

Отчет №03-17/ОС

от 17.10.2017г.

Объект оценки: нежилые
помещения

ООО "Новолайн"

МОСКВА, 2017 г.

Сопроводительное письмо!

Основанием для проведения оценщиком оценки Объектов оценки является Договор об оказании услуг по оценке №03-17/ОС от 06.10.2017 года.

Объекты оценки: Недвижимое имущество, представляющие собой нежилые помещения и право аренды земельного участка:

Таблица 0-1

№ III	Наименование объекта																																																																																
1	<p>Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое. Площадь объекта: 1001,2 кв.м. Антресоль № 1. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:7355. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/044/2014-596 от 22.12.2014г.</p> <p>В том числе:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">№ п.п.</th> <th style="text-align: center;">Номер помещения на поэтажном плане</th> <th style="text-align: center;">Кадастровый номер</th> <th style="text-align: center;">Площадь кв. м</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td style="text-align: center;">1.1.</td><td style="text-align: center;">пом. 1</td><td style="text-align: center;">77:05:0001012:8258</td><td style="text-align: center;">46,5</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">1.2.</td><td style="text-align: center;">пом. 2</td><td style="text-align: center;">77:05:0001012:8242</td><td style="text-align: center;">36,6</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">1.3.</td><td style="text-align: center;">пом. 4</td><td style="text-align: center;">77:05:0001012:8240</td><td style="text-align: center;">56,2</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">1.4.</td><td style="text-align: center;">пом. 5</td><td style="text-align: center;">77:05:0001012:8244</td><td style="text-align: center;">58,3</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">1.5.</td><td style="text-align: center;">пом. 6</td><td style="text-align: center;">77:05:0001012:8245</td><td style="text-align: center;">51,9</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">1.6.</td><td style="text-align: center;">пом. 7</td><td style="text-align: center;">77:05:0001012:8246</td><td style="text-align: center;">51,9</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">1.7.</td><td style="text-align: center;">пом. 8</td><td style="text-align: center;">нет данных</td><td style="text-align: center;">51,9</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">1.8.</td><td style="text-align: center;">пом. 9</td><td style="text-align: center;">77:05:0001012:8248</td><td style="text-align: center;">51,9</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">1.9.</td><td style="text-align: center;">пом. 10</td><td style="text-align: center;">77:05:0001012:8249</td><td style="text-align: center;">51,9</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">1.10.</td><td style="text-align: center;">пом. 12</td><td style="text-align: center;">77:05:0001012:8250</td><td style="text-align: center;">51,9</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">1.11.</td><td style="text-align: center;">пом. 13</td><td style="text-align: center;">77:05:0001012:8251</td><td style="text-align: center;">51,9</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">1.12.</td><td style="text-align: center;">пом. 14</td><td style="text-align: center;">77:05:0001012:8252</td><td style="text-align: center;">51,9</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">1.13.</td><td style="text-align: center;">пом. 15</td><td style="text-align: center;">77:05:0001012:8253</td><td style="text-align: center;">51,9</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">1.14.</td><td style="text-align: center;">пом. 16</td><td style="text-align: center;">77:05:0001012:8254</td><td style="text-align: center;">51,9</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">1.15.</td><td style="text-align: center;">пом. 17</td><td style="text-align: center;">77:05:0001012:8255</td><td style="text-align: center;">51,9</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">1.16.</td><td style="text-align: center;">пом. 18</td><td style="text-align: center;">77:05:0001012:8256</td><td style="text-align: center;">51,9</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">1.17.</td><td style="text-align: center;">пом. 21</td><td style="text-align: center;">77:05:0001012:8241</td><td style="text-align: center;">81,2</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">1.18.</td><td style="text-align: center;">пом. 3 и пом. 11</td><td style="text-align: center;">77:05:0001012:8243</td><td style="text-align: center;">84,8</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">1.19.</td><td style="text-align: center;">пом. 20</td><td style="text-align: center;">77:05:0001012:8257</td><td style="text-align: center;">14,8</td></tr> </tbody> </table>	№ п.п.	Номер помещения на поэтажном плане	Кадастровый номер	Площадь кв. м	1.1.	пом. 1	77:05:0001012:8258	46,5	1.2.	пом. 2	77:05:0001012:8242	36,6	1.3.	пом. 4	77:05:0001012:8240	56,2	1.4.	пом. 5	77:05:0001012:8244	58,3	1.5.	пом. 6	77:05:0001012:8245	51,9	1.6.	пом. 7	77:05:0001012:8246	51,9	1.7.	пом. 8	нет данных	51,9	1.8.	пом. 9	77:05:0001012:8248	51,9	1.9.	пом. 10	77:05:0001012:8249	51,9	1.10.	пом. 12	77:05:0001012:8250	51,9	1.11.	пом. 13	77:05:0001012:8251	51,9	1.12.	пом. 14	77:05:0001012:8252	51,9	1.13.	пом. 15	77:05:0001012:8253	51,9	1.14.	пом. 16	77:05:0001012:8254	51,9	1.15.	пом. 17	77:05:0001012:8255	51,9	1.16.	пом. 18	77:05:0001012:8256	51,9	1.17.	пом. 21	77:05:0001012:8241	81,2	1.18.	пом. 3 и пом. 11	77:05:0001012:8243	84,8	1.19.	пом. 20	77:05:0001012:8257	14,8
№ п.п.	Номер помещения на поэтажном плане	Кадастровый номер	Площадь кв. м																																																																														
1.1.	пом. 1	77:05:0001012:8258	46,5																																																																														
1.2.	пом. 2	77:05:0001012:8242	36,6																																																																														
1.3.	пом. 4	77:05:0001012:8240	56,2																																																																														
1.4.	пом. 5	77:05:0001012:8244	58,3																																																																														
1.5.	пом. 6	77:05:0001012:8245	51,9																																																																														
1.6.	пом. 7	77:05:0001012:8246	51,9																																																																														
1.7.	пом. 8	нет данных	51,9																																																																														
1.8.	пом. 9	77:05:0001012:8248	51,9																																																																														
1.9.	пом. 10	77:05:0001012:8249	51,9																																																																														
1.10.	пом. 12	77:05:0001012:8250	51,9																																																																														
1.11.	пом. 13	77:05:0001012:8251	51,9																																																																														
1.12.	пом. 14	77:05:0001012:8252	51,9																																																																														
1.13.	пом. 15	77:05:0001012:8253	51,9																																																																														
1.14.	пом. 16	77:05:0001012:8254	51,9																																																																														
1.15.	пом. 17	77:05:0001012:8255	51,9																																																																														
1.16.	пом. 18	77:05:0001012:8256	51,9																																																																														
1.17.	пом. 21	77:05:0001012:8241	81,2																																																																														
1.18.	пом. 3 и пом. 11	77:05:0001012:8243	84,8																																																																														
1.19.	пом. 20	77:05:0001012:8257	14,8																																																																														
2	<p>Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 57,7 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8127. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-693 от 14.11.2014</p>																																																																																
3	<p>Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 5,1 кв.м. Этаж № Выход на кровлю. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8137. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-696 от 14.11.2014</p>																																																																																
4	<p>Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 56,7 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8141. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-698 от 14.11.2014</p>																																																																																
5	<p>Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 56,7 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8145. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-700 от 14.11.2014</p>																																																																																
6	<p>Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 115,8 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8139. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-705 от 14.11.2014</p>																																																																																
7	<p>Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь</p>																																																																																

	объекта: 77:05:0001012:7941. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/041/2014-788 от 24.10.2014
34	Право аренды. Наименование объекта: Земельный участок из состава земель населенных пунктов. Площадь земельного участка отнесенная к оцениваемым помещениям составляет 3734 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер Духовской, д 17, строен 10, 12, 17, 18. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:061.

Вид стоимости: Рыночная стоимость.

Цель оценки: Определение рыночной стоимости Объекта оценки.

Дата оценки: 17.10.2017 года

Срок проведения оценки: с 06.10.2017-17.10.2017

Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями Федерального Закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению: ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611; ФСО №9 «Оценка для целей залога» утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 01 июня 2015 года №327.

Итоговая величина рыночной стоимости недвижимого имущества, представляющего собой нежилые здание (улучшение), по состоянию на 17.10.2017 года, составляет:

Таблица 0-2

№ ПП	Наименование объекта	Рыночная стоимость, без НДС, руб.
1	Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое. Площадь объекта: 1001,2 кв.м. Антресоль № 1. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер Духовской, д 17, строен 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:7355. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/044/2014-596 от 22.12.2014г.	117 053 800
2	Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 57,7 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8127. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-693 от 14.11.2014	4 894 700
3	Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 5,1 кв.м. Этаж № Выход на кровлю. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8137. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-696 от 14.11.2014	216 300
4	Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 56,7 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8141. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-698 от 14.11.2014	4 809 900
5	Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 56,7 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8145. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-700 от 14.11.2014	4 809 900
6	Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 115,8 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8139. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-705 от 14.11.2014	7 027 500

	05/042/2014-748 от 14.11.2014	
29	Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 58,2 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8129. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-751 от 14.11.2014	4 937 100
30	Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 50,9 кв.м. Мансарда № 0. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8092. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-805 от 14.11.2014	4 317 900
31	Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 163,5 кв.м. Подвал № Подвал. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8164. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-726 от 14.11.2014	6 915 800
32	Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 13,0 кв.м. Этаж № 1. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:7940. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/041/2014-785 от 24.10.2014	848 300
33	Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 14,8 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:7941. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/041/2014-788 от 24.10.2014	965 800
34	Право аренды. Наименование объекта: Земельный участок из состава земель населенных пунктов. Площадь земельного участка отнесенная к оцениваемым помещениям составляет 3734 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер Духовской, д 17, строен 10, 12, 17, 18. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:061.	25 043 000
	ИТОГО:	305 689 600

Таблица 0-3

В том числе стоимость помещений Антресоли № 1. Общая площадь объекта: 1001,2 кв.м.				
№ пп	Номер помещения на поэтажном плане	Кадастровый номер	Площадь кв. м	Итого стоимость помещения, без НДС, руб.
1	1	77:05:0001012:8258	46,5	6 068 600
2	2	77:05:0001012:8242	36,6	4 776 600
3	4	77:05:0001012:8240	56,2	7 334 600
4	5	77:05:0001012:8244	58,3	7 608 600
5	6	77:05:0001012:8245	51,9	4 402 700
6	7	77:05:0001012:8246	51,9	6 773 400
7	8	нет данных	51,9	4 402 700
8	9	77:05:0001012:8248	51,9	4 402 700
9	10	77:05:0001012:8249	51,9	6 773 400
10	12	77:05:0001012:8250	51,9	6 773 400
11	13	77:05:0001012:8251	51,9	6 773 400
12	14	77:05:0001012:8252	51,9	6 773 400
13	15	77:05:0001012:8253	51,9	6 773 400
14	16	77:05:0001012:8254	51,9	6 773 400
15	17	77:05:0001012:8255	51,9	6 773 400

16	18	77:05:0001012:8256	51,9	6 773 400
17	21	77:05:0001012:8241	81,2	10 597 300
18	пом. 3 и пом. 11	77:05:0001012:8243	84,8	5 533 600
20	20	77:05:0001012:8257	14,8	965 800
ИТОГО:			1001,2	117 053 800

Выводы, содержащиеся в Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах отчета, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, использованной нами, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за обращение в нашу компанию и выражаем надежду на продолжение нашего сотрудничества в будущем.

С уважением,
Генеральный директор



Селиверстова Л.И.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	11
1.1 Основание для проведения оценщиком оценки Объектов оценки	11
1.2 Общая информация, идентифицирующая Объекты оценки	11
1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	20
1.4 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	22
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	23
3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ	26
3.1 Сведения о Заказчике оценки	26
3.2 Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	26
3.3 Сведения об оценщике-исполнителе	26
4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	27
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	29
5.1 Законодательные акты, регламентирующие оценочную деятельность	29
5.2 Методические материалы и другие источники информации, используемые при проведении оценки	29
5.4 Перечень документов, предоставленных Заказчиком	30
6. ТЕРМИНОЛОГИЯ	31
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	32
7.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки	34
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	53
8.1 Анализ влияния социально-экономической обстановки в стране	53
8.2 Анализ влияния социально-экономической обстановки в МОСКВЕ:	56
8.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	58
8.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов	63
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	73
9.1 Определение понятия рыночной стоимости	73
9.2 Общие понятия оценки	73
9.3 Этапы процесса оценки	74
9.4 Анализ наиболее эффективного использования	74
9.5 Анализ применимости подходов	75
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	77
10.1 Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов помещений, входящих в состав объектОВ оценки	80
10.2 Определение величины корректировок	81
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ	96
12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	103
ПРИЛОЖЕНИЯ	107

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценщиком оценки Объектов оценки является Договор об оказании услуг по оценке №03-17/ОС от 06.10.2017 года.

1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

Таблица 1-1

Объекты оценки	Недвижимое имущество, представляющие собой нежилые помещения и право аренды земельного участка		
Общая площадь, кв. м	Общая площадь всех оцениваемых помещений 2991,5 кв. м, площадь земельного участка 3734 кв. м.		
Адрес	г. Москва, пер. Духовский, д.17, стр.10		
Краткое описание объекта оценки	Площадь, наименование	Этаж	Тип помещений
	Площадь объекта: 1001,2 кв.м. Антресоль № 1.	3	помещения +МОП
	Площадь объекта 57,7 кв. м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	5	помещение
	Площадь объекта: 5,1 кв.м. Этаж № Выход на кровлю.	5	МОП
	Площадь объекта: 56,7 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	5	помещение
	Площадь объекта: 56,7 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	5	помещение
	Площадь объекта: 115,8 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	5	МОП
	Площадь объекта: 58,3 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	5	помещение
	Площадь объекта: 57,9 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	5	помещение
	Площадь объекта: 58,5 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	5	помещение
	Площадь объекта: 58,1 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	5	помещение
	Площадь объекта: 109,1 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	4	МОП
	Площадь объекта: 58,5 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	5	помещение
	Площадь объекта: 85,6 кв.м. Цокольный этаж № Цокольный, Антресоль цокольного этажа № Антресоль цокольного этажа.	Цоколь и Антрес. цоколя	помещение
	Площадь объекта: 51,6 кв.м. Мансарда № 0.	4	помещение
	Площадь объекта: 82,9 кв.м. № 0.	4	помещение
	Площадь объекта: 58,0 кв.м. Мансарда № 0.	4	помещение
Площадь объекта: 51,9 кв.м. Мансарда № 0.	4	помещение	
Площадь объекта: 51,9 кв.м. Мансарда № 0.	4	помещение	
Площадь объекта: 40,1 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	5	помещение	

Площадь объекта: 52,2 кв.м. Мансарда № 0.	4	помещение
Площадь объекта: 52,2 кв.м. Мансарда № 0.	4	помещение
Площадь объекта: 40,3 кв.м. Мансарда № 0.	4	помещение
Площадь объекта: 50,8 кв.м. Мансарда № 0.	4	помещение
Площадь объекта: 52,8 кв.м. Мансарда № 0.	4	помещение
Площадь объекта: 51,6 кв.м. Мансарда № 0.	4	помещение
Площадь объекта: 58,4 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	5	помещение
Площадь объекта: 152,5 кв.м. Цокольный этаж № Цокольный, Антресоль цокольного этажа	Цоколь и Антрес. цоколя	МОП
Площадь объекта: 64,7 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	5	помещение
Площадь объекта: 58,2 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	5	помещение
Площадь объекта: 50,9 кв.м. Мансарда № 0.	4	помещение
Площадь объекта: 163,5 кв.м. Подвал № Подвал.	Подвал	МОП
Площадь объекта: 13,0 кв.м. Этаж № 1.	2	МОП
Площадь объекта: 14,8 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	2	МОП
Право аренды. Наименование объекта: Земельный участок из состава земель населенных пунктов. Площадь единого земельного участка: 4424 кв.м., площадь земельного участка отнесенная к оцениваемым помещениям 3734 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер Духовской, д 17, строен 10, 12, 17, 18.	Кадастровый номер объекта: 77:05:0001 012:061.	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов

Состав помещения площадью 1001,2 кв.м. Антресоль № 1:

№ пп	Номер помещения на поэтажном плане	Площадь кв. м	Тип помещений
1	1	46,5	основные помещения
2	2	36,6	основные помещения
3	4	56,2	основные помещения
4	5	58,3	основные помещения
5	6	51,9	основные помещения
6	7	51,9	основные помещения
7	8	51,9	основные помещения
8	9	51,9	основные помещения
9	10	51,9	основные помещения
10	12	51,9	основные помещения
11	13	51,9	основные помещения
12	14	51,9	основные помещения
13	15	51,9	основные помещения
14	16	51,9	основные помещения
15	17	51,9	основные помещения
16	18	51,9	основные помещения
17	21	81,2	основные помещения
18	пом. 3 и пом. 11	84,8	МОП
20	20	14,8	МОП
	ИТОГО:	1001,2	

Год постройки здания	Нет данных
Балансовая стоимость, руб.	Нет данных

Имущественные права на объекты оценки	<p>На помещения - право собственности. На земельный участок – право аренды.</p>		
Субъект права	<p>ООО «Новолайн» ОГРН № 1107746074358 Дата присвоения ОГРН: 08.02.2010 ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения: 1107746074358 от: 08.02.2010 105318, г. Москва, ул. Ибрагимова, д.31, корп. 50.</p>		
Существующие обременения или ограничения	№ п/п	Наименование, краткая характеристика, по выписке из ЕГРН	Обременение; Лицо, в пользу которого установлено обременение
	1	<p>Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое. Площадь объекта: 1001,2 кв.м. Антресоль № 1. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер Духовской, д 17, строен 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:7355. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/044/2014-596 от 22.12.2014г.</p>	<p>Ипотека, г. Москва, пер. Духовской, д. 17, стр. 10, весь объект, дата государственной регистрации 22.10.2014, № гос. регистрации 77-77-05/041/2014-890; Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного кредитного фонда "Кредитный 1" под управлением ООО Управляющая компания "Надежное управление", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Основание государственной регистрации: Договор о предоставлении займа от 07.10.2014 №ПИФ-31/3; Договор об ипотеке (залоге) от 07.10.2014 №31/3</p>
	2	<p>Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 57,7 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8127. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-693 от 14.11.2014</p>	<p>Ипотека, г. Москва, пер. Духовской, д. 17, стр. 10, кад. № 77:05:0001012:8127, дата государственной регистрации 14.11.2014, № гос.регистрации 77-77-05/095/2013-457; Коммерческий Банк "ЛЮКО-Банк" (закрытое акционерное общество), ИНН: 775000943, ОГРН: 1057711014195. Основание государственной регистрации: Договор залога недвижимого имущества от 20.12.2013 № 3 2013-025/321, дата регистрации 26.12.2013, № 77-77-05/095/2013-457; Кредитный договор от 20.12.2013 № 2013-Ф2В/025.</p>
	3	<p>Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 5,1 кв.м. Этаж № Выход на кровлю. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8137. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-696 от 14.11.2014</p>	<p>Ипотека, г. Москва, пер. Духовской, д. 17, стр. 10, кад. № 77:05:0001012:8137, дата государственной регистрации 14.11.2014, № гос.регистрации 77-77-05/095/2013-457; Коммерческий Банк "ЛЮКО-Банк" (закрытое акционерное общество), ИНН: 775000943, ОГРН: 1057711014195. Основание государственной регистрации: Договор залога недвижимого имущества от 20.12.2013 № 3 2013-025/321, дата регистрации 26.12.2013, № 77-77-05/095/2013-457; Кредитный договор от 20.12.2013 № 2013-Ф2В/025.</p>
4	<p>Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 56,7 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8141. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-698 от 14.11.2014</p>	<p>Ипотека, г. Москва, пер. Духовской, д. 17, стр. 10, кад. № 77:05:0001012:8141, дата государственной регистрации 14.11.2014, № гос.регистрации 77-77-05/095/2013-457; Коммерческий Банк "ЛЮКО-Банк" (закрытое акционерное общество), ИНН: 775000943, ОГРН: 1057711014195. Основание государственной регистрации: Договор залога недвижимого имущества от 20.12.2013 № 3 2013-025/321, дата регистрации 26.12.2013, № 77-77-05/095/2013-457; Кредитный договор от 20.12.2013 № 2013-Ф2В/025.</p>	

	29	<p>Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 58,2 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8129. Номер государственной регистрации права: 77-77- 05/042/2014-751 от 14.11.2014</p>	<p>Ипотека, г. Москва, пер. Духовской, д. 17, стр. 10, кад. № 77:05:0001012:8129, дата государственной регистрации 14.11.2014, № гос.регистрации 77-77-05/095/2013-457; Коммерческий Банк "ЛОКО-Банк" (закрытое акционерное общество), ИНН: 775000943, ОГРН: 1057711014195. Основание государственной регистрации: Договор залога недвижимого имущества от 20.12.2013 № 3 2013-025/321, дата регистрации 26.12.2013, № 77-77-05/095/2013-457; Кредитный договор от 20.12.2013 № 2013- Ф2В/025.</p>
	30	<p>Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 50,9 кв.м. Мансарда № 0. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8092. Номер государственной регистрации права: 77-77- 05/042/2014-805 от 14.11.2014</p>	<p>Ипотека, г. Москва, пер. Духовской, д. 17, стр. 10, кад. № 77:05:0001012:8092, дата государственной регистрации 14.11.2014, № гос.регистрации 77-77-05/095/2013-457; Коммерческий Банк "ЛОКО-Банк" (закрытое акционерное общество), ИНН: 775000943, ОГРН: 1057711014195. Основание государственной регистрации: Договор залога недвижимого имущества от 20.12.2013 № 3 2013-025/321, дата регистрации 26.12.2013, № 77-77-05/095/2013-457; Кредитный договор от 20.12.2013 № 2013- Ф2В/025.</p>
	31	<p>Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 163,5 кв.м. Подвал № Подвал. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8164. Номер государственной регистрации права: 77-77- 05/042/2014-726 от 14.11.2014</p>	<p>Ипотека, г. Москва, пер. Духовской, д. 17, стр. 10, кад. № 77:05:0001012:8164, дата государственной регистрации 14.11.2014, № гос.регистрации 77-77-05/095/2013-457; Коммерческий Банк "ЛОКО-Банк" (закрытое акционерное общество), ИНН: 775000943, ОГРН: 1057711014195. Основание государственной регистрации: Договор залога недвижимого имущества от 20.12.2013 № 3 2013-025/321, дата регистрации 26.12.2013, № 77-77-05/095/2013-457; Кредитный договор от 20.12.2013 № 2013- Ф2В/025.</p>
	32	<p>Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 13,0 кв.м. Этаж № 1. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:7940. Номер государственной регистрации права: 77-77- 05/041/2014-785 от 24.10.2014</p>	Не зарегистрировано
	34	<p>Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 14,8 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:7941. Номер государственной регистрации права: 77-77- 05/041/2014-788 от 24.10.2014</p>	Не зарегистрировано
	35	<p>Право аренды. Наименование объекта: Земельный участок из состава земель населенных пунктов. Площадь единого земельного участка: 4424 кв.м., площадь отнесенная к оцениваемым помещениям 3734 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер Духовской, д 17, строен 10, 12, 17, 18.</p>	<p>Ипотека в соответствии с Договором залога недвижимого имущества № 3 2013-025/321 от 20.12.2013. Коммерческий Банк "ЛОКО-Банк" (закрытое акционерное общество), ИНН: 775000943, ОГРН: 1057711014195.</p>
Вид стоимости	Рыночная		
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки		
Дата оценки	17.10.2017 года		
Дата осмотра	06 октября 2017 года		
Дата	17 октября 2017 года		

составления Отчета	
Срок проведения оценки	с 06 октября 2017 года по 17 октября 2017 года
Форма отчета	Настоящий Отчет об оценке составлен в форме, соответствующей требованиям Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Федеральных стандартов оценки (ФСО №1, №2, №3, №7, №9)

1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 1-2

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке			
Площадь, наименование	Затратный, руб.	Сравнительный, руб.	Доходный, руб.
Стоимость 1 кв. м офисный помещений в отделке люкс, расположенных выше 2 этажа, площадью до 100 кв.м.	Не применялся	190 462	118 397
Право аренды земельного участка площадью 3734 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер Духовской, д 17, строен 10, 12, 17, 18.	Не применялся	29 550 876	Не применялся

Таблица 1-3

Итоговая рыночная стоимость объектов оценки	
Площадь, наименование	Итого рыночная стоимость, без учета НДС, руб.
Площадь объекта: 1001,2 кв.м. Антресоль № 1.	117 053 800
Площадь объекта 57,7 кв. м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	4 894 700
Площадь объекта: 5,1 кв.м. Этаж № Выход на кровлю.	216 300
Площадь объекта: 56,7 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	4 809 900
Площадь объекта: 56,7 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	4 809 900
Площадь объекта: 115,8 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	7 027 500
Площадь объекта: 58,3 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	4 945 600
Площадь объекта: 57,9 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	7 556 400
Площадь объекта: 58,5 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	7 634 700
Площадь объекта: 58,1 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	4 928 700
Площадь объекта: 109,1 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	6 620 900
Площадь объекта: 58,5 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	4 962 600
Площадь объекта: 85,6 кв.м. Цокольный этаж № Цокольный, Антресоль цокольного этажа № Антресоль цокольного этажа.	8 140 100
Площадь объекта: 51,6 кв.м. Мансарда № 0.	6 734 200
Площадь объекта: 82,9 кв.м. № 0.	7 032 400
Площадь объекта: 58,0 кв.м. Мансарда № 0.	4 920 200
Площадь объекта: 51,9 кв.м. Мансарда № 0.	6 773 400
Площадь объекта: 51,9 кв.м. Мансарда № 0.	4 402 700
Площадь объекта: 40,1 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	3 401 700
Площадь объекта: 52,2 кв.м. Мансарда № 0.	4 428 200
Площадь объекта: 52,2 кв.м. Мансарда № 0.	4 428 200
Площадь объекта: 40,3 кв.м. Мансарда № 0.	5 259 500
Площадь объекта: 50,8 кв.м. Мансарда № 0.	4 309 400
Площадь объекта: 52,8 кв.м. Мансарда № 0.	4 479 100
Площадь объекта: 51,6 кв.м. Мансарда № 0.	6 734 200

Площадь объекта: 58,4 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	4 954 100
Площадь объекта: 152,5 кв.м. Цокольный этаж № Цокольный, Антресоль цокольного этажа	5 714 800
Площадь объекта: 64,7 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	5 488 500
Площадь объекта: 58,2 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	4 937 100
Площадь объекта: 50,9 кв.м. Мансарда № 0.	4 317 900
Площадь объекта: 163,5 кв.м. Подвал № Подвал.	6 915 800
Площадь объекта: 13,0 кв.м. Этаж № 1.	848 300
Площадь объекта: 14,8 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	965 800
Право аренды земельного участка площадью 3734 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер Духовской, д 17, строен 10, 12, 17, 18.	25 043 000
ИТОГО:	305 689 600

Таблица 1-4

Стоимость помещений Антресоли № 1. Общая площадь объекта: 1001,2 кв.м.			
№ пп	Номер помещения на поэтажном плане	Площадь кв. м	Итого стоимость помещения, без НДС, руб.
1	1	46,5	6 068 600
2	2	36,6	4 776 600
3	4	56,2	7 334 600
4	5	58,3	7 608 600
5	6	51,9	4 402 700
6	7	51,9	6 773 400
7	8	51,9	4 402 700
8	9	51,9	4 402 700
9	10	51,9	6 773 400
10	12	51,9	6 773 400
11	13	51,9	6 773 400
12	14	51,9	6 773 400
13	15	51,9	6 773 400
14	16	51,9	6 773 400
15	17	51,9	6 773 400
16	18	51,9	6 773 400
17	21	81,2	10 597 300
18	3 и 11	84,8	5 533 600
20	20	14,8	965 800
ИТОГО:		1001,2	117 053 800

1.4 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

1. Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости объектов оценки действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную (и/или общеэкономическую, и/или социальную и др.) ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемых объектов.

2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости оцениваемых объектов, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Но этот отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты Заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной Исполнителем.

3. Заключение о рыночной стоимости действительно только для объектов оценки в целом. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок настоящего отчета.

4. Итоговая величина стоимости объектов оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

5. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2-1

Объекты оценки	Недвижимое имущество, представляющие собой нежилые помещения и право аренды земельного участка		
Общая площадь, кв. м	Общая площадь всех оцениваемых помещений 2991,5 кв. м, площадь земельного участка 3734 кв. м.		
Адрес	г. Москва, пер. Духовский, д.17, стр.10		
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Площадь, наименование	Этаж	Тип помещений
	Площадь объекта: 1001,2 кв.м. Антресоль № 1.	3	помещения +МОП
	Площадь объекта 57,7 кв. м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	5	помещение
	Площадь объекта: 5,1 кв.м. Этаж № Выход на кровлю.	5	МОП
	Площадь объекта: 56,7 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	5	помещение
	Площадь объекта: 56,7 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	5	помещение
	Площадь объекта: 115,8 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	5	МОП
	Площадь объекта: 58,3 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	5	помещение
	Площадь объекта: 57,9 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	5	помещение
	Площадь объекта: 58,5 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	5	помещение
	Площадь объекта: 58,1 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	5	помещение
	Площадь объекта: 109,1 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	4	МОП
	Площадь объекта: 58,5 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	5	помещение
	Площадь объекта: 85,6 кв.м. Цокольный этаж № Цокольный, Антресоль цокольного этажа № Антресоль цокольного этажа.	Цоколь и Антрес. цоколя	помещение
	Площадь объекта: 51,6 кв.м. Мансарда № 0.	4	помещение
	Площадь объекта: 82,9 кв.м. № 0.	4	помещение
	Площадь объекта: 58,0 кв.м. Мансарда № 0.	4	помещение
	Площадь объекта: 51,9 кв.м. Мансарда № 0.	4	помещение
	Площадь объекта: 51,9 кв.м. Мансарда № 0.	4	помещение
	Площадь объекта: 40,1 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	5	помещение
	Площадь объекта: 52,2 кв.м. Мансарда № 0.	4	помещение
	Площадь объекта: 52,2 кв.м. Мансарда № 0.	4	помещение
	Площадь объекта: 40,3 кв.м. Мансарда № 0.	4	помещение
	Площадь объекта: 50,8 кв.м. Мансарда № 0.	4	помещение
Площадь объекта: 52,8 кв.м. Мансарда № 0.	4	помещение	
Площадь объекта: 51,6 кв.м. Мансарда № 0.	4	помещение	
Площадь объекта: 58,4 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	5	помещение	
Площадь объекта: 152,5 кв.м. Цокольный этаж № Цокольный, Антресоль цокольного этажа	Цоколь и Антрес. цоколя	МОП	
Площадь объекта: 64,7 кв.м. Антресоль №	5	помещение	

	мансарды, Этаж № Выход на кровлю.			
	Площадь объекта: 58,2 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	5	помещение	
	Площадь объекта: 50,9 кв.м. Мансарда № 0.	4	помещение	
	Площадь объекта: 163,5 кв.м. Подвал № Подвал.	Подвал	МОП	
	Площадь объекта: 13,0 кв.м. Этаж № 1.	2	МОП	
	Площадь объекта: 14,8 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	2	МОП	
	Право аренды. Наименование объекта: Земельный участок из состава земельных населенных пунктов. Площадь единого земельного участка: 4424 кв.м., площадь земельного участка отнесенная к оцениваемым помещениям 3734 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер Духовской, д 17, строен 10, 12, 17, 18.	Кадастровый номер объекта: 77:05:0001 012:061.	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов	
Состав помещения Антресоль №1 Площадь объекта: 1001,2 кв. м:				
	№ пп	Номер помещения на поэтажном плане	Площадь кв. м	Тип помещений
	1	пом. 1	46,5	основные помещения
	2	пом. 2	36,6	основные помещения
	3	пом. 4	56,2	основные помещения
	4	пом. 5	58,3	основные помещения
	5	пом. 6	51,9	основные помещения
	6	пом. 7	51,9	основные помещения
	7	пом. 8	51,9	основные помещения
	8	пом. 9	51,9	основные помещения
	9	пом. 10	51,9	основные помещения
	10	пом. 12	51,9	основные помещения
	11	пом. 13	51,9	основные помещения
	12	пом. 14	51,9	основные помещения
	13	пом. 15	51,9	основные помещения
	14	пом. 16	51,9	основные помещения
	15	пом. 17	51,9	основные помещения
	16	пом. 18	51,9	основные помещения
	17	пом. 21	81,2	основные помещения
	18	пом. 3 и пом. 11	84,8	МОП
	19	пом. 20	14,8	МОП
		ИТОГО:	1001,2	
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, находятся в Приложении №2 к настоящему Отчету.			
Имущественные права на объект оценки	На помещения - право собственности. На земельный участок – право аренды.			

<p align="center">Права, учитываемые при оценке объекта оценки</p>	<p>Объекты недвижимости, представляют собой нежилое здание – право собственности, без обременений и ограничений.</p> <p>В соответствии с Главой 34 Гражданского кодекса РФ «Собственник в праве по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».</p> <p>Для целей настоящего Отчета об оценке право собственности предполагается полностью соответствующим требованиям законодательства. Однако оценщики не осуществляют детальное описание правового состояния объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав собственности на него.</p>
<p>Вид стоимости</p>	<p>Рыночная</p>
<p>Цель оценки</p>	<p>Определение рыночной стоимости Объекта оценки</p>
<p>Дата оценки</p>	<p>17.10.2017 года</p>
<p>Срок проведения оценки</p>	<p>06 октября 2017 года - 17 октября 2017 года</p>
<p>Предполагаемое использование результатов оценки</p>	<p>Для продажи в процессе конкурсного производства.</p> <p>Использование материалов отчета для целей, отличных от вышеуказанной, не допускается. Любая трансформация материалов отчета, перевод на иностранные языки разрешается только с согласия оценщика. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и указанных в нем целях.</p>
<p>Применяемые стандарты оценки</p>	<p>-ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297, -ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, -ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299, -ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611, - ФСО №9 «Оценка для целей залога» утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 01 июня 2015 года №327.</p>
<p>Допущения, на которых основывается оценка</p>	<ul style="list-style-type: none"> •предоставленная Заказчиком информация является точной и достоверной; •расчеты производились на основании документов, полученных от Заказчика, •отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и в указанных целях. <p>Подробное описание ограничительных условий и допущений приведено в настоящем отчете в разделе 4.</p>

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ

3.1 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Новолайн»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1107746074358
Дата присвоения ОГРН	08.02.2010
Место нахождения юридического лица	105318, г. Москва, ул. Ибрагимова, д.31, корп. 50.

3.2 СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛ (ЗАКЛЮЧИЛИ) ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "ПЕРФЕКТ ИНДАСТРИЗ"
Местонахождение	107014 г. Москва, ул. Гастелло д.44 корпус 5
Реквизиты оценщика	ОГРН 1040203733448 ИНН 0273051519 КПП 771801001

3.3 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ-ИСПОЛНИТЕЛЕ

Фамилия, имя, отчество	Мухаметгареева Алина Фуатовна
Местонахождение оценщика	450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (НП СРО «СВОД»), находящееся по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), офис 13, запись о членстве специалиста-оценщика в реестре от 26 сентября 2014 г. За № 540.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Основное образование высшее экономическое. Профессиональная переподготовка в ГОУ ВПО «Башкирская Академия Государственной Службы и Управления при Президенте РБ» диплом серии ПП № 802472 от 28.02.2006г. Свидетельство о повышении квалификации в ГОУ ВПО «Башкирская Академия Государственной Службы и Управления при Президенте РБ» Рег.№ 362/2009, 2009г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис №0200000-674/17 от 22 сентября 2017г. сроком на 1 год с 30.09.2017 по 29.09.2018 выдан ООО «Центральное Страховое Общество» на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	Опыт работы профессиональным оценщиком – 11 лет.
Номер контактного телефона; Почтовый адрес; Адрес электронной почты	Место нахождения: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6, тел. (347)253-12-03, e-mail: r.e.bus@mail.ru
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 настоящего Федерального закона	Требование о независимости выполнено
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Отчет выполнен подписавшим его оценщиком-специалистом – Мухаметгареевой А.Ф., иные специалисты при проведении оценки не привлекались

4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

1. Настоящим, Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает, что, в соответствии с имеющимися данными, у подписавшего данный отчет Оценщика не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества, рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Оценщик выступил в качестве беспристрастного консультанта.

2. Настоящим удостоверяется, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверные и не содержат ошибок.

При осмотре объектов оценки не все помещения были доступны для фотофиксации и осмотра. Для проведения оценки тип (основное или МОП) и отделка данных помещений указаны согласно устного заявления Заказчика.

3. Оценка произведена с учетом всех ограничивающих условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных Оценщиком самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

4. Заключение о рыночной стоимости, полученное в результате проведенных расчетов, ограничивается следующими условиями и допущениями:

5. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Выдержки из отчета или сам отчет не могут копироваться без письменного согласия Оценщика.

6. В данной работе Оценщик основывался на информации отраслевой статистики, соответствующего рынка, демографическими и финансовыми данными, полученной за время проведения исследования, а также вторичными источниками и информации, предоставленной Заказчиком и пользователями оцениваемого имущества. Оценщик исходил из того, что представленная им информация является точной и правдивой. Перед Оценщиком не ставилась задача, и он не проводил специальной проверки данной информации, поэтому он не может гарантировать ее точность и полноту.

7. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому там, где это возможно, Оценщик делает ссылки на источник информации.

8. Оценщик осуществил сбор и обработку правоустанавливающих документов, сведений об обременении объектов оценки правами других лиц, информацию о технических и эксплуатационных характеристиках объектов оценки, информацию, необходимую для установления количественных и качественных характеристик объектов оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектами оценки.

9. От Оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Предполагается, что права собственности на рассматриваемое имущество полностью соответствуют требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Оцениваемая собственность считается свободной от каких либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

10. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых дефектов, влияющих на оценку, на состояние собственности, кроме оговоренных в отчете. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых дефектов, ни за необходимость выявления таковых. Ответственность также не возникает и в случае обнаружения скрытых дефектов впоследствии.

11. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Альтернативное использование настоящего отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами.

12. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда или отдельному договору с Заказчиком.

13. Присутствие вредных материалов может повлиять на стоимость объектов оценки. Оценка стоимости основана на предположении, что такие вещества, которые могли бы вызвать потерю ценности, ни на объекты, ни в объекте оценки не присутствуют. Не предполагается никакой ответственности за любые такие обстоятельства, или за любую экспертизу или инженерные знания, необходимые для обнаружения таковых.

14. Предполагается разумное владение и компетентное управление объектами оценки. Оценщик не гарантирует и не несет ответственности за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц. От Оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственности за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектами оценки.

15. Предполагается, что оцениваемые объекты соответствуют всем санитарным и экологическим нормам, если противоположное не отмечено в отчете об оценке.

16. Оценщик не обязан производить полное описание методик анализа и расчетов, являющихся интеллектуальной собственностью Оценщика.

17. Без письменного согласия Оценщика Заказчик принимает условие сохранять конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Оценщика.

18. Во избежание некорректного толкования результатов оценки, любые ссылки на материалы отчета, любая его трансформация, в том числе перевод отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения оценщика не допускаются.

19. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office с использованием функции округления (ОКРУГЛ) и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

20. В настоящем отчете определен следующий порядок нумерации страниц - нумерации подлежат страница листа отчета, содержащая информацию, оборотная сторона листа нумерации не подлежит.

21. Документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки, содержатся в архивном экземпляре отчета об оценке, который хранится у исполнителя. В настоящем отчете об оценке представлены копии с документов, представленных заказчиком. Ответственность за достоверность документов и информации, предоставленных Заказчиком, Оценщик не несет, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиком при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению оценщиком не подлежат.

22. Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

23. Итоговые результаты проведенных расчетов, в настоящем Отчете, приведены без учета НДС так как: «операции по реализации имущества должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами), не являются объектом налогообложения по НДС (пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ). Следовательно, организация-покупатель при приобретении имущества банкрота, являющегося налогоплательщиком НДС, не признается налоговым агентом по НДС»¹.

¹ http://www.consultant.ru/law/podborki/nds_pri_bankrotstve/

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

5.1 ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ОЦЕНОЧНУЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, Оценщики должны соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемыми организациями оценщиков, членами которых являются Оценщики. Настоящая работа выполнена в соответствии со следующими документами:

Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297;
ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298;
ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299;
Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611;
Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327;
Стандарты и правила оценочной деятельности ООО НП СРО "СВОД". Использование данных стандартов связано с членством оценщика в данной саморегулируемой организации оценщиков

5.2 МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ И ДРУГИЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. Учебник. М.: Изд-во «Финансы и статистика», 2002
Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.
Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003
Татарова А.В. Оценка недвижимости и управление собственностью: Учебное пособие. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2003
Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. Учебник. М.: Изд-во «Финансы и статистика», 2002
Официальный сайт Министерства культуры Российской Федерации http://mkrf.ru Московский международный портал http://moscow.ru .
Справочно-информационный портал http://www.moscowmap.ru/
Интернет ресурс maps.yandex.ru
Публичная кадастровая карта http://maps.rosreestr.ru

5.3 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

Копии перечисленных ниже документов представлены в Приложении №2 к настоящему Отчету:

№ПП	Наименование
1	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.
2	Договор ипотеки №31/3 от 7 октября 2014 года.

6. ТЕРМИНОЛОГИЯ

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

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 № 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.

Объект недвижимости – в рамках оценочной деятельности используется определение объекта недвижимости, отличающееся от определения данного ст. 130 Гражданского Кодекса РФ, а именно: объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются:

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
- здания, сооружения, имущественные комплексы, жилые и нежилые помещения;
- леса, многолетние насаждения и др.

Согласно ст. 130 Гражданского Кодекса РФ к недвижимым вещам так же относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Такое ограниченное определение объекта недвижимости в оценочной деятельности связано с исторически сложившейся оценочной терминологией, по которой воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты оцениваются по методикам применимым к движимому имуществу.

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

Подход к оценке – 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.

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.

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.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату определения стоимости.

Коэффициент капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового денежного потока, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.

Наиболее эффективное использование – наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате, которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Местоположение объекта оценки

Объекты оценки это нежилые помещения, общей площадью: 2991,5 кв. м и право аренды земельного участка, расположены по адресу: г. Москва, пер. Духовский, дом. 17, стр.10:

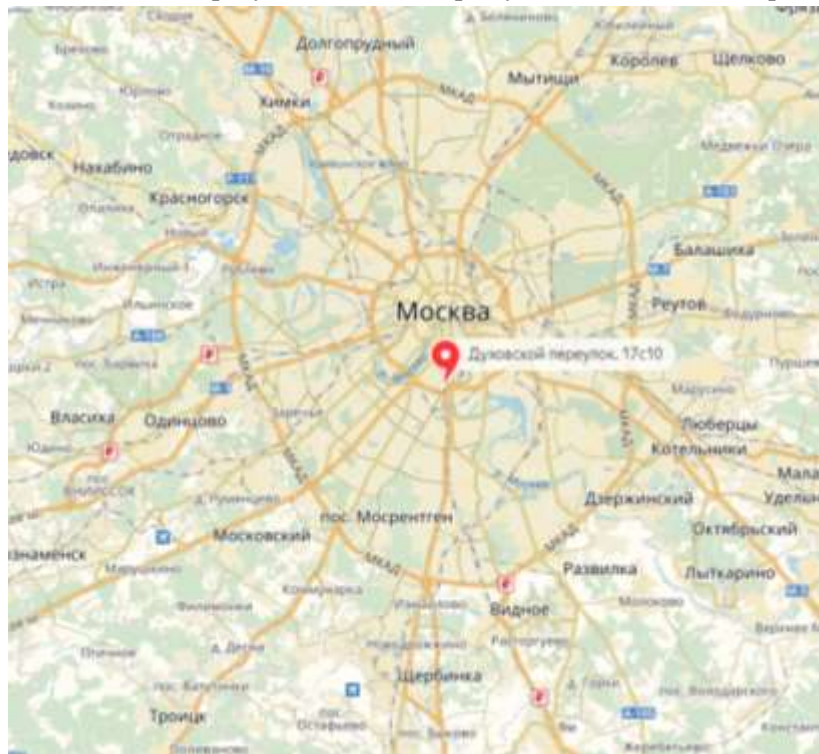


Рисунок 7-1 Местоположение объекта оценки на карте Москвы (<http://maps.yandex.ru/>)



Рисунок 7-2 Местоположение объекта оценки в г. Москва (<http://maps.yandex.ru/>)

Москва́ (произношение (инф.)) — столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 380 664 чел. (2017), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

Историческая столица Великого княжества Московского, Русского царства, Российской империи (в 1728—1730 годах), Советской России и СССР. Город-герой. В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда), посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений.

Расположена на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации Москва граничит с Московской и Калужской областями.

Москва — важный туристический центр России. Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список Всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является важнейшим транспортным узлом. Город обслуживают 6 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен.

7.1 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ²

Таблица 7-1

№ ПП	Наименование объекта																																																																										
1	<p>Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое. Площадь объекта: 1001,2 кв.м. Антресоль № 1. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер Духовской, д 17, строен 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:7355. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/044/2014-596 от 22.12.2014г.</p> <p>В том числе:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Номер пом. на поэтаж. плане</th> <th style="text-align: center;">Площадь кв. м</th> <th style="text-align: center;">Кадастровый номер</th> <th style="text-align: center;">Тип помещений</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td style="text-align: center;">пом. 1</td><td style="text-align: center;">46,5</td><td style="text-align: center;">77:05:0001012:8258</td><td style="text-align: center;">основные помещения</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">пом. 2</td><td style="text-align: center;">36,6</td><td style="text-align: center;">77:05:0001012:8242</td><td style="text-align: center;">основные помещения</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">пом. 4</td><td style="text-align: center;">56,2</td><td style="text-align: center;">77:05:0001012:8240</td><td style="text-align: center;">основные помещения</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">пом. 5</td><td style="text-align: center;">58,3</td><td style="text-align: center;">77:05:0001012:8244</td><td style="text-align: center;">основные помещения</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">пом. 6</td><td style="text-align: center;">51,9</td><td style="text-align: center;">77:05:0001012:8245</td><td style="text-align: center;">основные помещения</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">пом. 7</td><td style="text-align: center;">51,9</td><td style="text-align: center;">77:05:0001012:8246</td><td style="text-align: center;">основные помещения</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">пом. 8</td><td style="text-align: center;">51,9</td><td style="text-align: center;">нет данных</td><td style="text-align: center;">основные помещения</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">пом. 9</td><td style="text-align: center;">51,9</td><td style="text-align: center;">77:05:0001012:8248</td><td style="text-align: center;">основные помещения</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">пом. 10</td><td style="text-align: center;">51,9</td><td style="text-align: center;">77:05:0001012:8249</td><td style="text-align: center;">основные помещения</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">пом. 12</td><td style="text-align: center;">51,9</td><td style="text-align: center;">77:05:0001012:8250</td><td style="text-align: center;">основные помещения</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">пом. 13</td><td style="text-align: center;">51,9</td><td style="text-align: center;">77:05:0001012:8251</td><td style="text-align: center;">основные помещения</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">пом. 14</td><td style="text-align: center;">51,9</td><td style="text-align: center;">77:05:0001012:8252</td><td style="text-align: center;">основные помещения</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">пом. 15</td><td style="text-align: center;">51,9</td><td style="text-align: center;">77:05:0001012:8253</td><td style="text-align: center;">основные помещения</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">пом. 16</td><td style="text-align: center;">51,9</td><td style="text-align: center;">77:05:0001012:8254</td><td style="text-align: center;">основные помещения</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">пом. 17</td><td style="text-align: center;">51,9</td><td style="text-align: center;">77:05:0001012:8255</td><td style="text-align: center;">основные помещения</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">пом. 18</td><td style="text-align: center;">51,9</td><td style="text-align: center;">77:05:0001012:8256</td><td style="text-align: center;">основные помещения</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">пом. 21</td><td style="text-align: center;">81,2</td><td style="text-align: center;">77:05:0001012:8241</td><td style="text-align: center;">основные помещения</td></tr> </tbody> </table>			Номер пом. на поэтаж. плане	Площадь кв. м	Кадастровый номер	Тип помещений	пом. 1	46,5	77:05:0001012:8258	основные помещения	пом. 2	36,6	77:05:0001012:8242	основные помещения	пом. 4	56,2	77:05:0001012:8240	основные помещения	пом. 5	58,3	77:05:0001012:8244	основные помещения	пом. 6	51,9	77:05:0001012:8245	основные помещения	пом. 7	51,9	77:05:0001012:8246	основные помещения	пом. 8	51,9	нет данных	основные помещения	пом. 9	51,9	77:05:0001012:8248	основные помещения	пом. 10	51,9	77:05:0001012:8249	основные помещения	пом. 12	51,9	77:05:0001012:8250	основные помещения	пом. 13	51,9	77:05:0001012:8251	основные помещения	пом. 14	51,9	77:05:0001012:8252	основные помещения	пом. 15	51,9	77:05:0001012:8253	основные помещения	пом. 16	51,9	77:05:0001012:8254	основные помещения	пом. 17	51,9	77:05:0001012:8255	основные помещения	пом. 18	51,9	77:05:0001012:8256	основные помещения	пом. 21	81,2	77:05:0001012:8241	основные помещения
Номер пом. на поэтаж. плане	Площадь кв. м	Кадастровый номер	Тип помещений																																																																								
пом. 1	46,5	77:05:0001012:8258	основные помещения																																																																								
пом. 2	36,6	77:05:0001012:8242	основные помещения																																																																								
пом. 4	56,2	77:05:0001012:8240	основные помещения																																																																								
пом. 5	58,3	77:05:0001012:8244	основные помещения																																																																								
пом. 6	51,9	77:05:0001012:8245	основные помещения																																																																								
пом. 7	51,9	77:05:0001012:8246	основные помещения																																																																								
пом. 8	51,9	нет данных	основные помещения																																																																								
пом. 9	51,9	77:05:0001012:8248	основные помещения																																																																								
пом. 10	51,9	77:05:0001012:8249	основные помещения																																																																								
пом. 12	51,9	77:05:0001012:8250	основные помещения																																																																								
пом. 13	51,9	77:05:0001012:8251	основные помещения																																																																								
пом. 14	51,9	77:05:0001012:8252	основные помещения																																																																								
пом. 15	51,9	77:05:0001012:8253	основные помещения																																																																								
пом. 16	51,9	77:05:0001012:8254	основные помещения																																																																								
пом. 17	51,9	77:05:0001012:8255	основные помещения																																																																								
пом. 18	51,9	77:05:0001012:8256	основные помещения																																																																								
пом. 21	81,2	77:05:0001012:8241	основные помещения																																																																								

**Объекты
оценки, общая
площадь, кв. м,
этаж
расположения,
местоположение,
кадастровый
номер**

² Информация приведена на основании документов, предоставленных Заказчиком (Приложение №2)

	пом. 3 и пом. 11	84,8	77:05:0001012:8243	МОП
	пом. 20	14,8	77:05:0001012:8257	МОП
	ИТОГО:	1001,2		
2	Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 57,7 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8127. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-693 от 14.11.2014			
3	Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 5,1 кв.м. Этаж № Выход на кровлю. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8137. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-696 от 14.11.2014			
4	Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 56,7 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8141. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-698 от 14.11.2014			
5	Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 56,7 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8145. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-700 от 14.11.2014			
6	Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 115,8 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8139. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-705 от 14.11.2014			
7	Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 58,3 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8138. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-707 от 14.11.2014			
8	Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 57,9 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8143. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-713 от 14.11.2014			
9	Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 58,5 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8133. Номер государственной регистрации права: 77-			

	77-05/042/2014-729 от 14.11.2014
10	Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 58,1 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8136. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-740 от 14.11.2014
11	Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 109,1 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8130. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-745 от 14.11.2014
12	Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 58,5 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8132. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-750 от 14.11.2014
13	Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 85,6 кв.м. Цокольный этаж № Цокольный, Антресоль цокольного этажа № Антресоль цокольного этажа. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8167. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-716 от 14.11.2014
14	Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 51,6 кв.м. Мансарда № 0. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8125. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-767 от 14.11.2014
15	Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 82,9 кв.м. № 0. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8126. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-768 от 14.11.2014
16	Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 58,0 кв.м. Мансарда № 0. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8121. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-770 от 14.11.2014
17	Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 51,9 кв.м. Мансарда № 0. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8122. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-774 от 14.11.2014
18	Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение

	объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 51,9 кв.м. Мансарда № 0. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8091. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-802 от 14.11.2014
19	Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 40,1 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8124. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-776 от 14.11.2014
20	Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 52,2 кв.м. Мансарда № 0. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8118. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-782 от 14.11.2014
21	Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 52,2 кв.м. Мансарда № 0. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8119. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-785 от 14.11.2014
22	Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 40,3 кв.м. Мансарда № 0. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8113. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-793 от 14.11.2014
23	Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 50,8 кв.м. Мансарда № 0. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8094. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-810 от 14.11.2014
24	Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 52,8 кв.м. Мансарда № 0. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8095. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-811 от 14.11.2014
25	Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 51,6 кв.м. Мансарда № 0. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8096. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-814 от 14.11.2014
26	Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 58,4 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер.

	Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8159. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-818 от 14.11.2014
27	Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 152,5 кв.м. Цокольный этаж № Цокольный, Антресоль цокольного этажа № Антресоль цокольного этажа. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8166. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-728 от 14.11.2014
28	Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 64,7 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8131. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-748 от 14.11.2014
29	Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 58,2 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8129. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-751 от 14.11.2014
30	Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 50,9 кв.м. Мансарда № 0. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8092. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-805 от 14.11.2014
31	Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 163,5 кв.м. Подвал № Подвал. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8164. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-726 от 14.11.2014
32	Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 13,0 кв.м. Этаж № 1. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:7940. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/041/2014-785 от 24.10.2014
33	Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 14,8 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:7941. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/041/2014-788 от 24.10.2014
34	Право аренды. Наименование объекта: Земельный участок из состава земель населенных пунктов. Площадь единого земельного участка: 4424 кв.м., площадь отнесенная к оцениваемым помещениям 3734 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер Духовской, д 17, строен 10, 12, 17, 18.

Назначение, тип	Наименование	Назначение	Тип помещений
-----------------	--------------	------------	---------------

Площадь объекта: 1001,2 кв.м. Антресоль № 1.	нежилое	помещения +МОП
Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	нежилое	помещение
Площадь объекта: 5,1 кв.м. Этаж № Выход на кровлю.	нежилое	МОП
Площадь объекта: 56,7 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	нежилое	помещение
Площадь объекта: 56,7 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	нежилое	помещение
Площадь объекта: 115,8 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	нежилое	МОП
Площадь объекта: 58,3 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	нежилое	помещение
Площадь объекта: 57,9 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	нежилое	помещение
Площадь объекта: 58,5 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	нежилое	помещение
Площадь объекта: 58,1 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	нежилое	помещение
Площадь объекта: 109,1 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	нежилое	МОП
Площадь объекта: 58,5 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	нежилое	помещение
Площадь объекта: 85,6 кв.м. Цокольный этаж № Цокольный, Антресоль цокольного этажа № Антресоль цокольного этажа.	нежилое	помещение
Площадь объекта: 51,6 кв.м. Мансарда № 0.	нежилое	помещение
Площадь объекта: 82,9 кв.м. № 0.	нежилое	помещение
Площадь объекта: 58,0 кв.м. Мансарда № 0.	нежилое	помещение
Площадь объекта: 51,9 кв.м. Мансарда № 0.	нежилое	помещение
Площадь объекта: 51,9 кв.м. Мансарда № 0.	нежилое	помещение
Площадь объекта: 40,1 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	нежилое	помещение

	Площадь объекта: 52,2 кв.м. Мансарда № 0.	нежилое	помещение	
	Площадь объекта: 52,2 кв.м. Мансарда № 0.	нежилое	помещение	
	Площадь объекта: 40,3 кв.м. Мансарда № 0.	нежилое	помещение	
	Площадь объекта: 50,8 кв.м. Мансарда № 0.	нежилое	помещение	
	Площадь объекта: 52,8 кв.м. Мансарда № 0.	нежилое	помещение	
	Площадь объекта: 51,6 кв.м. Мансарда № 0.	нежилое	помещение	
	Площадь объекта: 58,4 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	нежилое	помещение	
	Площадь объекта: 152,5 кв.м. Цокольный этаж № Цокольный, Антресоль цокольного этажа	нежилое	МОП	
	Площадь объекта: 64,7 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	нежилое	помещение	
	Площадь объекта: 58,2 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	нежилое	помещение	
	Площадь объекта: 50,9 кв.м. Мансарда № 0.	нежилое	помещение	
	Площадь объекта: 163,5 кв.м. Подвал № Подвал.	нежилое	МОП	
	Площадь объекта: 13,0 кв.м. Этаж № 1.	нежилое	МОП	
	Площадь объекта: 14,8 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	нежилое	МОП	
Год постройки здания	Нет данных			-
Износ здания	От 30% до 50%			Экспертный метод
Состояние здания	Удовлетворительное			Визуальный осмотр
Состояние внутренней отделки	Наименование		Отделка	Визуальный осмотр
	Площадь объекта: 1001,2 кв.м. Антресоль № 1. В том числе:		смешанная (черновая+люкс)	
	Номер пом. на позт. плане	Отделка		
	пом. 1	люкс		
	пом. 2	люкс		
	пом. 4	люкс		
	пом. 5	люкс		
	пом. 6	черновая		
	пом. 7	люкс		
	пом. 8	черновая		
	пом. 9	черновая		
	пом. 10	люкс		
	пом. 12	люкс		

пом. 13	люкс	
пом. 14	люкс	
пом. 15	люкс	
пом. 16	люкс	
пом. 17	люкс	
пом. 18	люкс	
пом. 21	люкс	
пом. 3 и пом. 11	люкс	
пом. 20	люкс	
Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.		Черновая
Площадь объекта: 5,1 кв.м. Этаж № Выход на кровлю.		Черновая
Площадь объекта: 56,7 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.		Черновая
Площадь объекта: 56,7 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.		Черновая
Площадь объекта: 115,8 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.		Люкс
Площадь объекта: 58,3 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.		Черновая
Площадь объекта: 57,9 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.		Люкс
Площадь объекта: 58,5 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.		Люкс
Площадь объекта: 58,1 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.		Черновая
Площадь объекта: 109,1 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.		Люкс
Площадь объекта: 58,5 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.		Черновая
Площадь объекта: 85,6 кв.м. Цокольный этаж № Цокольный, Антресоль цокольного этажа № Антресоль цокольного этажа.		Черновая
Площадь объекта: 51,6 кв.м. Мансарда № 0.		Люкс
Площадь объекта: 82,9 кв.м. № 0.		Черновая
Площадь объекта: 58,0 кв.м. Мансарда № 0.		Черновая
Площадь объекта: 51,9 кв.м. Мансарда № 0.		Люкс
Площадь объекта: 51,9 кв.м. Мансарда № 0.		Черновая
Площадь объекта: 40,1 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.		Черновая
Площадь объекта: 52,2 кв.м. Мансарда № 0.		Черновая
Площадь объекта: 52,2 кв.м. Мансарда № 0.		Черновая
Площадь объекта: 40,3 кв.м. Мансарда № 0.		Люкс
Площадь объекта: 50,8 кв.м. Мансарда № 0.		Черновая
Площадь объекта: 52,8 кв.м. Мансарда № 0.		Черновая
Площадь объекта: 51,6 кв.м. Мансарда № 0.		Люкс
Площадь объекта: 58,4 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.		Черновая
Площадь объекта: 152,5 кв.м. Цокольный этаж № Цокольный, Антресоль цокольного этажа		Черновая
Площадь объекта: 64,7 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.		Черновая
Площадь объекта: 58,2 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.		Черновая

	Площадь объекта: 50,9 кв.м. Мансарда № 0.	Черновая	
	Площадь объекта: 163,5 кв.м. Подвал № Подвал.	Простая	
	Площадь объекта: 13,0 кв.м. Этаж № 1.	люкс	
	Площадь объекта: 14,8 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	Люкс	
Степень технического обустройства	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация		Визуальный осмотр
Балансовая стоимость, руб.	Нет данных		

Величина износа описана в соответствии Приказом 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".

Таблица 7-2 Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Характеристика технического состояния машин, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря	Примерная степень фактического износа, %
1 - Отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	"Почти новый объект", в отличном состоянии. Возможны лишь приработочные отказы.	до 5
2 - Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	Безотказно работающий объект, после недолгой эксплуатации, без выявленных дефектов и неисправностей.	от 5 до 15
3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	Объект с небольшими дефектами эксплуатации, которые не ограничивают его работоспособность. Объект после капитального ремонта, в хорошем состоянии.	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.)	Объект в удовлетворительном состоянии. Могут быть некоторые ограничения в выборе режимов работы, устраняемые при межремонтном обслуживании или текущем ремонте.	от 30 до 50
5 - Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	При работе объекта наблюдаются отказы, для ликвидации которых требуются внеплановые ремонты. Есть ограничения на выбор режимов работы и максимальные нагрузки.	от 50 до 75
6 - Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	Объект работает с частыми отказами, негодно к применению по основному назначению в существующем виде, требует капитального ремонта, модернизации или ликвидации.	От 75 до 100

Физическое состояние зданий определено как удовлетворительное, износ составляет от 30% до 50%.

Описание имущественных прав на объект оценки

Имущественные права	Право собственности		
Субъект права	ООО «Новолайн» ОГРН № 1107746074358 Дата присвоения ОГРН: 08.02.2010 ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения: 1107746074358 от: 08.02.2010 105318, г. Москва, ул. Ибрагимов, д.31, корп. 50.		
Существующие обременения или ограничения	№ п/п	Наименование, краткая характеристика, по выписке из ЕГРН	Обременение; Лицо, в пользу которого установлено обременение

1	<p>Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое. Площадь объекта: 1001,2 кв.м. Антресоль № 1. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:7355. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/044/2014-596 от 22.12.2014г.</p>	<p>Ипотека, г. Москва, пер. Духовской, д. 17, стр. 10, весь объект, дата государственной регистрации 22.10.2014, № гос. регистрации 77-77-05/041/2014-890; Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного кредитного фонда "Кредитный 1" под управлением ООО Управляющая компания "Надежное управление", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Основание государственной регистрации: Договор о предоставлении займа от 07.10.2014 №ПИФ-31/3; Договор об ипотеке (залоге) от 07.10.2014 №31/3</p>
2	<p>Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 57,7 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8127. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-693 от 14.11.2014</p>	<p>Ипотека, г. Москва, пер. Духовской, д. 17, стр. 10, кад. № 77:05:0001012:8127, дата государственной регистрации 14.11.2014, № гос.регистрации 77-77-05/095/2013-457; Коммерческий Банк "ЛОКО-Банк" (закрытое акционерное общество), ИНН: 775000943, ОГРН: 1057711014195. Основание государственной регистрации: Договор залога недвижимого имущества от 20.12.2013 № 3 2013-025/321, дата регистрации 26.12.2013, № 77-77-05/095/2013-457; Кредитный договор от 20.12.2013 № 2013-Ф2В/025.</p>
3	<p>Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 5,1 кв.м. Этаж № Выход на кровлю. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8137. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-696 от 14.11.2014</p>	<p>Ипотека, г. Москва, пер. Духовской, д. 17, стр. 10, кад. № 77:05:0001012:8137, дата государственной регистрации 14.11.2014, № гос.регистрации 77-77-05/095/2013-457; Коммерческий Банк "ЛОКО-Банк" (закрытое акционерное общество), ИНН: 775000943, ОГРН: 1057711014195. Основание государственной регистрации: Договор залога недвижимого имущества от 20.12.2013 № 3 2013-025/321, дата регистрации 26.12.2013, № 77-77-05/095/2013-457; Кредитный договор от 20.12.2013 № 2013-Ф2В/025.</p>
4	<p>Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 56,7 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8141. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-698 от 14.11.2014</p>	<p>Ипотека, г. Москва, пер. Духовской, д. 17, стр. 10, кад. № 77:05:0001012:8141, дата государственной регистрации 14.11.2014, № гос.регистрации 77-77-05/095/2013-457; Коммерческий Банк "ЛОКО-Банк" (закрытое акционерное общество), ИНН: 775000943, ОГРН: 1057711014195. Основание государственной регистрации: Договор залога недвижимого имущества от 20.12.2013</p>

		№ 3 2013-025/321, дата регистрации 26.12.2013, № 77-77-05/095/2013-457; Кредитный договор от 20.12.2013 № 2013-Ф2В/025.
5	<p>Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 56,7 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8145. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-700 от 14.11.2014</p>	<p>Ипотека, г. Москва, пер. Духовской, д. 17, стр. 10, кад. № 77:05:0001012:8145, дата государственной регистрации 14.11.2014, № гос.регистрации 77-77-05/095/2013-457; Коммерческий Банк "ЛОКО-Банк" (закрытое акционерное общество), ИНН: 775000943, ОГРН: 1057711014195. Основание государственной регистрации: Договор залога недвижимого имущества от 20.12.2013 № 3 2013-025/321, дата регистрации 26.12.2013, № 77-77-05/095/2013-457; Кредитный договор от 20.12.2013 № 2013-Ф2В/025.</p>
6	<p>Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 115,8 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8139. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-705 от 14.11.2014</p>	<p>Ипотека, г. Москва, пер. Духовской, д. 17, стр. 10, кад. № 77:05:0001012:8139, дата государственной регистрации 14.11.2014, № гос.регистрации 77-77-05/095/2013-457; Коммерческий Банк "ЛОКО-Банк" (закрытое акционерное общество), ИНН: 775000943, ОГРН: 1057711014195. Основание государственной регистрации: Договор залога недвижимого имущества от 20.12.2013 № 3 2013-025/321, дата регистрации 26.12.2013, № 77-77-05/095/2013-457; Кредитный договор от 20.12.2013 № 2013-Ф2В/025.</p>
7	<p>Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 58,3 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8138. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-707 от 14.11.2014</p>	<p>Ипотека, г. Москва, пер. Духовской, д. 17, стр. 10, кад. № 77:05:0001012:8138, дата государственной регистрации 14.11.2014, № гос.регистрации 77-77-05/095/2013-457; Коммерческий Банк "ЛОКО-Банк" (закрытое акционерное общество), ИНН: 775000943, ОГРН: 1057711014195. Основание государственной регистрации: Договор залога недвижимого имущества от 20.12.2013 № 3 2013-025/321, дата регистрации 26.12.2013, № 77-77-05/095/2013-457; Кредитный договор от 20.12.2013 № 2013-Ф2В/025.</p>
8	<p>Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 57,9 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8143. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-713 от 14.11.2014</p>	<p>Ипотека, г. Москва, пер. Духовской, д. 17, стр. 10, кад. № 77:05:0001012:8143, дата государственной регистрации 14.11.2014, № гос.регистрации 77-77-05/095/2013-457; Коммерческий Банк "ЛОКО-Банк" (закрытое акционерное общество), ИНН: 775000943, ОГРН: 1057711014195. Основание государственной регистрации: Договор залога недвижимого имущества от 20.12.2013 № 3 2013-025/321, дата регистрации 26.12.2013, № 77-77-05/095/2013-457;</p>

		Кредитный договор от 20.12.2013 № 2013-Ф2В/025.
9	<p>Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 58,5 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8133. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-729 от 14.11.2014</p>	<p>Ипотека, г. Москва, пер. Духовской, д. 17, стр. 10, кад. № 77:05:0001012:8133, дата государственной регистрации 14.11.2014, № гос.регистрации 77-77-05/095/2013-457; Коммерческий Банк "ЛОКО-Банк" (закрытое акционерное общество), ИНН: 775000943, ОГРН: 1057711014195. Основание государственной регистрации: Договор залога недвижимого имущества от 20.12.2013 № 3 2013-025/321, дата регистрации 26.12.2013, № 77-77-05/095/2013-457; Кредитный договор от 20.12.2013 № 2013-Ф2В/025.</p>
10	<p>Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 58,1 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8136. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-740 от 14.11.2014</p>	<p>Ипотека, г. Москва, пер. Духовской, д. 17, стр. 10, кад. № 77:05:0001012:8136, дата государственной регистрации 14.11.2014, № гос.регистрации 77-77-05/095/2013-457; Коммерческий Банк "ЛОКО-Банк" (закрытое акционерное общество), ИНН: 775000943, ОГРН: 1057711014195. Основание государственной регистрации: Договор залога недвижимого имущества от 20.12.2013 № 3 2013-025/321, дата регистрации 26.12.2013, № 77-77-05/095/2013-457; Кредитный договор от 20.12.2013 № 2013-Ф2В/025.</p>
11	<p>Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 109,1 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8130. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-745 от 14.11.2014</p>	<p>Ипотека, г. Москва, пер. Духовской, д. 17, стр. 10, кад. № 77:05:0001012:8130, дата государственной регистрации 14.11.2014, № гос.регистрации 77-77-05/095/2013-457; Коммерческий Банк "ЛОКО-Банк" (закрытое акционерное общество), ИНН: 775000943, ОГРН: 1057711014195. Основание государственной регистрации: Договор залога недвижимого имущества от 20.12.2013 № 3 2013-025/321, дата регистрации 26.12.2013, № 77-77-05/095/2013-457; Кредитный договор от 20.12.2013 № 2013-Ф2В/025.</p>
12	<p>Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 58,5 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8132. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-750 от 14.11.2014</p>	<p>Ипотека, г. Москва, пер. Духовской, д. 17, стр. 10, кад. № 77:05:0001012:8132, дата государственной регистрации 14.11.2014, № гос.регистрации 77-77-05/095/2013-457; Коммерческий Банк "ЛОКО-Банк" (закрытое акционерное общество), ИНН: 775000943, ОГРН: 1057711014195. Основание государственной регистрации: Договор залога недвижимого имущества от 20.12.2013 № 3 2013-025/321, дата регистрации 26.12.2013, № 77-77-05/095/2013-457; Кредитный договор от 20.12.2013 № 2013-Ф2В/025.</p>

13	<p>Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 85,6 кв.м. Цокольный этаж № Цокольный, Антресоль цокольного этажа № Антресоль цокольного этажа. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8167. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-716 от 14.11.2014</p>	<p>Ипотека, г. Москва, пер. Духовской, д. 17, стр. 10, кад. № 77:05:0001012:8167, дата государственной регистрации 14.11.2014, № гос.регистрации 77-77-05/095/2013-457; Коммерческий Банк "ЛОКО-Банк" (закрытое акционерное общество), ИНН: 775000943, ОГРН: 1057711014195. Основание государственной регистрации: Договор залога недвижимого имущества от 20.12.2013 № 3 2013-025/321, дата регистрации 26.12.2013, № 77-77-05/095/2013-457; Кредитный договор от 20.12.2013 № 2013-Ф2В/025.</p>
14	<p>Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 51,6 кв.м. Мансарда № 0. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8125. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-767 от 14.11.2014</p>	<p>Ипотека, г. Москва, пер. Духовской, д. 17, стр. 10, кад. № 77:05:0001012:8125, дата государственной регистрации 14.11.2014, № гос.регистрации 77-77-05/095/2013-457; Коммерческий Банк "ЛОКО-Банк" (закрытое акционерное общество), ИНН: 775000943, ОГРН: 1057711014195. Основание государственной регистрации: Договор залога недвижимого имущества от 20.12.2013 № 3 2013-025/321, дата регистрации 26.12.2013, № 77-77-05/095/2013-457; Кредитный договор от 20.12.2013 № 2013-Ф2В/025.</p>
15	<p>Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 82,9 кв.м. № 0. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8126. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-768 от 14.11.2014</p>	<p>Ипотека, г. Москва, пер. Духовской, д. 17, стр. 10, кад. № 77:05:0001012:8126, дата государственной регистрации 14.11.2014, № гос.регистрации 77-77-05/095/2013-768; Коммерческий Банк "ЛОКО-Банк" (закрытое акционерное общество), ИНН: 775000943, ОГРН: 1057711014195. Основание государственной регистрации: Договор залога недвижимого имущества от 20.12.2013 № 3 2013-025/321, дата регистрации 26.12.2013, № 77-77-05/095/2013-457; Кредитный договор от 20.12.2013 № 2013-Ф2В/025.</p>
16	<p>Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 58,0 кв.м. Мансарда № 0. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8121. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-770 от 14.11.2014</p>	<p>Ипотека, г. Москва, пер. Духовской, д. 17, стр. 10, кад. № 77:05:0001012:8121, дата государственной регистрации 14.11.2014, № гос.регистрации 77-77-05/095/2013-457; Коммерческий Банк "ЛОКО-Банк" (закрытое акционерное общество), ИНН: 775000943, ОГРН: 1057711014195. Основание государственной регистрации: Договор залога недвижимого имущества от 20.12.2013 № 3 2013-025/321, дата регистрации 26.12.2013, № 77-77-05/095/2013-457; Кредитный договор от 20.12.2013 № 2013-Ф2В/025.</p>

17	<p>Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 51,9 кв.м. Мансарда № 0. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8122. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-774 от 14.11.2014</p>	<p>Ипотека, г. Москва, пер. Духовской, д. 17, стр. 10, кад. № 77:05:0001012:8122, дата государственной регистрации 14.11.2014, № гос.регистрации 77-77-05/095/2013-457; Коммерческий Банк "ЛОКО-Банк" (закрытое акционерное общество), ИНН: 775000943, ОГРН: 1057711014195. Основание государственной регистрации: Договор залога недвижимого имущества от 20.12.2013 № 3 2013-025/321, дата регистрации 26.12.2013, № 77-77-05/095/2013-457; Кредитный договор от 20.12.2013 № 2013-Ф2В/025.</p>
18	<p>Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 51,9 кв.м. Мансарда № 0. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8091. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-802 от 14.11.2014</p>	<p>Ипотека, г. Москва, пер. Духовской, д. 17, стр. 10, кад. № 77:05:0001012:8091, дата государственной регистрации 14.11.2014, № гос.регистрации 77-77-05/095/2013-457; Коммерческий Банк "ЛОКО-Банк" (закрытое акционерное общество), ИНН: 775000943, ОГРН: 1057711014195. Основание государственной регистрации: Договор залога недвижимого имущества от 20.12.2013 № 3 2013-025/321, дата регистрации 26.12.2013, № 77-77-05/095/2013-457; Кредитный договор от 20.12.2013 № 2013-Ф2В/025.</p>
19	<p>Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 40,1 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8124. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-776 от 14.11.2014</p>	<p>Ипотека, г. Москва, пер. Духовской, д. 17, стр. 10, кад. № 77:05:0001012:8124, дата государственной регистрации 14.11.2014, № гос.регистрации 77-77-05/095/2013-457; Коммерческий Банк "ЛОКО-Банк" (закрытое акционерное общество), ИНН: 775000943, ОГРН: 1057711014195. Основание государственной регистрации: Договор залога недвижимого имущества от 20.12.2013 № 3 2013-025/321, дата регистрации 26.12.2013, № 77-77-05/095/2013-457; Кредитный договор от 20.12.2013 № 2013-Ф2В/025.</p>
20	<p>Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 52,2 кв.м. Мансарда № 0. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8118. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-782 от 14.11.2014</p>	<p>Ипотека, г. Москва, пер. Духовской, д. 17, стр. 10, кад. № 77:05:0001012:8118, дата государственной регистрации 14.11.2014, № гос.регистрации 77-77-05/095/2013-457; Коммерческий Банк "ЛОКО-Банк" (закрытое акционерное общество), ИНН: 775000943, ОГРН: 1057711014195. Основание государственной регистрации: Договор залога недвижимого имущества от 20.12.2013 № 3 2013-025/321, дата регистрации 26.12.2013, № 77-77-05/095/2013-457; Кредитный договор от 20.12.2013 № 2013-Ф2В/025.</p>

21	<p>Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 52,2 кв.м. Мансарда № 0. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8119. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-785 от 14.11.2014</p>	<p>Ипотека, г. Москва, пер. Духовской, д. 17, стр. 10, кад. № 77:05:0001012:8119, дата государственной регистрации 14.11.2014, № гос.регистрации 77-77-05/095/2013-457; Коммерческий Банк "ЛОКО-Банк" (закрытое акционерное общество), ИНН: 775000943, ОГРН: 1057711014195. Основание государственной регистрации: Договор залога недвижимого имущества от 20.12.2013 № 3 2013-025/321, дата регистрации 26.12.2013, № 77-77-05/095/2013-457; Кредитный договор от 20.12.2013 № 2013-Ф2В/025.</p>
22	<p>Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 40,3 кв.м. Мансарда № 0. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8113. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-793 от 14.11.2014</p>	<p>Ипотека, г. Москва, пер. Духовской, д. 17, стр. 10, кад. № 77:05:0001012:8113, дата государственной регистрации 14.11.2014, № гос.регистрации 77-77-05/095/2013-457; Коммерческий Банк "ЛОКО-Банк" (закрытое акционерное общество), ИНН: 775000943, ОГРН: 1057711014195. Основание государственной регистрации: Договор залога недвижимого имущества от 20.12.2013 № 3 2013-025/321, дата регистрации 26.12.2013, № 77-77-05/095/2013-457; Кредитный договор от 20.12.2013 № 2013-Ф2В/025.</p>
23	<p>Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 50,8 кв.м. Мансарда № 0. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8094. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-810 от 14.11.2014</p>	<p>Ипотека, г. Москва, пер. Духовской, д. 17, стр. 10, кад. № 77:05:0001012:8094, дата государственной регистрации 14.11.2014, № гос.регистрации 77-77-05/095/2013-457; Коммерческий Банк "ЛОКО-Банк" (закрытое акционерное общество), ИНН: 775000943, ОГРН: 1057711014195. Основание государственной регистрации: Договор залога недвижимого имущества от 20.12.2013 № 3 2013-025/321, дата регистрации 26.12.2013, № 77-77-05/095/2013-457; Кредитный договор от 20.12.2013 № 2013-Ф2В/025.</p>
24	<p>Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 52,8 кв.м. Мансарда № 0. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8095. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-811 от 14.11.2014</p>	<p>Ипотека, г. Москва, пер. Духовской, д. 17, стр. 10, кад. № 77:05:0001012:8095, дата государственной регистрации 14.11.2014, № гос.регистрации 77-77-05/095/2013-457; Коммерческий Банк "ЛОКО-Банк" (закрытое акционерное общество), ИНН: 775000943, ОГРН: 1057711014195. Основание государственной регистрации: Договор залога недвижимого имущества от 20.12.2013 № 3 2013-025/321, дата регистрации 26.12.2013, № 77-77-05/095/2013-457; Кредитный договор от 20.12.2013 № 2013-Ф2В/025.</p>

25	<p>Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 51,6 кв.м. Мансарда № 0. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8096. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-814 от 14.11.2014</p>	<p>Ипотека, г. Москва, пер. Духовской, д. 17, стр. 10, кад. № 77:05:0001012:8096, дата государственной регистрации 14.11.2014, № гос.регистрации 77-77-05/095/2013-457; Коммерческий Банк "ЛОКО-Банк" (закрытое акционерное общество), ИНН: 775000943, ОГРН: 1057711014195. Основание государственной регистрации: Договор залога недвижимого имущества от 20.12.2013 № 3 2013-025/321, дата регистрации 26.12.2013, № 77-77-05/095/2013-457; Кредитный договор от 20.12.2013 № 2013-Ф2В/025.</p>
26	<p>Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 58,4 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8159. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-818 от 14.11.2014</p>	<p>Ипотека, г. Москва, пер. Духовской, д. 17, стр. 10, кад. № 77:05:0001012:8159, дата государственной регистрации 14.11.2014, № гос.регистрации 77-77-05/095/2013-457; Коммерческий Банк "ЛОКО-Банк" (закрытое акционерное общество), ИНН: 775000943, ОГРН: 1057711014195. Основание государственной регистрации: Договор залога недвижимого имущества от 20.12.2013 № 3 2013-025/321, дата регистрации 26.12.2013, № 77-77-05/095/2013-457; Кредитный договор от 20.12.2013 № 2013-Ф2В/025.</p>
27	<p>Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 152,5 кв.м. Цокольный этаж № Антресоль цокольного этажа. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8166. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-728 от 14.11.2014</p>	<p>Ипотека, г. Москва, пер. Духовской, д. 17, стр. 10, кад. № 77:05:0001012:8166, дата государственной регистрации 14.11.2014, № гос.регистрации 77-77-05/095/2013-457; Коммерческий Банк "ЛОКО-Банк" (закрытое акционерное общество), ИНН: 775000943, ОГРН: 1057711014195. Основание государственной регистрации: Договор залога недвижимого имущества от 20.12.2013 № 3 2013-025/321, дата регистрации 26.12.2013, № 77-77-05/095/2013-457; Кредитный договор от 20.12.2013 № 2013-Ф2В/025.</p>
28	<p>Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 64,7 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8131. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-748 от 14.11.2014</p>	<p>Ипотека, г. Москва, пер. Духовской, д. 17, стр. 10, кад. № 77:05:0001012:8131, дата государственной регистрации 14.11.2014, № гос.регистрации 77-77-05/095/2013-457; Коммерческий Банк "ЛОКО-Банк" (закрытое акционерное общество), ИНН: 775000943, ОГРН: 1057711014195. Основание государственной регистрации: Договор залога недвижимого имущества от 20.12.2013 № 3 2013-025/321, дата регистрации 26.12.2013, № 77-77-05/095/2013-457; Кредитный договор от 20.12.2013 № 2013-Ф2В/025.</p>

29	<p>Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 58,2 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8129. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-751 от 14.11.2014</p>	<p>Ипотека, г. Москва, пер. Духовской, д. 17, стр. 10, кад. № 77:05:0001012:8129, дата государственной регистрации 14.11.2014, № гос.регистрации 77-77-05/095/2013-457; Коммерческий Банк "ЛОКО-Банк" (закрытое акционерное общество), ИНН: 775000943, ОГРН: 1057711014195. Основание государственной регистрации: Договор залога недвижимого имущества от 20.12.2013 № 3 2013-025/321, дата регистрации 26.12.2013, № 77-77-05/095/2013-457; Кредитный договор от 20.12.2013 № 2013-Ф2В/025.</p>
30	<p>Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 50,9 кв.м. Мансарда № 0. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8092. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-805 от 14.11.2014</p>	<p>Ипотека, г. Москва, пер. Духовской, д. 17, стр. 10, кад. № 77:05:0001012:8092, дата государственной регистрации 14.11.2014, № гос.регистрации 77-77-05/095/2013-457; Коммерческий Банк "ЛОКО-Банк" (закрытое акционерное общество), ИНН: 775000943, ОГРН: 1057711014195. Основание государственной регистрации: Договор залога недвижимого имущества от 20.12.2013 № 3 2013-025/321, дата регистрации 26.12.2013, № 77-77-05/095/2013-457; Кредитный договор от 20.12.2013 № 2013-Ф2В/025.</p>
31	<p>Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 163,5 кв.м. Подвал № Подвал. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8164. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-726 от 14.11.2014</p>	<p>Ипотека, г. Москва, пер. Духовской, д. 17, стр. 10, кад. № 77:05:0001012:8164, дата государственной регистрации 14.11.2014, № гос.регистрации 77-77-05/095/2013-457; Коммерческий Банк "ЛОКО-Банк" (закрытое акционерное общество), ИНН: 775000943, ОГРН: 1057711014195. Основание государственной регистрации: Договор залога недвижимого имущества от 20.12.2013 № 3 2013-025/321, дата регистрации 26.12.2013, № 77-77-05/095/2013-457; Кредитный договор от 20.12.2013 № 2013-Ф2В/025.</p>
32	<p>Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 13,0 кв.м. Этаж № 1. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:7940. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/041/2014-785 от 24.10.2014</p>	<p>Не зарегистрировано</p>

33	Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 14,8 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:7941. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/041/2014-788 от 24.10.2014	Не зарегистрировано
34	Право аренды. Наименование объекта: Земельный участок из состава земель населенных пунктов. Площадь объекта: 4424 кв.м. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер Духовской, д 17, строен 10, 12, 17, 18. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:061.	Ипотека в соответствии с Договором залога недвижимого имущества № 3 2013-025/321 от 20.12.2013. Коммерческий Банк "ЛОКО-Банк" (закрытое акционерное общество), ИНН: 775000943, ОГРН: 1057711014195.

Информация о текущем использовании объекта оценки

№ ПП	Наименование объекта	Текущее использование
1	Площадь объекта: 1001,2 кв.м. Антресоль № 1.	часть как офисы, частично как апартаменты и МОП, часть не используется
2	Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	не используется
3	Площадь объекта: 5,1 кв.м. Этаж № Выход на кровлю.	МОП
4	Площадь объекта: 56,7 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	не используется
5	Площадь объекта: 56,7 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	не используется
6	Площадь объекта: 115,8 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	МОП
7	Площадь объекта: 58,3 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	не используется
8	Площадь объекта: 57,9 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	как апартаменты/офис
9	Площадь объекта: 58,5 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	как апартаменты/офис
10	Площадь объекта: 58,1 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	не используется
11	Площадь объекта: 109,1 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	МОП
12	Площадь объекта: 58,5 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	не используется
13	Площадь объекта: 85,6 кв.м. Цокольный этаж № Цокольный, Антресоль цокольного этажа № Антресоль цокольного этажа.	не используется
14	Площадь объекта: 51,6 кв.м. Мансарда № 0.	как апартаменты/офис
15	Площадь объекта: 82,9 кв.м. № 0.	не используется
16	Площадь объекта: 58,0 кв.м. Мансарда № 0.	не используется
17	Площадь объекта: 51,9 кв.м. Мансарда № 0.	как апартаменты
18	Площадь объекта: 51,9 кв.м. Мансарда № 0.	не используется
19	Площадь объекта: 40,1 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	не используется
20	Площадь объекта: 52,2 кв.м. Мансарда № 0.	не используется
21	Площадь объекта: 52,2 кв.м. Мансарда № 0.	не используется
22	Площадь объекта: 40,3 кв.м. Мансарда № 0.	как апартаменты/офис
23	Площадь объекта: 50,8 кв.м. Мансарда № 0.	не используется
24	Площадь объекта: 52,8 кв.м. Мансарда № 0.	не используется
25	Площадь объекта: 51,6 кв.м. Мансарда № 0.	как апартаменты/офис
26	Площадь объекта: 58,4 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	не используется
27	Площадь объекта: 152,5 кв.м. Цокольный этаж № Цокольный, Антресоль цокольного этажа	МОП
28	Площадь объекта: 64,7 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	не используется
29	Площадь объекта: 58,2 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	не используется

30	Площадь объекта: 50,9 кв.м. Мансарда № 0.	не используется
31	Площадь объекта: 163,5 кв.м. Подвал № Подвал.	как подвал
32	Площадь объекта: 13,0 кв.м. Этаж № 1.	как МОП
33	Площадь объекта: 14,8 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	не используется

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

Не обнаружено

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

Не обнаружено

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

8.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ

Таблица 8-1

Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

	Май 2017г.	В % к		Январь-май 2017г. в % к январю-маю 2016г.	Справочно		
		маю 2016г.	апрелю 2017г.		май 2016г. в % к маю 2015г.	апрелю 2016г.	январь-май 2016г. в % к январю-маю 2015г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	20090,9 ¹⁾	100,5 ²⁾			99,6 ³⁾		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		105,6	103,3	101,9	100,4	100,9	99,9
Индекс промышленного производства ⁴⁾		105,6	101,2	101,7	101,5	98,1	101,1
Производство сельского хозяйства, млрд.рублей	341,4	100,3	112,1	100,6	103,4	112,7	103,5
Грузооборот транспорта, млрд. т-км	456,7	109,5	101,2	107,0	100,7	101,2	101,2
в том числе железнодорожного транспорта	209,5	107,0	102,0	107,4	103,1	103,0	101,4
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	130,2	96,3	96,6	97,8
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2380,0	100,7	101,8	99,2	94,7	101,1	95,1
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	705,6	100,0	98,4	100,0	100,7	97,8	99,3
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	44,2 ⁵⁾	119,9 ⁶⁾	88,3 ⁷⁾	128,8 ⁸⁾	78,7 ⁶⁾	95,6 ⁷⁾	74,5 ⁸⁾
в том числе:							
экспорт товаров	26,1	120,0	83,3	131,8	70,8	93,8	68,0
импорт товаров	18,1	119,6	96,6	124,1	93,6	98,4	87,5
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	2202,2 ⁹⁾	102,3 ²⁾			98,8 ³⁾		
Индекс потребительских цен		104,1	100,4	104,4	107,3	100,4	107,9
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		105,9	99,5	110,4	103,7	101,1	104,0
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		99,6	95,2	98,2	94,4	88,4	95,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	40640 ¹⁰⁾	107,9 ¹⁰⁾	102,0 ¹⁰⁾	107,4 ¹⁰⁾	108,4	102,1	107,5
реальная		103,7 ¹⁰⁾	101,6 ¹⁰⁾	102,9 ¹⁰⁾	101,0	101,7	99,6
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн. человек	3,9	91,7	97,4	92,7	100,3	95,2	102,1
Численность официально зарегистрированных безработных, млн. человек	0,8	83,5	95,8	85,5	100,5	95,6	105,6

С начала 2017 года индикаторы производственной активности демонстрируют устойчивый рост, при этом многие из них показали в апреле дальнейшее ускорение темпов роста по сравнению с 1кв2017 и мартом.

Рост выпуска в добыче полезных ископаемых поддерживался холодными погодными условиями на большей части территории России. В то же время сдерживающее влияние на динамику сектора оказало выполнение Россией договоренностей о сокращении добычи нефти.

Тенденции в обрабатывающей промышленности остаются достаточно разнородными, но в целом вырисовывается позитивная картина. Продолжается устойчивый рост выпуска в тех секторах обрабатывающей промышленности, которые смогли воспользоваться полученными конкурентными преимуществами в 2015-2016 годах. Это пищевая промышленность, химический комплекс и деревообработка. Вместе с тем, с начала года наблюдается рост и в производстве машин и оборудования (за счет сельскохозяйственной техники), признаки роста также появились и в динамике стройматериалов.

Индикаторы спроса свидетельствуют о входе российской экономики в восстановительную фазу экономического цикла. В терминах последовательных приростов с коррекцией на сезонность розничный товарооборот находится в положительной области с начала года, в результате чего годовой темп роста в апреле вышел из отрицательной области. Инвестиции в основной капитал выросли на 2,3% г/г в 1кв2017, предварительные оценки, основанные на динамике импорта и производства инвестиционных товаров, свидетельствуют о дальнейшем восстановлении инвестиционной активности.

По оценке Минэкономразвития в апреле рост ВВП ускорился до 1,4% г/г после с 0,5% г/г в 1кв2017 и 0,7% г/г в марте.

Что будет происходить с российской экономикой в последующие годы - не знает никто. Многие аналитики отмечают, что такие факторы, как долговой кризис в еврозоне, чреватый полным погружением мировой экономики в рецессию, а также политическая нестабильность и предвыборный популизм в России могут сдерживать рост отечественной экономики.

Правительством РФ периодически разрабатываются среднесрочные и долгосрочные прогнозы развития. Последним актуальным 3 (по дате создания) является прогноз: «Прогноз социально-экономического развития до 2020 года». Прогноз опубликован в апреле 2017 г. Основные выдержки приведены ниже.

Таблица 8-2. Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2015 – 2019 годы. Сравнительная таблица

	Базовый				
	2016	2017	2018	2019	2020
ВВП, %	-0,2	2,0	1,5	1,5	1,5
Номинальный ВВП, млрд. руб.	86 044	92 552	96 797	101 983	107 764
Дефлятор ВВП	3,6	5,5	3,0	3,8	4,1
Инфляция, % дек/дек	5,4	3,8	4,0	4,0	4,0
Инфляция, % в сред. за год	7,1	4,0	4,0	4,0	4,0
Курс доллара (в среднем за год)	66,9	64,2	69,8	71,2	72,7
Промышленное производство, %	1,3	2,0	2,1	2,1	2,0
Розничный товарооборот, %	-5,2	1,9	2,6	2,5	2,4
Инвестиции, %	-0,9	2,0	2,2	2,0	2,1
% ВВП	17,0	17,0	17,4	17,6	17,7
Реальные располагаемые доходы населения, %	-5,9	1,0	1,5	1,2	1,1
Реальная заработная плата, %	0,7	1,3	2,7	1,3	1,3
Номинальная з/п, %	7,8	5,4	6,8	5,3	5,3
Производительность труда, %	0,1	1,9	1,6	1,8	1,9
Безработица, %	5,5	5,2	5,0	4,9	4,9
Дефицит бюджета (% ВВП)	-3,4	-2,0	-1,7	-1,3	-0,8

³ <http://economy.gov.ru>

Собственный прогноз на 15.05.2017 г. и Консенсус-прогноз показателей РФ по данным Института⁴ «Центр развития» на 18.05.2017 г.

Таблица 8-3

Основные показатели базового сценария

Показатель	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Последний опрос (05-15.05.2017)							
Реальный ВВП, % прироста	1,1	1,5	1,7	1,7	1,8	2,0	2,0
Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.)	4,3	4,2	4,3	4,2	4,1	3,9	3,8
Ключевая ставка Банка России, % годовых	8,5	7,3	7,0	6,9	6,8	6,5	6,5
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	60,7	61,5	62,5	63,0	63,9	64,3	64,9
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	51	54	56	58	59	60	61
Предыдущий опрос (03-10.02.2017)							
Реальный ВВП, % прироста	1,1	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	1,9
Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.)	4,7	4,4	4,3	4,3	4,1	4,0	3,9
Ключевая ставка Банка России, % годовых	8,8	7,8	7,5	7,2	6,9	6,6	6,4
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	61,8	61,7	63,9	64,1	65,2	67,2	67,9
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	51	55	57	59	59	60	61
Прогноз МЭР, базовый сценарий (07.04.2017)							
Реальный ВВП, % прироста	2,0	1,5	1,5	1,5	-	-	-
Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.)	3,8	4,0	4,0	4,0	-	-	-
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	68,0	70,8	71,6	73,8	-	-	-
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	45,6	40,8	41,6	42,4	-	-	-

С 4 по 15 мая 2017 г. Институт «Центр развития» НИУ ВШЭ провел очередной кварталный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2017–2018 гг. и далее до 2023 г. В опросе приняли участие 25 экспертов из России и других стран.

По сравнению с предыдущим опросом, который проводился в первой половине февраля 2017 г., прогнозные оценки по темпам прироста ВВП и динамике нефтяных цен изменились не слишком существенно. В частности, абсолютно все прогнозисты полагают, что 2017 г. не станет еще одним – третьим по счету – годом рецессии. Никто из них не прогнозирует на этот год снижение реального ВВП, но пятеро дают оценку ниже 1%, а один ожидает нулевого роста. Самый оптимистичный прогноз по приросту ВВП на 2017 г. составляет 1,7%, что, в общем-то, тоже отстоит недалеко от стагнации. В последующие годы прогнозируемые темпы постепенно повышаются, но даже через семь лет они едва достигают 2% в год (максимальные прогнозные оценки не превышают 2,5–3% в год и то – не ранее 2019 г.). При том что нового спада в России в ближайшие семь лет не ожидает никто, вероятность новой рецессии в 2021–2023 гг. некоторые эксперты оценивают достаточно высоко (около 45%). Нельзя исключить, что они это связывают с возможной заминкой в экономике США, которая на горизонте до 2023 г. вполне может возникнуть хотя бы потому, что последняя рецессия там закончилась в 2009 г., а промежуток между двумя рецессиями в развитых странах редко превышает 10–12 лет.

Наиболее заметным изменением по сравнению с предыдущим опросом стало снижение прогнозируемого роста потребительских цен на 0,2–0,4 п.п. для 2017–2018 гг. Хотя консенсус-прогноз предполагает, что целевой уровень инфляции (4%), будет достигнута лишь через шесть лет, в 2022 г., девять экспертов верят в то, что эта цель будет достигнута уже в 2017 г. (три месяца назад так думали только трое), а еще шесть экспертов ожидают этого в 2018 г. (три месяца назад этой точки зрения придерживалось семь экспертов).

Таким образом, несмотря на не слишком большое численное снижение прогноза по инфляции на 2017–2018 гг., оценка эффективности политики Банка России, направленной на таргетирование роста цен, стала заметно более оптимистической. Об этом же говорит тот факт, что в ходе последнего опроса лишь четверо прогнозистов выразили мнение, что даже в 2023 г. инфляция так и не опустится до 4% в год (в феврале таких «пессимистов» было семь), причем ожидаемый ими рост потребительских цен в 2023 г. не превышает 4,5%. Таким образом, некоторое недоверие к способности Банка России достичь заявленной цели у части экспертного сообщества остается, но чего-либо похожего на всплеск инфляции не ожидает никто. Консенсус-прогноз ключевой ставки Банка России предполагает ее снижение на 1,25 пункта до

⁴ <http://dcenter.hse.ru/prog/>

конца текущего года и еще на 1,2 пункта в 2018 г. За последующие пять лет, согласно «усредненному» мнению участников опроса, ставка снизится всего на 0,8 пункта.

На фоне текущего укрепления рубля консенсус-прогнозы валютного курса предвещают постепенное его ослабление, хотя и меньшее, чем ожидалось три месяца назад. Темпы ослабления рубля темпы заметно отстают от темпов инфляции, поэтому в реальном выражении можно ожидать умеренного укрепления рубля.

При сравнении консенсус-прогнозов с оценками Министерства экономики бросается в глаза, что официальные прогнозы предполагают существенно более дешевую нефть (почти в 1,5 раза) и, соответственно, заметно более слабый рубль. На этом фоне низкие оценки МЭР по росту потребительских цен и высокие оценки по росту ВВП в текущем году выглядят недостаточно обоснованными и больше напоминают благопожелания.

ВЫВОДЫ ПО МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИМ ПРОГНОЗАМ

1. В 2013г. - 2017 г. экономика РФ в целом испытывает определенные трудности, которые в конце 2015г. стали перерастать в значительные: падение ВВП, девальвация национальной валюты, снижение мировых цен на энергоносители, повышение темпов роста даже официальной инфляции (не говоря уже о фактической), рост безработицы и т.д. Правда к началу 2016г. за счет роста цен на энергоносители ситуация стабилизировалась. В первую очередь - в финансовой сфере и экспортноориентированных отраслях.

2.С учетом фактических данных (и прогнозов) о росте мировой экономики (в первую очередь развитых стран), а также с учетом опыта предыдущих кризисов: конца 80-х и 90-х годов 20 века, 2009-2010г.г., - можно сделать вывод о том, что продолжительность пиковой, наиболее тяжелой стадии, ранее не превышала одного года. Последующий рост с учетом низкой стартовой базы и сокращения издержек достаточно быстро компенсировал потери рынка. Однако, все вышеуказанные кризисы имели чисто экономическую сущность. Текущие кризисные явления в экономике накладываются на резкое обострение геополитической ситуации.

3.С учетом вышесказанного в июне-июле 2017г. сделать обоснованное предположение о дате начала стабильного значительного роста экономики РФ не представляется возможным. Старый анекдот: «Для чего Бог создал экономистов? Только для того, чтобы на фоне их прогнозов синоптики выглядели лучше», - остается актуальным.

4. При этом недвижимость, как отрасль экономики, даже за счет девальвации рубля и политических проблем с поставкой импортной техники, едва ли может получить новые импульсы для роста.

8.2 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В МОСКВЕ:⁵

К достижениям столичной экономики можно отнести и постоянно растущее число индивидуальных предпринимателей. За первые пять месяцев 2017-го в столице новых бизнесменов появилось на 20,8 процента больше, чем в январе — мае 2016 года.

За год общее количество действующих ИП увеличилось на 11,1 процента, или на 27 тысяч. Число вновь зарегистрированных юридических лиц подросло на 15,2 процента по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Помимо того, власти ведут борьбу с фирмами-однодневками. Благодаря принятым мерам их стало на 11,8 процента меньше.

Что касается розничной торговли, то ее оборот по сравнению с январем — маем 2016 года вырос на пять процентов в текущих ценах. В то же время предприятия розничной торговли увеличили оборот на 13,2 процента. На долю розницы в неспециализированных магазинах приходится около 53 процентов оборота. За первые пять месяцев 2017 года более чем на 25 процентов выросли объемы производства электрооборудования и фармацевтической продукции. Развивается и производство офисной мебели.

⁵ <https://www.mos.ru/news/item/26250073/>

За первые пять месяцев 2017 года более чем на 25 процентов выросли объемы производства электрооборудования и фармацевтической продукции. Развивается и производство офисной мебели.

В прошлом году Москва заняла первое место в рейтинге налоговой политики российских регионов по версии консалтинговой компании PricewaterhouseCoopers (PwC). А в рейтинге Doing Business по итогам 2016 года Россия заняла 40-е место, достигнув рекордно высокой позиции за всю историю участия в ежегодных докладах. По сравнению с результатом 2011 года страна поднялась на 80 пунктов. Заметное улучшение произошло в области регистрации предприятий. По этому показателю Россия поднялась на 15 пунктов по сравнению с прошлым годом, переместившись с 41-го на 26-е место. Также улучшилась оценка получения разрешений на строительство (рост на четыре пункта — 115-я позиция вместо 119-й). Стабильно высокие позиции достигнуты по показателям регистрации собственности и подключения к электросетям. По ним Россия заняла девятое и 30-е место соответственно.

Инвесторы продолжают активно вкладываться в городские проекты. Самой привлекательной сферой остается строительство. В январе — мае объем строительных работ в столице увеличился на 7,4 процента. Инвестиционные вложения выросли почти на 29 процентов по сравнению с первым кварталом прошлого года.

Как ранее сообщила Наталья Сергунина, заместитель Мэра Москвы по вопросам экономической политики и имущественно-земельных отношений, доля Москвы в общероссийском объеме инвестиций достигла 12 процентов. Объем инвестиций в основной капитал в 2016 году вырос в сопоставимых ценах на 0,7 процента по отношению к результатам 2015 года и составил 1,7 триллиона рублей.

За шесть лет инвестиции в экономику города выросли более чем в полтора раза. Только на развитие ТиНАО за пять лет было направлено около 870 миллиардов рублей прямых инвестиций. Из них на долю города приходится порядка 10–15 процентов, остальное — частные средства.

В Москве созданы благоприятные условия для инвесторов, поэтому им выгодно приходить в город и развивать бизнес. На инвестиционную активность ориентированы все направления экономической политики города. Это стабильная бюджетная политика, налоговое стимулирование, сдерживание роста тарифов, растущие бюджетные инвестиции, а также проводимые городом меры по снижению административных барьеров. Ключевыми факторами инвестиционного роста также являются развитие государственно-частного партнерства и меры по стимулированию инвестиций в реальный сектор экономики.

Главным показателем развития экономики города в первом полугодии 2017-го стал рост номинальной заработной платы. В январе — апреле она поднялась почти на восемь процентов. Положительная динамика наблюдается во всех отраслях (за исключением энергетики, ресторанного бизнеса, спорта и ремонта).

Реальная заработная плата по сравнению с январем — апрелем прошлого года в столице увеличилась на 2,3 процента. Выше темпов инфляции она росла в обрабатывающих производствах, оптовой торговле, ИТ, госуправлении, образовании, здравоохранении, финансовой, страховой, научной и туристической деятельности.

У горожан, занятых в обрабатывающей промышленности, реальные зарплаты выросли в среднем на 8,7 процента. Ведущие отрасли здесь — это производство нефтепродуктов, автопром, фармацевтика, производство одежды и пищевая промышленность.

По итогам прошлого года рост зарплат в России и столице был примерно на одном уровне, отличаясь на 0,3 процентного пункта. Динамика в течение года (по месяцам) различалась.

В Москве также сохраняется низкий уровень зарегистрированной безработицы — всего 0,46 процента. По данным агентства HeadHunter, напряженность на рынке труда постепенно снижается. В апреле работодатели были даже активнее соискателей.

Темпы прироста инфляции в годовом исчислении замедлились — с 8,1 процента в мае прошлого года до 5,1 процента в мае нынешнего. Достичь этого удалось в основном из-за двукратного замедления роста цен на услуги. За пять месяцев 2017-го лидировали в этом смысле страховые и санаторные услуги, а также ставки по потребительским кредитам. В категории «продуктовые товары» падение стоимости

заметнее всего отразилось на апельсинах — цены на них стали ниже на 13,8 процента. Также подешевели сахарный песок, гречневая крупа и куриные яйца.

В январе — мае инфляция в Москве составила 102,4 процента (к декабрю 2016 года), превысив среднероссийский уровень на 0,7 процентного пункта. Кроме того, в апреле — мае наблюдалось ускорение темпов роста инфляции преимущественно за счет роста цен на фрукты и овощи.

8.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки являются помещения в здании в стиле Лофт (Loft), расположенные в Даниловском районе г. Москва. Помещения в стиле лофт отличает свободная планировка, свободное назначение (офисы, апартаменты, мастерские, студии и, площадки для мероприятий т.д.). Зачастую в качестве основы используется верхняя часть здания промышленного назначения.

Учитывая сказанное выше объектом оценки являются помещения свободного назначения, подходящие под офисы, апартаменты, мастерские, студии и, площадки для мероприятий т.д., расположенные в Даниловском и рядом расположенных районах г. Москва.

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

По данным Росреестра (<https://rosreestr.ru/>) в первом полугодии 2017 года в Москве было зарегистрировано около 600 договоров купли-продажи объектов коммерческой недвижимости. Самая дорогая сделка была зарегистрирована в марте 2017 года: было реализовано нежилое помещение общей площадью 13 404,6 м² в Даниловском районе Южного административного округа города Москвы, сумма сделки составила 1 700 000 000 рублей / 126 822,14 рубля за квадратный метр. Минимальная сумма зарегистрированной сделки была зафиксирована в феврале 2017 года и составила 275 000 рублей / 8 487,65 рублей за квадратный метр: было реализовано нежилое здание общей площадью 32,4 м² в районе Вешняки Восточного административного округа города Москвы.

Анализ рынка коммерческой недвижимости города Москвы говорит о том, что в столице отсутствует дефицит предложения коммерческих объектов: на рынке представлен весь спектр объектов коммерческой недвижимости различных классов и назначения. На конец первого полугодия 2017 года в городе предложено к реализации более 50 000 объектов офисной, торговой и производственно-складской недвижимости.

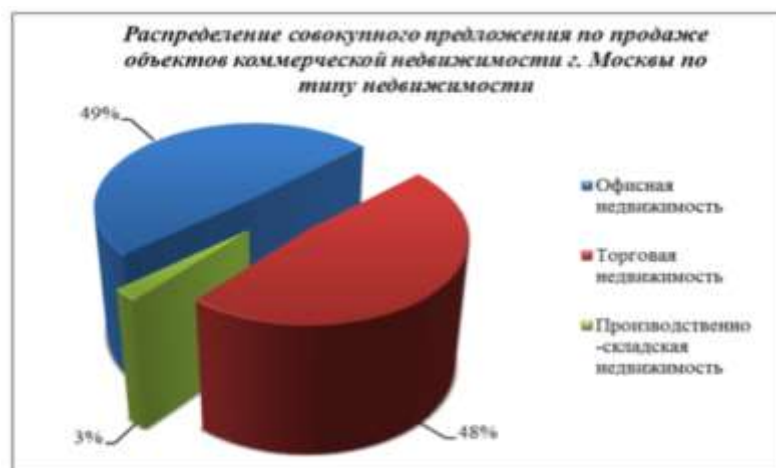
Больше всего предлагается к реализации офисных объектов – 72%, на втором месте торговая недвижимость – 21%, далее следует производственно-складская недвижимость – 7%.

По количеству предложений лидирует Центральный административный округ (ЦАО), на втором месте Южный и Северный административные округа (ЮАО и САО), на третьем – Западный, Юго-Западный и Северо-восточный административные округа (ЗАО, ЮЗАО и СВАО), далее следуют Восточный и Юго-Восточный административные округа (ВАО и ЮВАО), Северо-Западный административный округ (СЗАО), Новомосковский административный округ (НАО), последнее место разделили Зеленоградский и Троицкий административные округа (ЗелАО и ТАО).

Распределение совокупного предложения по продаже объектов коммерческой недвижимости города Москвы по типу недвижимости, на конец первого полугодия 2017 года, выглядит следующим образом:

Рисунок 8-1

Распределение совокупного предложения по продаже объектов коммерческой недвижимости г. Москвы по типу недвижимости

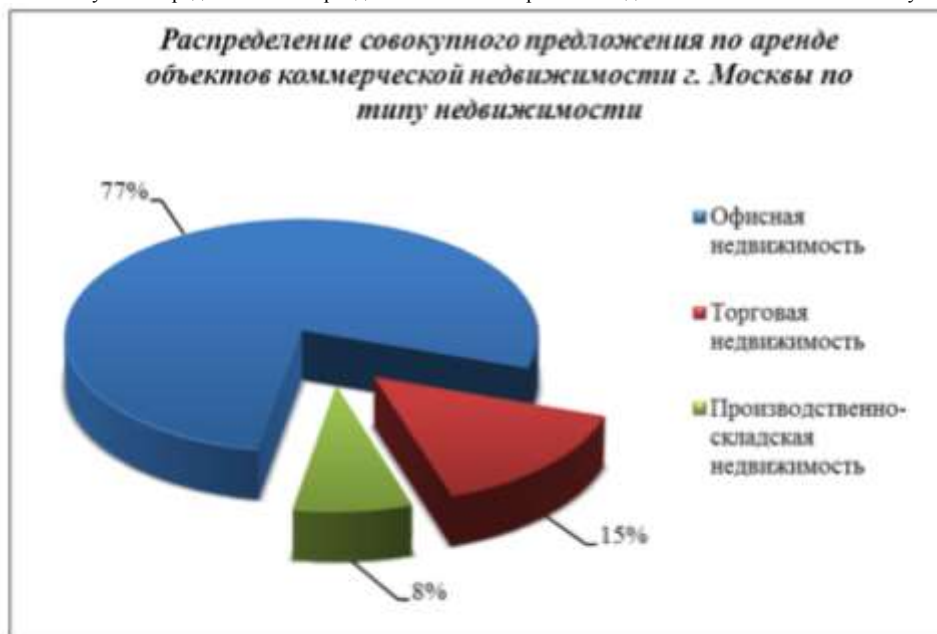


Больше всего к продаже предлагается офисных объектов – 49%, на втором месте торговая недвижимость – 48%, далее следует производственно-складская недвижимость – 3%.

Распределение совокупного предложения по аренде объектов коммерческой недвижимости города Москвы по типу недвижимости, на конец первого полугодия 2017 года, выглядит следующим образом:

Рисунок 8-2

Распределение совокупного предложения по аренде объектов коммерческой недвижимости г. Москвы по типу недвижимости



Абсолютное большинство предлагаемых в аренду коммерческих объектов составляет офисная недвижимость – 77%, на втором месте торговая недвижимость – 15%, далее следует производственно-складская недвижимость – 8%.

По количеству предложений лидирует Центральный административный округ (ЦАО), на втором месте – Южный административный округ (ЮАО), на третьем – Северный и Северо-Восточный административные округа (САО и СВАО), далее следуют Юго-Восточный, Западный, Восточный и Юго-Западный административные округа (ЮВАО, ЗАО, ВАО и ЮЗАО), Северо-Западный административный округ (СЗАО), Новомосковский административный округ (НАО), последнее место разделили Зеленоградский и Троицкий административные округа (ЗелАО и ТАО).

Для повышения качества аналитической базы и качества проводимого анализа рынка коммерческой недвижимости, город Москва был разделен на 24 зоны. В основу деления легли крупные транспортные артерии города, такие как: Садовое кольцо, Третье транспортное кольцо, проспект Мира, Кутузовский проспект, Павловская улица, Николаямская улица, Московская кольцевая автомобильная дорога и Московское малое кольцо (трасса А107, «первая бетонка»).

Наибольшая средняя стоимость 1 м² офисной недвижимости в границах «старой Москвы» была зафиксирована в ЦАО (внутри СК) - 394 784 рубля, наименьшая в ЗелаО - 91 326 рублей. Наибольшая средняя ставка за 1 м² офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована на участке от проспекта Мира до Кутузовского проспекта (от СК до ТТК) и составила 24 191 рубль в год, наименьшая в СВАО (за МКАД) - 10 460 рублей в год.

Наибольшая средняя стоимость 1 м² торговой недвижимости в границах «старой Москвы» была зафиксирована в ЦАО (внутри СК) - 655 000 рублей, наименьшая в САО (за МКАД) - 91 095 рублей. Наибольшая средняя ставка за 1 м² торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована на участке от Николаямской улицы до проспекта Мира (от СК до ТТК) и составила 57 239 рублей в год, наименьшая в СВАО (за МКАД) - 15 600 рублей в год.

Наибольшая средняя стоимость 1 м² производственно-складской недвижимости в границах «старой Москвы» была зафиксирована в ЮЗАО (от ТТК до МКАД) - 145 051 рубль, наименьшая в ВАО (за МКАД) - 28 036 рублей. Наибольшая средняя ставка за 1 м² производственно-складской недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в ЦАО (внутри СК) и составила 14 223 рубля в год, наименьшая в САО (за МКАД) - 4 140 рублей в год.

Средние стоимости 1 м² коммерческой недвижимости города Москвы по всем зонам, на конец первого полугодия 2017 года, представлены в таблице ниже:

Таблица 8-3 Средние стоимости 1 м² коммерческой недвижимости города Москвы на конец первого полугодия 2017 года

Административный округ/ локация	Офисная недвижимость		Торговая недвижимость		Производственно-складская недвижимость	
	Продажа (руб./м ²)	Аренда (руб./м ² /год)	Продажа (руб./м ²)	Аренда (руб./м ² /год)	Продажа (руб./м ²)	Аренда (руб./м ² /год)
ЦАО (внутри СК)	394 784	23 663	655 000	56 537	-	14 223
Проспект Мира - Кутузовский проспект (от СК до ТТК)	316 630	24 191	382 789	40 818	-	11 084
Кутузовский проспект - Павловская улица (от СК до ТТК)	394 299	22 984	524 898	56 050	-	8 741
Павловская улица - Николаямская улица (от СК до ТТК)	171 510	15 145	274 601	36 420	95 411	7 149
Николаямская улица - Проспект Мира (от СК до ТТК)	269 373	20 843	532 166	57 239	-	7 883
ЮАО (за ТТК)	161 108	14 888	328 079	36 512	55 586	5 708
ЮВАО (от ТТК до МКАД)	131 063	11 143	252 453	37 386	57 658	5 554
ВАО (от ТТК до МКАД)	112 678	11 868	269 636	34 933	40 306	5 982
СВАО (от ТТК до МКАД)	170 026	13 219	269 176	45 230	54 515	6 074
САО (от ТТК до МКАД)	165 552	15 136	271 071	39 720	65 525	6 811
СЗАО (от ТТК до МКАД)	171 141	15 413	484 627	42 999	53 916	7 303
ЗАО (от ТТК до МКАД)	193 428	14 828	273 035	38 529	72 024	6 672
ЮЗАО (от ТТК до МКАД)	183 567	18 121	250 345	40 448	145 051	6 798
ЮВАО (за МКАД)	108 845	11 355	265 249	22 375	36 210	8 150
ВАО (за МКАД)	100 637	11 513	113 264	23 085	28 036	4 775
СВАО (за МКАД)	117 378	10 460	128 804	15 600	56 250	7 433
САО (за МКАД)	92 097	11 864	91 095	-	70 093	4 140
СЗАО (за МКАД)	161 381	14 521	430 789	38 109	-	5 632
ЗАО (за МКАД)	188 422	16 435	209 124	34 343	-	5 830
ЮЗАО (за МКАД)	149 378	15 989	177 914	33 666	-	6 868
ЗелаО	91 326	11 915	97 489	21 326	42 815	5 142
НАО	107 304	11 883	89 841	15 392	54 065	5 110
ТАО (до ММК (А107))	79 347	11 091	99 194	16 539	47 580	4 287
ТАО (за ММК (А107))	-	-	55 052	-	21 661	3 019

* СК – Садовое кольцо; ТТК – Третье транспортное кольцо; МКАД – Московская кольцевая автомобильная дорога; ММК (А107) – Московское малое кольцо (трасса А107).

Минимальная стоимость 1 м² в границах «старой Москвы» в сегменте офисной недвижимости была зафиксирована в ЮВАО (от ТТК до МКАД) и составила 36 344 рубля, максимальная стоимость была зафиксирована в ЦАО (внутри СК) и составила 2 105 263 рубля. Минимальная ставка за 1 м² офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована сразу в двух зонах: на участке от Павловской улицы до Николаямской улицы (от СК до ТТК) и в ЮВАО (от ТТК до МКАД), и составила 1 000 рублей в год. Максимальная арендная ставка за 1 м² была зафиксирована на участке от Николаямской улицы до проспекта Мира (от СК до ТТК) и составила 144 000 рублей в год.

Минимальная стоимость 1 м² в границах «старой Москвы» в сегменте торговой недвижимости была зафиксирована в ВАО (за МКАД) и составила 33 058 рублей, максимальная стоимость была зафиксирована на участке от Николаямской улицы до проспекта Мира (от СК до ТТК) и составила 3 206 349 рублей. Минимальная ставка за 1 м² торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была

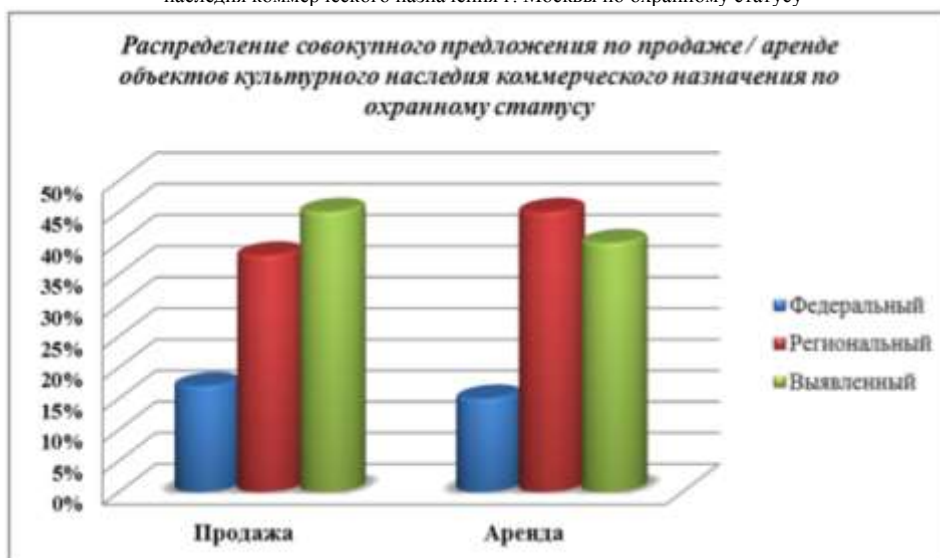
зафиксирована в ЮВАО (за МКАД) и составила 1 164 рубля в год. Максимальная арендная ставка за 1 м² была зафиксирована на участке от Павловской улицы до Николаямской улицы (от СК до ТТК) и составила 405 000 рублей в год.

Минимальная стоимость 1 м² в границах «старой Москвы» в сегменте производственно-складской недвижимости была зафиксирована в ЮВАО (от ТТК до МКАД) и составила 8 165 рублей, максимальная стоимость была зафиксирована в ЗАО (от ТТК до МКАД) и составила 145 985 рублей. Минимальная и максимальная ставки за 1 м² производственно-складской недвижимости, предлагаемой в аренду, были зафиксированы в ЮВАО (за МКАД) и составили 970 и 42 840 рублей в год, соответственно.

Москва – крупный культурный центр Европы и мира, в городе сосредоточено более трети исторических объектов страны, многие из которых занесены в список Всемирного наследия ЮНЕСКО. Тысячелетняя история Москвы сохранилась и в ее архитектуре – в городе расположены объекты культурного наследия с федеральным, региональным и выявленным охранным статусом, многие из которых предлагаются к реализации в качестве объектов коммерческой недвижимости.

Распределение совокупного предложения по продаже / аренде объектов культурного наследия коммерческого назначения города Москвы по охранным статусам, на конец первого полугодия 2017 года, выглядит следующим образом:

Рисунок 8-3
Распределение совокупного предложения по продаже / аренде объектов культурного наследия коммерческого назначения г. Москвы по охранным статусам



Больше всего к продаже предлагается выявленных объектов культурного наследия – 45%, на втором месте региональные объекты культурного наследия – 38%, далее следуют федеральные объекты культурного наследия – 17%.

Большинство предлагаемых в аренду коммерческих объектов составляют региональные объекты культурного наследия – 45%, на втором месте выявленные объекты культурного наследия – 40%, далее следуют федеральные объекты культурного наследия – 15%.

Большинство предлагаемых к реализации объектов культурного наследия расположено в пределах Третьего транспортного кольца, поэтому для повышения качества аналитической базы и качества проводимого анализа рынка объектов культурного наследия коммерческого назначения, город Москва был разделен на 2 зоны: ЦАО (внутри СК) и участок между СК и ТТК. За пределами Третьего транспортного кольца предложений по реализации объектов культурного наследия коммерческого назначения не обнаружено.

Наибольшая средняя стоимость 1 м² объектов культурного наследия коммерческого назначения была зафиксирована в ЦАО (внутри СК) - 458 060 рублей за федеральный объект культурного наследия, наименьшая на участке между СК и ТТК - 248 472 рубля за региональный объект культурного наследия. Наибольшая средняя ставка за 1 м² объектов культурного наследия коммерческого назначения, предлагаемых в аренду, была зафиксирована в ЦАО (внутри СК) и составила 30 927 рублей в год за

федеральный объект культурного наследия, наименьшая на участке между СК и ТТК - 16 200 рублей в год за федеральный объект культурного наследия.

8.5 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, НАПРИМЕР СТАВКИ ДОХОДНОСТИ, ПЕРИОДЫ ОКУПАЕМОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ

Важными ценообразующими факторами при оценке торгово-офисной недвижимости являются:

- передаваемые права
- условия финансирования
- условия продажи
- дата продажи / предложения
- местоположение
- площадь помещений
- расположение относительно красной линии
- функциональное назначение
- физическое состояние здания
- качество и состояние внутренней отделки
- материал стен
- этаж расположения
- инженерно-техническое оснащение
- удаленность от метро
- тип объекта
- наличие парковки
- состав арендной платы
- наличие отдельного входа

В случае необходимости, данные факторы изучены и проанализированы в соответствующих разделах Отчета дополнительно.

Передаваемые права

Данный фактор учитывает разницу в юридическом статусе (набор прав - аренда/собственность), и влияет на стоимость объекта недвижимости.

Условия финансирования

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

Цены сделок для разных объектов могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, можно выделить:

- получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании) для приобретения объекта недвижимости;

- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи;

Первый вариант требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Во втором варианте корректировка не требуется, так как сделка реализована из текущей стоимости денег на дату продажи.

Условия продажи

Корректировка на данный элемент сравнения отражает:

- нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем;
- неполную информированность, срочную потребность в деньгах и другие вынужденные обстоятельства, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или покупки объекта недвижимости;

- нетипичный срок экспозиции объекта на рынке (продажа в условиях банкротства).

В общем виде корректировка определяется как разница между рыночной стоимостью (арендной ставкой) объекта недвижимости без каких-либо отклонений по чистоте сделки и стоимостью продажи (ставке аренды) рассматриваемого сравнимого объекта недвижимости с выявленными нетипичными мотивациями его приобретения.

Дата продажи/предложения

Данная поправка учитывает влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж и арендных ставок.

Местоположение

Поправки были рассчитаны на основании данных, изложенных в сборнике «Справочник оценщика недвижимости. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 8-1

Классификация типовых территориальных зон внутри города

Таблица 66

Типовые зоны в пределах города	код
Культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
Центры административных районов города, зоны точечной застройки (территории бизнес центров и крупных торговых центров)	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы (кварталы застройки после 90-х годов современными высокэтажными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	IV
Охраны городов, промзоны (районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки)	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

137

Таблица 69

цены		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,15	1,25	1,35	1,61	1,35
	II	0,87	1,00	1,09	1,18	1,40	1,18
	III	0,80	0,92	1,00	1,08	1,29	1,08
	IV	0,74	0,85	0,93	1,00	1,19	1,00
	V	0,62	0,71	0,78	0,84	1,00	0,84
	VI	0,74	0,85	0,93	1,00	1,19	1,00

Таблица 70

арендные ставки		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,15	1,25	1,35	1,64	1,35
	II	0,87	1,00	1,09	1,18	1,43	1,18
	III	0,80	0,92	1,00	1,08	1,31	1,08
	IV	0,74	0,85	0,93	1,00	1,21	1,00
	V	0,61	0,70	0,76	0,82	1,00	0,82
	VI	0,74	0,85	0,93	1,00	1,21	1,00

Площадь помещений

Следующий важный ценообразующий фактор – общая площадь.

Поправки были рассчитаны на основании данных, изложенных в «Справочнике оценщика недвижимости - 2017. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 8-5

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
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	1,45
	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

Расположение относительно красной линии

Для офисных помещений повышающим фактором является расположение на красной линии.

Для определения величины корректировки используется исследование рынков недвижимости, приведенное в «Справочнике оценщика недвижимости – 2017» в разделе «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А. по следующей таблице:

Таблица 8-6

4.2. Элемент сравнения – расположение относительно «красной линии»

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

Таблица 81

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,82

Наличие отдельного входа для встроенно-пристроенных помещений

При необходимости для определения величины корректировки используется исследование рынков недвижимости, приведённое в «Справочнике оценщика недвижимости – 2017» в разделе «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А. по следующей таблице:

Таблица 8-7

5.5. Элемент сравнения – наличие отдельного входа

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

Таблица 123

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

Инженерно-техническое оснащение

В случае, если необходимо ввести корректировку на наличие того или иного инженерно-технического оснащения, можно воспользоваться Электронным справочником оценщика «Оценщики и эксперты» (<http://ocenschiki-i-eksperty.ru/appraiser-handbook>).

Корректировка на наличие коммуникаций для торговой недвижимости: переход от цен объектов без — к ценам объектов с водоснабжением (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принимавших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок раскрываемой информации за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение (%)	Модальный интервал (%)	Количество экспертных оценок
Все периоды	9,84	4 — 8	122
4 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2015 года	10,44	7 — 10	18
1 квартал 2015 года	10,6	8 — 10	10
4 квартал 2014 года	10,5	10 — 13	20
3 квартал 2014 года	9,34	9 — 11	16
2 квартал 2014 года	10,06	5 — 8	45

Корректировка на наличие коммуникаций для торговой недвижимости: переход от цен объектов без — к ценам объектов с теплоснабжением (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принимавших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок раскрываемой информации за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение (%)	Модальный интервал (%)	Количество экспертных оценок
Все периоды	16,03	7 — 11	122
4 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	14,41	8 — 11	10
2 квартал 2015 года	15,12	9 — 16	21
1 квартал 2015 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2014 года	15,16	11 — 15	19
3 квартал 2014 года	16,59	9 — 15	17
2 квартал 2014 года	17,78	10 — 14	46

Тип объекта

Поправки были рассчитаны на основании данных, изложенных в «Справочнике оценщика недвижимости – 2017» в разделе «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

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

Таблица 109

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

Функциональное назначение

По итогам анализа рынка г. Москвы можно сделать вывод о том, что достаточно предложений аналогичного функционального назначения.

Физическое состояние здания

Для расчета корректировки на состояние здания использовались данные, приведенные в «Справочнике оценщика недвижимости – 2017» в разделе «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А. в следующей таблице:

5.7. Элемент сравнения – физическое состояние объекта

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

Таблица 137.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,22	1,24
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,70	0,73
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,21	1,20	1,23
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,71	0,74

Качество и состояние внутренней отделки

При необходимости для определения величины корректировки используется исследование рынков недвижимости, приведенное в «Справочнике оценщика недвижимости – 2017» в разделе «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А. по следующей таблице:

Таблица 8-10

Матрицы коэффициентов

Таблица 147

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требует косметического ремонта	1,08	1	0,85	0,70
	среднее состояние	1,27	1,18	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

Таблица 148

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,77	0,63
	требует косметического ремонта	1,10	1	0,85	0,70
	среднее состояние	1,30	1,18	1	0,82
	отделка "люкс"	1,59	1,43	1,22	1

Материал стен

Поправка может быть рассчитана на основании данных, изложенных в «Справочнике оценщика недвижимости – 2017» в разделе «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 8-11

5.4. Элемент сравнения – материал стен
Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 115

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,83	0,81	0,84
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,71	0,70	0,73
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,87	0,86	0,88
Отношение удельной арендной ставки деревянного объекта к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,76	0,75	0,77

Этаж расположения

Этаж расположения помещения также является одним из важных ценообразующих факторов на рынке недвижимости для арендных ставок. Поправки были рассчитаны на основании данных, изложенных в «Справочнике оценщика недвижимости – 2017» в разделе «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 8-12

Матрицы коэффициентов

Таблица 129

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

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

Наличие парковки

Ставки аренды и цены продаж коммерческой недвижимости зависят от наличия парковки.

Поправки могут быть рассчитаны на основании данных, изложенных в «Справочнике оценщика недвижимости – 2017» в разделе «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 8-13

Матрицы коэффициентов

Таблица 98

Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		без парковки	стихийная	организованная
объект оценки	без парковки	1	0,89	0,80
	стихийная	1,12	1	0,90
	организованная	1,25	1,11	1

Состав арендной платы

При необходимости для определения величины корректировки используется исследование рынков недвижимости, приведённое в «Справочнике оценщика недвижимости – 2017» в разделе «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А. по следующей таблице:

Наименование коэффициента	Доверительный интервал		
	Среднее значение		
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной арендной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,20	1,19	1,22

Тип сдаваемой площади

При необходимости для определения величины корректировки используется исследование рынков недвижимости, приведённое в «Справочнике оценщика недвижимости – 2017» в разделе «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А. по следующей таблице:

Таблица 8-15

Наименование коэффициента	Арендная ставка		
	Среднее	Расширенный интервал	
Состояние отделки			
Отношение арендной ставки объекта без отделки либо требующего замены отделки, к ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт)	0,80	0,70	0,97
Отношение арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта ("советский" ремонт), к ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт)	0,85	0,75	0,95
Отношение арендной ставки объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт), к ставке такого же объекта с отделкой "люкс" (дизайн проект)	0,82	0,70	0,90
Тип площади			
Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади	0,68	0,50	0,88
Отношение ставок за площади под терминалы, банкоматы, вендинговые аппараты к ставкам за основные площади	2,38	1,25	4,00

Текущая доходность

Принято согласно данным сборников «Справочнике оценщика недвижимости – 2017» в разделе «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 8-16

6.1. Текущая доходность на активном рынке			
6.1.1. Коллективное мнение оценщиков			
Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов			
Таблица 55			
Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,4%	11,0%	11,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,6%	11,0%	12,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,8%	11,3%	12,3%

Процент недозагрузки

Процент недозагрузки определен согласно данным содержащимся в «Справочнике оценщика недвижимости – 2017» в разделе «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А. по следующей таблице:

Таблица 8-163

3.1. Процент недозагрузки на активном рынке

3.1.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 5

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,1%	10,4%	11,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,4%	12,7%	14,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,3%	11,4%	13,1%

Операционные расходы

Операционные расходы определены данными содержащимся в «Справочнике оценщика недвижимости – 2017» в разделе «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А.:

Таблица 8-17

4.1. Расходы на содержание в процентах от потенциального валового дохода (ПВД)

4.1.1. Коллективное мнение оценщиков

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	
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%

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

В результате анализа ценообразования на рынке недвижимости свободного назначения в г. Москве были выявлены следующие факторы, влияющие на стоимость и ставку аренды:

- передаваемые права
- условия финансирования
- условия продажи
- дата продажи / предложения
- местоположение

- площадь помещений
- расположение относительно красной линии
- физическое состояние здания
- качество и состояние внутренней отделки
- материал стен
- этаж расположения
- инженерно-техническое оснащение
- удаленность от метро
- тип объекта
- функциональное назначение
- наличие парковки
- состав арендной платы
- наличие отдельного входа

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

9.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОНЯТИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

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;
- 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.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

9.2 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ

Основными документами при проведении оценки являются Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральные стандарты оценки (ФСО №1,2,3,7), обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные Приказами Минэкономразвития России.

Согласно пунктам раздела II. «Общие понятия оценки» Федерального Стандарта Оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»:

«5. 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 № 2)».

6. 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.

7. 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.»

9.3 ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки – это документально, и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача Оценщика – определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируемого в итоговом суждении.

Проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. На этом этапе осуществляется:

- осмотр объекта оценки: на данном этапе оценщик осматривает и фотографирует объект оценки.
- сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта оценки.

- анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.

- сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемым объектам, так и к сопоставимыми с ними другими объектами, недавно проданными или сданными в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных изданиях, публикациях.

3. Применение подходов к оценке объекта оценки, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки рыночной стоимости объектов рассматриваются три классических подхода: затратный, сравнительный и доходный. В случае использования не всех подходов приводятся обоснованные доводы об отказе от расчета тем или иным подходом. Использование разных подходов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта.

4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. На этом этапе после анализа результатов, полученных разными подходами, оценщик взвешивает достоинства и недостатки каждого и устанавливает окончательную стоимость объекта на основании результатов всех подходов и выбранных для каждого из них весовых коэффициентов.

5. Подготовка отчета об оценке. На данном этапе аналитически согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде письменного отчета.

9.4 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В рамках Отчета определяется наиболее эффективное использование объекта оценки.

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 (ФСО №7).

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.

Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки имущества положение о наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объекта оценки, включающего 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 (ФСО №7).

Анализ оптимального использования состоит в проверке соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений;
- быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть финансово целесообразным, т.е. использование должно обеспечивать доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых обоснована экономически.

Вывод: Исходя из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования помещений, а также анализа предоставленной информации, наивысший доход, возможно, получить, используя его в качестве помещений, по их назначению (как офисы, студии, апартаменты, МОП и т.д.), поскольку перепрофилирование объекта является нецелесообразным.

9.5 АНАЛИЗ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ

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

В при оценке объекта оценки будут использован *сравнительный подход*.

Согласно ФСО №1 п.19 «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». Согласно ФСО №7 п. 24а «Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений».

Объектами оценки являются помещения, таким образом согласно ФСО №7 п.24а - затратный подход не применен.

Согласно ФСО №1 п.13 «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». Согласно ФСО №7 п.22а «Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений». *На дату оценки в городе Москва было найдено достаточное количество предложения о продаже объектов аналогичных объекту оценки. Учитывая цели оценки, а так же наличие вторичного рынка сравнительный подход был применен.*

Согласно ФСО №1 п.16 «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.» Согласно ФСО №7 п.23а «Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов».

На дату оценки в городе Москва было найдено достаточное количество предложения о продаже объектов аналогичных объекту оценки. Учитывая цели оценки, а так же наличие рынка аренды доходный подход был применен.

Согласование результатов

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом.

При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

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

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением Оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

9.6 ОПИСАНИЕ ЭТАПОВ ОЦЕНКИ

Следует отметить, что объектами оценки являются помещения, расположенные в одном здании, но отличающиеся друг от друга площадью, этажом расположения, типом отделки (люкс, черновая, простая), назначением МОП и основные помещения), наличием или отсутствием отдельного входа. Для удобства расчетов оценка производится в следующей последовательности:

1. Расчет сравнительным подходом величины стоимости 1 кв. м, помещений офисного назначения (без мест общего пользования), с отделкой класса люкс, расположенных на 2 этаже и выше, не имеющих отдельного входа, площадью до 100 кв. м;
2. Расчет доходным подходом величины стоимости 1 кв. м, помещений офисного назначения (без мест общего пользования), с отделкой класса люкс, расположенных на 2 этаже и выше, не имеющих отдельного входа, площадью до 100 кв. м;
3. Согласование результатов полученных при применении сравнительного и доходного подходов;
4. Корректировка полученной рыночной стоимости 1 кв. м помещений офисного назначения (без мест общего пользования), с отделкой класса люкс, расположенных на 2 этаже и выше, не имеющих отдельного входа, площадью до 100 кв. м в соответствии с имеющимися характеристиками оцениваемых помещений.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

В рамках сравнительного подхода применяются следующие методы оценки:

- метод сравнения продаж;
- метод валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж

При применении метода прямого сравнительного анализа продаж стоимость объекта оценки определяется путем сравнения с ценами продажи или предложений аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи или ценой предложения аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимого объекта вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Основная формула метода сравнения продаж:

$$C = \frac{\sum (A_i \times K_{ij} + K'_{ij}) \times V_i}{\sum V_j} \times S$$

где: С – рыночная стоимость объекта оценки;

A_j – цена объекта-аналога;

K_{ij} – величина относительной корректировки (процентной);

K'_{ij} – величина абсолютной корректировки (стоимостной);

i – номер элемента сравнения;

j – номер объекта-аналога;

V_j – весовой коэффициент при согласовании скорректированных стоимостей объектов-аналогов;

S – количество единиц сравнения объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий.

Подробное исследование рынка с целью отбора и получения достоверной информации о сопоставимых объектах

Сопоставимым (сходным) объектом объекта оценки признается сходный по основным экономическим, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки или предложения на продажу объекта. Таким образом, при отсутствии или недоступности информации о ценах сделок с аналогичными объектами оценщиком используется информация о ценах предложения (спроса).

Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, условий оплаты сделки, физических характеристиках, местоположении, условиях сделки и т.д.

Выборка объектов аналогов удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения. Для проверки этих условий вычисляются: коэффициент вариации (допустимое значение $\geq 30\%$), коэффициент асимметрии, коэффициент эксцесса, стандартная ошибка асимметрии и стандартная ошибка эксцесса. Значение отношения коэффициента асимметрии к величине стандартной ошибки асимметрии должно быть не более трех. Значение отношения коэффициента эксцесса к величине стандартной ошибки эксцесса должно быть не более трех. Выборка объектов – аналогов проверяется на наличие выбросов.

Анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по имеющимся расхождениям. Оценщик осуществляет и обосновывает выбор единицы сравнения объекта оценки и сходных объектов. В обязательном порядке анализируются следующие элементы сравнения:

- ✓ Состав передаваемых прав на объект (как на улучшения, так и на земельный участок);
- ✓ Условия финансирования (оплата в рассрочку, ипотечный кредит, ссуда, государственное финансирование и т.п.)
- ✓ Условия продажи. Сделки (купля-продажа, сдача в аренду, имущественный найм, мена, дарение, ипотека, расторжение договора, долевое строительство и т.п.);
- ✓ Время продажи (дата предложения);
- ✓ Месторасположение;

✓ Физические отличия.

Кроме того, в соответствии с назначением оцениваемого объекта, аналоги сравниваются по основным ценообразующим факторам, выявленным оценщиками в ходе исследования соответствующего сегмента рынка.

Корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом.

Базой для внесения поправок является цена продажи сопоставимого объекта недвижимости. Если элемент сопоставимой продажи превосходит по качеству тот же элемент в оцениваемом объекте, то делается минусовая поправка, если же уступает - то вносится плюсовая поправка.

Сначала оценщиками последовательно вносятся поправки по первым четырем элементам сравнения (состав передаваемых прав, условия финансирования, условия продажи, время продажи). Далее вносятся корректировки по другим ценообразующим факторам.

В оценке используются процентные и абсолютные поправки (корректировки).

Приведенная стоимость аналога с учетом процентной поправки производится по формуле:

$$V = (V_{ед} \times K_{ед}) \times Ппр = (V_{ед} \times Ппр) \times K_{ед}$$

где: V - стоимость оцениваемого объекта;

$V_{ед}$ - цена единицы сравнения;

$K_{ед}$ - количество единиц сравнения;

$(V_{ед} \times K_{ед})$ - цена аналога до учета поправки;

$Ппр$ - величина процентной поправки.

Абсолютные денежные поправки (корректировки) изменяют на определенную сумму цену всего объекта, а относительные - лишь одной единицы сравнения.

Стоимость оцениваемого объекта с учетом относительной денежной поправки производится по формуле:

$$V = (V_{ед} \times K_{ед}) + (Под \times K_{ед}) = (V_{ед} + Под) \times K_{ед}$$

где: $Под$ - величина относительной денежной поправки, остальные обозначения идентичны обозначениям предыдущей формулы.

Относительную денежную поправку удобнее относить к цене единицы сравнения, поэтому общая величина для всего объекта зависит от количества единиц сравнения. Стоимость оцениваемого объекта с учетом абсолютной денежной поправки выглядит следующим образом:

$$V = (V_{ед} \times K_{ед}) + Пад,$$

где: $Пад$ - величина абсолютной денежной поправки, остальные обозначения соответствуют обозначениям в предыдущей формуле.

Методы расчета поправок (корректировок):

Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.

Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них. Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок

критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

После корректировки цен объектов-аналогов, для целей определения окончательной стоимости объекта оценки, необходимо произвести процесс взвешивания скорректированных цен по каждому объекту-аналогу.

Метод валового рентного мультипликатора основывается на предположении, что существует прямая зависимость между рыночной стоимостью объекта недвижимости и потенциальным рентным доходом, который может быть получен при сдаче этого объекта в аренду.⁶ Этот метод используется для оценки стоимости объекта недвижимости, если в качестве исходных данных известна арендная ставка, по которой данный объект может быть сдан в аренду. Мультипликатор позволяет также решать обратную задачу: Определять требуемую арендную ставку по известной стоимости объекта недвижимости. По технике оценки такой метод близок к методу прямой капитализации.

Источником информации для определения данного мультипликатора служат статистические данные, представленные парами значений: цена продажи и рыночная арендная ставка для каждого объекта, принадлежащего одному классу объектов недвижимости. Место нахождения объекта недвижимости примерно одинаково влияет на цены продаж и арендные ставки, соотношение между этими двумя величинами сохраняется постоянным.

По смыслу мультипликатора рентных платежей для его расчета на основе статистических данных нужны значения цен продаж и арендных ставок, отнесенные к одним и тем же объектам. В этом случае определение мультипликатора валовых рентных платежей не вызывает трудностей. Однако на практике ситуация осложняется тем, что объект недвижимости либо продается, либо сдается в аренду. Поэтому Оценщик обычно располагает выборочными данными, представленными двумя независимыми группами: по ценам предложений одних объектов данного класса и ценам аренды, но уже по другим объектам из того же класса, что приводит к определенным затруднениям в определении данного мультипликатора. Для преодоления указанного затруднения обычно используется следующая процедура: определяется перечень продающихся объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом, затем для этих аналогов подбираются соответствующие им предложения по аренде офисных объектов.

В данном отчете расчеты сравнительным подходом будут произведены методом сравнения продаж
Выбор единицы сравнения

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения. Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв. м общей площади объекта. Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Тексты объявлений предложений о продаже (аренде) объектов коммерческой недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м общей площади объектов.

- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены за 1 кв. м, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения. Можно привести такой пример: стоимость объекта площадью 50 м² не обязательно в два раза выше, чем за объект площадью 100 м², потому что в зависимости от

6 <http://www.labrate.ru/leifer/determination-of-the-gross-rental-multiplier-2009.htm>

факторов спроса и предложения на данном сегменте рынка стоимость 1 м² объекта площадью 50 м² может быть как дороже, так и дешевле стоимости 1 м² объекта площадью 100 м².

Единицей сравнения будет являться один квадратный метр общей площади объекта

10.1 ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНЩИКУ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ И ПРАВИЛА ИХ ОТБОРА ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ ПОМЕЩЕНИЙ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Методология сравнительного подхода

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

При сравнительном подходе с применением корректировок стоимость объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{сравнит}} = \sum_{i=1}^n (C_i \times K_j = 1 \div m) \times V_i$$

где:

C_i - стоимость i -ого аналога;

$K_j = 1 \div m$ - корректировки к стоимости аналога;

V_i - весовой коэффициент к стоимости аналога (сумма всех весовых коэффициентов равна 1,0).

Методы расчета поправок (корректировок)

1. Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

2. Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.

3. Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

4. Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

5. Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них.

Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

Подбор и описание объектов-аналогов

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей между объектом оценки и объектами-аналогами.

Для подбора объектов-аналогов оценщиком были проанализированы данные интернет-ресурсов. Весь объем обнаруженных на дату оценки предложений по продаже аналогичных объектов приведен в разделе 8.3 настоящего Отчета. Из обнаруженного массива предложений по продаже аналогичных объектов оценщиком отбирались наиболее близкие объекту оценки по основным, обнаруженным в процессе анализа рынка, ценообразующим характеристикам:

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов улучшений, входящих в состав объекта оценки

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей между объектом оценки и объектами-аналогами.

Для расчетов рыночной стоимости помещений свободного назначения отобраны всевозможные, максимально схожие по ценообразующим факторам:

- ✓ передаваемые права
- ✓ условия финансирования
- ✓ условия продажи
- ✓ дата продажи / предложения
- ✓ местоположение
- ✓ площадь помещений
- ✓ расположение относительно красной линии
- ✓ функциональное назначение
- ✓ физическое состояние здания
- ✓ качество и состояние внутренней отделки
- ✓ материал стен
- ✓ этаж расположения
- ✓ инженерно-техническое оснащение
- ✓ удаленность от метро
- ✓ тип объекта
- ✓ наличие парковки
- ✓ наличие отдельного входа

10.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Стоимость объекта оценки определяем путем сопоставления с аналогичными по назначению объектами, выставленными на рынке на дату оценки в г. Москва с корректировкой показателей стоимости. Источник информации – сайт avito.ru. Аналоги см. Приложение №3.

Состояние аналогов по всем элементам сравнения определены по данным объявлений и личного интервью по телефону.

Описание корректировок:

1. Аналоги, так же как и объекты оценки, принадлежат к одному сегменту рынка – земельные участки под коммерческие строения в г. Москва, все объекты аналоги передаются на правах аренды, при типичных для рынка аналогичных объектов условиях финансирования и продажи.

Условия рынка на дату оценки сопоставимы с условиями рынка на дату предложения объектов аналогов, то есть, изменения цен за период между датами предложения и датой оценки нет, данный период не выходит за рамки типичного срока экспозиции аналогичных объектов.

Так же как и объект оценки объекты аналоги имеют:

- коммуникации;
- все аналоги расположены в г. Москва в сопоставимых районах, согласно «Справочника оценщика недвижимости – 2016» Лейфер, Том 3, стр. 84 это - «Спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90 годов застроенными современными зданиями)» ;

Корректировки по описанным выше элементам сравнения не производятся.

2. Перевод цены оферты в цену сделки. Реальные сделки по купле-продаже объектов нежилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к., как правило, цена оферты изначально несколько завышена на «торг». В противном случае продавец в объявлении уточняет: «без торга». Кроме того в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Корректировка принята на основании «Справочника оценщика недвижимости-2016», Лейфер, Том 3, стр. 279. Корректировка на торг принимается в размере -9,7%.

Рисунок 10-1
Корректировка на торг

9.1.1. Активный рынок
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, в границы доверительных интервалов
Таблица 77

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,2%	9,8%	10,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	9,2%	10,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	9,2%	8,8%	9,7%
4.1. Земельные участки под ИЖС	12,7%	12,0%	13,3%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,2%	7,6%	8,7%
5. Земельные участки под объекты рекреации	7,8%	7,3%	8,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	10,7%	10,1%	11,3%

3. Корректировка на размер земельного участка рассчитывается по данным «Справочника оценщика недвижимости-2016», Лейфер, Том 3, стр. 176, табл. 53.

Рисунок 10-2
Таблица корректировок на площадь зу

Таблица 53

Земельные участки под офисно-торговую застройку		аналог				
Площадь, га	объект оценки	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3
		<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33
0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24	
0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14	
1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04	
≥3	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00	

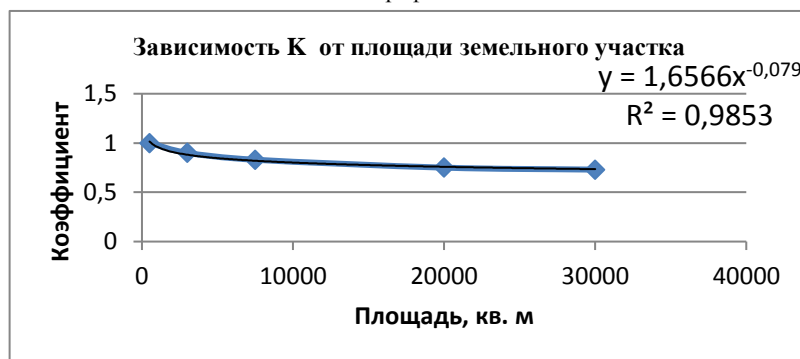
Используя данные первой графы вышеуказанных данных, составим таблицу значений:

Таблица 10-1
Таблица значений

Площадь, кв. м	К
500	1
3000	0,9
7500	0,83
20000	0,75
30000	0,73

Для расчета корректировки средствами Microsoft Excel составим график зависимости, построим линию тренда и выведем уравнение зависимости:

График 10-1



Подставляя в уравнение данные рассчитаем коэффициент корректировки по формуле $K_{кр} = K_o / K_a$, где K_o – коэффициент для участка объекта оценки, K_a – коэффициент для участка объектов аналогов, расчет см. в таблице ниже:

Таблица 10-2
Расчет корректировки на площадь

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Площадь, кв.м.	50 000	30 000	15 000	3 734
Коэффициент по данным справочника Лейфера-2016	0,7860	0,8179	0,8634	0,9623
Расчетный коэффициент корректировки на размер земельного участка	1,22	1,18	1,11	

4. Анализ полученных результатов.

Для проверки полученных результатов на однородность был рассчитан коэффициент вариации.

Коэффициент вариации – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путем исключения самых больших и самых маленьких значений. Источник: Степанов В.Г. Статистика. Часть 1. Учебный курс (учебно-методический комплекс).

Расчет был произведен по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100 \% \quad (1)$$

Где,

σ – это среднее квадратичное отклонение

\bar{X} – это среднее арифметическое значений.

Расчет дисперсии был произведен по формуле:

$$\sigma^2 = \frac{\sum(X - \bar{X})^2}{n} \quad (2)$$

Где

σ^2 – это дисперсия признака

X – показатель

\bar{X} – это среднее арифметическое значений.

n – количество значений.

Таблица 10-3
Расчет коэффициента вариации

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв. м (Pi)	Среднее значение, руб./кв. м (Pcp.)	Среднеквадратическое отклонение (σ)	Коэффициент вариации (v)
Аналог №1	8 844	8077	939 904	12,00
Аналог №2	8 677			
Аналог №3	6 709			

Коэффициент вариации составил 12% это меньше 33%. Данный показатель свидетельствует, что полученные результаты однородны.

5. Вес. В результате расчета по каждому аналогу образуется сумма корректировок. Чтобы согласовать результаты и вывести итоговую стоимость, необходимо присвоить каждому аналогу определенный вес (весовой коэффициент) в итоговой стоимости. Для этого был применен математический способ расчета весовых коэффициентов, так как он является наиболее объективным с точки зрения оценщика. Для этого был рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Величины корректировок берутся, выраженные в процентах. Формула для расчета выглядит таким образом:

$1/ск1 / (1/ск1+1/ск2+1/ск3)$, где:

ск1 - сумма корректировок по аналогу №1

ск2 - сумма корректировок по аналогу №2 и т.д.

Таблица 10-4
Расчет весов

Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Обратная величина сумме корректировок для каждого аналога	3,12500	3,70370	4,76190
Общая сумма баллов	11,5906		
Вес каждого аналога	0,26962	0,31954	0,41084

Расчет стоимости земельного участка представлен с таблице ниже:

Таблица 10-5
Расчет стоимости земельного участка

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Адрес	М Бульвар Дмитрия Донского	М Автозаводская	М Полежаевская	Москва, Духовской пер, 17с10
Площадь, кв.м.	50 000	30 000	15 000	3 734
Цена предложения (продажи), руб	400 000 000	245 000 000	100 000 000	
Назначение	коммерческое	коммерческое	коммерческое	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов
Коммуникации	имеются или расположены рядом	имеются или расположены рядом	имеются или расположены рядом	имеются или расположены рядом
Условия финансирования	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	
Дата предложения (продажи)	04.10.2017	28.09.2017	01.10.2017	
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	предложение
Поправка на торг, %	-9,7%	-9,7%	-9,7%	
Абсолютная величина корректировки	9,7%	9,7%	9,7%	
Скорректированная цена, руб	361 200 000	221 235 000	90 300 000	
Стоимость кв.м., руб.	7 224	7 375	6 020	

Местоположение	Спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90 годов высотными современными зданиями)	Спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90 годов высотными современными зданиями)	Спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90 годов высотными современными зданиями)	Спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90 годов высотными современными зданиями)
Корректировка по Лейферу	0,77	0,77	0,77	0,77
Поправка на расположение	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки	0,0%	0,0%	0,0%	
Стоимость кв.м., руб.	7 224	7 375	6 020	
Передаваемые имущественные права, ограничения	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	7 224	7 375	6 020	
Коэффициент по Лейферу-2016	0,7860	0,8179	0,8634	0,9623
Расчетный коэффициент корректировки на размер земельного участка	1,22	1,18	1,11	
Абсолютная величина корректировки	22%	18%	11%	
Скорректированная цена, руб.	8 844	8 677	6 709	
Итого величина корректировки	32%	27%	21%	
Удельный вес аналога	0,26962	0,31954	0,41084	
Компонент итоговой стоимости, руб.	2 385	2 773	2 756	
Стоимость 1 кв.м., руб.				7 914
Итого стоимость права аренды всего ЗУ, руб.				29 550 876
Итого стоимость права аренды всего ЗУ, без НДС, руб.				25 043 115
Итого стоимость права аренды всего ЗУ, без НДС, с общепринятым округлением, руб.				25 043 000

10.3 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ 1 КВ. М КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Согласно описанию, приведенному в п.9.6. производим расчет стоимости 1 кв. м помещений офисного назначения (без мест общего пользования), с отделкой класса люкс, расположенных на 2 этаже и выше, не имеющих отдельного входа, площадью до 100 кв. м в г. Москва в Даниловском и близ лежащих районах.

Стоимость объекта оценки определяем путем сопоставления с аналогичными по назначению объектами, выставленными на рынке на дату оценки в г. Москва с корректировкой показателей стоимости. Источник информации – сайт avito.ru. Аналоги см. Приложение №3.

Состояние аналогов по всем элементам сравнения определены по данным объявлений и личного интервью по телефону.

Описание корректировок:

1. **Аналоги, так же как и объекты оценки**, принадлежат к одному сегменту рынка – помещения (типа Лофт) расположенные в коммерческих зданиях г. Москвы, все объекты аналоги передаются на

правах собственности, при типичных для рынка аналогичных объектов условиях финансирования и продажи.

Условия рынка на дату оценки сопоставимы с условиями рынка на дату предложения объектов аналогов, то есть, изменения цен за период между датами предложения и датой оценки нет, данный период не выходит за рамки типичного срока экспозиции аналогичных объектов.

Так же как и объект оценки, объекты аналоги:

- помещения, типа лофт;
- расположены на этаже 2 и выше;
- имеют коммуникации;
- имеют площадь до 100 кв. м;
- имеют внутреннюю отделку класса «люкс»;
- все аналоги расположены в г. Москва в сопоставимых районах;

Корректировки по описанным выше элементам сравнения не производятся.

2. Перевод цены оферты в цену сделки. Реальные сделки по купле-продаже объектов нежилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к., как правило, цена оферты изначально несколько завышена на «торг». В противном случае продавец в объявлении уточняет: «без торга». Кроме того в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Корректировка принята на основании «Справочника оценщика недвижимости-2017», Лейфер, стр. 273. Корректировка на торг принимается в размере -9,7%.

Рисунок 10-3
Корректировка на торг

7.2. Значения скидок на торг на активном рынке

7.2.1. Коллективное мнение оценщиков
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 169

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

3. Анализ полученных результатов.

Для проверки полученных результатов на однородность был рассчитан коэффициент вариации.

Коэффициент вариации – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путем исключения самых больших и самых маленьких значений. Источник: Степанов В.Г. Статистика. Часть 1. Учебный курс (учебно-методический комплекс).

Расчет был произведен по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100 \% \quad (1)$$

Где,

σ – это среднее квадратичное отклонение

\bar{X} – это среднее арифметическое значений.

Расчет дисперсии был произведен по формуле:

$$\sigma^2 = \frac{\sum(X-\bar{X})^2}{n} \quad (2)$$

Где

σ^2 – это дисперсия признака

X – показатель

\bar{X} – это среднее арифметическое значений.

n – количество значений.

Таблица 10-6
Расчет коэффициента вариации

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв. м (Pi)	Среднее значение, руб./кв. м (Pcp.)	Среднеквадратическое отклонение (σ)	Коэффициент вариации (v)
Аналог №1	167 721	190 461,67	18 474,36	9,70
Аналог №2	212 972			
Аналог №3	190 692			

Коэффициент вариации составил 9,7% это меньше 33%. Данный показатель свидетельствует, что полученные результаты однородны.

4. Вес. В результате расчета по каждому аналогу образуется сумма корректировок. Чтобы согласовать результаты и вывести итоговую стоимость по сравнительному подходу, необходимо присвоить каждому аналогу определенный вес (весовой коэффициент) в итоговой стоимости.

При проведении расчетов получилась одинаковая сумма корректировок по каждому аналогу, поэтому каждому аналогу присваивается вес одинаковый вес, равный $1/3=1,(3)$, расчет данной величины будет осуществлен без функции «ОКРУГЛ».

Результаты расчётов представлены ниже в таблице:

Таблица 10-7
Расчет сравнительным подходом

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
Адрес	ул. Ленинская Слобода, 19	Варшавское ш., д.1	наб. Дербеневская, д. 7с2	Москва, Духовской пер, 17с10
Ссылка на страницу в сети интернет	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_46.3_m_959942473	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_53_m_914673570	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_17.0_m_1040054712	
Приведенная площадь, кв. м	46,30	53,00	17	до 100 кв.м.
Цена продажи (предложения), руб.	8 599 650	12 500 000	3 590 000	
Передаваемые права, ограничения прав	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны	Передаваемые права - собственность
Условия продажи	Типичные для рынка коммерческой недвижимости	Типичные для рынка коммерческой недвижимости	Типичные для рынка коммерческой недвижимости	Типичные для рынка коммерческой недвижимости
Тип и назначение	современный офис	современный офис	современный офис	современный офис
Дата предложения	14.10.2017	08.10.2017	13.10.2017	

(продажи)				
Статус аналога	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	
Поправка на перевод цены оферты в цену сделки	-9,7%	-9,7%	-9,7%	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	9,7%	9,7%	9,7%	
Скорректированная цена, руб.	7 765 484	11 287 500	3 241 770	
Скорректированная цена, руб.	167 721	212 972	190 692	
Расположение от метро	Автозаводская (300 м) ЗИЛ (1.1 км) Технопарк (1.7 км)	Даниловский район Тульская (600 м) Верхние котлы (1.5 км) ЗИЛ (1.7 км)	Даниловский район (М Павелецкая)	Даниловский район (М Тульское)
Поправка на расположение	1,00	1,00	1,00	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	0%	0%		
Скорректированная цена кв.м., руб.	167 721	212 972	190 692	
Этаж	3 этаж	4 этаж	4 этаж	2 и выше
Корректировка	1,00	1,00	1,00	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв.м., руб.	167 721	212 972	190 692	
Площадь, кв.м.	до 100 кв. м	до 100 кв. м	до 100 кв. м	до 100 кв. м
Корректировка	1,00	1,00	1,00	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв.м., руб.	167 721	212 972	190 692	
Состояние отделки	отделка "люкс"	отделка "люкс"	отделка "люкс"	отделка "люкс"
Поправка на состояние отделки	1,00	1,00	1,00	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв.м., руб.	167 721	212 972	190 692	
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Поправка на состояние здания	1,00	1,00	1,00	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв.м., руб.	167 721	212 972	190 692	
<i>Итого сумма всех корректировок</i>	9,7%	9,7%	9,7%	
Весовой коэффициент	0,3333	0,3333	0,3333	
Компонент итоговой стоимости,	55 907	70 991	63 564	

руб./кв.м.				
Итого, руб.				190 462

11.ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Доходный подход основан на принципе ожидания, который заключается в том, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов и выгод и не заплатит за нее сумму большую текущей стоимости данных доходов.

В рамках доходного подхода используется один метод: метод капитализации дохода. В основе этого метода лежит расчет чистого операционного дохода, ассоциированного с оцениваемым объектом, который приводится в стоимость данного актива на текущий момент при помощи коэффициента капитализации.

В методе капитализации дохода используется денежный поток за последний отчетный или первый прогнозный год, в методе ДДП прогнозируются потоки на несколько лет вперед.

Метод капитализации дохода применяется в том случае, если не прогнозируется изменение денежных потоков, либо ожидается их стабильный рост (снижение). Метод ДДП применяется в случае нестабильности прогнозируемого дохода.

Метод капитализации доходов используется если:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми темпами.

Результат, полученный данным методом, представляет собой стоимость всего объекта недвижимости, состоящую из стоимости зданий, сооружений, и из стоимости земельного участка. Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$S = \text{ЧОД} / \text{Коэффициент капитализации}$

где, S – стоимость объекта недвижимости (т.е.);

ЧОД – чистый операционный доход.

Таким образом, метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода в текущую стоимость.

Для определения стоимости оценщиком был применен метод капитализации дохода.

Определение потенциального валового дохода

Для определения потенциального валового дохода от оцениваемого объекта необходимо определить величину арендной ставки, по которой объект может быть сдан в аренду на дату оценки. Определение арендной ставки может быть реализовано двумя методами:

- методом сравнительного анализа;
- средневзвешенным методом.

11.1 ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНЩИКУ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ И ПРАВИЛА ИХ ОТБОРА ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ ПОМЕЩЕНИЙ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Расчет арендной ставки, методом сравнительного анализа, заключается в анализе арендных ставок аналогичных объектов недвижимости, сравнения их с оцениваемым и внесение соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемым. В результате определяется арендная ставка каждого сопоставимого объекта, как если бы при сдаче в аренду он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные арендные ставки по сопоставимым объектам-аналогам после их согласования позволяют сделать вывод о величине арендной ставки оцениваемого объекта недвижимости.

Расчет доходным подходом будет осуществлен методом прямой капитализации, согласно ФСО №7, п.23(в) «Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию»

11.2 РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ СТАВКИ 1 КВ. М КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Согласно описанию, приведенному в п.9.6. производим расчет стоимости 1 кв. м помещений офисного назначения (без мест общего пользования), с отделкой класса люкс, расположенных на 2 этаже и выше, не имеющих отдельного входа, площадью до 100 кв. м в г. Москве, в Даниловском и близ лежащих районах.

Стоимость объекта оценки определяем путем сопоставления с аналогичными по назначению объектами, выставленными на рынке на дату оценки в г. Москва с корректировкой показателей стоимости. Источник информации – сайт avito.ru. Аналоги см. Приложение №3.

Состояние аналогов по всем элементам сравнения определены по данным объявлений и личного интервью по телефону.

Описание корректировок:

1. Аналоги, так же как и объекты оценки, принадлежат к одному сегменту рынка – помещения (типа Лофт) расположенные в коммерческих зданиях г. Москвы, все объекты аналоги передаются на правах собственности, при типичных для рынка аналогичных объектов условиях финансирования и продажи.

Условия рынка на дату оценки сопоставимы с условиями рынка на дату предложения объектов аналогов, то есть, изменения цен за период между датами предложения и датой оценки нет, данный период не выходит за рамки типичного срока экспозиции аналогичных объектов.

Так же как и объект оценки, объекты аналоги:

- помещения, типа лофт;
- расположены на этаже 2 и выше;
- имеют коммуникации;
- имеют площадь до 100 кв. м;
- коммунальные платежи осуществляются за счет арендатора и НЕ включены в арендную плату ;
- все аналоги расположены в г. Москва в сопоставимых районах;

Корректировки по описанным выше элементам сравнения не производятся.

2. Перевод цены оферты в цену сделки. Реальные сделки по купле-продаже объектов нежилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к., как правило, цена оферты изначально несколько завышена на «торг». В противном случае продавец в объявлении уточняет: «без торга». Кроме того в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Корректировка принята на основании «Справочника оценщика недвижимости-2017», Лейфер, стр. 273. Корректировка на торг принимается в размере -8,2%.

Рисунок 11-1
Корректировка на торг

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

3. Корректировка на внутреннюю отделку. Аналог №1 сдается в состоянии получистовой отделки, и ремонт осуществляется за счет арендатора. Корректировка принята на основании «Справочника оценщика недвижимости-2017», Лейфер, стр. 240.

Рисунок 11-2
Корректировка на отделку

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,77	0,63
	требует косметического ремонта	1,10	1	0,85	0,70
	среднее состояние	1,30	1,18	1	0,82
	отделка "люкс"	1,59	1,43	1,22	1

3. Анализ полученных результатов.

Для проверки полученных результатов на однородность был рассчитан коэффициент вариации.

Коэффициент вариации – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путем исключения самых больших и самых маленьких значений. Источник: Степанов В.Г. Статистика. Часть 1. Учебный курс (учебно-методический комплекс).

Расчет был произведен по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100 \% \quad (1)$$

Где,

σ – это среднее квадратичное отклонение

\bar{X} – это среднее арифметическое значений.

Расчет дисперсии был произведен по формуле:

$$\sigma^2 = \frac{\sum(X-\bar{X})^2}{n} \quad (2)$$

Где

σ^2 – это дисперсия признака

X – показатель

\bar{X} – это среднее арифметическое значений.

n – количество значений.

Таблица 11-1
Расчет коэффициента вариации

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв. м (Pi)	Среднее значение, руб./кв. м (Pср.)	Среднеквадратическое отклонение (σ)	Коэффициент вариации (v)
Аналог №1	1 979	1 765,67	355,31	20,12
Аналог №2	2 053			
Аналог №3	1 265			

Коэффициент вариации составил 20,12% это меньше 33%. Данный показатель свидетельствует, что полученные результаты однородны.

4.Вес. В результате расчета по каждому аналогу образуется сумма корректировок. Чтобы согласовать результаты и вывести итоговую стоимость по сравнительному подходу, необходимо присвоить каждому аналогу определенный вес (весовой коэффициент) в итоговой стоимости.

В результате расчета по каждому аналогу образуется сумма корректировок. Чтобы согласовать результаты и вывести итоговую стоимость, необходимо присвоить каждому аналогу определенный вес (весовой коэффициент) в итоговой стоимости. Для этого был применен математический способ расчета весовых коэффициентов, так как он является наиболее объективным с точки зрения оценщика. Для этого был рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Величины корректировок берутся, выраженные в процентах. Формула для расчета выглядит таким образом:

$1/ск1 / (1/ск1+1/ск2+1/ск3)$, где:

ск1 - сумма корректировок по аналогу №1

ск2 - сумма корректировок по аналогу №2 и т.д.

Таблица 11-2

Расчет весов

Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Обратная величина сумме корректировок для каждого аналога	1,95313	12,19512	12,19512
Общая сумма баллов	26,34337		
Вес каждого аналога	0,07414	0,46293	0,46293

Результаты расчётов представлены ниже в таблице:

Таблица 11-3

Расчет стоимости арендной ставки

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
Адрес	второй Павелецкий проезд, 5с1	Дербеневская наб. 7с16	ул Ленинская Слобода, 26с5	Москва, Духовской пер, 17с10
Ссылка на страницу в сети интернет	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_76.3_m_887562325	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_76_m_188947425	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_69.8_m_1095344675	
Приведенная площадь, кв. м	76,30	76,00	69,8	до 100 кв.м.
Цена аренды 1 кв. м в месяц (предложения), руб.	1 508	2 237	1 378	
Передаваемые права, ограничения прав	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны	Передаваемые права - собственность
Условия продажи	Типичные для рынка коммерческой недвижимости	Типичные для рынка коммерческой недвижимости	Типичные для рынка коммерческой недвижимости	Типичные для рынка коммерческой недвижимости
Условия аренды	коммунальные платежи осуществляются за счет арендатора и НЕ включены в арендную плату	коммунальные платежи осуществляются за счет арендатора и НЕ включены в арендную плату	коммунальные платежи осуществляются за счет арендатора и НЕ включены в арендную плату	коммунальные платежи осуществляются за счет арендатора и НЕ включены в арендную плату
Тип и назначение	помещения типа Лофт	помещения типа Лофт	помещения типа Лофт	помещения типа Лофт
Дата предложения (продажи)	15.10.2017	04.10.2017	13.10.2017	

Статус аналога	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	
Поправка на перевод цены оферты в цену сделки	-8,2%	-8,2%	-8,2%	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	8,2%	8,2%	8,2%	
Скорректированная цена, руб.	1 384	2 053	1 265	
Расположение от метро	Автозаводская (1 км) Тульская (1.4 км) ЗИЛ (1.6 км)	Павелецкая (1.2 км) Крестьянская застава (1.3 км) Пролетарская (1.3 км)	Автозаводская (600 м) ЗИЛ (1.4 км) Дубровка (1.6 км)	Даниловский район (М Тульское)
Поправка на расположение	1,00	1,00	1,00	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	0%	0%		
Скорректированная цена кв.м., руб.	1 384	2 053	1 265	
Этаж	4 этаж	2 этаж	4 этаж	2 и выше
Корректировка	1,00	1,00	1,00	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв.м., руб.	1 384	2 053	1 265	
Площадь, кв.м.	до 100 кв. м	до 100 кв. м	до 100 кв. м	до 100 кв. м
Корректировка	1,00	1,00	1,00	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв.м., руб.	1 384	2 053	1 265	
Состояние отделки	отделка "требуется косметический ремонт"	отделка "люкс"	отделка "люкс"	отделка "люкс"
Поправка на состояние отделки	1,43	1,00	1,00	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	43%	0%	0%	
Скорректированная цена кв.м., руб.	1 979	2 053	1 265	
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Поправка на состояние здания	1,00	1,00	1,00	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв.м., руб.	1 979	2 053	1 265	
<i>Итого сумма всех корректировок</i>	51%	8%	8%	
Весовой коэффициент	0,0741	0,4629	0,4629	
Компонент итоговой стоимости, руб./кв.м.	147	950	586	
Итого, руб.				1 683

11.3 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ 1 КВ. М КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Расчет доходным подходом будет осуществлен методом прямой капитализации, согласно ФСО №7, п.23(в) «Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию»

Описание корректировок.

Корректировки производятся по «Справочнику оценщика недвижимости-2017», Лейфер, по сборнику «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов».

1. Недозагрузка. В случае сдачи в аренду недвижимости, в течение нескольких месяцев собственник осуществляет поиск потенциальных арендаторов, проводит переговоры, согласовывает цены, в это время помещения пустуют, а затем, обрета арендаторов, эксплуатируются ими в течение года, это срок, на который, как правило, заключается договор аренды во избежание регистрации в регистрационной палате. Потери от недозагрузки:

Рисунок 11-1

3.1. Процент недозагрузки на активном рынке

3.1.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 5

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,1%	10,4%	11,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,4%	12,7%	14,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,3%	11,4%	13,1%

2. Операционные расходы. Учитываются независимо от того, кто управляет недвижимостью – сам владелец или управляющий по контракту. В данную статью затрат входит также оплата услуг сторонних организаций – нотариальных, юридических, аудиторских, рекламных и других коммерческих организаций. Операционные расходы:

Рисунок 11-2

4.1. Расходы на содержание в процентах от потенциального валового дохода (ПВД)

4.1.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 25

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
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%

3. Ставка капитализации. Принимается равной ставке текущей доходности.

6.1. Текущая доходность на активном рынке

6.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 55

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

Расчет доходным подходом представлен ниже:

Таблица 11-4

Площадь, кв. м	1,00
Арендная ставка, руб.	1 683
ПВД, руб.	20 196
Недогрузка, %	-13,4%
ДВД, руб.	17 490
ОР, %	-18,6%
ЧОД, руб.	13 734
R, %	11,60%
V, руб.	118 397

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных подходов и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка.

В случае если оценщик не применил один или два подхода из трех общепринятых, он должен дать обоснование о невозможности применения этих подходов. В этом случае итоговое согласование результатов оценки не требуется.

Оценка произведена с учетом всех условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные выше.

1. Затратный подход полезен в основном для объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо для объектов с незначительным износом.

2. Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. К тому же, в настоящее время основная масса покупателей ориентируется, как раз, на официально опубликованные листинги риэлтерских фирм по схожим объектам недвижимости либо по информации о проданных аналогичных объектах.

3. Доходный подход показывает стоимость объекта исходя из сдачи его в аренду, но собственник может использовать данные помещения сам, и здание будет составляющей предприятия (бизнеса) и доходность, приходящаяся на помещения в общей доходности бизнеса может быть как выше, так и ниже.

12.1 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ

Расчет был произведен *сравнительным* и *доходным* подходами. Определение весов каждого из применяемых подходов представлено в таблице ниже.

Таблица 12-1

Показатели	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Достоверность и полнота информации	0,000	50,000	50,000
Способность учитывать конъюнктуру рынка	0,00	100,00	0,000
Способность учитывать местоположение объекта	0,00	50,00	50,000
Способность учитывать доходность объекта	0,00	0,00	100,000
Допущения, принятые в расчетах	0,00	50,00	50,000
Весовые показатели достоверности подхода оценки	0,0	50,0	50,0

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки представлена в таблице ниже.

Таблица 12-2

Объект оценки	Стоимость, руб.			Удельный вес, %			Рыночная стоимость, руб.
	Затратный	Сравнительный	Доходный	Затратный	Сравнительный	Доходный	
Стоимость 1 кв. м помещений офисного назначения (без мест общего пользования), с отделкой класса люкс, расположенных на 2 этаже и выше, не имеющих отдельного входа, площадью до 100 кв. м в г. Москве, в Даниловском и близ лежащих районах.	Не применялся	190 462	118 397	0	50	50	154 000

12.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПОМЕЩЕНИЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно описанию, приведенному в п.9.6. производим корректировку полученной рыночной стоимости 1 кв. м помещений офисного назначения (без мест общего пользования), с отделкой класса люкс, расположенных на 2 этаже и выше, не имеющих отдельного входа, площадью до 100 кв. м в соответствии с имеющимися характеристиками оцениваемых помещений.

Описание корректировок.

1. Корректировка на тип помещений (МОП, вспомогательные помещения/основные помещения).

В целях проведения корректировки для перехода от удельной стоимости торговых-административных помещений к удельной стоимости вспомогательных помещений (площадей общего пользования) оценщик проанализировал «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А. 2014 г., том 1, «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», аналитические базы ООО КИТ «ИнженерЪ». Выделение площадей общего пользования в отдельные объекты является не типичным предложением на рынке, самостоятельная продажа такого объекта маловероятна. Очевидно, что помещения, представляющие собой вспомогательные площади должны стоить дешевле, по сравнению со стоимостью основных площадей здания, т.к. здание, либо отдельные помещения, не могут функционировать без площадей общего доступа (коридоры, лестницы, лифты, входные группы и т.д.), с связи с отсутствием в распоряжении оценщика информации, о стоимости вспомогательных помещений, оценщик проанализировал возможность использования в качестве корректировки отношение ставок аренды за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади по «Справочнику оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А. 2014 г., том 1.

В пользу применения данной корректировки указывают следующие доводы:

- корректировки к ставкам аренды коррелируют с корректировками для цены продажи объекта, так например, корректировки на «торг» различаются менее чем на 25% (6% и 8% соответственно);

- корректировки на «красную линию» не различаются (0,79 и 0,79 соответственно);

- корректировки на наличие отдельного входа различаются менее чем на 2% (0,86 и 0,85 соответственно) и пр.

Следует отметить, что данное соотношение значений корректирующих коэффициентов актуально и для показателей опубликованный в «Справочнике оценщика недвижимости – 2017» Лейфер Л.А.

В связи с изложенным выше, в качестве корректировки для перехода от удельной стоимости основных помещений к удельной стоимости вспомогательных помещений будут использованы данные «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А. 2014 г., том 1, «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода».

Рисунок 12-1

Наименование коэффициента	Арендная ставка		
	Среднее	Расширенный интервал	
Состояние отделки			
Отношение арендной ставки объекта без отделки либо требующего замены отделки, к ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт)	0,80	0,70	0,97
Отношение арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта ("советский" ремонт), к ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт)	0,85	0,75	0,95
Отношение арендной ставки объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт), к ставке такого же объекта с отделкой "люкс" (дизайн проект)	0,82	0,70	0,90
Тип площади			
Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади	0,68	0,50	0,88
Отношение ставок за площади под терминалы, банкоматы, вендинговые аппараты к ставкам за основные площади	2,38	1,25	4,00

Величина корректировки на тип помещений принимается по нижней границе расширенного интервала, поскольку, указанные помещения, которые используются как вспомогательные и/или МОП имеют характеристики и могут использоваться только как проходные помещения, в них нет помещений, которые могут использоваться, например, как фая, вестибюль, парадная и т.д.

Остальные корректировки производятся по «Справочнику оценщика недвижимости-2017», Лейфер, по сборнику «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов».

2. Корректировка на отделку.

Рисунок 12-2

Матрицы коэффициентов
Таблица 147

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требует косметического ремонта	1,08	1	0,85	0,70
	среднее состояние	1,27	1,18	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

3. Корректировка на этаж.

Рисунок 12-3

Матрицы коэффициентов
Таблица 129

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

4. Корректировка на наличие отдельного входа.

Рисунок 12-4

5.5. Элемент сравнения – наличие отдельного входа
Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 123

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

Обратный коэффициент составит $1/0,85=1,18$

5. Корректировка на площадь

Рисунок 12-5

Матрицы коэффициентов
Таблица 103

Площадь, кв. м		Цена							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект сценит	<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

Расчет стоимости помещений представлен в таблицах ниже:

Таблица 12-3

Расчет стоимости помещений Антресоли №11, общей площадью 1001,2 кв. м

№ пом. на поэтажном плане	S, кв. м	Стоимость 1 кв. м, руб. ⁷	Тип ⁸	Тип отделки ⁹	K _т	K _о	Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	Итого стоимость помещения, в том числе НДС, руб.	Итого стоимость помещения, без НДС, руб.	Итого стоимость помещения, с общепринятым округлением, без НДС, руб.
пом. 1	46,5	153 000	О	Л	1	1	154 000	7 161 000	6 068 644	6 068 600
пом. 2	36,6	153 000	О	Л	1	1	154 000	5 636 400	4 776 610	4 776 600
пом. 4	56,2	153 000	О	Л	1	1	154 000	8 654 800	7 334 576	7 334 600
пом. 5	58,3	153 000	О	Л	1	1	154 000	8 978 200	7 608 644	7 608 600
пом. 6	51,9	153 000	О	Ч	1	0,65	100 100	5 195 190	4 402 703	4 402 700
пом. 7	51,9	153 000	О	Л	1	1	154 000	7 992 600	6 773 390	6 773 400
пом. 8	51,9	153 000	О	Ч	1	0,65	100 100	5 195 190	4 402 703	4 402 700
пом. 9	51,9	153 000	О	Ч	1	0,65	100 100	5 195 190	4 402 703	4 402 700
пом. 10	51,9	153 000	О	Л	1	1	154 000	7 992 600	6 773 390	6 773 400
пом. 12	51,9	153 000	О	Л	1	1	154 000	7 992 600	6 773 390	6 773 400
пом. 13	51,9	153 000	О	Л	1	1	154 000	7 992 600	6 773 390	6 773 400
пом. 14	51,9	153 000	О	Л	1	1	154 000	7 992 600	6 773 390	6 773 400
пом. 15	51,9	153 000	О	Л	1	1	154 000	7 992 600	6 773 390	6 773 400
пом. 16	51,9	153 000	О	Л	1	1	154 000	7 992 600	6 773 390	6 773 400
пом. 17	51,9	153 000	О	Л	1	1	154 000	7 992 600	6 773 390	6 773 400
пом. 18	51,9	153 000	О	Л	1	1	154 000	7 992 600	6 773 390	6 773 400
пом. 21	81,2	153 000	О	Л	1	1	154 000	12 504 800	10 597 288	10 597 300
пом. 3 и пом. 11	84,8	153 000	М	Л	0,5	1	77 000	6 529 600	5 533 559	5 533 600
пом. 20	14,8	153 000	М	Л	0,5	1	77 000	1 139 600	965 763	965 800
ИТОГО:	1001,2							138 123 370	117 053 703	117 053 800

⁷ Стоимость 1 кв. м , руб. помещений офисного назначения (без мест общего пользования), с отделкой класса люкс, расположенных на 2 этаже и выше, не имеющих отдельного входа, площадью до 100 кв. м в г. Москве, в Даниловском и близ лежащих районах.

⁸ Символом «О» - обозначаются основные помещения, а символом «М» - места общего пользования и вспомогательные помещения.

⁹ Символом «Л» - обозначается отделка люкс, а символом «Ч» - черновая отделка

Таблица 12-4
Расчет стоимости остальных помещений объекта оценки

Наименование	Площадь, кв.м.	Отделка	Этаж	Тип	Стоимость 1 кв. м, руб. ¹⁰	K _т	K _э	K _{вг}	K _о	K _с	Стоимость 1 кв. м, в зависимости от характеристик помещения, руб.	Итого стоимость, в том числе НДС, руб.	Итого стоимость, без НДС, руб.	Итого стоимость, без НДС, с общепринятым округлением руб.
Площадь объекта: 1001,2 кв.м. Антресоль № 1.	1 001,20	Ч+Л	3	О+М	Стоимость рассчитана в таблице выше									117 053 800
Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	57,70	Ч	5	О	153 000	1	1	1	0,65	1	100 100	5 775 770	4 894 720	4 894 700
Площадь объекта: 5,1 кв.м. Этаж № Выход на кровлю.	5,10	Ч	5	М	153 000	0,5	1	1	0,65	1	50 050	255 255	216 318	216 300
Площадь объекта: 56,7 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	56,70	Ч	5	О	153 000	1	1	1	0,65	1	100 100	5 675 670	4 809 890	4 809 900
Площадь объекта: 56,7 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	56,70	Ч	5	О	153 000	1	1	1	0,65	1	100 100	5 675 670	4 809 890	4 809 900
Площадь объекта: 115,8 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	115,80	Л	5	М	153 000	0,5	1	1	1	0,93	71 610	8 292 438	7 027 490	7 027 500
Площадь объекта: 58,3 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	58,30	Ч	5	О	153 000	1	1	1	0,65	1	100 100	5 835 830	4 945 619	4 945 600
Площадь объекта: 57,9 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	57,90	Л	5	О	153 000	1	1	1	1	1	154 000	8 916 600	7 556 441	7 556 400
Площадь объекта: 58,5 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	58,50	Л	5	О	153 000	1	1	1	1	1	154 000	9 009 000	7 634 746	7 634 700

¹⁰ Стоимость 1 кв. м , руб. помещений офисного назначения (без мест общего пользования), с отделкой класса люкс, расположенных на 2 этаже и выше, не имеющих отдельного входа, площадью до 100 кв. м в г. Москве, в Даниловском и близ лежащих районах.

Площадь объекта: 58,1 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	58,10	Ч	5	О	153 000	1	1	1	0,65	1	100 100	5 815 810	4 928 653	4 928 700
Площадь объекта: 109,1 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	109,10	Л	4	М	153 000	0,5	1	1	1	0,93	71 610	7 812 651	6 620 891	6 620 900
Площадь объекта: 58,5 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	58,50	Ч	5	О	153 000	1	1	1	0,65	1	100 100	5 855 850	4 962 585	4 962 600
Площадь объекта: 85,6 кв.м. Цокольный этаж № Цокольный, Антресоль цокольного этажа № Антресоль цокольного этажа.	85,60	Ч		Цоколь и Антрес. цоколя	153 000	1	0,95	1,18	0,65	1	112 212	9 605 356	8 140 132	8 140 100
Площадь объекта: 51,6 кв.м. Мансарда № 0.	51,60	Л	4	О	153 000	1	1	1	1	1	154 000	7 946 400	6 734 237	6 734 200
Площадь объекта: 82,9 кв.м. № 0.	82,90	Ч	4	О	153 000	1	1	1	0,65	1	100 100	8 298 290	7 032 449	7 032 400
Площадь объекта: 58,0 кв.м. Мансарда № 0.	58,00	Ч	4	О	153 000	1	1	1	0,65	1	100 100	5 805 800	4 920 169	4 920 200
Площадь объекта: 51,9 кв.м. Мансарда № 0.	51,90	Л	4	О	153 000	1	1	1	1	1	154 000	7 992 600	6 773 390	6 773 400
Площадь объекта: 51,9 кв.м. Мансарда № 0.	51,90	Ч	4	О	153 000	1	1	1	0,65	1	100 100	5 195 190	4 402 703	4 402 700
Площадь объекта: 40,1 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	40,10	Ч	5	О	153 000	1	1	1	0,65	1	100 100	4 014 010	3 401 703	3 401 700
Площадь объекта: 52,2 кв.м. Мансарда № 0.	52,20	Ч	4	О	153 000	1	1	1	0,65	1	100 100	5 225 220	4 428 153	4 428 200
Площадь объекта: 52,2 кв.м. Мансарда № 0.	52,20	Ч	4	О	153 000	1	1	1	0,65	1	100 100	5 225 220	4 428 153	4 428 200
Площадь объекта: 40,3 кв.м. Мансарда	40,30	Л	4	О	153 000	1	1	1	1	1	154 000	6 206 200	5 259 492	5 259 500

№ 0.														
Площадь объекта: 50,8 кв.м. Мансарда № 0.	50,80	Ч	4	О	153 000	1	1	1	0,65	1	100 100	5 085 080	4 309 390	4 309 400
Площадь объекта: 52,8 кв.м. Мансарда № 0.	52,80	Ч	4	О	153 000	1	1	1	0,65	1	100 100	5 285 280	4 479 051	4 479 100
Площадь объекта: 51,6 кв.м. Мансарда № 0.	51,60	Л	4	О	153 000	1	1	1	1	1	154 000	7 946 400	6 734 237	6 734 200
Площадь объекта: 58,4 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	58,40	Ч	5	О	153 000	1	1	1	0,65	1	100 100	5 845 840	4 954 102	4 954 100
Площадь объекта: 152,5 кв.м. Цокольный этаж № Цокольный, Антресоль цокольного этажа	152,50	Ч	Цоколь и Антрес. цоколя	М	153 000	0,5	0,95	1	0,65	0,93	44 219	6 743 424	5 714 766	5 714 800
Площадь объекта: 64,7 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	64,70	Ч	5	О	153 000	1	1	1	0,65	1	100 100	6 476 470	5 488 534	5 488 500
Площадь объекта: 58,2 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	58,20	Ч	5	О	153 000	1	1	1	0,65	1	100 100	5 825 820	4 937 136	4 937 100
Площадь объекта: 50,9 кв.м. Мансарда № 0.	50,90	Ч	4	О	153 000	1	1	1	0,65	1	100 100	5 095 090	4 317 873	4 317 900
Площадь объекта: 163,5 кв.м. Подвал № Подвал.	163,50	П	Подвал	М	153 000	0,5	0,85	1	0,82	0,93	49 912	8 160 640	6 915 796	6 915 800
Площадь объекта: 13,0 кв.м. Этаж № 1.	13,00	Л	2	М	153 000	0,5	1	1	1	1	77 000	1 001 000	848 305	848 300
Площадь объекта: 14,8 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю.	14,80	Л	2	М	153 000	0,5	1	1	1	1	77 000	1 139 600	965 763	965 800
	2 991,50													280 646 600

13. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

В результате проведенных исследований и произведенных расчетов, Оценщик пришел к следующему выводу:

Итоговая величина рыночной стоимости недвижимого имущества, представляющего собой нежилые здание, по состоянию на 17.10.2017 года, округленно, составляет:

Таблица 13-1

№ ПП	Наименование объекта	Рыночная стоимость, без НДС, руб.
1	Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое. Площадь объекта: 1001,2 кв.м. Антресоль № 1. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер Духовской, д 17, строен 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:7355. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/044/2014-596 от 22.12.2014г.	117 053 800
2	Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 57,7 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8127. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-693 от 14.11.2014	4 894 700
3	Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 5,1 кв.м. Этаж № Выход на кровлю. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8137. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-696 от 14.11.2014	216 300
4	Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 56,7 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8141. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-698 от 14.11.2014	4 809 900
5	Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 56,7 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8145. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-700 от 14.11.2014	4 809 900
6	Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 115,8 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8139. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-705 от 14.11.2014	7 027 500
7	Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 58,3 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8138. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-707 от 14.11.2014	4 945 600
8	Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 57,9 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8143. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-713 от 14.11.2014	7 556 400
9	Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 58,5 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8133. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-729 от 14.11.2014	7 634 700
10	Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 58,1 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8136. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-740 от 14.11.2014	4 928 700
11	Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 109,1 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8130. Номер	6 620 900

	Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8095. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-811 от 14.11.2014	
25	Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 51,6 кв.м. Мансарда № 0. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8096. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-814 от 14.11.2014	6 734 200
26	Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 58,4 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8159. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-818 от 14.11.2014	4 954 100
27	Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 152,5 кв.м. Цокольный этаж № Цокольный, Антресоль цокольного этажа № Антресоль цокольного этажа. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8166. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-728 от 14.11.2014	5 714 800
28	Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 64,7 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8131. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-748 от 14.11.2014	5 488 500
29	Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 58,2 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8129. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-751 от 14.11.2014	4 937 100
30	Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 50,9 кв.м. Мансарда № 0. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8092. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-805 от 14.11.2014	4 317 900
31	Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 163,5 кв.м. Подвал № Подвал. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:8164. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/042/2014-726 от 14.11.2014	6 915 800
32	Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 13,0 кв.м. Этаж № 1. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:7940. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/041/2014-785 от 24.10.2014	848 300
33	Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое помещение. Площадь объекта: 14,8 кв.м. Антресоль № мансарды, Этаж № Выход на кровлю. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен. 10. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:7941. Номер государственной регистрации права: 77-77-05/041/2014-788 от 24.10.2014	965 800
34	Право аренды. Наименование объекта: Земельный участок из состава земель населенных пунктов. Площадь земельного участка отнесенная к оцениваемым помещениям составляет 3734 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, пер. Духовской, д 17, строен 10, 12, 17, 18. Кадастровый номер объекта: 77:05:0001012:061.	25 043 000
	ИТОГО:	305 689 600

Таблица 13-2

В том числе стоимость помещений Антресоли № 1. Общая площадь объекта: 1001,2 кв.м.				
№ пп	Номер помещения на поэтажном плане	Кадастровый номер	Площадь кв. м	Итого стоимость помещения, без НДС, руб.
1	1	77:05:0001012:8258	46,5	6 068 600
2	2	77:05:0001012:8242	36,6	4 776 600
3	4	77:05:0001012:8240	56,2	7 334 600

4	5	77:05:0001012:8244	58,3	7 608 600
5	6	77:05:0001012:8245	51,9	4 402 700
6	7	77:05:0001012:8246	51,9	6 773 400
7	8	нет данных	51,9	4 402 700
8	9	77:05:0001012:8248	51,9	4 402 700
9	10	77:05:0001012:8249	51,9	6 773 400
10	12	77:05:0001012:8250	51,9	6 773 400
11	13	77:05:0001012:8251	51,9	6 773 400
12	14	77:05:0001012:8252	51,9	6 773 400
13	15	77:05:0001012:8253	51,9	6 773 400
14	16	77:05:0001012:8254	51,9	6 773 400
15	17	77:05:0001012:8255	51,9	6 773 400
16	18	77:05:0001012:8256	51,9	6 773 400
17	21	77:05:0001012:8241	81,2	10 597 300
18	пом. 3 и пом. 11	77:05:0001012:8243	84,8	5 533 600
20	20	77:05:0001012:8257	14,8	965 800
	ИТОГО:		1001,2	117 053 800

Директор

Сертифицированный
Оценщик



А. Мухаметгареева

Селиверстова Л.И.

Мухаметгареева А.Ф.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ №1
ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ