-н Даниловский, Дербеневская наб., 7С1	Сопоставимое
Станция метро/удаленность	Серпуховская/1 2 мин пешком	Дубровка 7 мин пешком	Павелецкая 13 мин пешком	Добрынинская 14 мин пешком	Крестьянская застава 9 мин пешком	Сопоставимое
Расположение относительно красной линии	нет	нет	нет	нет	нет	
Этаж	1 этаж	подвал	1 этаж	1 этаж	цоколь	Корректировка на этаж расположения
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть	Сопоставимое
Площадь, кв.м.	213,7	118	154	346	320	Корректировка на масштаб
Состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Сопоставимое

внутренней отделки						
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации и	все коммуникации и	все коммуникации и	все коммуникации и	Сопоставимое
Валюта расчета	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Сопоставимое

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Для того чтобы определить среднюю рыночную стоимость 1 кв.м. Объекта, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом.

На основании выявленных отличий были рассчитаны корректировки:

- на снижение цены предложения в процессе торгов;
- на масштаб;
- на этаж расположения.

Корректировка на снижение цены предложения в процессе торгов

Для определения величины корректировки на уторгование Оценщиком были проанализированы аналитические материалы, описывающие текущую ситуацию на рынке. Согласно представленным данным обзора рынка офисной и торговой недвижимости г. Москва, период 3 - 4 квартала 2017 г. характеризуется слабоактивным спросом, что отражается достаточно гибкими коммерческими условиями и дополнительными опциями, предлагаемыми собственниками недвижимости, желающим удержать потенциальных покупателей и арендаторов.

Таким образом, для определения корректировки на возможный торг, возникающий в процессе заключения договоров купли-продажи Оценщиком были использованы данные Справочника оценщика недвижимости -2017, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, максимальное значение скидки на торг для активного рынка офисно-торговых объектов из расширенного интервала – 14,1 % (табл. 170).

Таблица № 41

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	5,9%	14,1%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	5,7%	13,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	5,2%	13,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	7,4%	17,0%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	4,9%	12,0%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	4,8%	11,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,7%	4,3%	11,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	6,3%	14,8%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2017.» под ред. Лейфера Л.А.

Корректировка на местоположение/на красную линию

Ниже на рисунке показано местоположение объекта оценки и выбранных объектов-аналогов:

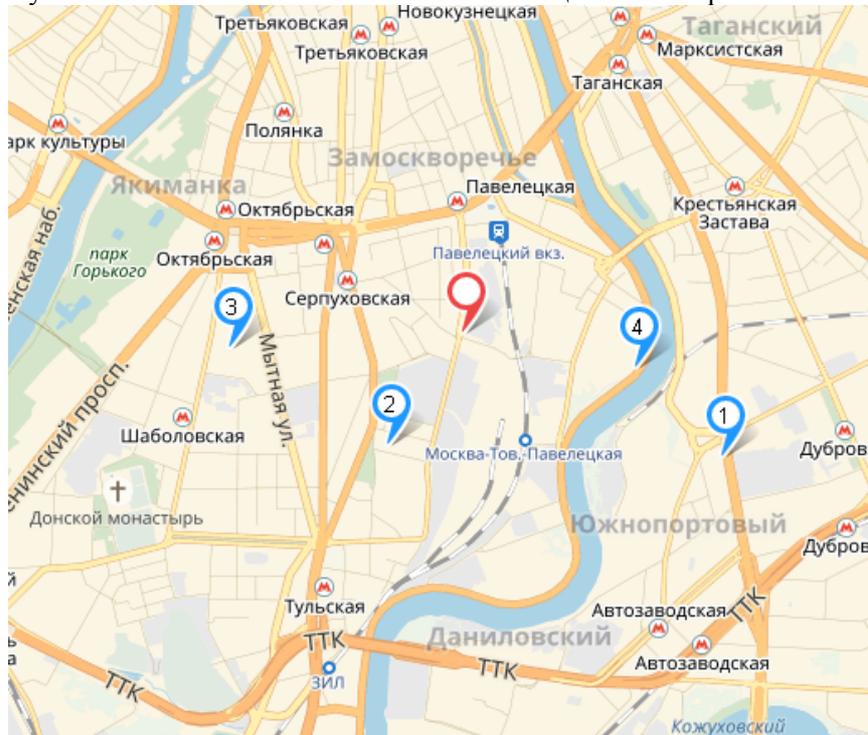


Рисунок № 35. Местоположение объекта оценки и выбранных объектов-аналогов.

Объект оценки также как и выбранные объекты-аналоги расположены в ЦАО г. Москва, между садовым и третьим транспортным кольцом, в соседних районах г. Москвы –Даниловский, Якиманка, Южнопортовый на оживленных улицах.

Корректировка на масштаб

Площадь Объекта оценки составляет 213,7 кв.м., площади объектов-аналогов составляют соответственно: 118; 154; 346; 320 кв.м.

Таким образом, необходимо провести корректировку на масштаб (площадь).

Корректировка на площадь Оценщиком проводилась на основании информации «Справочника оценщика недвижимости – 2017. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2017, под редакцией Лейфера Л.А. (табл. 103):

Таблица № 42

Матрица корректирующих коэффициентов на площадь

Матрицы коэффициентов

Таблица 103

Площадь, кв. м		Цена аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2017» под ред. Лейфера Л.А.

Корректировка на этаж расположения

Оцениваемый объект расположен на первом этаже, выбранный объект-аналог № 1, расположен в подвале, объект-аналог №4 – в цоколе. Таким образом, необходимо провести поправку на этаж расположения для данных объектов-аналогов.

Корректирующие коэффициенты определены на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2017. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2017, под редакцией Лейфера Л.А. (табл. 129). Для объекта-аналога №1 составит -1,37, для аналога №4 – 1,22.

Таблица № 43

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,89	0,73	0,85
	цоколь	1,12	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,37	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,18	1,05	0,86	1

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2017» под ред. Лейфера Л.А.

Итоговый расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода представлен в таблице ниже:

Таблица № 44

Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Расположение объекта	Москва, ул. Дубининская, д. 43	Москва р-н Даниловский, Велозаводская ул., 2	Москва, р-н Даниловский, 2-й Павловский пер., 18	Москва, р-н Якиманка, ул. Шаболовка, 23к1	Москва, р-н Даниловский, Дербеневская наб., 7С1
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		130 000	175 325	173 410	140 125
Финансовые		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные

условия сделки		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Снижение ставки в процессе торгов					
Корректировка на уторгование, %		14%	14%	14%	14%
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		111 800	150 780	149 133	120 508
Состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на состояние, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		111 800	150 780	149 133	120 508
Корректировка на местоположение, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		111 800	150 780	149 133	120 508
Станция метро/удаленность	Серпуховская/Павелецкая/ 12 мин пешком	Дубровка 7 мин пешком	Павелецкая 13 мин пешком	Добрынинская 14 мин пешком	Крестьянская застава 9 мин пешком
Корректировка на удаленность от метро, коэф.		1	1	1	1
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		111 800	150 780	149 133	120 508
Площадь, кв.м.	213,7	118	154	346	320
Корректировка на площадь, коэф.		1,05	1,00	1,10	1,10
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		117 390	150 780	164 046	132 559
Этаж расположения	1 этаж	подвал	1 этаж	1 этаж	цоколь
Корректировка на этаж расположения, коэф.		1,37	1,00	1,00	1,22
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		160 824	150 780	164 046	161 722
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		159 343			
Рыночная стоимость помещения свободного назначения, общей площадью 213,7 кв.м., руб.		34 051 599			

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого Объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Дубининская д. 43, общей площадью 213,7 кв.м., рассчитанная сравнительным подходом по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления и НДС:

34 052 000 рублей

(Тридцать четыре миллиона пятьдесят две тысячи) рублей

6.2. Определение рыночной стоимости оцениваемых объектов в рамках доходного подхода.

В рамках доходного подхода, при определении рыночной стоимости объекта оценки применен метод капитализации доходов, так как потоки доходов от владения объектом недвижимости стабильны.

Определение арендной ставки

В результате исследования рынка аренды коммерческой недвижимости ЦАО г. Москвы, для оцениваемого объекта было выбрано:

-для обоснования средневзвешенной ставки аренды офисных помещений расположенной на 2, 3 этажах бизнес-центра класса В+ в качестве объектов-аналогов выбраны административно-офисные помещения / блоки в зданиях класса В+.

Аренднопригодная площадь составляет 575,4 кв.м., офисных помещений 2,3 этажей, 178,2 кв.м. площадь подвала учитывается в расчете с учетом корректировки на технический подвал.

Вспомогательные площади (тамбур, лестничные клетки, лифты) – 133,1 кв.м., является техническим, в рамках доходного подхода в расчете денежного потока не учитывается.

-для обоснования средневзвешенной ставки аренды помещения свободного назначения общей площадью 213,7 кв.м., расположенной на 1 этаже бизнес-центра класса В+ в качестве объектов-аналогов выбраны помещения свободного назначения, общепит, кафе., расположенные на первых этажах бизнес-центров, жилых домов.

Обоснования средневзвешенной ставки аренды административно-офисных помещений

Все выбранные аналоги имеют следующие одинаковые характеристики, которые совпадают с характеристиками Объекта исследования:

Критерии отбора аналогов:

1. Передаваемые юридические права и ограничения (право собственности без ограничений);
2. Функциональное назначение (офисное);
3. Конструктивное сходство (офисный блок);
4. Площадь объекта (любая с учетом корректировок);
5. Этаж расположения (со 2 и выше/ подвал – с учетом корректировок)
6. Местоположение (Между садовым кольцом и ТТК);
7. Наличие/отсутствие коммуникаций (все коммуникации);
8. Состояние и пр. (любое, с учетом корректировок).

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице:

Таблица № 45

Описание аналогов для расчета ставки аренды

Элементы сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Местоположение	Москва, р-н Замоскворечье, Люсиновская ул., 36С1	Москва, р-н Даниловский, Дубининская ул., 57	Москва, р-н Донской, ул. Шухова, 14С11	Москва, р-н Замоскворечье, Стремянный пер., 11
Станция метро/удаленность	Серпуховская/7 мин пешком	Павелецкая/15 мин пешком	Шаболовская 5 мин пешком	Павелецкая 10 мин пешком
Тип объекта	Офисный блок	Офисный блок	Офисный блок	Офисный блок
Этажность	4 этаж	3 этаж	5 этаж	4 этаж
Класс здания	В+	В+	В+	В+
Эксплуатационные расходы	Включены	Включены	Включены	Включены
НДС	Не включен	Не включен	Включен	Не включен
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Площадь, кв.м.	250	327	480	400
Описание	Этаж: 4.Планировка:	Офис в аренду 327	офисный блок 480	Сдается в аренду

	коридорно-кабинетная. Состояние отделки: готово к въезду. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Охрана: круглосуточная охрана здания. Пожаротушение: датчики пожаротушения. Телефония: Акадо, Билайн, Авантел, Биз Телеком, Вестколл. Арендваемая площадь: 250 кв.м. Арендная ставка: 20339 рублей за кв.м./год, не включая НДС. Эксплуатационные расходы: включены.	метров. Этаж 3 из 4	кв.м. на 3 этаже. С ремонтом ставка составит 24000 руб/м2/год.	офисное помещение в бизнес-центре В+ класса Стремянный пер., 11, площадью 400 кв. м. Офис расположен на 4 этаже 4-этажного здания. Помещение готово к въезду, в нем выполнена качественная отделка. Удобная пешеходная и транспортная доступность. Бизнес-центр находится в районе с развитой инфраструктурой.
Арендная ставка, руб./м2/год. (с НДС)	24 000	24 102	24 000	22 884
Источник информации	https://www.cian.ru/rent/commercial/169098836/	https://www.cian.ru/rent/commercial/169411426/	https://www.cian.ru/rent/commercial/169388136/	https://www.cian.ru/rent/commercial/169606918/
Контактная информация	tel:+74951323680	tel:+74956378571	tel:+74952552190	tel:+74951526275

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

По выбранным аналогам была проведена процедура сопоставления объекта оценки и аналогов по основным ценообразующим факторам и выявлены основные корректировки (см. таблицу представленную ниже):

Таблица № 46

Сравнительная характеристика

№ п/п	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Корректировка
Тип объекта	Офисные блоки	Офисный блок	Офисный блок	Офисный блок	Офисный блок	Сопоставимое
Этажность	подвал, 2, 3 этажи	4 этаж	3 этаж	5 этаж	4 этаж	Корректировка на подвал
Класс здания	В+	В+	В+	В+	В+	Сопоставимое
Местоположение	Москва, ул. Дубининская д.43	Москва, р-н Замоскворечье, Люсиновская ул., 36С1	Москва, р-н Даниловский, Дубининская ул., 57	Москва, р-н Донской, ул. Шухова, 14С11	Москва, р-н Замоскворечье, Стремянный пер., 11	Корректировка на местоположение
Станция метро/удаленность	Серпуховская/12 мин пешком	Серпуховская/7 мин пешком	Павелецкая/15 мин пешком	Шаболовская 5 мин пешком	Павелецкая 10 мин пешком	Сопоставимое
Площадь, кв.м.	753,6	250	327	480	400	Корректировка на масштаб
Состояние внутренней отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Сопоставимое
Эксплуатационные расходы	С эксплуатационным и расходами	Включены	Включены	Включены	Включены	Сопоставимое
НДС		Не включен	Не включен	Включен	Не включен	Корректировка на НДС
Валюта для расчетов	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Сопоставимое

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Для того чтобы определить ставку арендной платы за 1 кв.м Объекта оценки в год, необходимо провести корректировку ставок аренды объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом.

На основании выявленных отличий были рассчитаны корректировки:

- на снижение арендной платы в процессе торгов;
- на местоположение;
- на площадь;
- на этаж расположения.

Корректировка на снижение арендной платы в процессе торгов.

Для определения величины корректировки на уторгование Оценщиком были проанализированы аналитические материалы, описывающие текущую ситуацию на рынке. Согласно представленным данным обзора рынка офисной и торговой недвижимости г. Москва, период 3-4 квартала 2017 г. характеризуется слабоактивным спросом, что отражается достаточно гибкими коммерческими условиями и дополнительными опциями, предлагаемыми собственниками недвижимости, желающим удержать потенциальных покупателей и арендаторов.

Таким образом, для определения корректировки на возможный торг, возникающий в процессе заключения договоров аренды Оценщиком были использованы данные Справочника оценщика недвижимости -2017, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, максимальное значение скидки на торг для активного рынка высококлассных офисных объектов из расширенного интервала – 11,6 % (табл. 170).

Таблица № 47

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	5,9%	14,1%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	5,7%	13,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	5,2%	13,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	7,4%	17,0%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	4,9%	12,0%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	4,8%	11,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,7%	4,3%	11,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	6,3%	14,8%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2017.» под ред. Лейфера Л.А.

Корректировка на местоположение

Ниже на рисунке показано местоположение объекта оценки и выбранных объектов-аналогов:

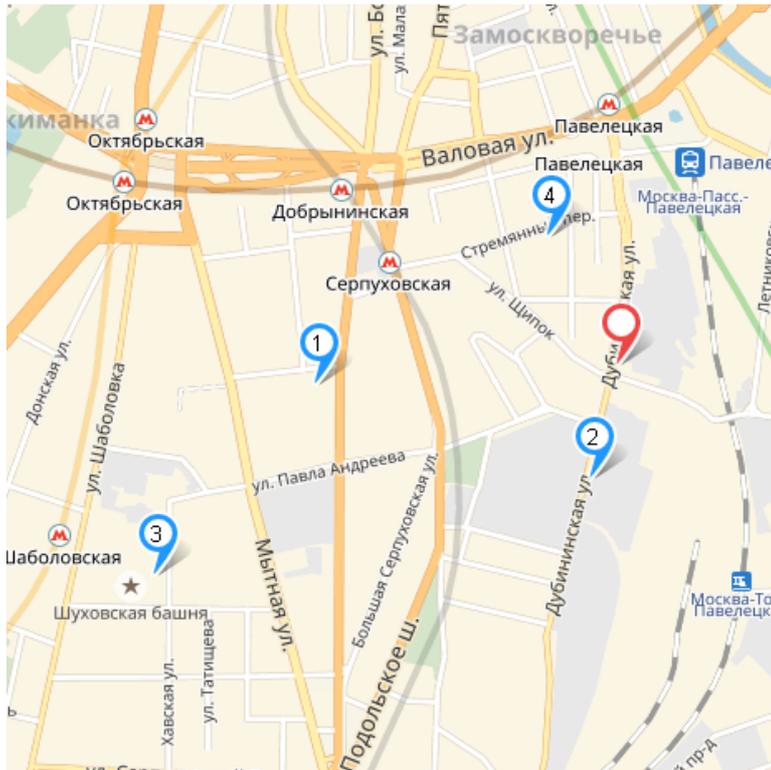


Рисунок № 36. Местоположение объекта оценки и выбранных объектов-аналогов.

Объект оценки также как и выбранные объекты-аналоги расположены в ЦАО между садовым и третьим транспортным кольцом, в соседних районах г. Москва, на оживленных улицах, удаленностью от метро 5 – 15 минут, таким образом, местоположение оцениваемого объекта и выбранных объектов аналогов является сопоставимым.

Корректировка на площадь

Площадь Объекта оценки составляет 753,6 кв.м. Площади объектов-аналогов составляют соответственно: 250; 327; 480; 400 кв.м.

Таким образом, необходимо провести корректировку на масштаб (площадь).

Корректировка на площадь Оценщиком проводилась на основании информации «Справочника оценщика недвижимости – 2017. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2017, под редакцией Лейфера Л.А. (табл. 104):

Таблица № 48

Матрица корректирующих коэффициентов на площадь¹⁰

¹⁰ Крайний столбец в данной таблице является опечаткой. В качестве информативности используется корректирующая таблица на площадь для цены.

Площадь, кв. м		Арендная ставка аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,00
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	0,93
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	0,85
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	0,80
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	0,76
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	0,73
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	0,70
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	0,69

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2017I» под ред. Лейфера Л.А.

Корректировка на эксплуатационные расходы.

Для проведения дальнейших расчетов в рамках доходного подхода необходимо определить ставку аренды включающую эксплуатационные расходы. Ставка аренды всех объектов-аналогов включает эксплуатационные расходы.

Корректировка на этаж расположения

В состав объекта оценки входит помещение подвала, который частично является техническим. Необходимо провести поправку на этаж расположения и вспомогательную площадь. На основании информации «Справочника оценщика недвижимости – 2017. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2017, под редакцией Лейфера Л.А. (табл. 130). Поправка на этаж расположения составит 0,86.

Таблица 130

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,89	0,73	0,85
	цоколь	1,12	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,37	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,18	1,05	0,86	1

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2017I» под ред. Лейфера Л.А.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2014, корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, том 1» отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади составляет в среднем – 0,68. (стр. 128), поправка на вспомогательную площадь составит 0,68.

Таблица № 49

Наименование коэффициента	Арендная ставка		
	Среднее	Доверительный интервал	
Тип площади			
Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади	0,68	0,65	0,71
Отношение ставок за площади под терминалы, банкоматы, вендинговые аппараты к ставкам за основные площади	2,38	2,12	2,64

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2014» под ред. Лейфера Л.А.

Общий корректирующий коэффициент составит – 0,58.

Расчет скорректированных ставок аренды представлен в таблице ниже:

Таблица № 50

Расчет скорректированной ставки аренды

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Стоимость аренды 1 кв.м./год		24 000	24 102	24 000	22 884
Финансовые условия сделки		Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Снижение ставки в процессе торгов		11,60%	11,60%	11,60%	11,60%
Скорректированная цена, руб. за кв.м./год		21 216	21 306	21 216	20 229
Местоположение	Москва, ул. Дубининская д.43	Москва, р-н Замоскворечье, Люсиновская ул., 36С1	Москва, р-н Даниловский, Дубининская ул., 57	Москва, р-н Донской, ул. Шухова, 14С11	Москва, р-н Замоскворечье, Стремянный пер., 11
Корректировка на местоположение, коэф-нт		1	1	1	1
Скорректированная цена, руб. за кв.м./год		21 216	21 306	21 216	20 229
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб. за кв.м./год		21 216	21 306	21 216	20 229
Площадь, кв.м.	753,6	250	327	480	400
Корректировка на площадь, коэф.		0,94	0,94	0,94	0,94
Скорректированная цена, руб. за кв.м./год		19 943	20 028	19 943	19 015
Эксплуатационные платежи		Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировка, руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб. за кв.м./год		19 943	20 028	19 943	19 015
Рыночная арендная ставка,		19 732			

руб. за кв.м./год (с НДС) 2 этаж и выше		
Корректирующий коэффициент на площадь технического подвала, коэф.		0,58
Рыночная арендная ставка, руб. за кв.м./год (с НДС), подвал		11 445

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая экспертиза»

Обоснования средневзвешенной ставки аренды помещений свободного назначения, кафе

Все выбранные аналоги имеют следующие одинаковые характеристики, которые совпадают с характеристиками Объекта исследования:

Критерии отбора аналогов:

1. Передаваемые юридические права и ограничения (право собственности без ограничений);
2. Функциональное назначение (псн, в т.ч. кафе);
3. Конструктивное сходство (встроенные);
4. Площадь объекта (любая с учетом корректировок);
5. Этаж расположения (1 этаж)
6. Наличие отдельного входа (есть)
7. Местоположение (Между садовым кольцом и ТТК, ЦАО);
8. Наличие/отсутствие коммуникаций (все коммуникации);
9. Состояние и пр. (любое, с учетом корректировок).

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице:

Таблица № 51

Описание аналогов для расчета ставки аренды

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Местоположение	Москва, ул. Дубининская, д. 43	Москва, р-н Даниловский, Люсиновская ул., 53	Москва, р-н Якиманка, Ленинский просп., 11С1	Москва, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 19	Москва, р-н Донской, Большая Тульская ул., 44
Станция метро/удаленность	Серпуховская/10 мин пешком	Серпуховская/10 мин пешком	Октябрьская 7 мин пешком	Автозаводская 5 мин пешком	Тульская 3 мин пешком
Расположение относительно красной линии	первая линия домов	первая линия домов	первая линия домов	первая линия домов	первая линия домов
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	нет	нет
Этажность	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Назначение	ПСН, в т.ч. Кафе	ПСН, в т.ч. Кафе	ПСН, в т.ч. Кафе	ПСН, в т.ч. Кафе	ПСН, в т.ч. Кафе
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены
НДС		Включен	Включен	Не включен	Не включен
Состояние	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Площадь, кв.м.	213,7	232	342	от 250	102-265
Описание		Предлагаем к аренде готовый	м.Октябрьская, 7 минут пешком, ул.	Сдается ПСН, расположено на 1	Стоимость аренды: 17000 руб/м2/год

		ресторан, расположенный м. Серпуховская, ул. Люсиновская д. 53. Общая площадь помещения составляет 232 кв.м., 1 этаж, высокие потолки, открытая планировка, ресторанный вентиляция, первая линия домов. Эл. мощность 75 кВт. Проходное и проездное место	Ленинский проспект д.11. Предлагается в аренду помещение общей площадью 342 кв.м, для размещения, кафе, ресторана, магазина. Помещение имеет два отдельных входа, разгрузка со двора, оснащено приточно - вытяжной вентиляцией, кондиционирование м. Планировка= торговый зал 207 кв.м, с/у, складское помещение, кабинеты, высота потолков 3,3 м, электрическая мощность= 70 кВт. Цена 23 тыс. рублей за 1 кв. м в год.	этаже БЦ "ОМЕГА-ПЛАЗА", в районе ТОРГОВОЙ ГАЛЛЕРЕИ. Помещение свободного назначения, 850 кв.м. - возможно деление от 250 кв.м., можно использовать как торговое или как офисное, ставка 19 000 за кв.м. в год, включая расходы. УСНО. Идеально подходит под размещение	УСН. В цену включено: затраты на электричество, коммунальные расходы, эксплуатационные расходы. Все помещения отремонтированы и готовы к въезду. В наличии помещение 102 и 158 метров. Помещение 102 метров использовалось под столовую. Планировка большой зал + несколько кабинетов. Охрана: круглосуточная (ЧОП), видеомониторинг периметра, система контроля доступа
Арендная ставка, руб./м2/год. (с НДС)		23 276	23 000	22 420	20 060
Источник информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/166819662/	https://www.cian.ru/rent/commercial/169389526/	https://www.cian.ru/rent/commercial/160312483/	https://www.cian.ru/rent/commercial/169198313/
Контактная информация		Тел.: 7 499 653-51-36	tel:+74953635505	tel:+79037966286	tel:+74953696752

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

По выбранным аналогам была проведена процедура сопоставления объекта оценки и аналогов по основным ценообразующим факторам и выявлены основные корректировки (см. таблицу представленную ниже):

Таблица № 52

Сравнительная характеристика

№ п/п	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Этажность	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	нет	нет
Местоположение	Москва, ул. Дубининская, д. 43	Москва, район Даниловский, Люсиновская ул., 53	Москва, р-н Якиманка, Ленинский просп., 11С1	Москва, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 19	Москва, р-н Донской, Большая Тульская ул., 44
Станция метро/удаленность	Серпуховская/10 мин пешком	Серпуховская/10 мин пешком	Октябрьская 7 мин пешком	Автозаводская 5 мин пешком	Тульская 3 мин пешком
Расположение относительно красной линии	первая линия домов	первая линия домов	первая линия домов	первая линия домов	первая линия домов
Площадь, кв.м.	213,7	232	342	от 250	102-265
Состояние внутренней отделки	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее

Эксплуатационные расходы	С эксплуатационными расходами	Включены	Включены	Включены	Включены
НДС		Включен	Включен	Не включен	Не включен
Валюта для расчетов	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Для того чтобы определить ставку арендной платы за 1 кв.м Объекта оценки в год, необходимо провести корректировку ставок аренды объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом.

На основании выявленных отличий были рассчитаны корректировки:

- на снижение арендной платы в процессе торгов;
- на красную линию;
- на площадь;
- на состояние внутренней отделки;
- на эксплуатационные расходы;

Корректировка на снижение арендной платы в процессе торгов.

Для определения величины корректировки на уторгование Оценщиком были проанализированы аналитические материалы, описывающие текущую ситуацию на рынке. Согласно представленным данным обзора рынка офисной и торговой недвижимости г. Москва, период 3-4 квартала 2017 г. характеризуется слабоактивным спросом, что отражается достаточно гибкими коммерческими условиями и дополнительными опциями, предлагаемыми собственниками недвижимости, желающим удержать потенциальных покупателей и арендаторов.

Таким образом, для определения корректировки на возможный торг, возникающий в процессе заключения договоров аренды Оценщиком были использованы данные Справочника оценщика недвижимости -2017, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, максимальное значение скидки на торг для активного рынка офисно-торговых объектов из расширенного интервала – 12 % (табл. 170).

Таблица № 53

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	5,9%	14,1%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	5,7%	13,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	5,2%	13,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	7,4%	17,0%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	4,9%	12,0%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	4,8%	11,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,7%	4,3%	11,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	6,3%	14,8%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2017.» под ред. Лейфера Л.А.

Корректировка на местоположение/красную линию

Ниже на рисунке показано местоположение объекта оценки и выбранных объектов-аналогов:

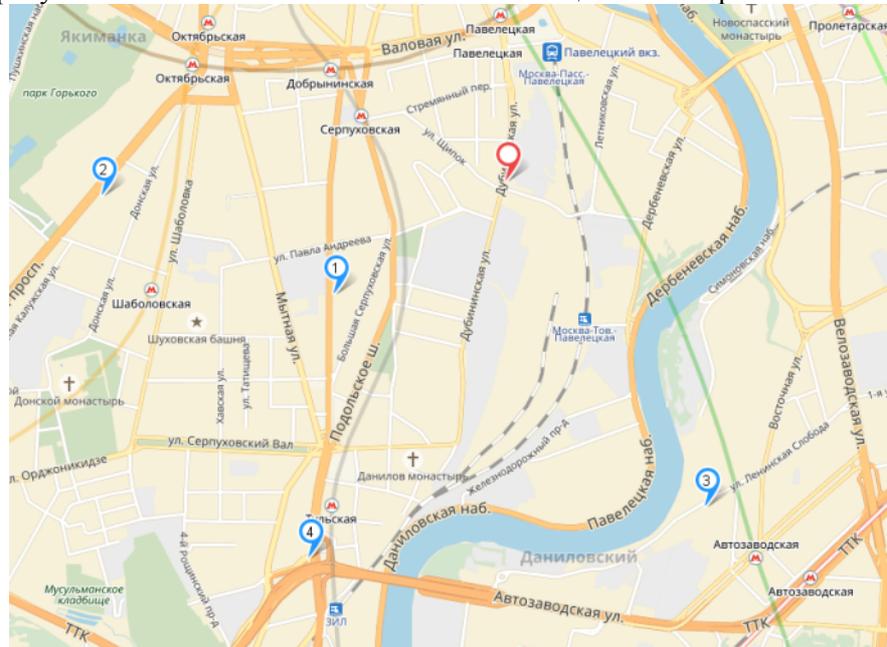


Рисунок № 37. Местоположение объекта оценки и выбранных объектов-аналогов.

Объект оценки как и выбранные объекты-аналоги расположены в ЦАО между садовым и третьим транспортным кольцом, в соседних районах г. Москва и непосредственной близости друг к другу. Объект оценки и выбранные объекты аналогии расположены на оживленных и крупных улицах района, а так же на территориях бизнес-центров, местоположение является сопоставимым.

Корректировка на площадь

Площадь Объекта оценки составляет 213,7 кв.м. Площади объектов-аналогов составляют соответственно: 100, 232, 191,3, 228 кв.м.

Таким образом, необходимо провести корректировку на масштаб (площадь).

Корректировка на площадь Оценщиком проводилась на основании информации «Справочника оценщика недвижимости – 2017. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2017, под редакцией Лейфера Л.А. (табл. 104):

Таблица № 54

Матрица корректирующих коэффициентов на площадь¹¹

¹¹ Крайний столбец в данной таблице является опечаткой. В качестве информативности используется корректирующая таблица на площадь для цены.

Площадь, кв. м		Арендная ставка аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,00
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	0,93
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	0,85
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	0,80
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	0,76
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	0,73
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	0,70
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	0,69

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2017» под ред. Лейфера Л.А.

Расчет скорректированных ставок аренды представлен в таблице ниже:

Таблица № 55

Расчет скорректированной ставки аренды

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Стоимость аренды 1 кв.м./год		23 276	23 000	22 420	20 060
Финансовые условия сделки		Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Снижение ставки в процессе торгов		12,00%	12,00%	12,00%	12,00%
Скорректированная цена, руб. за кв.м./год		20 483	20 240	19 730	17 653
Местоположение		Москва, район Даниловский, Люсиновская ул., 53	Москва, р-н Якиманка, Ленинский просп., 11С1	Москва, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 19	Москва, р-н Донской, Большая Тульская ул., 44
Корректировка на местоположение, коэф-нт		1	1	1	1
Скорректированная цена, руб. за кв.м./год		20 483	20 240	19 730	17 653
Состояние	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб. за кв.м./год		20 483	20 240	19 730	17 653
Площадь, кв.м.	213,7	232	342	от 250	102-265
Корректировка на площадь, коэф.		1,00	1,10	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб. за кв.м./год		20 483	22 264	19 730	17 653
Расположение относительно красной линии	первая линия домов	первая линия домов	первая линия домов	первая линия домов	первая линия домов
Корректировка на расположение		1,00	1,00	1,00	1,00

относительно красной линии, коэф.					
Скорректированная цена, руб. за кв.м./год		20 483	22 264	19 730	17 653
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	нет	нет
Корректировка на наличие отдельного входа, коэф.		1,00	1,00	1,18	1,18
Скорректированная цена, руб. за кв.м./год		20 483	22 264	23 281	20 831
Эксплуатационные платежи		Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировка, руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб. за кв.м./год		20 483	22 264	23 281	20 831
Рыночная арендная ставка, руб. за кв.м./год (с НДС)		21 715			

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая экспертиза»

Таким образом, ставка аренды для офисных помещений, общей площадью 575,4 кв.м. расположенных на втором этаже и выше составит 19 732 руб. 1 кв.м. в год с учетом НДС и эксплуатационных расходов.

Ставка аренды для офисных помещений, общей площадью 178,2 кв.м. расположенных в подвале составит 11 445 руб. 1 кв.м. в год с учетом НДС и эксплуатационных расходов

Ставка аренды для помещений свободного назначения - кафе, общей площадью 213,7 кв.м. расположенных на первом этаже 21 715 руб. 1 кв.м. в год с учетом НДС и эксплуатационных расходов

Данные ставки аренды будет использоваться в дальнейшем для определения потенциального валового дохода.

Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта методом капитализации доходов.

Параметры и допущения, используемые при расчете

Недозагрузка (не занятость) и потери при сборе арендной платы определяются как процент от валового дохода.

Согласно данным аналитического обзора рынка недвижимости г. Москва за 3 квартал 2017г, составленного аналитической компанией «Knight Frank» уровень вакантных площадей для офисов класса В, расположенных в г. Москва между садовым кольцом и ТТК составляет 11,4.

Таблица № 56

Показатели вакантности для офисных помещений г. Москвы¹²

¹² http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2017_3q.pdf

Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Дубининская д. 43, принадлежащих ООО «Акцент - Инвест»

Заказчик: ООО «АКЦЕНТ-ИНВЕСТ»

Район		Объем предложения, тыс. м ²	Класс А				Класс В			
			Средневзвешенная ставка аренды*		Уровень вакантных площадей, %		Средневзвешенная ставка аренды*		Уровень вакантных площадей, %	
			\$/м ² /год	руб./м ² /год	\$/м ² /год	руб./м ² /год	\$/м ² /год	руб./м ² /год	\$/м ² /год	руб./м ² /год
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	705	38 774	19,8	455	24 105	9,1		
Садовое кольцо	СК Юг	950	432	23 781	18,0	378	20 036	11,8		
	СК Запад	546	694	38 145	14,9	–	23 014	8,1		
	СК Север	660	–	23 804	10,9	395	20 944	8,2	9,8	
	СК Восток	401	–	22 360	14,5	294	15 577	13,0		
ТТК-МКАД	ТТК Юг	1 263	–	–	–	–	13 259	9,5		
	ТТК Запад	781	–	24 933	14,8	–	14 345	34,8		
	ТТК Север	928	505	27 750	22,1	380	20 120	6,4	11,4	
	ТТК Восток	1 114	–	20 924	70,1	285	15 107	7,0		
	ММДЦ «Москва-Сити»	913	523	28 748	16,0	–	–	–		
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	1003	–	25 000	16,3	–	11 977	12,4		
	ТТК-МКАД Северо-Запад	734	491	27 007	11,2	–	14 749	29,2		
	ТТК-МКАД Юг	1 412	–	–	–	–	11 035	17,0		
	ТТК-МКАД Запад	1 966	367	20 178	10,3	250	13 225	14,5	15,9	
	ТТК-МКАД Юго-Запад	569	–	18 493	31,8	–	13 097	18,5		
	ТТК-МКАД Восток	992	–	13 380	63,4	–	11 412	10,7		
Химки	Химки	266	–	11 382	24,9	–	6 552	27,3		
	Запад	388	–	13 504	70,4	–	9 137	24,0	22,4	
	Новая Москва	278	–	11 155	36,9	–	6 354	9,7		
Итого		15 876	416	22 904	19,1%	251	13 289	14,1%		

* Без учета операционных расходов и НДС (18%)

Источник: Knight Frank Research, 2017

Согласно данным аналитического обзора рынка «Colliers» недвижимости г. Москва за 3 квартал 2017г, уровень вакантных площадей для ПСН, расположенных в пределах садового кольца в среднем составляет 13%.



Рисунок № 38

Средняя вакантность на центральных торговых коридорах Москвы

Полученный от сдачи в аренду эффективный валовой доход должен быть уменьшен на величину

операционных расходов, а именно:

- на величину эксплуатационных затрат;
- на величину затрат на ремонт;
- на минимально возможную величину налогов, которая позволяет не выходить из правового поля государства;
- на величину арендной платы за земельный участок;
- на страховые платежи;
- расходы на управление объектом недвижимости.

Операционные расходы:

Согласно данным представленным в «Справочнике оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» г. Нижний Новгород, под редакцией Лейфера Л.А. (табл. 25), к операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение.

Величина операционных расходов для высококлассных офисных объектов недвижимости на активном рынке в среднем составляет 18,6%, для офисно-торговых 17,8% объектов от потенциального валового дохода.

Таблица № 57

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 25

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		нижняя граница	верхняя граница
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	16,3%	19,3%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,6%	17,0%	20,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,1%	16,6%	19,7%

Границы расширенного интервала значений расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода
Таблица 26

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
		нижняя граница	верхняя граница
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	12,0%	23,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,6%	12,7%	24,5%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,1%	12,3%	23,9%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости.» 2017г. под ред. Лейфера Л.А.

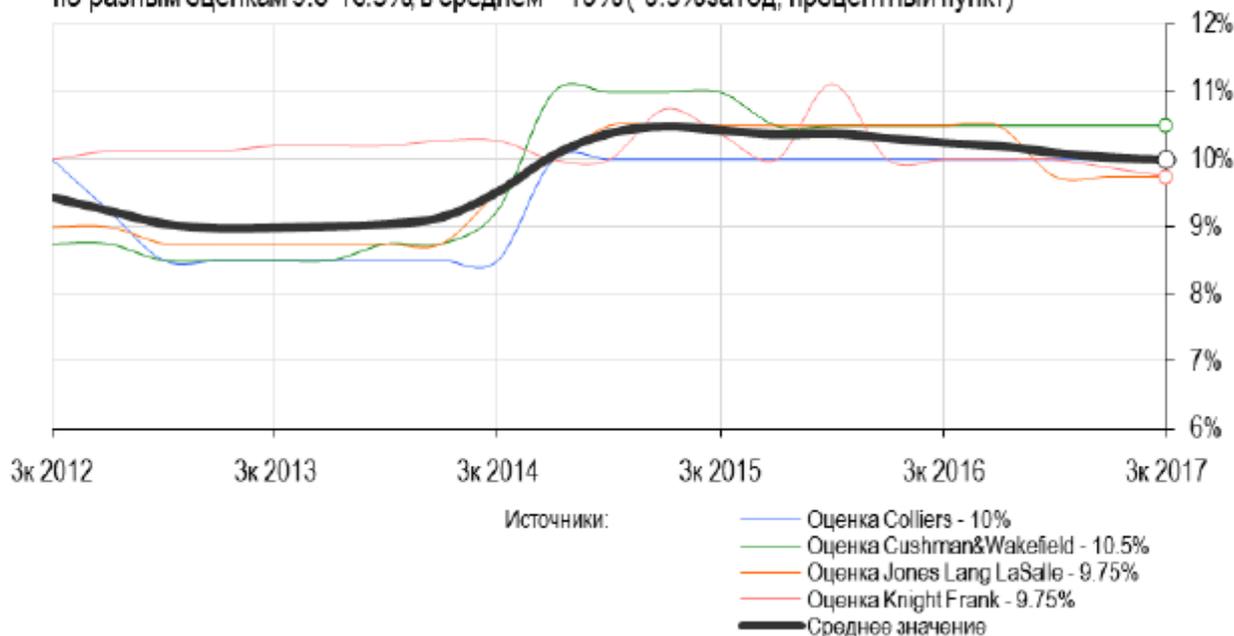
Обоснование коэффициента капитализации.

Согласно данным аналитического обзора рынка недвижимости г. Москва за 3 квартал 2017г, составленного аналитической компанией «Контик», собранных данных на основании оценки крупнейших аналитических компаний, величина ставки капитализации для офисных помещений в

Москве в среднем составляет 10%. Данная ставка будет учтена для всего объекта.

Таблица № 58

Ставка капитализации для офисной недвижимости Москвы:
по разным оценкам 9.8-10.5%, в среднем – 10% (-0.3% за год, процентный пункт)



Расчет ЧОД и рыночной стоимости объекта недвижимости методом прямой капитализации

Расчет и обоснование расходов по эксплуатации объекта оценки, расчет чистого операционного дохода и рыночной стоимости объекта методом прямой капитализации приведен в следующей таблице:

Таблица № 59

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости

Наименование объекта	Часть административного здания		
	Значения (в рублях)		
Наименование показателя	Офисные помещения (2,3 этажи)	Подвал	Помещение свободного назначения, в т.ч кафе
Объект оценки			
Общая площадь, кв.м.	575,4	178,2	213,7
Арендная плата в год, рублей за кв.м с НДС	19 732	11 445	21 715
Потенциальный валовой доход (ПВД)	11 353 793	2 039 499	4 640 496
Итого ПВД	13 393 292		4 640 496
Процент недозагрузки и потерь при сборе арендной платы	11,4%		13,0%
Потери от недозагрузки и потерь при сборе арендной платы	1 526 835		603 264
Действительный валовой доход (ДВД)	11 866 457		4 037 232
Итого ДВД	11 866 457		4 037 232
Операционные расходы	2 491 152		826 008
Чистый операционный доход (ЧОД)	9 375 305		3 211 224
Ставка капитализации	10%		10%
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	93 753 050		32 112 240

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая экспертиза»

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого Объекта, расположенного по адресу: г.

Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Дубининская д. 43, принадлежащих ООО «Акцент - Инвест»

Заказчик: ООО «АКЦЕНТ-ИНВЕСТ»

Москва, ул. Дубининская д. 43, общей площадью 886,7 кв.м., рассчитанная доходным подходом по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления и НДС:

93 753 000 рублей

(Девяноста три миллиона семьсот пятьдесят три тысячи) рублей

Рыночная стоимость оцениваемого Объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Дубининская д. 43, общей площадью 213,7 кв.м., рассчитанная доходным подходом по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления и НДС:

32 112 000 рублей

(Тридцать два миллиона сто двенадцать тысяч) рублей

6.3. Согласование результатов оценки объектов недвижимого имущества.

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение результатов, полученных на основе применения указанных подходов и приведения полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс приведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке объекта оценки на объективное отражение рынка. Процесс сопоставления результатов применения подходов приводит к установлению окончательной стоимости объекта оценки, в чем и достигается цель оценки.

Возможны несколько подходов к решению задачи согласования полученных цен для формирования окончательного результата оценки и её ошибки:

- оценка на основе анализа расширенной последовательности;
- оценка на основе расчета средневзвешенного значения;
- оценка на основе анализа количества корректировок по каждому результату.

В рамках данного Отчета использовалась оценка на основе расчета взвешенного значения.

Затратный подход в рамках данного отчета не применялся. Обоснование отказа от применения затратного подхода представлено в разделе 5.2. настоящего Отчёта.

Рынок коммерческой недвижимости в г. Москве достаточно развит и существует достаточное количество информации о предложениях, аналитических обзорах и исследовательских материалах. Поэтому доходному и сравнительному подходам мы доверяем в наибольшей степени.

Информация, использованная в сравнительном и доходном подходах, имеет одинаковую степень достоверности, поэтому для них были назначены равные веса - по 50%.

Таким образом, итоговый результат можно представить в виде таблицы следующим образом:

Таблица № 60

Согласование результатов оценки

Наименование	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	Вес	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб.	Вес	Средневзвешенная рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб. с учетом округления и НДС
Нежилое помещение общей площадью 213,7 кв.м.	34 051 599	0,5	32 112 240	0,5	33 081 920	33 082 000
Нежилое помещение общей площадью 886,7 кв.м.	112 722 776	0,5	93 753 050	0,5	103 237 913	103 238 000
Итого						136 320 000

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая экспертиза»

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого Объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Дубининская д. 43, общей площадью 886,7 кв.м., по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления и НДС:

103 238 000 рублей

(Сто три миллиона двести тридцать восемь тысяч) рублей

Рыночная стоимость оцениваемого Объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Дубининская д. 43, общей площадью 213,7 кв.м., по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления и НДС:

33 082 000 рублей

(Тридцать три миллиона восемьдесят две тысячи) рублей

Согласно Федеральному стандарту оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО – №7, п. 30) «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» .

Согласно информации, предоставленной изданием «Экспертиза отчетов об оценке» Москва 2014, А.В. Каминский, М.О. Ильин, В.И. Лебединский и пр., уровень существенности в % от итоговой стоимости объекта оценки на высокоразвитом рынке (города-миллионники, крупные городские агломерации), для объектов коммерческой недвижимости среднего масштаба достигает 10 %.

Таким образом, диапазон рыночной стоимости оцениваемого Объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Дубининская д. 43, общей площадью 886,7 кв.м., по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления и НДС:

92 000 000- 112 000 рублей

(Девяноста два – сто двенадцать миллионов) рублей

Таким образом, диапазон рыночной стоимости оцениваемого Объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Дубининская д. 43, общей площадью 213,7 кв.м., по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления и НДС:

30 000 000 – 36 000 000 рублей

(Тридцать – тридцать шесть миллионов) рублей

Глава 7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

В соответствие с проведенными расчетами, с учетом сделанных допущений и ограничительных условий, сделанных Оценщиком:

Рыночная стоимость нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Дубининская д. 43, общей площадью 886,7 кв.м., по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления и НДС:

103 238 000 рублей

(Сто три миллиона двести тридцать восемь тысяч) рублей

Рыночная стоимость оцениваемого Объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Дубининская д. 43, общей площадью 213,7 кв.м., по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления и НДС:

33 082 000 рублей

(Тридцать три миллиона восемьдесят две тысячи) рублей

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

Оценщик _____ **Е.В. Косилова**

Генеральный директор
ООО «Экономико-правовая Экспертиза» _____ **М.А. Разоренова**

Глава 8. ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ

Я, являясь надлежащим профессиональным оценщиком, с полным пониманием существа вопроса и в соответствии со сложившимся у меня мнением заявляю, что:

- все факты, изложенные в настоящем Отчете, мной проверены;
- приведенные анализы, мнения, выводы ограничиваются лишь принятыми мной предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой мои личные беспристрастные профессиональные формулировки;
- в отношении Объектов оценки, являющихся предметом настоящего Отчета, я не имею никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также я не состою в родстве, не имею никаких личных интересов или пристрастий по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами оцененного мной Объекта или намеревающихся совершить с ним сделки;
- оплата моих услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью Объекта или с деятельностью по оценке бизнеса, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного Объекта, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с Объектом;
- мои анализы, мнения и выводы осуществлялись, а Отчет об оценке составлен в полном соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и со Стандартами Оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности;
- в ходе подготовки Отчета об оценке никто не оказывал мне существенной профессиональной помощи.

Оценщик

_____ Е.В. Косилова

Глава 9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. «Оценка недвижимости», под ред. А.Г. Грязновой, М.: «Финансы и статистика», 2003-492 с
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Полный текст, «ГНОМ-ПРЕСС», Москва, 1997 г.
3. «7 вопросов о недвижимости», С.Б. Пьянков, А.Е. Федоров М: Издательство «Грамотей», 2007 г. 176 с.
4. Стандарты оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными постановлением правительства РФ от 06.07.01 № 519.
5. Федеральные стандарты исследования (ФСО) №1-№3, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.07.2007 года: № 256, №255, №254.
6. Основы теории и практики оценки недвижимости, Коростелев С.П., Учебное пособие, М.: «Русская Деловая Литература», 1998-224 с.
7. «Экономика недвижимости», А.Б. Крутик, М.А. Горенбургов, Ю.М. Горенбургов СПб.: Издательство «Лань», 2000-478 с.
8. «Оценка стоимости недвижимого имущества», ТПП РФ, Комитет по оценочной деятельности, М., 2002-42 с.
9. «Оценка урбанизированных земель», под ред. В.А. Прорвича, М.: Экономика, 2004-775 с.
10. «Экономика недвижимости», под редакцией д.э.н., профессор В.И. Ресин, М.: Издательство «Дело», 1999-327 с.
11. «Некоторые аспекты регулирования регионального рынка недвижимости», С.Б. Пьянков, А.Е. Федоров, М: отпечатано ООО «Лаватера», 2005г, 80с.
12. «Технология работы с недвижимостью: Земельные отношения» под общ. ред. О.М.Толкачева,- М.: Издательский дом «Городская собственность», 1999-208 с.
13. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Фридман Дж., Ордуэй Ник, Пер. с англ., М.: дело, 1997.-480 с.
14. «Оценка стоимости недвижимости», Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.-М.: ИНТЕРКЛАМА, 2003.-704 с.
15. «Методологические основы оценки стоимости имущества», Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И., М.: ИНТЕРКЛАМА, 2003.-688 с.
16. «Новые возможности сравнительного подхода при решении старых проблем» С.В.Грибовский, С.А.Сивец, И.А.Левыкина Вопросы оценки, №4, 2002 г.
17. Справочник оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» том 1, изд. 2014 г.
18. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2016г.
19. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том 1 (части 1 и 2). «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2016г.
20. Справочник рыночных коэффициентов СРК 2016. Научно практический центр профессиональной оценки. Москва 2016г.
21. Издание R-Way 272 ноябрь 2017 г.

Глава 10. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1 Аналоги, используемые в расчетах

Приложение № 2 Документы Заказчика

Приложение № 3 Документы Оценщика

Приложение №1

Аналоги, используемые в расчетах

Продажа (офисные помещения)

Аналог №1

www.cian.ru Продажа офис ул. Ленинская Слобода 19С5, Москва, м. Автозаводская - база ЦИАН, объявление №9169607366

Офис (В+), 800,3 м²
 в многофункциональном комплексе «Омега Плаза (Омега Плаза) (Строение 5)»
 Москва ЮАО, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 19С5 На карте
 Автозаводская

Ипотека от 1 137 073 Р/мес
 Оставить заявку

127 487 790 Р
 159 300 Р за м²
 Следить за изменением цены

PRO
CBRE
 Агентство недвижимости
 983 объявления
+7 495 152-62-75
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
 Написать сообщение



4 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
800,3 м ²	5 из 6	Свободно	В+

Продается офисное помещение в бизнес-центре В+ класса Омега Плаза, площадью 800,3 кв. м. Офис

Аналог №2

www.cian.ru Продажа офиса Летниковская ул. 10С1, Москва м. Павелецкая р-н Замоскворечье - база ЦИАН, объявление №9167697113

Офис (В+), 1 073 м²
 в бизнес-центре «Святогор 1»
 Москва ЦАО, р-н Замоскворечье, Летниковская ул., 10С1 На карте
 Павелецкая, 5 мин. пешком

Ипотека от 1 430 619 Р/мес
 Оставить заявку

160 400 000 Р
 149 487 Р за м²
 Следить за изменением цены

PRO
Арсенал Холдинг
 Агентство недвижимости
 514 объявлений
+7 926 898-86-82
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
 Написать сообщение



3 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
1 073 м ²	7 из 9	Свободно	В+

Аналог №3

www.cian.ru Купить офис Дербеневская наб. 11, Москва, метро Павелецкая - база ЦИАН, объявление №152927914

в бизнес-центре «Полларс (11)»
 Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Дербеневская наб. 11 [На карте](#)
 Павелецкая, 22 мин. пешком

Ипотека от **от 1 596 514 Р/мес**
Платеж за аренду офиса
[Оставить заявку](#)

179 000 000 Р
 190 021 Р за м²
[Следить за изменением цены](#)

КОРПОРАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ
 Агентство недвижимости
 287 объявлений
+7 909 655-95-03
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[Написать сообщение](#)

10 фото

Площадь: **942 м²** | Этаж: **14 из 15** | Помещение: **Свободно** | Класс: **В+**

Эксклюзивное предложение. Бизнес-центр "Полларс" - это ультрасовременный деловой комплекс, с великолепным панорамным остеклением. Охраняемая, огороженная территория. Офис предлагается с

Аналог №4

www.cian.ru Продается офис ул. Ленинская Слобода 19, Москва, н. Автозаводская - база ЦИАН, объявление №167940995

в многофункциональном комплексе «Омега Плаза (Омега Плаза) (на ул. Ленинская Слобода, 19)»
 Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода 19 [На карте](#)
 Автозаводская, 3 мин. пешком

Ипотека от **от 386 950 Р/мес**
Платеж за аренду офиса
[Оставить заявку](#)

от 43 384 600
до 43 384 600 Р
 163 100 Р за м²
[Следить за изменением цены](#)

Центр управления недвижимостью
 Агентство недвижимости
 409 объявлений
+7 499 322-22-64
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[Написать сообщение](#)

9 фото

Площадь: **от 266 до 266 м²** | Этаж: **5 из 6** | Помещение: **Свободно** | Класс: **В+**

Продается офисное помещение в БЦ класса В+ "Омега Плаза" площадью 266 м.кв. Состояние помещения -

Продажа (помещения свободного назначения)

Аналог №1

www.cian.ru Продажа помещение свободного назначения р-н Даниловский, Москва, м. Дубровка, Велозаводская ул., 2 - база ЦИАН, объявление №169074771

Москва ЮАО, р-н Даниловский Велозаводская ул., 2 [На карте](#)
 Дубровка, 3 мин. пешком Автозаводская, 3 мин. пешком

13 000 000 ₽
 110 169 ₽ за м²
 Следить за изменением цены
 НДС не включен

PRO
 ID 10671215
 +7 985 069-14-88
 Покупайтесь, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
 Написать сообщение

9 фото

Площадь: 118 м² | Этаж: -1 из 9 | Помещение: Свободно

Назначение: стоматология, выпечка, мастерская, кальянная, бар, парикмахерская, фитнес, зал, цветы, пекарня, выставка, продукты, магазин, медицинский центр, кондитерская
 От собственника без комиссии! 118кв.м, 1-я линия, отдельный вход, хорошие рекламные возможности.

Аналог №2

www.cian.ru Купить помещение свободного назначения 2-й Павловский пер., 18, Москва, метро Павелецкая - база ЦИАН, объявление №169235874

Москва ЮАО, р-н Даниловский 2-й Павловский пер., 18 [На карте](#)
 Павелецкая, 13 мин. пешком

27 000 000 ₽
 175 325 ₽ за м²
 Следить за изменением цены

PRO
 Chase Estate
 Агентство недвижимости
 1771 объявление
 +7 903 671-99-98
 +7 495 797-70-74
 Покупайтесь, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Ипотека от 240 815 ₽/мес
 Только только 1 месяц
 Оставить заявку

21 фото

Площадь: 154 м² | Этаж: 1 из 9 | Помещение: Свободно

ЭКСКЛЮЗИВНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ! ПРЯМОЙ ПРЕДСТАВИТЕЛЬ СОБСТВЕННИКА. Предлагается в продажу помещение свободного назначения (ПСН). 1-й этаж жилого дома. Два отдельных входа с улицы. Свежий офисный ремонт. Кабинетная планировка.

Аналог №3

www.cian.ru Кулить торговую площадь Москва, м. Добрынинская, ул. Шаболовка 23к1 - база ЦИАН, объявление №163645069

Москва, ЦАО, р-н Якиманка, ул. Шаболовка, 23к1 [На карте](#)

Добрынинская, 14 мин. пешком

В избранное [Показать](#) [Пожаловаться](#)

Ипотека от 535 144 Р/мес [Оставить заявку](#)



1 фото

Площадь: 346 м² | Этаж: 1 из 17 | Помещение: Свободно

Лот 23367. Помещение на первом этаже жилого комплекса "Созвездие Капитал" (между расходящимися в разные стороны Ленинским проспектом и Мытной улицей). Функциональные транспортные коммуникации.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

60 000 000 Р [▼](#)
173 410 Р за м²
[Следить за изменением цены](#)

PRO
Knight Frank - Street retail
Агентство недвижимости
56 объявлений
+7 495 181-31-04
Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН
[Написать сообщение](#)

Аналог №4

www.cian.ru Продан помещение свободного назначения улица Большие Каменщики 21/8, Москва метро Кресты заезда район Таганский - база ЦИАН, объявл...

Москва, ЦАО, р-н Таганский, ул. Большие Каменщики 21/8 [На карте](#)

Кресты заезда, 9 мин. пешком | Таганская, 5 мин. пешком

В избранное [Показать](#) [Пожаловаться](#)

Ипотека от 338 925 Р/мес [Оставить заявку](#)



9 фото

Площадь: 320 м² | Этаж: -1 из 13 | Помещение: Свободно

Назначение: бар, кафе/ресторан

Продается нежилое помещение под кафе (бар) 320 кв. м. расположенное в цоколе жилого дома с отдельным

38 000 000 Р [▼](#)
118 750 Р за м²
[Следить за изменением цены](#)
НДС не включен

PRO
Арманд Риалти
Агентство недвижимости
46 объявлений
+7 916 140-85-66
Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН
[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА
Имущественный комплекс в Мск
Продажа земельного участка 1110 кв. м со строениями 631.5 кв.м в ЮАО столицы, Каширское ш. 43к4. Рассрочка.
Тел.: (985) 266-65-84
Проектная декларация на рекламируемом сайте

Аренда

Аналог №1

www.cian.ru Сдаю офис Люсиновская ул. 36С1, Москва, м. Серпуховская - база ЦИАН, объявление №169098836

в бизнес-центре «Glass House (Гласс Хаус)»
 Москва ЦАО, р-н Замоскворечье, Люсиновская ул., 36С1 На карте
 М Серпуховская, 7 мин. пешком М Добрынинская, 5 мин. на транспорте

423 730 руб./мес.
 20 339 руб за м² в год
 Следить за изменением цены

PRO
Layton
 Агентство недвижимости
 1372 объявления
+7 495 132-36-80
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
 Написать сообщение

Площадь Этаж Помещение Класс
250 м² 4 из 14 Свободно В+

ОТ СОБСТВЕННИКА! (При звонке сообщите ID 1010)
 Бизнес-центр "Glass House" представляет собой комплекс из двух строений: 14-этажное здание с панорамным остеклением и 4-этажное, находящееся рядом. Объект располагается в Центральном

Аналог №2

www.cian.ru Сдаю офис Дубининская ул. 57, Москва, н. Павелецкая - база ЦИАН, объявление №169411426

Москва ЮАО, р-н Даниловский, Дубининская ул., 57 На карте
 М Павелецкая, 15 мин. пешком

от 556 581 до 556 581 руб./мес.
 20 425 руб за м² в год
 Следить за изменением цены
 НДС не включен

PRO
ILM Advisors
 Агентство недвижимости
 803 объявления
+7 495 637-85-71
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Площадь Этаж Помещение Класс
от 327 до 327 м² 3 из 4 Свободно В+

Офис в аренду 327 метров. Офисный комплекс, состоящий из 12 строений, общей площадью 28 600 кв. м. Современная архитектура, панорамное остекление, использование натуральных материалов. Вестибюли и места общего пользования каждого строения выполнены по индивидуальным дизайн-проектам. Планировка зданий обеспечивает максимальную гибкость использования пространства и позволяет создать

Аналог №3

www.cian.ru Сдаю офис ул. Шухова 14С11, Москва, м. Шаболовская - база ЦИАН, объявление №169388136

в деловом центре «Шухова (Строение 11)»
 Москва ЮАО, р-н Донской ул. Шухова, 14С11 [На карте](#)
 Шаболовская, 5 мин. пешком М Серпуховская, 7 мин. на транспорте
 Тульская, 9 мин. на транспорте

720 000 **₽/мес.**
 18 000 **₽ за м² в год**
[Следить за изменением цены](#)

PRO
 ID 8771
+7 495 255-21-90
+7 925 007-87-27
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[Написать сообщение](#)

11 фото

Площадь Этаж Помещение Класс
480 м² 3 из 3 Свободно В+

Номер объекта: 70-40865 Предлагается в аренду офисный блок площадью 480 кв. м на 3 этаже в бизнес-центре класса В+. Месторасположение - м. Шаболовская. Планировка смешанная. В помещении есть свои

Аналог №4

www.cian.ru Аренда офиса Москва, м. Павелецкая, Стремяный переулок 11 район Замоскворечье - база ЦИАН, объявление №169606918

в офисно-гостиничном комплексе «в Стремяном переулке, 11»
 Москва ЦАО, р-н Замоскворечье Стремяный пер., 11 [На карте](#)
 Павелецкая М Серпуховская, 5 мин. на транспорте

762 800 **₽/мес.**
 22 884 **₽ за м² в год**
[Следить за изменением цены](#)

PRO
CBRE
 Агентство недвижимости
 983 объявления
+7 495 152-62-75
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[Написать сообщение](#)

2 фото

Площадь Этаж Помещение Класс
400 м² 4 из 4 Свободно В+

Сдается в аренду офисное помещение в бизнес-центре В+ класса Стремяный пер., 11, площадью 400 кв. м. Офис расположен на 4 этаже 4-этажного здания. Помещение готово к въезду, в нем выполнена качественная отделка. Удобен пешеходная и транспортная доступность. Бизнес-центр находится в районе с развитой

Аналог №1

www.cian.ru Сдам площадь свободного назначения Люсиновская улица д. 53, город Москва метро Серпуховская - база ЦИАН, объявление №166819662

Москва, район Даниловский, Люсиновская ул., 53
Показать на карте
М Серпуховская, 10 мин. пешком

450 000 руб. в месяц
23 276 руб. за м² в год

Следить за изменением цены

+7 499 653-51-36 В избранное

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный

Об объекте
Площадь: 232 м²
Этаж: 1 из 9
Специализация помещения: общепит

О здании
Тип здания: жилой дом
Общая площадь: 232 м²

Предлагаем к аренде готовый ресторан, расположенный м. Серпуховская, ул. Люсиновская д. 53. Общая площадь помещения составляет 232 кв.м., 1 этаж, высокие потолки, открытая планировка, ресторанный вентиляция, первая линия домов. Эл. мощность 75 кВт. Проходное и проездное место. РАБОТАЕМ КРУГЛОСУТОЧНО И БЕЗ ВЫХОДНЫХ! ЗВОНИТЕ!

ForRetailer PRO
+7 499 653-51-36

Оставьте заявку и специалист свяжется с вами

Детский ТРЦ Бейбистор
ТЦ у метро Войковская. Аренда площадей от 7 до 3000 м². Нет аналогов в районе! Скидка на 1-й год аренды! 50%. Ремонт в подарок!
Тел.: (495) 215-05-42

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.

Аналог №2

www.cian.ru Сдаю помещение свободного назначения Ленинский просп. 11С1, Москва, м. Октябрьская - база ЦИАН, объявление №169389526

Общепит, 342 м²
Москва, ЦАО, р-н Якиманка, Ленинский просп., 11С1 На карте
М Октябрьская, 7 мин. пешком

В избранное

Пожалуйста

7 фото

ИНКОМ НЕДВИЖИМОСТЬ

ИНКОМ НЕДВИЖИМОСТЬ Коммерческая
Агентство недвижимости
363 объявления
+7 495 363-55-05
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

655 500 руб./мес.
23 000 руб. за м² в год
Следить за изменением цены

PRO

Площадь: 342 м²
Этаж: 1 из 8
Помещение: Свободно

Лот: кн-0016264 ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ в АРЕНДУ
м.Октябрьская, 7 минут пешком, ул. Ленинский проспект д.11.
Предлагается в аренду помещение общей площадью 342 кв.м, для размещения, кафе, ресторана, магазина.

Аналог №3

www.cian.ru Аренда помещения свободного назначения ул. Ленинская Слобода 19, Москва м. Автозаводская р-н Даниловский - база ЦИАН, объявление №160312483

в многофункциональном комплексе «Omega Plaza (Омега Плаза) (на ул. Ленинская Слобода, 19)»

Москва, ЮАО, р-н Даниловский ул. Ленинская Слобода 19 [На карте](#)

Автозаводская, 5 мин. пешком

В избранное [←](#) [↻](#) [↓](#) [📄](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



20 фото

ЦИАН ID 179

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
от 250 до 850 м ²	1 из 7	Свободно	В+

Назначение: торговое, кафе/ресторан, антикафе, офис, шоурум, банк, супермаркет, магазин, детский магазин, ателье одежды, салон красоты, кофейня, представительство

от 395 834
до 1 345 834 Р/мес. [↓](#)

19 000 Р за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы; УСН

PRO

ЮВЕГА-Сити Департамент Недвижимости

Агентство недвижимости

91 объявление

+7 903 796-62-86
+7 495 727-53-73

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

Аналог №4

www.cian.ru Аренда помещения свободного назначения Большая Тульская ул. 44, Москва м. Тульская р-н Донской - база ЦИАН, объявление №169198313

в бизнес-центре «на ул. Большая Тульская, 44»

Москва, ЮАО, р-н Донской Большая Тульская ул. 44 [На карте](#)

Тульская, 3 мин. пешком Шаболовская, 8 мин. на транспорте

В избранное [←](#) [↻](#) [↓](#) [📄](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



7 фото

ЦИАН ID 26407

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
от 102 до 265 м ²	1 из 3	Свободно	В

Назначение: кафе/ресторан, бытовые услуги, шоурум, ломбард, аптека, общепит

Лот 194032 Без КОМИССИИ от Собственника! Предлагаются в аренду помещение под столовую или магазин. Первый этаж бывшего здания класса В. Фасад здания выполнен в историческом стиле.

от 144 500
до 375 417 Р/мес. [↓](#)

17 000 Р за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

УСН

PRO

Апекс-Недвижимость

Агентство недвижимости

623 объявления

+7 495 369-67-52

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

Приложение №2

Документы Оценщика



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26, стр.4 +7 (495) 987-18-38 ИНН 7728178
info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-001252/17

страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-001252/17 от 14.09.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Экономико-правовая Экспертиза»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	115093, г. Москва, 1-й Щипковский переулок, д.3, офис 320
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	500 100 000 (Пятьсот миллионов сто тысяч) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	150 030 (Сто пятьдесят тысяч тридцать) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «24» сентября 2017 г. по «23» сентября 2018 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 14.09.2017г.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Заместитель Генерального директора
на основании Доверенности
№166/17 от 27.03.2017г.

М.П. «14» сентября 2017г.



(Кривошеев В.А.)

Страхователь:
ООО «Экономико-правовая Экспертиза»
Генеральный директор на основании Устава

М.П. «14» сентября 2017г.



(Разоронова М.А.)



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26, стр.4 +7 (495) 987-18-38 info@absolutins.ru www.absolutins.ru ИНН 7728178 КПП 771401001

ПОЛИС № 022-073-001033/17

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-001033/17 от 01.06.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Косилова Екатерина Викторовна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	125412, г. Москва, ул. Ангарская, д.65, корп.2, кв. 25
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	12 000 (Двенадцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «26» января 2018 г. по «25» января 2019 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование". 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 30.05.2017г.

Страховщик:
ООО "Абсолют Страхование"
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №138/17 от 07.02.2017г.

(Потапова Е.Ю.)

М.П. «01» июня 2017г.



Страхователь:
Косилова Екатерина Викторовна

(Косилова Е.В.)

«01» июня 2017г.



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

27.01.2016 № 3134-16
Дата *Намер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

Косилова Екатерина Викторовна
(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт Серия 4502 № 520349 выдан ОВД "ДМИТРОВСКИЙ" ГОРОДА МОСКВЫ
20.03.2002
(данные документа, удостоверяющие личность)

Финансовая академия при Правительстве Российской Федерации - государственное
образовательное учреждение высшего профессионального образования диплом о
профессиональной подготовке ВСВ 0541231 от 05.11.2004
(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 2041 от 27.01.2016 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
ральным законодательством.

Исполнительный директор НП АРМО **Е.В. Петровская**
Должность уполномоченного лица *(Ф.И.О.)*

Москва





УДОСТОВЕРЕНИЕ
о повышении квалификации

760600004290

Документ о квалификации



Регистрационный номер 22709

Дата выдачи 26 февраля 2016 г.

г. Ярославль

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

Косилова
(фамилия, имя, отчество)
Екатерина Викторовна

с 08 февраля 2016 г. по 26 февраля 2016 г.

прошел(а) обучение в федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении дополнительного профессионального образования «Государственная академия промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова»

по дополнительной профессиональной программе

«Оценочная деятельность»
(наименование программы повышения квалификации)

в объеме **108 часов**
(количество часов)

Прошел(а) стажировку в(на) _____

Выполнил(а) итоговую работу на тему _____



М.П. _____
Ректор _____
Секретарь _____



Приложение № 3

Документы Заказчика

Копии документов Заказчика представлены в электронном виде на CD-диске