



## **ОТЧЕТ №Н-1912181**

### **об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества:**

- Здание, назначение: нежилое, 5-этажный (подземных этажей -1), кадастровый номер 77:01:0006028:1026, общей площадью 1 022,9 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, Земляной Вал ул., д.65, строен. 2
- Право аренды земельного участка, кадастровый номер 77:01:0006028:16, общей площадью 408,0 кв.м, категория : земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения, расположенный по адресу: г. Москва, Земляной Вал ул., вл.65, строен. 2
- Земельный участок, кадастровый номер 50:31:0020501:22, общей площадью 196 200,0 кв.м, категория : земли населенных пунктов, разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка, расположенный по адресу: Московская область, Чеховский район, СП Стремилдовское, в р-не д. Венюково

## СОДЕРЖАНИЕ

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	3
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	5
3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	6
4	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	7
5	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	8
6	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	8
6.1	Перечень использованных при проведении оценки данных .....	8
6.2	Юридическое описание .....	10
6.3	Экономическое описание.....	12
6.4	Строительно-техническое описание объекта .....	13
6.5	Анализ местоположения объектов оценки.....	28
7	АНАЛИЗ РЫНКА НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	33
7.1	Структура рынка нежилой недвижимости Москвы.....	33
7.2	Макроэкономические и социальные факторы, влияющие на стоимость объектов оценки..	35
7.3	Классификация офисных помещений .....	40
7.4	Анализ рынка офисной недвижимости Москвы.....	43
7.5	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект .....	54
7.6	Условия рынка коммерческой недвижимости .....	59
7.7	Обзор земельного рынка в г. Москва .....	64
7.8	Обзор земельного рынка Московской области .....	73
8	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....	79
8.1	Этапы проведения оценки.....	79
8.2	Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки .....	79
8.3	Подходы к оценке .....	84
8.3.1	<i>Затратный подход</i> .....	84
8.3.2	<i>Сравнительный подход</i> .....	85
8.3.3	<i>Доходный подход</i> .....	85
8.4	Определение рыночной стоимости объектов оценки .....	86
8.4.1	<i>Определение рыночной стоимости на основе затратного подхода</i> .....	86
8.4.1.1.	Расчет стоимости имущественного права на земельный участок .....	87
8.4.1.2.	Определение затрат на замещение объекта оценки .....	88
8.4.1.3.	Заключение о рыночной стоимости объектов оценки на основе затратного подхода .....	95
8.4.2	<i>Определение рыночной стоимости на основе сравнительного подхода</i> .....	96
8.4.2.1.	Методология сравнительного подхода .....	96
8.4.2.2.	Выбор объектов-аналогов.....	97
8.4.2.3.	Расчет рыночной стоимости на основе сравнительного подхода .....	99
8.4.2.4.	Заключение о рыночной стоимости на основе сравнительного подхода .....	107
8.4.3	<i>Определение рыночной стоимости объекта на основе доходного подхода</i> .....	107
8.4.3.1.	Методология доходного подхода .....	107
8.4.3.2.	Расчет величины ставки арендной платы и чистого операционного дохода.....	108
8.4.3.3.	Определение общего коэффициента капитализации .....	117
8.4.3.4.	Расчет рыночной стоимости земельного участка в г. Москва .....	118
8.4.4	<i>Определение рыночной стоимости земельного участка в Московской области в рамках сравнительного подхода</i> .....	121
9	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	131
9.1	Методология согласования рыночной стоимости объектов оценки .....	131
	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....	137
	ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ .....	138



## ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

107023, Россия, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.  
Тел./факс: (495) 258-37-33, 640-65-05  
www.ciep.ru  
E-mail: mail@ciep.ru

### 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

#### Общая информация, идентифицирующая объекты оценки:

- Здание, назначение: нежилое, 5-этажный (подземных этажей -1), кадастровый номер 77:01:0006028:1026, общей площадью 1 022,9 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, Земляной Вал ул., д.65, строен. 2
- Право аренды земельного участка, кадастровый номер 77:01:0006028:16, общей площадью 408,0 кв.м, категория : земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения, расположенный по адресу: г. Москва, Земляной Вал ул., вл.65, строен. 2
- Земельный участок, кадастровый номер 50:31:0020501:22, общей площадью 196 200,0 кв.м, категория : земли населенных пунктов, разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка, расположенный по адресу: Московская область, Чеховский район, СП Стремилковское, в р-не д. Венюково

**Основание для проведения оценки:** Договор №Н-1912181 от 20.12.2019г.

**Заказчики оценки:** Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционная компания «Гранд Строй»

**Сведения о собственнике объекта оценки:** Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционная компания «Гранд Строй»

**Дата оценки:** 20 декабря 2019 г.

**Дата обследования объекта оценки:** 20 декабря 2019 г.

**Дата составления отчета:** 13 февраля 2020 г.

**Срок проведения оценки:** 20 декабря 2019г. – 13 февраля 2020 г.

**Цель и задачи проведения работ:** определение рыночной стоимости объектов оценки для целей реализации имущества на торгах в процедуре банкротства в соответствии с ФЗ от 26.10.2002г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей.

#### Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Значение результатов оценки, с учетом НДС (20%)руб.			
Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
<b>Объекты недвижимости, расположенные в г. Москва</b>			
Весовой коэффициент	0,1060	0,453	0,441
Здание, назначение: нежилое, 5-этажный (подземных этажей -1), кадастровый номер 77:01:0006028:1026, общей площадью 1 022,9 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, Земляной Вал ул., д.65, строен. 2*	103 527 132	135 254 460	99 962 857
Весовой коэффициент	-	-	1
Право аренды земельного участка, кадастровый номер 77:01:0006028:16, общей площадью 408,0 кв.м, категория : земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения, расположенный по адресу: г. Москва, Земляной Вал ул., вл.65, строен. 2**	Не применялся. Обоснованный отказ	Не применялся. Обоснованный отказ	80 604 035

Значение результатов оценки, с учетом НДС (20%)руб.			
Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
Объект недвижимости, расположенный в Московской области			
Весовой коэффициент	-	1	-
Земельный участок, кадастровый номер 50:31:0020501:22, общей площадью 196 200,0 кв.м, категория : земли населенных пунктов, разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка, расположенный по адресу: Московская область, Чеховский район, СП Стремилковское, в р-не д. Венюково**	Не применялся. Обоснованный отказ	185 409 000	Не применялся. Обоснованный отказ

\*стоимость объекта недвижимости указана без учета стоимости права аренды земельного участка, выделенного для его эксплуатации

\*\* В соответствии с данными подпункта 6 пункта 2 статьи 146 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, «операции по реализации земельных участков (долей в них)» не признаются объектами налогообложения. Продажа прав аренды (статья 39 НК РФ) не является реализацией, поскольку не подразумевает перехода права собственности. Следовательно, при операциях по передаче (продаже, переуступке) права на заключение договора аренды возникает обязательство по уплате НДС.

### Итоговая рыночная стоимость представленных к оценке объектов недвижимого имущества:

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.	
	С учетом НДС (20%)	Без учета НДС
Здание, назначение: нежилое, 5-этажный (подземных этажей -1), кадастровый номер 77:01:0006028:1026, общей площадью 1 022,9 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, Земляной Вал ул., д.65, строен. 2*	119 183 226	99 319 355
Право аренды земельного участка, кадастровый номер 77:01:0006028:16, общей площадью 408,0 кв.м, категория : земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения, расположенный по адресу: г. Москва, Земляной Вал ул., вл.65, строен. 2**	80 604 035	67 170 029
<b>ИТОГО ИМУЩЕСТВЕННЫЙ КОМПЛЕКС</b>	<b>199 787 261</b>	<b>166 489 384</b>
Земельный участок, кадастровый номер 50:31:0020501:22, общей площадью 196 200,0 кв.м, категория : земли населенных пунктов, разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка, расположенный по адресу: Московская область, Чеховский район, СП Стремилковское, в р-не д. Венюково**	185 409 000	185 409 000

\*стоимость объекта недвижимости указана без учета стоимости права аренды земельного участка, выделенного для его эксплуатации

\*\* В соответствии с данными подпункта 6 пункта 2 статьи 146 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, «операции по реализации земельных участков (долей в них)» не признаются объектами налогообложения. Продажа прав аренды (статья 39 НК РФ) не является реализацией, поскольку не подразумевает перехода права собственности. Следовательно, при операциях по передаче (продаже, переуступке) права на заключение договора аренды возникает обязательство по уплате НДС.

### Допущения и ограничения, на которых основывается оценка

1. Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.
2. Результат оценки достоверен только в целях предполагаемого использования результатов оценки (пункт «Предполагаемое использование результатов оценки» Задания на оценку).
3. Согласно Федеральному Стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное. Согласно заданию на оценку, указание возможных границ интервала не требуется.

Генеральный директор:  
**Куликов А.В.**

Оценщик:  
член СРО «Региональная ассоциация оценщиков», номер по реестру 00484 от 28.10.2014г., Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №00919 от 13.12.2016г.  
**Плешкин А.М.**



«13» февраля 2020 г.

## 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объекты оценки	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Здание, назначение: нежилое, 5-этажный (подземных этажей -1), кадастровый номер 77:01:0006028:1026, общей площадью 1 022,9 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, Земляной Вал ул., д.65, строен. 2</li> <li>• Право аренды земельного участка, кадастровый номер 77:01:0006028:16, общей площадью 408,0 кв.м, категория : земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения, расположенный по адресу: г. Москва, Земляной Вал ул., вл.65, строен. 2</li> <li>• Земельный участок, кадастровый номер 50:31:0020501:22, общей площадью 196 200,0 кв.м, категория : земли населенных пунктов, разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка, расположенный по адресу: Московская область, Чеховский район, СП Стремилдовское, в р-не д. Венюково</li> </ul>
Имущественные права на объект оценки	Право собственности на здание/Право пользования на условиях долгосрочной аренды земельным участком (Москва). Права собственности на земельный участок (д. Венюково)
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки будут использованы для целей реализации имущества на торгах в процедуре банкротства в соответствии с ФЗ от 26.10.2002г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Отчет не может быть использован для иных целей, кроме указанных в Отчете
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	20 декабря 2019 г.
Срок проведения оценки	20 декабря 2019 г. – 13 февраля 2020 г.
Дата составления отчета об оценке	13 февраля 2020 г.
<b>Иная информация, предусмотренная Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)</b>	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Выписка ЕГРН от 23.05.2019 на нежилое здание общей площадью 1 022,9 кв.м., земельный участок общей площадью 196 200,0 кв.м Договор аренды земельного участка, № М-01-007827, М-01-007827 от 24.01.1997г. (с Дополнительным соглашением от 24.10.27), срок аренды 49 лет
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Выписка ЕГРН от 22.05.2019г. Экспликации, поэтажные планы, инвентарные карточки ОС (представлены в Приложении 4)
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т. ч. в отношении каждой из частей объекта оценки	Права собственности на здание (Москва), земельный участок (д. Венюково): Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционная компания «Гранд Строй» Обременения: здание Москва - аренда (часть объекта), ипотека (весь объект). Право пользования земельным участком на условиях долгосрочной аренды. Земельный участок (д.Венюково) – ипотека (весь объект).
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	<ol style="list-style-type: none"> <li>4. Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.</li> <li>5. Результат оценки достоверен только в целях предполагаемого использования результатов оценки (пункт «Предполагаемое использование результатов оценки» Задания на оценку).</li> <li>6. Согласно Федеральному Стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», после проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное. Согласно Заданию на оценку, указание возможных границ интервала не требуется.</li> </ol>

### 3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

<p><b>Сведения о Заказчике</b></p>	<p><u>Организационно-правовая форма</u> – Общество с ограниченной ответственностью  <u>Полное наименование</u> – Общество с ограниченной ответственностью  <b>«Инвестиционная компания «Гранд Строй»</b>  <u>ОГРН</u> – 113774686909178 <u>Дата присвоения:</u> 03 октября 2013г.  <u>Место нахождения</u> – 142350, Московская область, Чеховский район, д. Детково, д. 7</p>
<p><b>Сведения об Оценщике</b></p>	<p><u>Фамилия, имя, отчество:</u> Плешкин Андрей Михайлович;  <u>Местонахождение оценщика:</u> 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3, помещение XXIV, ком. №2  <u>Номер контактного телефона:</u> 495-640-65-05;  <u>Электронная почта:</u> ACE@cier.ru;  <u>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:</u> член некоммерческого партнерства СРО «Региональная ассоциация оценщиков». Номер по реестру 00484 от 28 октября 2014 г. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №00919 от 13.12.2016г.  <u>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</u> Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 041272, рег. №Д -333/12, 24.12.2012, РГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет»  <u>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:</u> Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Страховой полис (Страховое публичное акционерное общество «АЛЬФА-СТРАХОВАНИЕ»): № 0991R/776/90646/18-01, срок действия договора страхования с 26.11.2019 по 31.12.2020. Страховая сумма 51 000 000 (Пятьдесят один миллион) рублей. Дата выдачи: 26 ноября 2019 г.  <u>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности</u> №003994-1 от 28.02.2018г.  <u>Стаж работы в оценочной деятельности</u> 8 лет (с 2012 г.)</p>
<p><b>Сведения об юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор</b></p>	<p><u>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</u> – общество с ограниченной ответственностью  <u>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> ООО «Центр независимой экспертизы собственности»  <u>ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> 1027739642006  <u>Дата присвоения ОГРН:</u> 28 ноября 2002 г. <u>ИНН:</u> 7702019460  <u>Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> Страховой полис (Страховое публичное акционерное общество «АЛЬФА-СТРАХОВАНИЕ»): № 0991R/776/90221/19, срок действия договора страхования с 01.01.2020г. по 31.12.2020г. Страховая сумма 2 001 000 000 (Два миллиарда один миллион) рублей. Дата выдачи: 09 декабря 2019 г.  <u>Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3, помещение XXIV, ком. №2  <u>Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3, помещение XXIV, ком. №2  <u>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 данного Закона:</u>  <b>отсутствует аффилированность.</b></p>
<p><b>Сведения о привлеченных специалистах</b></p>	<p><u>К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.</u></p>

---

## **4 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

1. Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект(ты) оценки не проводилась.
3. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта(тов) действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость объекта.
4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект(ты) будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.
5. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.
6. Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
7. При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте(тах) оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
8. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
9. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
10. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которое невозможно обнаружить, при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
11. Оценщик не производил измерения физических параметров оцениваемого имущества и его частей/элементов (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
12. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
13. Все расчеты в рамках настоящего Отчета проводились с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчета приведены в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами промежуточные расчеты выполнялись без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанной программы (если в тексте Отчета не указано другое).
14. Рыночная стоимость объекта(тов) недвижимости определяется в техническом состоянии, действительном на дату оценки.
15. Оценка рыночной стоимости объекта(тов) оценки определялась в соответствии с функциональным назначением помещений, представленным в техническом описании помещений.
16. В рамках настоящего отчета неотделимыми улучшениями являются центральные коммуникационные системы жизнеобеспечения оцениваемого здания в его контуре.
17. В Отчете не учитываются всё множество ценообразующих факторов, так как они могут быть направлены как в сторону незначительного уменьшения, так и в сторону незначительного увеличения стоимости, и не существенно влияют на итоговый результат.
18. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

## 5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО «Региональная ассоциация оценщиков»), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – Стандарты и Правила СРО «Региональная ассоциация оценщиков»:

- *Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., № 135-ФЗ со всеми изменениями и дополнениями;*
- *Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297 (в действующей на дату составления отчета редакции);*
- *Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298 (в действующей на дату составления отчета редакции);*
- *Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299 (в действующей на дату составления отчета редакции);*
- *Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;*
- *Международные стандарты оценки МСО (ISV) 2017 Международного совета по стандартам оценки (МССО);*
- *Европейские стандарты оценки ЕСО (ESV) 2016 Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).*
- *Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Региональная ассоциация оценщиков».*

Применение Федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, уставленных СРО оценщика, обусловлено обязательностью применения данных стандартов при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Применение международных и европейских стандартов связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке, что необходимо для дальнейшего достижения согласованности в оценочной практике на мировом уровне. Использование указанных стандартов оценки допускалось в случаях необходимости применения и их соответствия (идентичности, адекватности) требованиям отечественных законодательных и нормативных правовых актов.

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

## 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 6.1 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

В период проведения осмотра, Оценщиком было проведено общее обследование объектов – осмотрены помещения и конструктивные элементы здания, сделаны

соответствующие фотографии, проведен осмотр застроенного земельного участка и прилегающей территории (Москва), условно-свободного земельного участка (д. Венюково).

В процессе проведения оценки, Оценщик счел целесообразным провести анализ достаточности и достоверности информации предоставленной Заказчиком.

### 1. Анализ достаточности информации.

**Достаточный** – удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой.

**Достаточный** – включающий в себя все необходимые условия, вполне обуславливающий.

**Информация считается достаточной**, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки Объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости Объекта оценки.

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки.

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные характеристики объекта оценки:

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

- данные, предоставленные Заказчиком (см. в Приложении 4 к Отчету)

Таблица 6.1

№ п/п	Вид документации/Наименование документа
<b>Юридическая документация</b>	
1	Выписка ЕГРН от 23.05.2019г. на нежилое здание общей площадью 1 022,9 кв.м., земельный участок общей площадью 196 200,0 кв.м
2	Договор аренды земельного участка, № М-01-007827, М-01-007827 от 24.01.1997г. (с Дополнительным соглашением от 24.10.27), срок аренды 49 лет
<b>Техническая документация</b>	
3	Экспликации, поэтажные планы
4	Сведения открытых источников <a href="https://pkk5.rosreestr.ru/">https://pkk5.rosreestr.ru/</a>
<b>Бухгалтерская документация</b>	
5	Сведения о балансовой стоимости
6	Иные сведения в рамках Договора на проведение оценки

- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

### 2. Анализ достоверности информации.

**Достоверный** – подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

**Информация считается достоверной**, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости Объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Данный анализ проводился путем соотнесения имущества из перечня, полученного от Заказчика, и перечня, указанного в документах (также предоставленных Заказчиком) на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение, литера и др.).

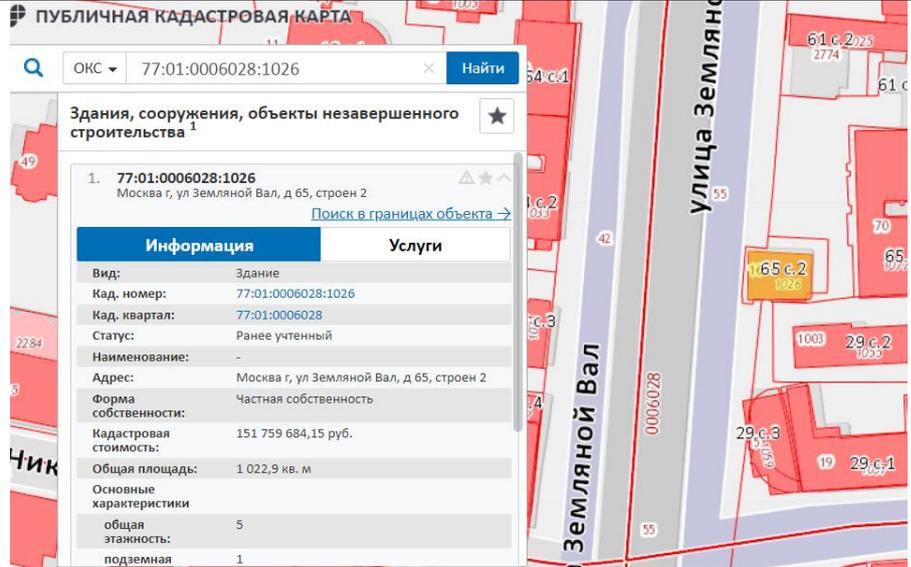
Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

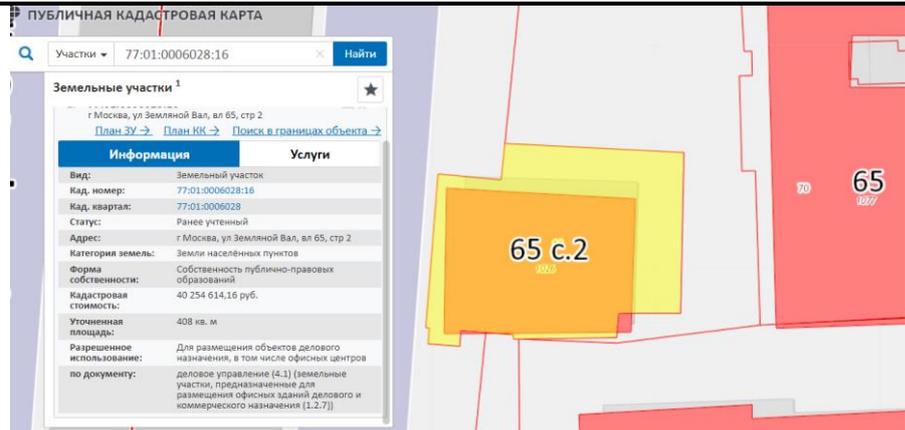
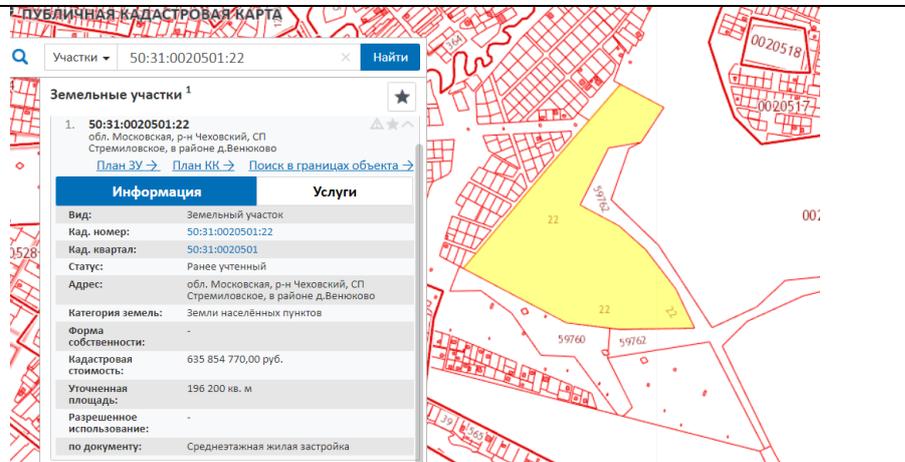
Собственником была предоставлена вся информация, необходимая для проведения оценки стоимости Объекта оценки. Таким образом, в рамках представленных ограничений и допущений, информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

**Допущение.** В рамках настоящего Отчета Исполнитель не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), - достоверна.

## 6.2 ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Таблица 6.2

<b>Объект оценки</b>	<b>Нежилое здание, общей площадью 1 022,9 кв.м.</b>																										
Адрес объекта оценки	г. Москва, Земляной Вал ул., д.65, строен. 2																										
Кадастровый номер	77:01:0006028:1026																										
Кадастровая стоимость, руб.	151 759 684,15 (148 362,19 руб./кв.м)																										
Форма собственности	Частная																										
Собственник	Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционная компания «Гранд Строй»																										
Правоустанавливающие документы	Выписка ЕГРН от 23.05.2019г.																										
Текущее использование	Административно-офисное здание																										
Существующие ограничения (обременения) права, номер государственной регистрации	аренда (часть объекта) 77:01:0006028:1026-77/011/2018-3, 77:01:0006028:1026-77/011/2018-5; ипотека (весь объект) 77:01:0006028:1026-77/011/2018-1																										
Общие сведения об объекте недвижимости <a href="https://pkk5.rosreestr.ru/">https://pkk5.rosreestr.ru/</a>	 <p>ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА</p> <p>ОКС 77:01:0006028:1026</p> <p>Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства 1</p> <p>1. 77:01:0006028:1026 Москва г, ул Земляной Вал, д 65, строен 2</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Вид:</td> <td>Здание</td> </tr> <tr> <td>Кад. номер:</td> <td>77:01:0006028:1026</td> </tr> <tr> <td>Кад. квартал:</td> <td>77:01:0006028</td> </tr> <tr> <td>Статус:</td> <td>Ранее учтенный</td> </tr> <tr> <td>Наименование:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>Москва г, ул Земляной Вал, д 65, строен 2</td> </tr> <tr> <td>Форма собственности:</td> <td>Частная собственность</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>151 759 684,15 руб.</td> </tr> <tr> <td>Общая площадь:</td> <td>1 022,9 кв. м</td> </tr> <tr> <td>Основные характеристики</td> <td></td> </tr> <tr> <td>общая этажность:</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>подземная:</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Услуги	Вид:	Здание	Кад. номер:	77:01:0006028:1026	Кад. квартал:	77:01:0006028	Статус:	Ранее учтенный	Наименование:	-	Адрес:	Москва г, ул Земляной Вал, д 65, строен 2	Форма собственности:	Частная собственность	Кадастровая стоимость:	151 759 684,15 руб.	Общая площадь:	1 022,9 кв. м	Основные характеристики		общая этажность:	5	подземная:	1
Информация	Услуги																										
Вид:	Здание																										
Кад. номер:	77:01:0006028:1026																										
Кад. квартал:	77:01:0006028																										
Статус:	Ранее учтенный																										
Наименование:	-																										
Адрес:	Москва г, ул Земляной Вал, д 65, строен 2																										
Форма собственности:	Частная собственность																										
Кадастровая стоимость:	151 759 684,15 руб.																										
Общая площадь:	1 022,9 кв. м																										
Основные характеристики																											
общая этажность:	5																										
подземная:	1																										
<b>Земельный участок, общей площадью 408,0 кв.м.</b>																											
Форма собственности	Собственность публично-правовых образований																										
Кадастровый номер	77:01:0006028:16																										
Пользователь	Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционная компания «Гранд Строй»																										
Условия пользования	Договор аренды земельного участка, № М-01-007827, М-01-007827 от 24.01.1997г. (с Дополнительным соглашением от 24.10.27), срок аренды 49 лет																										
Категория земель	Земли населенных пунктов																										
Разрешенное использование	Для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров																										
В т.ч. по документу:	деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7))																										
Сервитуты	Сервитуты: предполагается, что на весь участок распространяются типичные сервитуты, такие как право проведения коммуникаций, однако делается допущение, что ни один из существующих сервитутов не должен являться препятствием для наилучшего использования участка																										
Кадастровая стоимость, руб.	40 254 614,16 (98 663,27 руб./кв.м)																										

<p>Общие сведения об объекте недвижимости <a href="https://pkk5.rosreestr.ru/">https://pkk5.rosreestr.ru/</a></p>	
<b>Земельный участок, общей площадью 196 200,0 кв.м.</b>	
Форма собственности	Частная
Собственник	Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционная компания «Гранд Строй»
Кадастровый номер	50:31:0020501:22
Правоустанавливающие документы	Выписка ЕГРН от 23.05.2019г.
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	-
В т.ч. по документу:	Среднеэтажная жилая застройка
Кадастровая стоимость, руб.	635 854 770,00 (3 240,85 руб./кв.м)
Сервитуты	Сервитуты: предполагается, что на весь участок распространяются типичные сервитуты, такие как право проведения коммуникаций, однако делается допущение, что ни один из существующих сервитутов не должен являться препятствием для наилучшего использования участка
Существующие ограничения (обременения) права, номер государственной регистрации	ипотека (весь объект) 50-50/031-50/031/002/2015-450/1
<p>Общие сведения об объекте недвижимости <a href="https://pkk5.rosreestr.ru/">https://pkk5.rosreestr.ru/</a></p>	

Источник информации: данные представленные Заказчиком, сведения из открытых источников

### **Имущественные права на объект оценки**

Заказчиком были предоставлены правоустанавливающие документы на оцениваемые объекты недвижимого имущества. В рамках настоящего Отчета видом оцениваемого права является право собственности на объект недвижимости (здание) и право долгосрочной аренды (земельный участок) – объекты, расположенные в г. Москва; а также право собственности на объект недвижимости - земельный участок, расположенный в д. Венюково.

Собственником оцениваемого здания (Москва), земельного участка (д. Венюково) и пользователем на условиях долгосрочной аренды земельного участка (Москва) является **одно юридическое лицо – Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционная компания «Гранд Строй».**

Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

#### **Обременения оцениваемых прав**

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора. При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца или арендатора имущества и ожидания предполагаемого инвестора. В ходе анализа предоставленной документации Оценщик выявил следующие ограничения (обременения) прав:

- аренда (здание); однако, для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости как такового, данное обстоятельство не будет учитываться в настоящем Отчете, принимается допущение, что величина контрактной арендной ставки соответствует рыночным условиям
- ипотека в силу закона (здание, г. Москва; земельный участок д. Венюково), однако, для целей определения рыночной объектов недвижимости как таковых, данное обстоятельство не будет учитываться в настоящем Отчете, рассмотрение вопроса о выдаче, погашении кредита, его сумме, рефинансировании и т.д. находится в компетенции банка-кредитора.

**Принято Допущение**, что в отношении рассматриваемых объектов отсутствуют иные факторы, ограничивающие использование объектов по функциональному назначению – нежилое здание административно-офисного назначения, расположенное на земельном участке, выделенном для его эксплуатации (г. Москва) и условно-свободный земельный участок из земель населенных пунктов, с разрешенным использованием – среднеэтажная жилая застройка (д. Венюково).

#### **Оценка выполнена, исходя из следующих предположений:**

1. Оцениваемые объекты не отягощены дополнительными сервитутами, не учтенными при оценке объектов.
2. Юридическая экспертиза прав не производилась.

#### **Вывод:**

*При составлении юридического описания юридическая экспертиза прав на оцениваемые объекты Оценщиком не производилась. Юридическое описание было составлено путем анализа копий правоустанавливающих документов на оцениваемые объекты и устных данных Заказчика. В результате проведения анализа, Оценщик заключил, что на дату оценки права на оцениваемые объекты зарегистрированы в установленном порядке. Собственником оцениваемого здания и пользователем на условиях долгосрочной аренды земельного участка (г. Москва), а также собственником земельного участка (д. Венюково) является **одно юридическое лицо – Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционная компания «Гранд Строй»**. В результате проведения анализа, Оценщик заключил, что ограничения (обременения) в отношении объектов оценки, оказывающие влияние на величину рыночной стоимости, не зарегистрированы.*

### **6.3 ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ**

Экономическое описание объекта оценки заключается в раскрытии информации о балансовой принадлежности объекта и порядке его учета в бухгалтерской документации компании-балансодержателя. Согласно ст.17 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской

Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 14.11.2002 г. №143-ФЗ в отчете необходимо указать балансовую стоимость объекта оценки в случае, если объект принадлежит на праве собственности юридическому лицу. Данное описание в рамках настоящего Отчета было составлено Оценщиком на основании информации, предоставленной Заказчиком.

Сведения о балансовой стоимости заказчиком представлены.

Таблица 6.3.

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Здание, кадастровый номер: 77:01:0006028:1026, назначение объекта: нежилое, площадь 1 022,90 кв.м., количество этажей - 5, а также подземных - 1, вид права: собственность	-	-	-	2016 г.	-	-	-	1	-	1	173 042 251,45
Итого									1	-	1	173 042 251,45
Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:01:0006028:16, площадь 408 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения, срок аренды: 49 лет	договор, доп. соглашение	24.01.1997, 24.10.2017 г.	M-01-007827, M-01-007827	-	-	-	-	1	-	1	40 254 614,00
Итого									1	-	1	40 254 614,00
Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Земельный участок, кадастровый номер: 50:31:0020501:22, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: среднетяжелая жилая застройка, площадь 196 200 кв. м., вид права: собственность	договор	18.10.2013 г.	2/10	2013 г.	-	-	-	-	-	1	129 701 934,00
Итого									1	-	1	129 701 934,00

Источник информации: данные представленные Заказчиком

## 6.4 СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

### 6.4.1 ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ОБЪЕКТОВ В Г. МОСКВА

**Объект оценки:** нежилое здание, общей площадью 1 022,9 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Земляной Вал ул., д. 65, строен. 2. Нежилое кирпичное 5-ти этажное здание с подземным уровнем построено в 2014 году. На момент осмотра объект оценки представляет собой административно-офисное здание. Состояние здания – удовлетворительное, визуально установлено проведения мероприятий ППР.



Фото 1 Ситуационное расположение здания (на снимке слева)

Описание объемно-планировочных решений, конструктивных элементов и внутренней отделки оцениваемого нежилого здания представлены в табл. 6.4.1

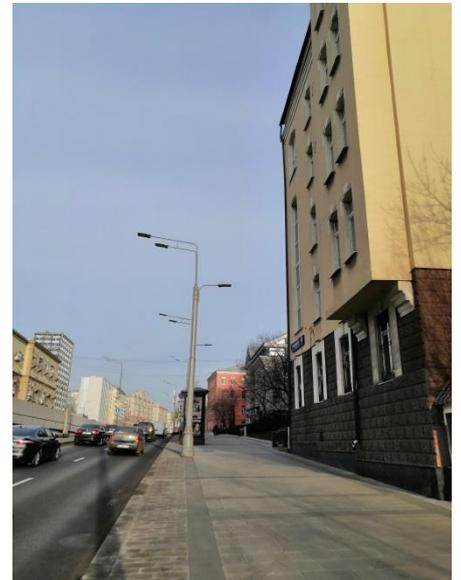
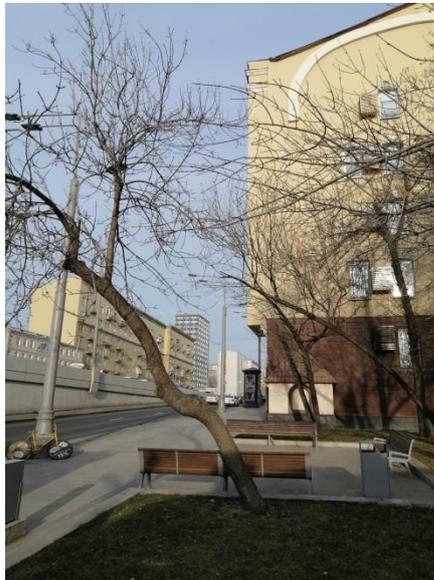
**Описание объемно-планировочных решений, конструктивных элементов и состояния внутренней отделки оцениваемого нежилого здания**

Таблица 6.4.1

<b>Конструктивные элементы здания</b>	
Материал стен	кирпич
Внешняя отделка стен	Светлая штукатурка, облицовочный камень по цоколию
<b>Объемно-планировочные решения здания</b>	
Год постройки	2014
Количество этажей в здании	5 наземных уровней/ 1 подземный уровень
Общая площадь здания, кв. м.	1 022,9
Площадь застройки здания, кв. м.	244,0 (расчетная величина)
Средняя высота по внутреннему обмеру, м.	3,0
Строительный объем, куб.м	3 068 (расчетная величина)
<b>Внутренняя отделка объекта оценки</b>	
Класс/состояние отделки	Стандартная офисная (standart*), рабочее состояние
Планировка помещений	Кабинетная, зальная, свободная
<b>Инженерные коммуникации. Телекоммуникации. Охранные системы.</b>	
Современные системы полного жизнеобеспечения здания. Круглосуточная охрана, видеонаблюдение.	
<b>Парковка</b>	
Во внутреннем дворе по фасаду здания наземная. Въезд через шлагбаум.	

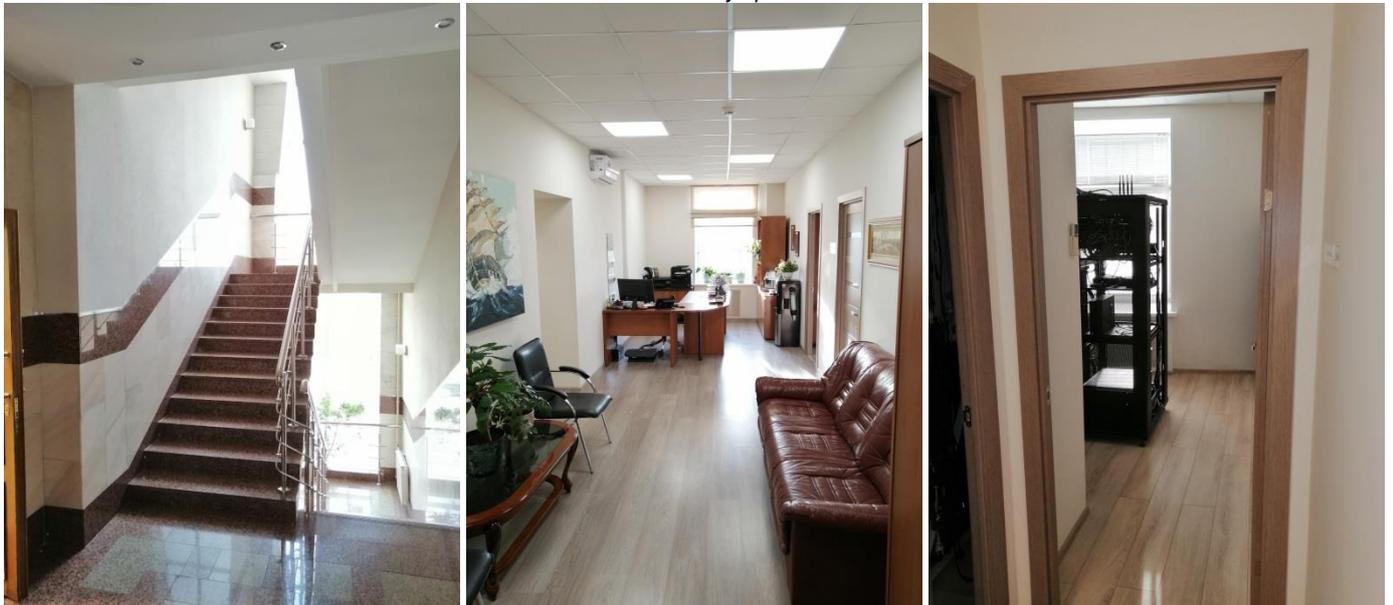
\* Источник информации: данные Заказчика (техническая документация, экспликации, поэтажные планы), визуальный осмотр Оценщика; Классификатор качества зданий, справочник УПСС «Общественные здания», Ко-Инвест, 2016 г. (выкопировка представлена ниже)

Конструктивные эл-ты	Предчистовой уровень отделки	Econom	Standart	Premium
Полы	Бетонные (стяжка)	Бетонные, линолеум	Керамическая плитка, линолеум, плитка из искусственного камня	Керамогранит, мозаичные полы, натуральный камень
Отделка потолков, внутренних стен и перегородок	Оштукатурены	Окраска, побелка, оклейка обоями, окраска масляными составами и на водно-дисперсионной основе, керамическая плитка (гладкая одноцветная)	Декоративная штукатурка (на основе полимеров), обшивка стен пластиковыми профилированными листами, керамическая плитка (гладкая цветная с рисунком), подвесные потолки	Декоративная штукатурка (на основе натуральных компонентов), облицовочные панели (на основе ПВХ, стекловолокна и пробковые), керамическая плитка (рельефная цветная с рисунком и бордюром), натуральный камень, натяжные и подвесные (металл, гипсокартон, MDF) потолки
Окна и двери	Двери: нет, простые деревянные, металлопластиковые. Окна: деревянные, металлопластиковые	Двери: простые деревянные, металлические; Окна: деревянные	Двери: металлопластиковые, деревянные филенчатые; Окна: металлопластиковые, деревянные	Двери: металлопластиковые, деревянные филенчатые; Окна: металлопластиковые, комбинирован. материалы

**Фотографии объекта оценки****Фото 2-4. Фасады здания****Фото 5-7. Фасады здания****Фото 8-10. Состояние внутренней отделки**



**Фото 11-13.** Состояние внутренней отделки



**Фото 14-16.** Состояние внутренней отделки



**Фото 17-18.** Состояние внутренней отделки



Фото 19. Санузлы.

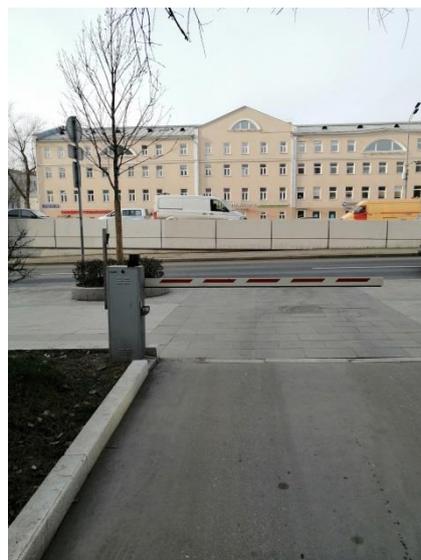


Фото 20. Шлагбаум на въезде во внутренний двор

Таблица 6.4.2.

Описание земельного участка, на котором расположено нежилое здание

Адрес земельного участка	г. Москва, Земляной Вал ул., вл.65, строен. 2
Площадь участка	Земельный участок, отведенный под эксплуатацию нежилого здания, имеет площадь 408,0 кв.м.
Площадь застройки (сайт: <a href="http://pkk5.rosreestr.ru">http://pkk5.rosreestr.ru</a> )	
Кадастровый номер	77:01:0006028:16
Кадастровая стоимость	40 254 614,16 (98 663,27 руб./кв.м)
Форма участка	Приближенный к составному правильному прямоугольному
Подъезд (вход)	Неогорожен для прохода, въезд во внутренний двор через шлагбаум
Парковка	Наземная по фасаду здания с небольшим количеством м/мест
Окружение	Жилые, торгово-развлекательные и административно-офисные здания
Рельеф участка	Рельеф - ровный. Выполнена горизонтальная планировка. Дорожки заасфальтированы.
Почва	Никаких земельно-изыскательских работ экспертами не проводилось. В своей оценке эксперты исходили из того, что на участке нет никаких вредоносных почв и подпочв, которые могут оказать неблагоприятное воздействие на объект оценки.

Источник информации: данные представленные Заказчиком, сведения из открытых источников

### 6.4.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

**Устаревание (obsolescence)** утрата стоимости в силу сокращения полезности имущества, вызванного его обветшанием, изменениями технологии, изменениями в поведении и вкусах людей или изменениями состояния окружающей среды (источник – глоссарий терминов МСО 2017).

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости устаревание определяют следующие факторы:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания (далее «накопленного износа»)  $AD$  определяется из соотношения:

$$AD = 1 - \left(1 - \frac{D}{100}\right) \times \left(1 - \frac{FO}{100}\right) \times \left(1 - \frac{EO}{100}\right) \quad (1), \text{ где:}$$

$AD$	-	накопленный износ, %;
$D$	-	физический износ, %;
$FO$	-	функциональное устаревание, %;
$EO$	-	внешнее устаревание, %.

**Физический износ (deterioration)** – это потеря стоимости улучшений в результате их эксплуатации и под воздействием природных сил.

Физический износ является результатом процесса эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, трещин, ржавчины или конструктивных дефектов здания.

Различают устранимый и неустранимый физический износ. Устранимым считается такой износ, издержки на устранение которого целесообразны, то есть издержки меньше вклада в рыночную стоимость объекта из-за устранения износа. Физический износ, издержки на устранение которого экономически нецелесообразны, считается неустранимым.

Физический износ может быть рассчитан по износу конструктивных элементов, исходя из «Правил оценки физического износа зданий» (Источник: ВСН 53-86; Госгражданстрой, Москва, 1990 г.).

**Функциональное устаревание (functional obsolescence)** – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов (Источник: глоссарий терминов МСО 2017).

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае функциональное устаревание считается неустранимым.

Физический износ и функциональное устаревание обычно присущи улучшениям.

**Внешнее (экономическое) устаревание (external obsolescence)** – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту (Источник: глоссарий терминов МСО 2017).

Этот вид устаревания присущ улучшениям в силу их фиксированного положения и в отличие от физического износа и функционального устаревания в самом объекте не проявляется. Он связан с неблагоприятным изменением внешнего экономического окружения объекта (старение окружения).

#### **6.4.2.1. РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Рассматриваются 5 методов определения физического износа в той или иной комбинации у разных авторов:

- ✓ Метод компенсации затрат (метод компенсационных затрат);
- ✓ Метод хронологического возраста;
- ✓ Метод эффективного возраста;
- ✓ Экспертный метод;
- ✓ Метод разбивки.

**Метод компенсации затрат.** Величина физического износа, в общем виде, приравнивается к затратам на его устранение.

**Метод хронологического возраста.** Базовая формула для расчета:

$$Ифиз = \frac{Вх}{Всс} \times 100\%, \text{ где}$$

- Вх – фактический (хронологический) возраст объекта оценки;
- Всс – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

**Метод эффективного возраста.** Базовая формула для расчета имеет 3 варианта написания:

$$Ифиз = \frac{Вэ}{Всс} \times 100\% = \frac{(Всс - Вост)}{Всс} \times 100\% = \left(1 - \frac{Вост}{Всс}\right) \times 100\%, \text{ где}$$

- Вэ – эффективный возраст объекта оценки, т.е. на какой возраст выглядит объект;
- Вост – остающийся срок экономической жизни;
- Всс – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

На рис.6.1. приведена графическая интерпретация этих понятий.



Рисунок 6.1. Периоды жизни здания и характеризующие их оценочные показатели

Метод срока жизни предполагает, что потеря стоимости здания или его элемента в результате накопленного физического износа пропорциональна эффективному возрасту здания, то есть имеет место соотношение:

$$\frac{D}{CR} = \frac{T_{ЭВ}}{T_{ЭЖ}}$$

где D - физический износ, ден. ед.;  
CR - затраты на воспроизводство/замещение, ден.ед.

Тогда величина износа выражается формулами:

$$D = \frac{T_{ЭВ}}{T_{ЭЖ}} \times CR, \text{ ден. ед.};$$

или

$$D = \frac{T_{ЭВ}}{T_{ЭЖ}} \times 100, \%$$

При расчете физического износа методом срока жизни присутствует значительный элемент субъективизма в определении *эффективного возраста* ( $T_{ЭВ}$ ) и *срока экономической жизни* ( $T_{ЭЖ}$ ).

**Метод разбивки.** Метод предполагает определение общего физического износа по отдельным группам с учетом физической возможности устранения данного износа или экономической целесообразности его устранения:

- ✓ Исправимый физический износ (отложенный ремонт);
- ✓ Неисправимый физический износ короткоживущих элементов (тех, которые могут неоднократно заменяться в процессе эксплуатации здания);
- ✓ Неисправимый износ долгоживущих элементов (тех, которые образуют силовой каркас здания и могут быть восстановлены только при проведении капитального ремонта или реконструкции всего здания).

Величины неустраняемого износа определяются от стоимости элементов с учетом устраняемого износа. Общий физический износ определяется путем суммирования отдельных видов износа. При этом в рамках реализации метода разбивки на различных этапах расчета могут применяться и метод компенсации затрат, и метод хронологического возраста, и экспертный метод. (Источник: <http://www.ocenchik.ru/docs/943.html>)

**Экспертный метод.** В основу метода положена шкала экспертных оценок для определения физического износа, изложенная в «Методике определения физического износа гражданских зданий» № 404. Величина износа определяется, согласно метода нормативного срока службы, каждого конструктивного элемента. Именно данным методом пользуются работники БТИ при составлении технических паспортов. Формула для расчета имеет вид:

$$D = \sum_{i=1}^n \Phi_{ki} \times l_i,$$

где  $D$  - физический износ здания, %;  
 $\Phi_{ki}$  - физический износ конструктивных элементов здания с учетом их фактического технического состояния, %;  
 $l_i$  - удельный вес отдельных конструктивных элементов в восстановительной стоимости здания;  
 $n$  - число конструкций, элементов или систем в здании.

В данном отчете оценка физического износа проводилась экспертным методом.

**Объект оценки** – нежилое здание общей площадью 1 022,9 кв.м

Год постройки здания – 1914 г. В соответствии с конструктивными элементами здание относится ко II группе капитальности. Нормативный усредненный срок службы составляет – 150 лет. Здание не имеет явных признаков физического износа. Визуально установлено проведение мероприятий ППР. В настоящем Отчете величина физического износа объекта принималась на основе сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального обследования объекта, с его значением, согласно шкалы экспертных оценок, приведенных в нижеследующей таблице.

Таблица 6.4.3.

**Шкала экспертных оценок технического состояния объекта недвижимости**

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

Источник Приказ Росстата от 03.07.2015 N 296 (с изм. от 15.06.2016) «Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов».

В соответствии с «Методикой определения износа гражданских зданий» (источник информации: <http://www.alppp.ru/law/zakonodatelstvo-o-zhilisce/inve-voprosy/1/metodika-opredelenija-fizicheskogo-iznosa-grazhdanskih-zdanij.pdf>) техническое состояние оцениваемого здания, с учетом визуально установленных мероприятиями ППР, может быть охарактеризовано как удовлетворительное, что подтверждается также показаниями «Шкалы экспертных оценок». Нормативный показатель величины физического износа 30%.

#### 6.4.2.2. РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО УСТАРЕВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающих их функциональное назначение. Эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы при постоянном воздействии различных эксплуатационных нагрузок, техногенных и природно-климатических факторов.

При утрате зданием каких-либо свойств с течением времени, речь может идти о функциональном устаревании.

**Функциональное (моральное) устаревание объекта оценки** - функция, зависящая и определяемая через соотношение соответствия разных существующих показателей (параметров эксплуатационных качеств) в объекте оценки современным показателям, требованиям, нормам, правилам и т.п. Функциональное (моральное) устаревание объекта оценки - величина характеризующая степень несоответствия основных параметров эксплуатационных качеств (ПЭК) (эксплуатационно-технических характеристик (ЭТХ)), определяющих условия жизнедеятельности людей, объема и качества предоставляемых услуг современным требованиям. Функциональное устаревание в конечном итоге выражается в денежном эквиваленте (потеря в стоимости объекта недвижимости, вследствие необходимости привлечения дополнительных затрат на устранение, имеющегося функционального устаревания).

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающие их функциональное назначение и которые объединяются в интегральное понятие - Параметры Эксплуатационного Качества (ПЭК) здания или сооружения, причем эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы при постоянном воздействии различных эксплуатационных нагрузок, техногенных и природно-климатических факторов.

**Параметры Эксплуатационных Качеств** - научно-обоснованные эксплуатационно-технические характеристики конкретного материала, элемента, конструкции, инженерного оборудования, технических систем, среды обитания и т.п., а также их совокупность.

К параметрам эксплуатационных качеств зданий и сооружений относятся:

- *надежность зданий и сооружений* - определяется их безотказностью (безопасностью) в работе; долговечностью, прочностью, устойчивостью, взрывобезопасностью, пожаробезопасностью, огнестойкостью, ремонтпригодностью и другими показателями;
- *комфортность (гигиеничность) среды*, замкнутой ограждающими конструкциями - определяется температурно-влажностным режимом помещений, чистотой воздушной среды, зрительным и звуковым комфортом;
- *функциональная комфортность*, определяется удобством деятельности и пребывания людей в зданиях и сооружениях, с объемно-планировочной гармоничностью структуры и планировки помещений с учетом эргономических требований;
- *эстетичность зданий* - определяется их художественной выразительностью, отделкой и архитектурным решением.

На рис. 6.2 представлена обобщенная классификация основных видов функционального устаревания.

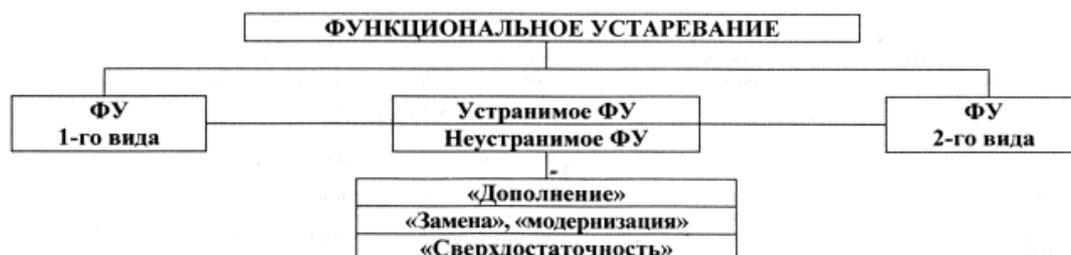


Рисунок 6.2. Основные виды функционального устаревания<sup>1</sup>

<sup>1</sup> <http://base1.gostedu.ru/46/46731/>

Объект в целом соответствует объемно-планировочным и конструктивным решениям, широко применяемым в настоящее время при массовом строительстве многофункциональных зданий. Объемно-планировочные решения рассматриваемого здания позволяют использовать объект в соответствии с его функциональным назначением – офисное. Объект возведен с учетом требований для строительства, планировка помещений соответствует их назначению, а теплотехнические характеристики ограждающих конструкций - требованиям СНиПа. Согласно СНиП 2.07.01-89, 21-01-97 противопожарные расстояния до соседних зданий находятся в пределах допустимых – не менее 10-15 м. На основании выше изложенного, функциональный износ оценщиком был определен на уровне  $I_{\text{функц}}=0\%$ .

#### 6.4.2.3. РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ ВНЕШНЕГО УСТАРЕВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

*Экономическое устаревание* – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: местоположения, рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п.

Хотя экономическое устаревание в большинстве случаев не устранимо, иногда оно может самоустраниться из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Для оценки экономического устаревания могут применяться следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод капитализации избыточных эксплуатационных расходов;
- метод парных продаж;
- метод срока жизни.

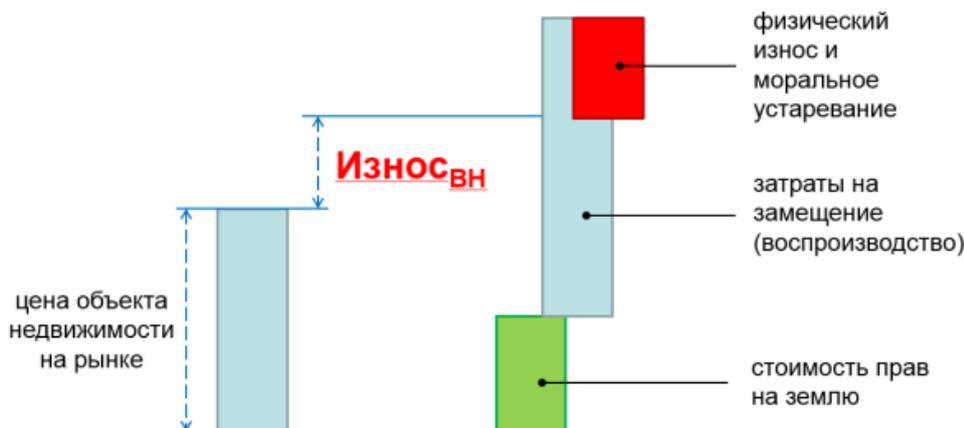


Рисунок 6.3. Определение внешнего (экономического) устаревания  
([https://srosovet.ru/content/editor/Gorev-SV\\_dissertaciya.pdf](https://srosovet.ru/content/editor/Gorev-SV_dissertaciya.pdf))

Существенным фактором, влияющим на величину экономического устаревания, является непосредственная близость к природным или искусственным объектам: очистным сооружениям, ресторанам, автозаправочным станциям, железнодорожным станциям, больницам, школам, промышленным предприятиям и пр.

**Метод капитализации потери дохода из-за внешнего воздействия** (капитализации потерь в арендной плате) основан на сравнении доходов от арендной платы двух объектов, один из которых подвергается внешнему износу. Капитализация потерь дохода от сравнения этих двух объектов будет характеризовать величину внешнего износа.

**Метод парных продаж** подобных объектов основан на анализе ценовой информации по недавно проданным аналогичным объектам (на рынке недвижимости продаются два сопоставимых объекта, один из которых имеет признаки внешнего износа, другой - нет. Разница в ценах позволяет сделать вывод о величине внешнего износа оцениваемого объекта).

Применение данных методов в стандартном виде затруднено по следующим причинам:

- сложность с получением достоверной рыночной информации (особенно для метода сравнения продаж);
- методы подразумевают сравнение объектов в двух состояниях: без изменения внешних условий и с измененными внешними условиями.

В последние годы были предложены следующие методы определения экономического устаревания:

**Метод, основанный на анализе операционной загрузки.**

В этом случае величина экономического устаревания определяется по следующей формуле:

$$EO = 1 - K^n,$$

где EO – экономическое устаревание;  
K – уровень операционной загрузки;  
n – коэффициент торможения.

Для определения операционной загрузки сравнивают текущий уровень объема производства объекта с проектными показателями, с максимальным историческим объемом производства или производственной мощностью на момент оценки.

Данный метод имеет основной недостаток: недозагрузка актива может быть вызвана не только влиянием внешней среды (т.е. экономическим устареванием), но и такими факторами, как неадекватное управление, функциональное устаревание актива и т.д.

**Метод, основанный на воздействии макроэкономического окружения.**

Макро-факторы это общее состояние отрасли, причинами которого является снижение спроса на продукцию, уменьшение государственных дотаций и прочие факторы, приводящие к снижению доходности в данной отрасли.

В настоящее время практически не существует способов определения экономического устаревания, безоговорочно принимаемых всем оценочным сообществом.

Все методы основаны на сравнении аналогичных объектов в двух состояниях:

- до изменения внешних условий;
- после изменения внешних условий.

Основные сложности заключаются в определении «точки» нулевого внешнего износа и параметров функционирования объекта (объектов) в условиях отсутствия внешнего износа.

Таким образом, можно сделать вывод, что: снижение инвестиционной привлекательности (через сокращение будущих доходов, увеличение рисков, уменьшение ликвидности) объекта оценки выступает как основной фактор экономического устаревания и отличает данный вид износа от физического и функционального износов, которые обусловлены, главным образом, физическими и техническими характеристиками активов. В соответствии с определением экономического устаревания, характер и силу его проявления обуславливают различные факторы макро- и микросреды, которые воздействуют как на деятельность фирмы - текущего владельца объекта оценки, так и на рынок сопоставимых активов, если он существует. Анализ множества разнообразных факторов позволяет выявить отличительные признаки экономического устаревания от других видов износа. Моральное (функциональное) устаревание обусловлено появлением на рынке новых, более прогрессивных видов имущества, имеющих лучшие потребительские характеристики, либо развитием технологий в сопутствующих областях применения. С одной стороны, объект, характеристики которого отстали от требуемых экономикой и обществом, на дату оценки уже не может возместить вложенные инвестиции с ожидаемой на момент вложения рентабельностью, с другой стороны, аналогичный в реальном выражении объем инвестиций на дату оценки позволил бы инвестору приобрести объект, соответствующий современным требованиям. Следовательно, в рамках стоимостной оценки, моральный износ должен рассматриваться не как инженерная, а как стоимостная категория, выражающая субъективную потерю стоимости в силу объективно наблюдаемого ухудшения функциональных параметров.

### Определения экономического устаревания

№ п/п	Источник (автор)	Краткое определение экономического устаревания
1	Gylfasona T. Gylfi Zoega G. L Golden Rule of Depreciation.	Физический износ - это технологический феномен, в то время как под экономической амортизацией (economic depreciation) следует понимать устаревание (obsolescence).
2	Маркс К. Капитал. Критика политической экономии. - М.: олитиздат, 1983. — С. 23.	Автор показал, что интенсивность износа основных средств обусловлена не только воздействием сил природы, но и различных <i>экономических</i> факторов
3	Маршалл А. Принципы экономической науки.	Автор считал, что каждый капиталист должен осознавать необходимость применения машин ввиду того, что при низком объеме производства применение машин может оказаться скорее убыточно, чем прибыльно.
4	Сэй Ж.-Б. Трактат политической экономии или простое изложение того, как производится и потребляются богатства. - М.: Дело, 2000. - С.232	Отмечена необходимость своевременного обновления основных производственных средств в целях успешной реализации конкурентного преимущества перед другими производителями.
6	«Оценка недвижимости» под редакцией Грязновой А.Г. и Федотовой М.А.	Экономический износ определен как уменьшение стоимости объекта недвижимости в результате воздействия макроэкономических, отраслевых, региональных факторов, оказывающих негативное внешнее влияние (законодательных, рыночных, экономических), а также неблагоприятного изменения внешнего окружения объекта.
7	Тарасевич Е.И.	Внешний износ вызывается уменьшением полезности здания в результате изменения внешних условий
8	Валдайцеву С.В.	<i>Экономический износ</i> измеряется обесцениванием аналогичного ему (по своим качественным характеристикам и прочим видам износа) имущества.
9	Основы оценки стоимости машин и оборудования» под редакцией Федотовой М.А.	Экономическое устаревание оборудования это обесценивание машины в силу того, что внешняя среда, в которой она эксплуатируется, накладывает ограничения на использование полезностного потенциала данной машины

Источник: [https://srosovet.ru/content/editor/Gorev-SV\\_dissertaciya.pdf](https://srosovet.ru/content/editor/Gorev-SV_dissertaciya.pdf)

Объектом оценки является административно-офисное здание, общей площадью 1022,9 кв.м., обладающее всеми необходимыми для работы системами жизнеобеспечения. Здание было построено в 1914 году, визуально установлено проведение мероприятий ППР, с применением современных строительных и отделочных материалов. На момент оценки здание соответствует всем критериям, предъявляемым к объектам такого рода, и обладает всеми необходимыми для эксплуатации его по назначению инженерными системами. Объект оценки расположен в деловом районе «Таганский» ЦАО г. Москвы, подъездные пути находятся в хорошем состоянии, коммерческая активность высокая, озвученные выше факторы положительно влияют на ликвидность объекта и его стоимость.

На основании этого можно сделать вывод, что зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности Объекта характерна для данного типа городской застройки, особые охранные зоны отсутствуют. Здания подобного класса и функционального назначения являются востребованными на рынке коммерческой недвижимости Москвы.

Анализ локального местоположение объекта оценки, его объемно-планировочные решения, а также в условиях вышеизложенных допущений позволил Оценщику полагать, что в данном случае не возникает потерь вследствие **экономического (внешнего) устаревания объекта оценки**, экономический износ объекта оценки может быть принят равным нулю.

#### 6.4.2.4. РАСЧЕТ ПОТЕРИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ВСЛЕДСТВИЕ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО И ВНЕШНЕГО УСТАРЕВАНИЯ

Расчет потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания производился по формуле (1). Результаты расчета представлены ниже.

Таблица 6.4.4.

**Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания**

Наименование	Физический износ	Функциональное устаревание	Внешнее устаревание	Накопленный износ
Нежилое здание общей площадью 1 022,9 кв.м	30%	0%	0%	30%

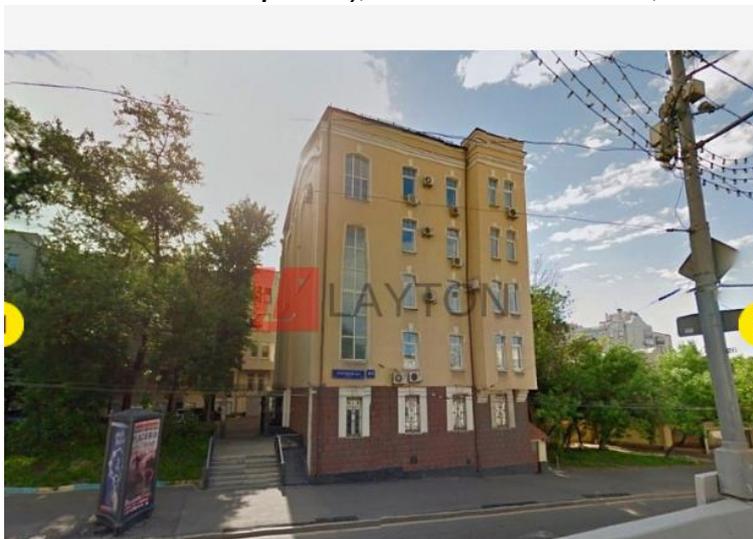
Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

#### Вывод:

Строительно-техническое описание Объекта оценки было составлено на основании результатов визуального осмотра, проведенного Оценщиком, а также документов и устных данных предоставленных Заказчиком.

Проеденное строительно-техническое описание оцениваемых объектов позволило сделать следующие заключения:

- Оцениваемое здание расположено на земельном участке общей площадью 408,0 кв.м. Площадь застройки здания 244,0 кв.м. Технические характеристики участка в целом можно охарактеризовать как благоприятные для использования. Рельеф участка ровный, без перепадов высот, что не накладывает ограничения на возможность использования здания, расположенного на участке.
- На основании классификации офисной недвижимости представленной ниже (раздел 7. «Анализ рынка»), можно сделать вывод, что объект оценки принадлежит к классу «В».



Описание Бизнес-центр «Земляной Вал 65 стр.2»

Класс: В  
Этажность: 5  
Общая площадь: 1 035 м<sup>2</sup>  
Год постройки: 1914

#### Технические характеристики

Вентиляция: приточно-вытяжная  
Кондиционирование: сплит-системы  
Провайдер: Оптиковолокonné линии связи  
Охрана: круглосуточная охрана здания

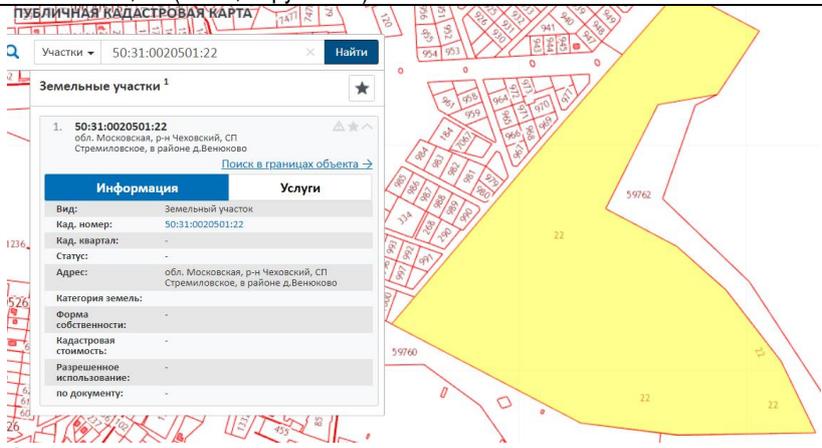
<https://www.layton.ru/rent/zemlyanoy-val-65-str-2-6062/>

- Во всех помещениях выполнена стандартная офисная отделка, помещения полностью готовы к эксплуатации.
- Здание обеспечено всеми необходимыми современными системами жизнеобеспечения и инженерными коммуникациями.
- Видимых признаков, свидетельствующих об ограниченной пригодности здания к коммерческому использованию, не выявлено.

### 6.4.3 ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В Д. ВЕНЮКОВО

Таблица 6.4.5.

#### Описание земельного участка

Адрес земельного участка	Московская область, Чеховский район, СП Стремилновское, в р-не д. Венюково
Площадь участка	196 200,0 кв.м.
Кадастровый номер	50:31:0020501:22
Кадастровая стоимость, руб.	635 854 770,00 (3 240,85 руб./кв.м)
<p>Форма участка (сайт: <a href="http://pkk5.rosreestr.ru">http://pkk5.rosreestr.ru</a>)</p>	<p>ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА</p>  <p>Сложная геометрическая форма в плане</p>
Окружение	Малозэтажная жилая застройка, ИЖС, сельхозпостройки
Рельеф участка	Рельеф – относительно ровный, с незначительными перепадами высот, что неизбежно при большой площади объекта.
Почва	Никаких земельно-изыскательских работ экспертами не проводилось. В своей оценке эксперты исходили из того, что на участке нет никаких вредоносных почв и подпочв, которые могут оказать неблагоприятное воздействие на объект оценки.
Разрешенное использование	Среднеэтажная жилая застройка (по документу)
Фактическое использование	Участок незастроен. Имеющиеся сооружения не являются объектами оценки в рамках настоящего отчета.
Коммуникации	Электроснабжение

Источник информации: данные представленные Заказчиком, сведения из открытых источников

#### Фотографии объекта оценки



Фото 1. Общий вид земельного участка



Фото 2. Общий вид земельного участка



**Фото 3-5.** Общий вид земельного участка



**Фото 6-8.** Общий вид земельного участка. Коммуникации.



**Фото 9-10.** Общий вид земельного участка. Коммуникации.



## 6.5 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В современном городе место расположения объекта недвижимости играет важнейшую роль. Для офисных, деловых и развлекательных центров, безусловно, важно располагаться в деловой части города, где сосредоточены правительственные учреждения, банки, офисы ведущих компаний.

1. Объект оценки расположен в ЦАО г. Москвы, муниципальном районе «Таганский» по адресу: г. Москва, Земляной Вал ул., д.65, строен. 2.

**Визуальная доступность.** Здание расположено на 1-й линии домов (внешняя сторона Садового кольца), с отличной визуализацией, окружение – административно-офисная, торгово-развлекательная, жилая и историческая застройка.

**Транспортная доступность.** Объект расположен в зоне развитой транспортной инфраструктуры и обладают отличной транспортной доступностью. Транспортное сообщение в районе местоположения оцениваемого земельного участка представлено двумя видами транспорта: метрополитен и наземный транспорт. Ближайшими к Объектам оценки станциями метро являются:

- станция метро «Таганская» Кольцевой линии метрополитена; пересадочный узел Таганско-Краснопресненской и Калининской линии метрополитена, расположенная на расстоянии примерно 600 м (расстояние до метро по прямой), т.е. в 5-10 минутах пешей доступности;
- станция метро «Курская» Кольцевой линии метрополитена; пересадочный узел Арбатско-Покровской и Люблинской линии метрополитена, расположенная на расстоянии примерно 1200 м (расстояние до метро по прямой), т.е. в 5 минутах транспортной доступности;

Местоположение объекта оценки показано на рис. 6.5.1.

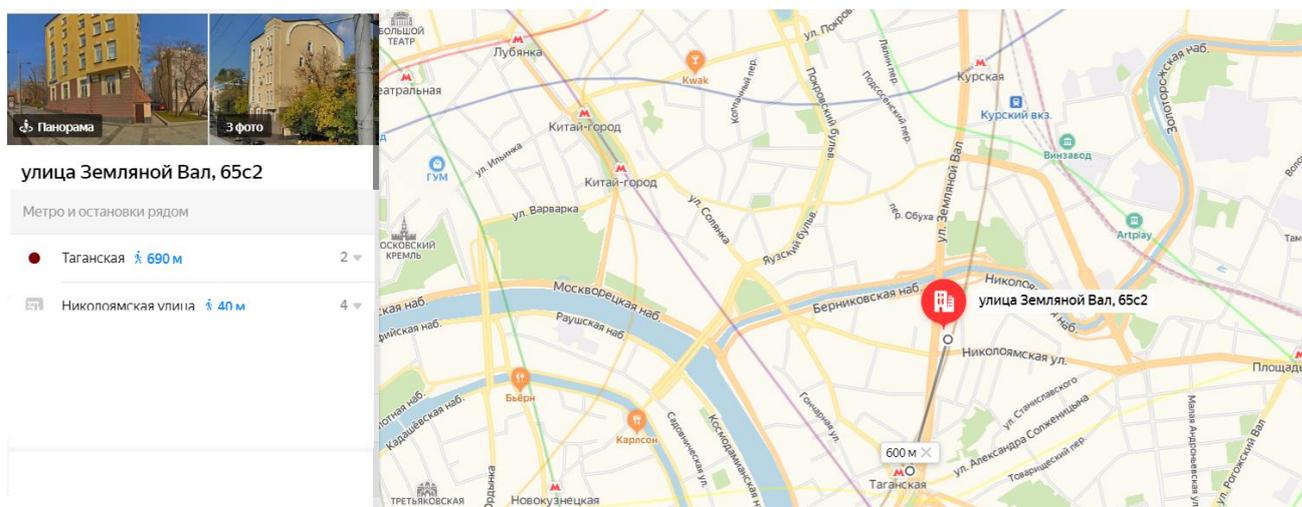


Рис. 6.5.1. Месторасположение объекта оценки на карте г. Москвы

### Центральный административный округ



**Дата образования:** июнь, 1991 г.

**Районы:** Арбат, Басманный, Замоскворечье, Красносельский, Мещанский, Пресненский, Таганский, Тверской, Хамовники, Якиманка, Китай город (особый статус) — 11 районов.

**Территория** 66,2 кв. км, (6,1% площади Москвы)

По насыщенности организациями и учреждениями ЦАО занимает первое место среди других округов Москвы. Впрочем, статус центра обязывает округ быть первым среди равных по многим направлениям. В ЦАО разместилась наибольшая часть государственных, республиканских, областных административных учреждений, посольств, министерств и ведомств, основная масса объектов инфраструктуры для ведения бизнеса, офисы крупнейших мировых и российских компаний. ЦАО — центр транспортных

коммуникаций столицы. На его территории располагается 6 из 9 московских железнодорожных вокзалов (Белорусский, Казанский, Курский, Ленинградский, Павелецкий и Ярославский). Согласно статистике, на 1000 человек, проживающих в ЦАО, приходится свыше 100 предприятий малого бизнеса.

**Население** ЦАО входит в тройку наиболее густонаселенных округов Москвы. Население ЦАО неравномерно распределено по территории. В пределах Садового кольца проживает не более 30% населения. Наиболее густонаселенными являются кварталы Арбата, Замоскворечье, Таганского, где многоэтажная жилая застройка внедрилась в исторические кварталы: плотность населения 12-13 тыс. чел. на кв.км.

Название района	Соответствующее муниципальное образование	Площадь, га	Население (на 01.01.2010 г.) тыс. чел.	Плотность населения (на 01.01.2010 г.), чел. / км <sup>2</sup>	Площадь жилого фонда (на 01.01.2008 г.) тыс. м <sup>2</sup>	Средняя жилплощадь на человека м <sup>2</sup> / чел.
Арбат	Арбат	211	26,9	12748,8	754	28,03
Басманный	Басманное	837	100,5	11551,7	1995	19,85
Замоскворечье	Замоскворечье	432	50,8	12095,2	1168	22,99
Красносельский	Красносельское	496	43,3	9939,5	914	21,11
Мещанский	Мещанское	460	55,1	11978,3	1393	25,28
Пресненский	Пресненское	1170	116,2	9931,6	3029	26,07
Таганский	Таганское	801	107,5	13420,7	2722	25,32
Тверской	Тверское	727	73,8	10151,3	2022	27,4
Хамовники	Хамовники	1008	99,5	9871,0	2530	25,43
Якиманка	Якиманка	480	23,0	4791,7	826	35,91



### Район «Таганский»

Таганский район — район Центрального административного округа Москвы. Расположен к востоку и юго-востоку от исторического центра города — Зарядья и Китай-города, по левому (северному) берегу реки Москвы. Району соответствует внутригородское муниципальное образование муниципальный округ Таганский.

Границы современного Таганского района проходят

- с юго-запада по оси русла реки Москвы
- с запада по Китайгородскому проезду
- с севера и северо-востока по Солянскому проезду, Солянке, Подколокольному переулку, Воронцову Полю, Верхней Сыромятнической улице, оси Курского направления МЖД, Нижегородской улице
- с востока, юго-востока и юга по Скотопрогонной улице, Малой Калитниковской улице, Михайловскому проезду, Волгоградскому проспекту, улице Мельникова, Первой Дубровской улице, Третьему Крутицкому переулку, Симоновскому Валу, Арбатецкой улице.

Статус	район / муниципальный округ
Входит в состав	города Москвы
Административный ЦАО	округ
<b>Район</b>	
Название	Таганский
Дата образования	5 июля 1995 года
<b>Муниципальный округ</b>	
Название	Таганское
Дата образования	15 октября 2003 года
<b>Характеристика</b>	
Площадь	8,01 <sup>[2]</sup> км <sup>2</sup> (58-е место)
Население (2015)	119 094 <sup>[3]</sup> чел. (0,98 %, 30-е место)
Плотность населения (2015)	14 868,16 чел/км <sup>2</sup> (40-е место)
Площадь жилого фонда (2008)	2722 <sup>[2]</sup> тыс. м <sup>2</sup> (15-е место)
Станции метро	Китай-город, Таганская, Пролетарская, Волгоградский проспект, Курская, Марксистская, Площадь Ильича, Чкаловская, Римская, Крестьянская застава



Рис. 6.5.2. Месторасположение района «Таганский» на карте Москвы

По данным федеральной службы государственной статистики площадь территории района — 801 га (При этом на сайте ЦАО указано 791,6 га). Численность постоянного населения на января 2010 года — 107,5 тыс. чел.[8]. Плотность населения — 13420,7 чел./км<sup>2</sup>. Площадь жилого фонда района по состоянию на 2008 год — 2,722 млн м<sup>2</sup>.

Численность населения						
2002 <sup>[75]</sup>	2010 <sup>[76]</sup>	2012 <sup>[77]</sup>	2013 <sup>[78]</sup>	2014 <sup>[79]</sup>	2015 <sup>[80]</sup>	2016 <sup>[81]</sup>
109 993	↗116 744	↗117 228	↗117 543	↗117 932	↗119 094	↗119 862
2017 <sup>[82]</sup>	2018 <sup>[83]</sup>	2019 <sup>[3]</sup>				
↗119 989	↗120 943	↗123 398				

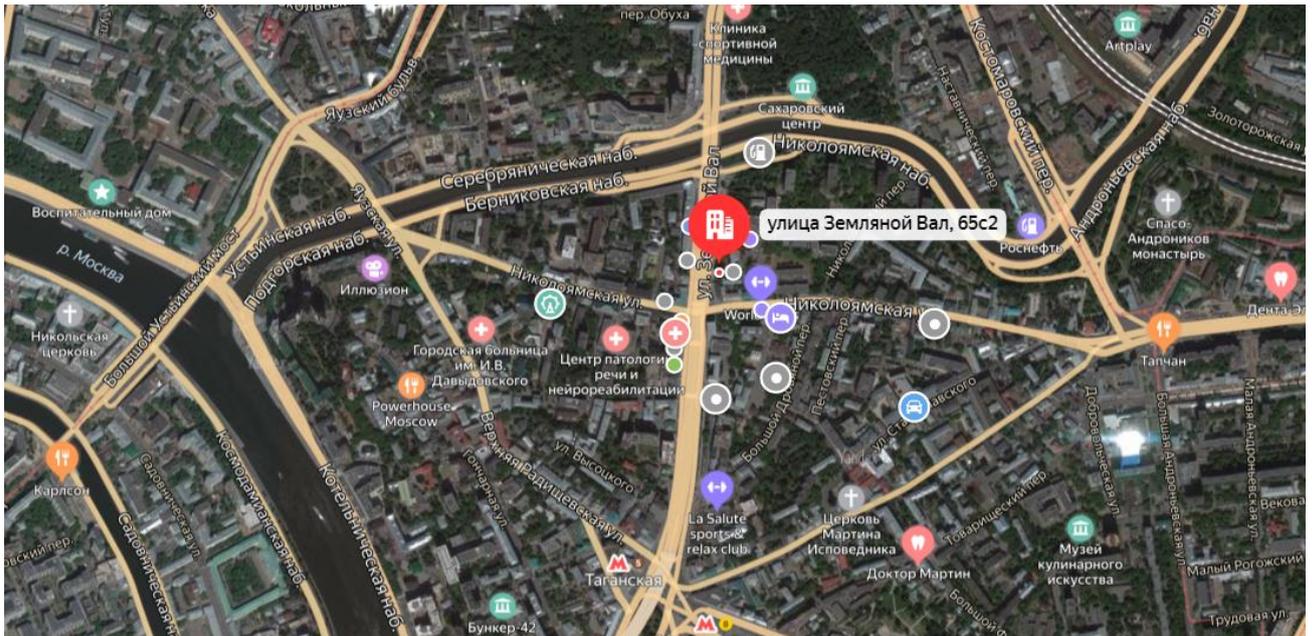


Рис. 6.5.3. Характер окружающей инфраструктуры (вид со спутника)

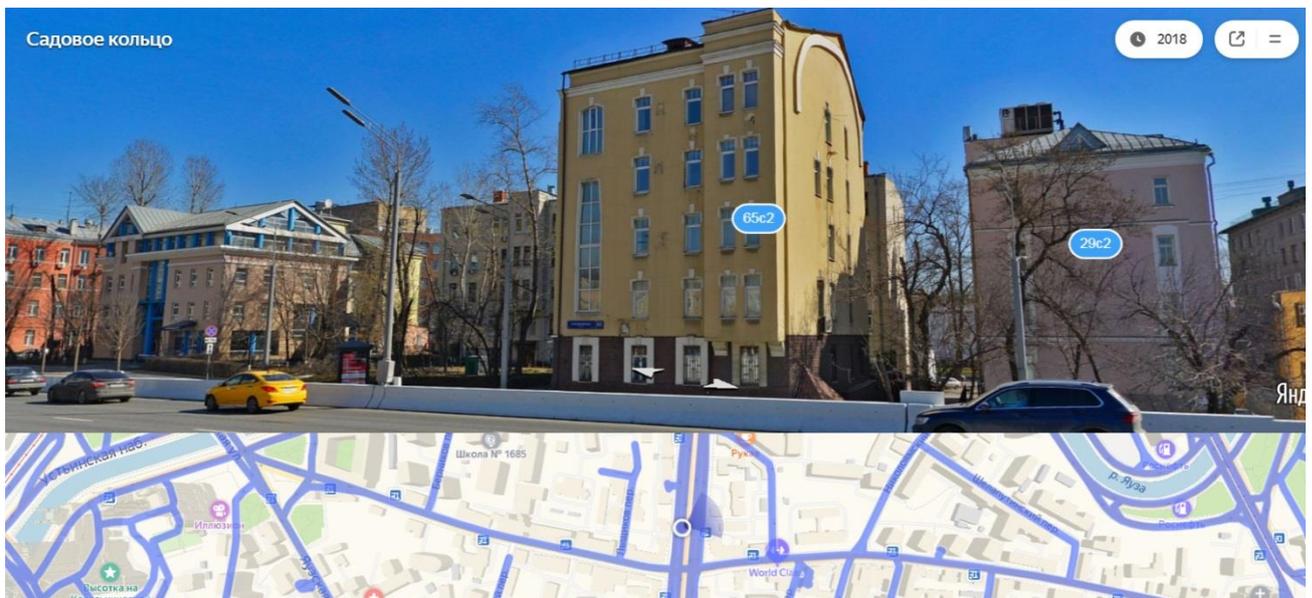
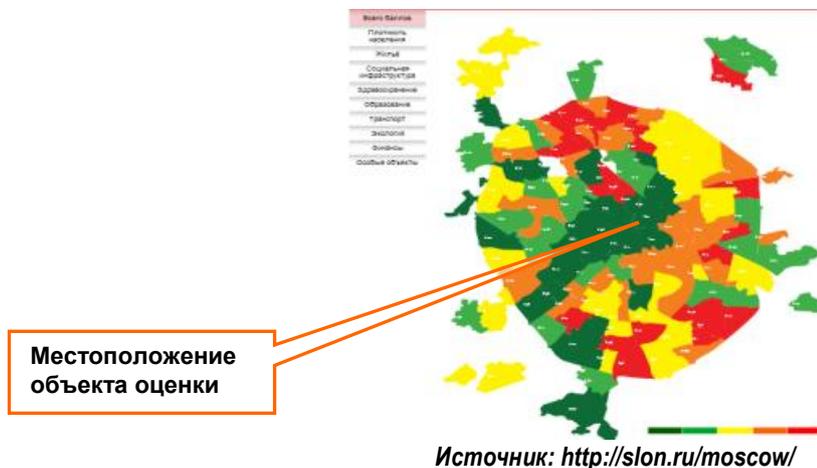


Рис. 6.5.4. Видовые характеристики оцениваемого объекта

**Вывод:** на основании вышепредставленных данных можно сделать заключение о высокой инвестиционной привлекательности оцениваемой недвижимости, что обусловлено следующими факторами:

- *местоположение Объекта коммерчески привлекательно, особенно благоприятно для размещения деловой застройки - престижный район ЦАО со сложившейся инфраструктурой;*
- *удобная транспортная доступность – расположение вблизи центральных магистралей города, на 1-й линии Садового кольца - магистрали общегородского значения, шаговая доступность до станций метрополитена*
- *рейтинг района по общеэкономическим и социальным показателям – высокий*



2. Объект оценки расположен в ЦАО г. Москвы, муниципальном районе «Таганский» по адресу: Московская область, Чеховский район, СП Стремилдовское, в р-не д. Венюково, на удалении 45 км от МКАД.

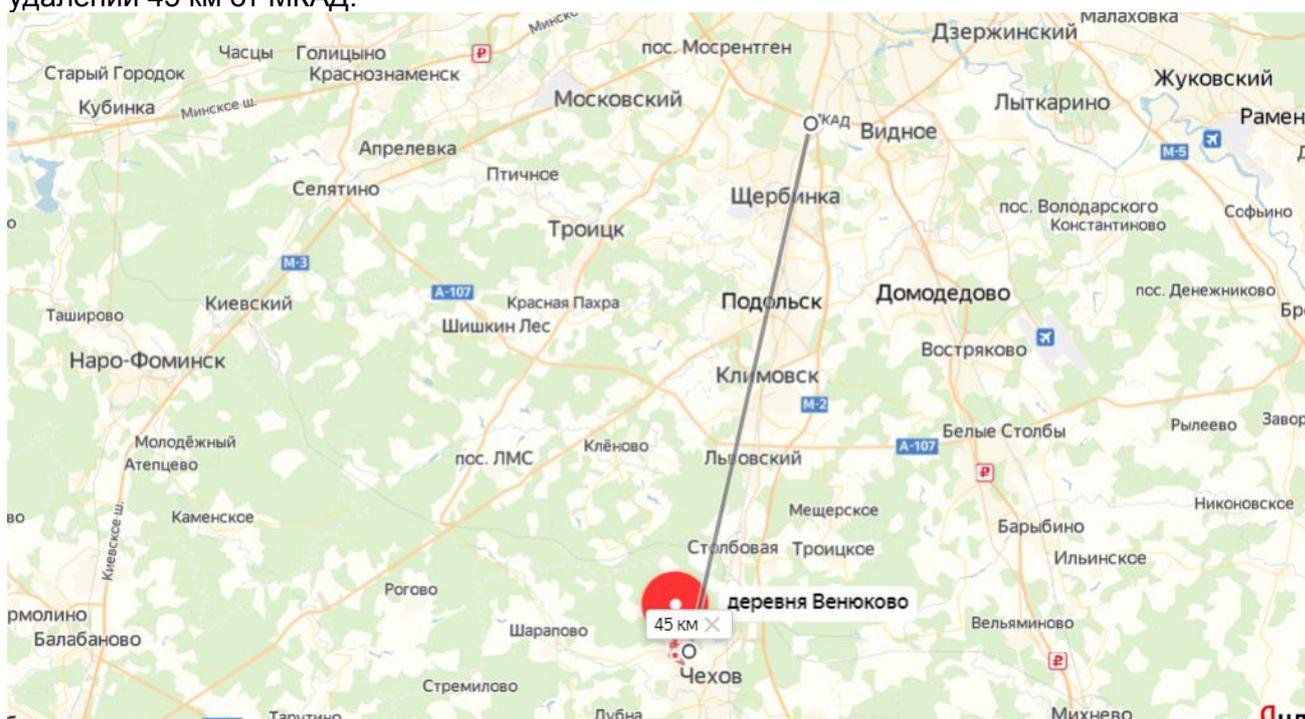


Рис. 6.5.5. Месторасположение объекта оценки на карте Московской области

Чеховский район — упразднённая административно-территориальная единица (район) и одноимённое бывшее муниципальное образование (муниципальный район), существовавшие до июня-июля 2017 года на юге Московской области России.

18 июля 2017 года административно-территориальная единица Чеховский район упраздняется и преобразовывается в город областного подчинения Чехов с административной территорией. Административный центр — город Чехов.

Площадь района составляет 865,85 км<sup>2</sup>. Район граничит с городскими округами Домодедово и Подольск, Ступинским и Серпуховским муниципальными районами Московской области, с Москвой и Калужской областью.

В Чеховский муниципальный район с 2006 до 2017 гг. входило 5 муниципальных образований, в том числе 2 городских и 3 сельских поселения:

№	Муниципальное образование	Административный центр	Количество населённых пунктов	Население	Площадь <sup>[10]</sup> , км <sup>2</sup>
Городское поселение:					
1	Столбовая	рабочий посёлок Столбовая	3	↘5271 <sup>[4]</sup>	21,57
2	Чехов	город Чехов	1	↗70 548 <sup>[4]</sup>	29,84
Сельское поселение:					
3	Баранцевское	село Новый Быт	33	↘10 795 <sup>[4]</sup>	222,86
4	Любучанское	село Троицкое	31	↘25 386 <sup>[4]</sup>	148,76
5	Стремилловское	село Дубна	78	↗16 144 <sup>[4]</sup>	442,79

Численность населения						
1970 <sup>[11]</sup>	1979 <sup>[12]</sup>	1989 <sup>[13]</sup>	2002 <sup>[14]</sup>	2006 <sup>[15]</sup>	2009 <sup>[16]</sup>	2010 <sup>[17]</sup>
44 883	↘40 476	↘39 448	↗109 668	↘109 600	↗111 107	↗115 301
2011 <sup>[18]</sup>	2012 <sup>[19]</sup>	2013 <sup>[20]</sup>	2014 <sup>[21]</sup>	2015 <sup>[22]</sup>	2016 <sup>[23]</sup>	2017 <sup>[4]</sup>
↗117 726	↘117 726	↗121 205	↗124 029	↗126 238	↗127 571	↗128 144

Сельское поселение Стремилловское — упразднённое муниципальное образование со статусом сельского поселения в Чеховском районе Московской области. Административный центр — село Дубна. Расположено в западной части Чеховского района и занимает более половины его территории. Граничит с городскими поселениями Столбовая и Чехов, с/п Любучанским и Баранцевским, с/п Васильевским и Дашковским Серпуховского района, городом Москвой, Жуковским районом Калужской области. Площадь территории сельского поселения составляет 44 282 га.

В состав сельского поселения входят населённые пункты упразднённой административно-территориальной единицы — Стремилловского сельского округа.

**Венюково** — деревня в Чеховском районе Московской области в составе муниципального образования сельское поселение Стремилловское (до 28 февраля 2005 года входила в состав Стремилловского сельского округа), деревня связана автобусным сообщением с райцентром и соседними населёнными пунктами.

Венюково расположено примерно в 5 км на северо-запад от Чехова, на реке Челвенке (левый приток Лопасни). На 2016 год в Венюкове зарегистрировано 4 улицы и 4 садоводческих товарищества.

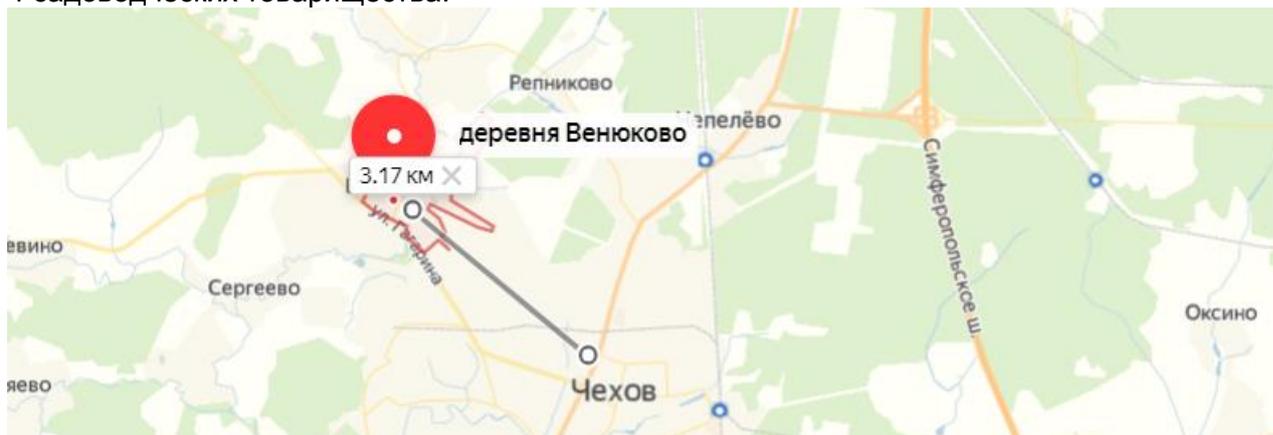


Рис. 6.5.6. Локальное месторасположение объекта оценки относительно г. Чехова

**Вывод:** на основании вышепредставленных данных можно сделать заключение о достаточной инвестиционной привлекательности оцениваемой недвижимости для размещения среднеэтажной жилой застройки, что обусловлено следующими факторами: расположение в 3-5 км относительно г. Чехов, с хорошим выездом на Симферопольское шоссе. Удаленность от МКАД – 45 км.

## 7 АНАЛИЗ РЫНКА НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

### 7.1 СТРУКТУРА РЫНКА НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Рынок коммерческой недвижимости Москвы является самым ёмким рынком на территории России, как по суммарной площади участвующих в обороте объектов недвижимости, так и по общим финансовым показателям.

Необходимо отметить, что рынок коммерческой недвижимости представлен не только объектами недвижимости, которые в нашей стране традиционно относят к объектам нежилого фонда, но и частью объектов жилого фонда, которые предлагаются на рынке в аренду.

Традиционно недвижимость делится на три основные группы:

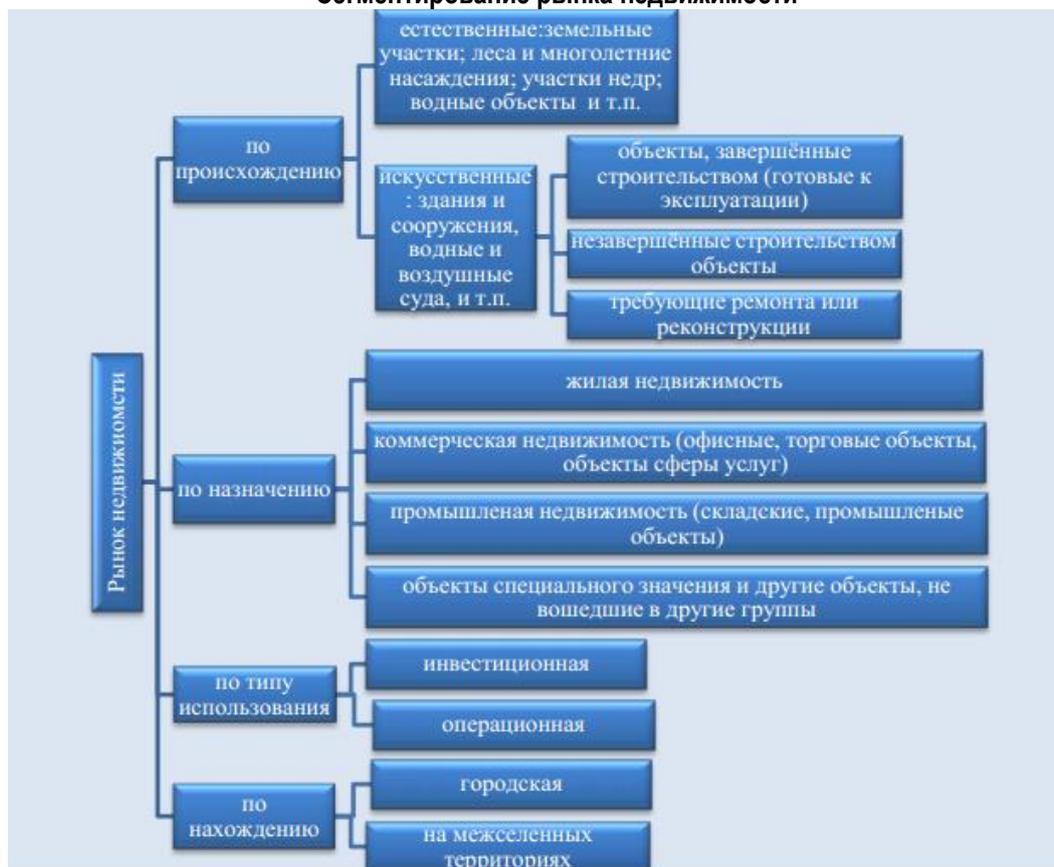
- земельные участки;
- жилищный фонд;
- нежилой фонд (различного функционального назначения).

**Нежилые здания** подразделяются на такие виды:

- коммерческая недвижимость (офисные здания, магазины, финансовые институты, рестораны, другие виды розничной торговли);
- промышленная недвижимость (производственные цеха, склады, гаражи и т.д.);
- гостиничные комплексы (мотели, гостиницы различных уровней комфорта);
- виды недвижимости целевого назначения (больницы, детские сады, помещения социально-бытовой сферы и др.).

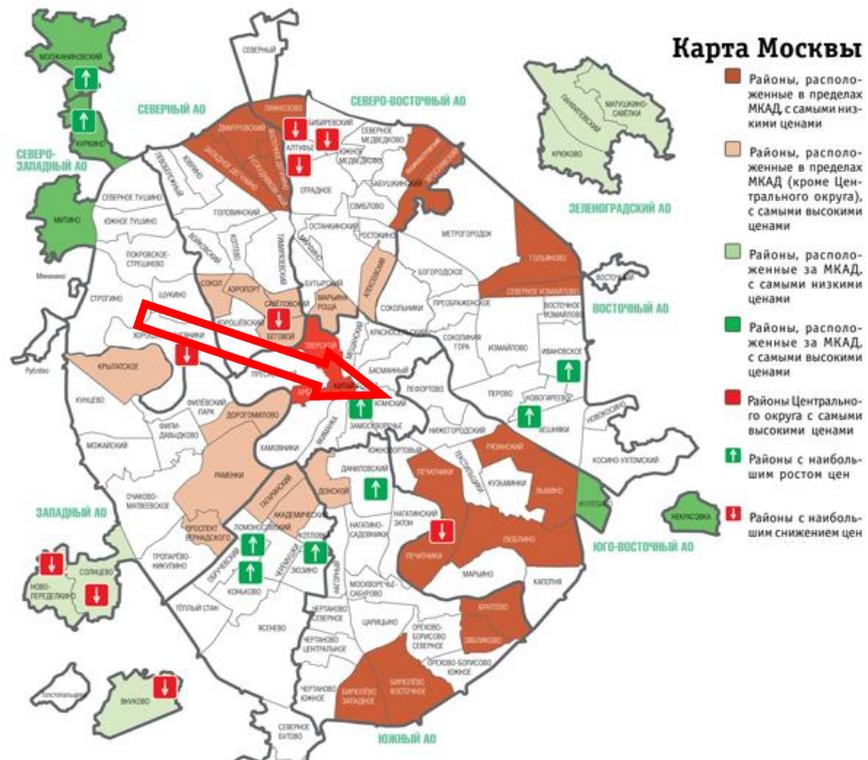
Каждая из этих групп развивается самостоятельно, имея собственную законодательно-нормативную базу. Первостепенную роль в определении рыночной стоимости нежилой недвижимости играет местоположение объекта.

Сегментирование рынка недвижимости



#### Классификация зон престижности

Данная классификация разработана на основе анализа рыночной ситуации, интенсивности спроса, активности строительства, арендных ставок на земельные участки, стоимости недвижимости, традиционных и исторических факторов.



Источник: <http://www.dm-realty.ru/>

### Зона 1

В состав Зоны 1 входят практически все районы внутри Бульварного кольца, на территориях исторической застройки\*. Также наиболее престижными в настоящий момент являются следующие районы, расположенные к западу от Бульварного Кольца и ограниченные пределами Садового Кольца:

- Остоженка-Пречистенка;
- Патриаршие пруды и район между М.Никитской ул. и Новым Арбатом;
- Старый Арбат и близлежащие переулки.

Кроме того, среди наиболее престижных районов следует отметить Замоскворечье.

### Зона 2

В состав Зоны 2 входят все оставшиеся районы, в основном, в пределах Кольцевой ветки московского метрополитена.

### Зона 3

В состав Зоны 3 входят районы, расположенные внутри Третьего Транспортного Кольца, а также районы, прилегающие к основным транспортным магистралям города: Кутузовскому, Ленинградскому, Ленинскому, Комсомольскому проспектам, проспекту Мира и проспекту Вернадского, а также к улицам Профсоюзной и Большой Пироговской. Популярность этих районов обусловлена их сравнительно легкой транспортной доступностью и близостью станций метрополитена.

### Зона 4

Данная Зона включает в себя все оставшиеся района Москвы, расположенные:

- за пределами Третьего Транспортного Кольца к югу, юго-востоку, северо-востоку или востоку от центра города;
- вдали от станций Московского метрополитена.

Зонирование г. Москвы по районам с различной коммерческой привлекательностью изображено далее на диаграмме (по материалам [www.arendator.ru/](http://www.arendator.ru/)).

\* Районы внутри Бульварного Кольца, ограниченные улицами Мясницкая и Солянка несколько уступают в престижности всем вышеперечисленным районам и относятся к Зоне 2. Источник информации: [http://www.arendator.ru/bc\\_class\\_zp.php](http://www.arendator.ru/bc_class_zp.php)



**Карта зонирования г. Москвы по коммерческой привлекательности**

Распределение престижности зон Москвы по станциям городского Метро	
Первая зона	Александровский Сад, Арбатская, Библиотека им.Ленина, Боровицкая, Китай город, Кропоткинская, Кузнецкий мост, Лубянка, Охотный ряд, Площадь революции, Чеховская, Пушкинская, Театральная
Вторая зона	Баррикадная, Белорусская, Добрынинская, Киевская, Комсомольская, Красные ворота, Курская, Маяковская, Менделеевская, Новокузнецкая, Новослободская, Октябрьская, Парк Культуры, Полянка, Проспект Мира, Серпуховская, Смоленская, Сухареvская, Таганская, Третьяковская, Тургеневская, Улица 1905 года, Цветной бульвар, Чистые пруды, Павелецкая
Третья зона	Динамо, Аэропорт, Сокол, Студенческая, Кутузовская, Шаболовская, Ленинский проспект, Бауманская, Фрунзенская, Пролетарская, Римская, Площадь Ильича, Тульская, Рижская, Красносельская, Университет, Профсоюзная,
Четвертая зона	Все остальные станции городского Метрополитена

[http://www.mosgorod.ru/articles/show/raspredeleine\\_ofisnyx\\_zon](http://www.mosgorod.ru/articles/show/raspredeleine_ofisnyx_zon)

Таким образом, оцениваемый объект находится в зоне 2.

Анализ рынка проводится в целях определения наилучшего и эффективного использования Объекта. *В основе анализа рынка лежит принцип необходимости и достаточности.* В обзор не включается информация, не влияющая на ценностные характеристики объекта или влияющая на них в очень малой степени, и в то же время не может быть обойдена информация, имеющая существенное отношение к ценовым параметрам Объекта.

## **7.2 МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

**Макроэкономический анализ** проводится Оценщиком с целью определить инвестиционную привлекательность страны, что важно и для прогнозирования, и для определения риска инвестиций. Основным ретроспективным показателем развития экономики страны является динамика валового внутреннего продукта (ВВП); также во внимание принимаются уровень инфляции, валютный курс, процентные ставки и др.

В августе экономический рост продолжил восстановление после слабой динамики в первом полугодии текущего года. По оценке Минэкономразвития, темп роста ВВП в августе составил 1,6 % г/г (1,8 % г/г в июле 1). Темп роста ВВП за 8 месяцев текущего года оценивается на уровне 1,1 % г/г.

Промышленное производство четвертый месяц подряд демонстрирует устойчивый рост темпом около 3 %. В сентябре индекс промышленного производства увеличился на 3,0 % (после 2,9 % г/г в августе). Рост показателя в целом за 3кв19 составил 2,9 % г/г. Вместе с тем с учетом слабой динамики индексов PMI и сохранения действия договоренностей ОПЕК+ об ограничении добычи ожидается снижение темпов роста промышленного производства в 4кв19 до уровня 1,2–1,5 % г/г.

Таблица 1. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	авг.19	июл.19	2кв19	июн.19	май.19	1кв19	2018	2017
<b>ВВП</b>	1,6*	1,8*	0,9	1,0*	0,3*	0,5	2,3	1,6
<b>Сельское хозяйство</b>	2,8	5,9	1,2	1,1	1,0	1,1	-0,6	2,9
<b>Строительство</b>	0,3	0,2	0,1	0,1	0,2	0,2	5,3	-1,2
<b>Розничная торговля</b>	0,8	1,1	1,6	1,6	1,5	1,9	2,8	1,3
<b>Грузооборот транспорта</b>	-0,7	-1,1	1,3	0,4	0,9	2,2	2,9	5,6
<b>Промышленное производство</b>	2,9	2,8	3,0	3,3	0,9	2,1	2,9	2,1
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	3,1	3,0	3,3	2,3	2,8	4,7	4,1	2,1
добыча угля	-1,0	-1,5	-0,1	-0,9	0,2	3,1	4,2	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	2,2	0,9	3,1	2,3	2,8	4,5	2,8	0,4
добыча металлических руд	3,5	1,9	5,3	3,3	6,2	10,9	4,6	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	2,8	15,5	1,4	1,8	-7,7	-3,5	4,0	15,6
<b>Обрабатывающие производства</b>	2,7	2,8	2,4	3,4	-1,0	1,3	2,6	2,5
пищевая промышленность	0,9	3,7	0,7	-1,9	-1,2	4,0	4,4	1,5
легкая промышленность	-2,3	0,1	-4,6	-6,2	-6,8	-2,6	2,3	5,4
деревообработка	1,5	-0,1	3,1	0,9	1,2	7,3	11,7	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	3,3	-0,5	-1,6	-4,8	-4,3	2,0	1,8	1,1
химический комплекс	7,0	5,0	5,1	3,1	-0,9	3,3	3,3	5,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	0,0	3,3	5,8	1,7	5,4	8,4	4,4	11,2
металлургия	1,7	1,2	3,9	13,4	-0,8	2,6	1,6	0,8
машиностроение	-3,2	1,4	-4,6	-0,9	-9,5	-7,7	1,2	5,6
прочие производства	13,7	9,8	6,7	2,9	5,3	6,9	1,4	-2,3
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	2,1	1,7	1,5	2,5	1,8	-1,5	1,6	-0,4
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация</b>	4,1	1,6	2,1	-1,8	0,8	0,9	2,0	-2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

\* Оценка Минэкономразвития России.

Увеличение темпов роста индекса промышленного производства в сентябре по сравнению с августом было обеспечено позитивной динамикой обрабатывающих отраслей (3,2 % г/г после 2,7 % г/г месяцем ранее). В отраслевом разрезе вклад в ускорение роста обрабатывающей промышленности внесло восстановление динамики пищевой промышленности и производства прочей неметаллической минеральной продукции (включая стройматериалы) после замедления в августе, а также увеличение производства машиностроительной продукции. Поддержку росту обрабатывающих отраслей также оказывает химический комплекс, который в сентябре продемонстрировал рост на 6,4 % г/г, в том числе за счет сохранения двузначных темпов роста в фармацевтической промышленности. Положительный вклад в годовые темпы роста обрабатывающей промышленности внес календарный фактор: в сентябре текущего года было на 1 рабочий день больше, чем в аналогичном месяце прошлого года (в августе – на 1 рабочий день меньше). Темп роста обрабатывающих отраслей с исключением календарного фактора, по оценке Минэкономразвития России, составил 2,3 % г/г в сентябре после 3,4 % г/г месяцем ранее.

Вместе с тем неторгуемые «базовые» отрасли (торговля, строительство, транспорт) в августе по-прежнему демонстрировали слабую динамику. Рост оборота розничной торговли в августе замедлился до 0,8 % г/г после 1,1 % г/г на фоне ухудшения динамики как в продовольственном, так и в непродовольственном сегменте. Темпы роста объема строительных работ сохраняются вблизи нуля (0,3 % г/г в августе). Грузооборот транспорта второй месяц подряд демонстрирует отрицательную годовую динамику (-0,7 % г/г).

Таблица 2. Показатели рынка труда

	авг.19	июл.19	6 мес	2кв19	июн.19	май.19	1кв19	2018	2017
<b>Реальная заработная плата</b>									
■ % к соота. периоду предыдущего года	3,0	3,0	1,9	2,6	2,9	1,6	1,3	8,5	2,9
■ % к предыдущему периоду (SA)	0,2	1,2	-	1,4	0,1	-0,4	1,1	-	-
<b>Номинальная заработная плата</b>									
■ % к соота. периоду предыдущего года	7,4	7,7	7,1	7,7	7,7	6,8	6,5	11,6	6,7
■ % к предыдущему периоду (SA)	0,5	1,5	-	2,4	0,3	0,1	2,2	-	-
<b>Реальные располагаемые доходы</b>									
■ % к соота. периоду предыдущего года	-	-	-0,2	-	-	-	-2,5	0,1 <sup>1</sup>	-0,5
■ % к предыдущему периоду (SA)	-	-	0,3	-	-	-	-0,2	-	-
<b>Реальные денежные доходы</b>									
■ % к соота. периоду предыдущего года	-	-	0,5	-	-	-	-1,5	1,1 <sup>1</sup>	-0,7
■ % к предыдущему периоду (SA)	-	-	0,2	-	-	-	-0,1	-	-
<b>Численность рабочей силы*</b>									
■ % к соота. периоду предыдущего года	-1,5	-0,9	-1,2	-1,3	-1,0	-1,5	-1,2	-0,1	-0,7
млн. чел. (SA)	75,1	75,3	75,4	75,3	75,3	75,2	75,5		
<b>Численность занятых*</b>									
■ % к соота. периоду предыдущего года	-1,2	-0,6	-1,0	-1,1	-0,8	-1,3	-0,9	0,3	-0,3
млн. чел. (SA)	71,7	71,9	71,9	71,8	71,9	71,8	72,0		
<b>Численность безработных*</b>									
■ % к соота. периоду предыдущего года	-7,1	-6,6	-5,7	-5,3	-5,9	-5,7	-6,0	-7,8	-6,5
млн. чел. (SA)	3,4	3,4	3,5	3,5	3,4	3,5	3,5		
<b>Уровень занятости*</b>									
■ % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,2	59,4	59,4	59,3	59,4	59,3	59,4		
<b>Уровень безработицы**</b>									
■ % к рабочей силе /SA	4,3/4,5	4,5/4,6	4,7/4,6	4,6/4,6	4,4/4,6	4,5/4,6	4,8/4,6	4,8/-	5,2/-

\* Данные за 2017 г. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».

\*\* Данные за 2017–2019 гг. представлены по возрастной группе «15 лет и старше».

Источники: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рынок труда и доходы Уровень безработицы с исключением сезонности в августе вновь обновил исторический минимум и составил 4,5 % SA от рабочей силы. Численность безработных с исключением сезонности в августе снизилась на 35,0 тыс. человек, или -1,0 % м/м SA. Численность занятого населения с исключением сезонного фактора в августе снизилась на 186,9 тыс. человек (или -0,3 % м/м SA). В результате совокупная численность рабочей силы с исключением сезонного фактора снизилась на 221,9 тыс. человек (или -0,3 % м/м SA). В годовом выражении численность рабочей силы ускорила снижение до -1,5 % г/г (июль -0,9 % г/г, июнь -1,0 % г/г). За скользящий год численность рабочей силы сократилась на 1,1 млн. человек. Рост номинальной заработной платы в августе оценивается Росстатом на уровне 7,4 % г/г, реальной – 3,0 % г/г. В июле 2019 г. рост среднемесячной заработной платы, согласно отчетным данным, составил 7,7 % г/г в номинальном выражении, в реальном – 3,0 % г/г (ниже оценки Росстата на 0,5 п.п.). По оценке Минэкономразвития России, в социальном секторе рост реальной заработной платы в июле ускорился до 4,5 % г/г с 4,1 % г/г в июне, во внебюджетном секторе – соответственно до 4,9 % г/г с 2,5 % г/г.

**Инфляция** В сентябре 2019 г. месячная дефляция продолжилась: потребительские цены снизились на -0,16% м/м после -0,24 % м/м месяцем ранее (3,99% г/г против 4,31% г/г в августе), что оказалось ниже оценок Минэкономразвития России (см. «Картина инфляции. Сентябрь 2019 года»). За исключением сезонного фактора рост цен существенно замедлился – до 0,17 % м/м SA после 0,29 % м/м SA месяцем ранее. В сентябре монетарная инфляция<sup>1</sup> опустилась до рекордно низких значений за всю историю наблюдений (0,35 % м/м SAAR по сравнению с 1,59 % м/м SAAR в августе). Замедление роста цен на непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции продолжилось (0,09

% м/м SA после 0,14 % м/м SA в августе). Рост цен на рыночные услуги составил -0,12 % м/м SA после 0,11 % м/м SA в предыдущем месяце. Наибольшее влияние на текущие темпы монетарной инфляции оказала негативная динамика в непродовольственных товарах длительного пользования (цены снизились на телерадиотовары, средства связи, электротовары и другие бытовые приборы), а также в отдельных рыночных услугах (подешевели санаторно-оздоровительные услуги, на услуги зарубежного туризма цены не изменились после двухмесячной дефляции).

#### Индикаторы инфляции

	сен.19	авг.19	июл.19	июн.19	2018	2017	2016
<b>Инфляция</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,0	4,3	4,6	4,7	4,3	2,5	5,4
в % к предыдущему месяцу	-0,2	-0,2	0,2	0,0	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,3	0,3	0,1	-	-	-
<b>Продовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,6	5,0	5,5	5,5	4,7	1,1	4,6
в % к предыдущему месяцу	-0,4	-0,9	-0,3	-0,5	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,3	0,2	-0,3	-	-	-
<b>Непродовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	3,5	3,6	3,5	4,1	2,8	6,5
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,2	0,2	0,2	-	-	-
<b>Услуги</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,0	4,4	4,5	4,9	3,9	4,3	4,9
в % к предыдущему месяцу	-0,2	0,2	0,9	0,6	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,3	0,3	0,3	-	-	-
<b>Базовая инфляция (Росстат)</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,0	4,3	4,5	4,6	3,7	2,1	6,0
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,2	0,3	0,3	-	-	-
<b>Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,2	3,6	3,7	3,8	3,4	2,6	5,8
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,1	0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,0	0,1	0,2	0,2	-	-	-

В сегменте продовольственных товаров сохранились тенденции предыдущих месяцев. Цены на плодоовощную продукцию продолжили снижаться, вместе с тем темпы несколько замедлились (-6,3 % м/м после -10,1 % м/м в августе) при прохождении пика уборочной кампании. На продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции прирост цен незначительно замедлился 0,22 % м/м после 0,25 % м/м в августе. В результате продовольственная инфляция за годовой период оставила 4,6 % г/г (5,0 % г/г в августе), сохраняясь на повышенных уровнях. По итогам октября Минэкономразвития России ожидает инфляцию на уровне 0,1-0,2 % м/м, что соответствует годовым темпам роста в 3,7-3,8 %. При этом сохранение сезонно сглаженных помесечных темпов прироста цен на уровне последних трех месяцев (0,24 м/м SA) приведет к тому, что инфляция к концу года может замедлиться до 3,2 % г/г. Текущая инфляционная динамика является отражением слабого потребительского спроса. При этом ожидаемое замедление потребительского кредитования (по оценке, до ~10 % г/г в следующем году) под воздействием введенных с 1 октября 2019 года Банком России дополнительных мер приведет к усилению дезинфляционного тренда в случае, если не будет компенсировано ростом других видов кредитования.

Источники: <http://www.economy.gov.ru/>

**Ключевая ставка ЦБ РФ** При определении необходимого уровня ключевой ставки Совет директоров ЦБ РФ опирается на огромное количество информации, предоставляемой в разных отчетах. Все данные можно разделить на четыре основные группы: Текущая

динамика инфляции; Денежно-кредитные условия банков по долговым обязательствам, депозитным продуктам и т.д.; Активность в экономическом направлении всех лиц страны – физических и предприятий; Прогноз по инфляционным рискам. Опираясь даже на эти четыре пункта, без датального их описания, становится понятно, что ключевая ставка ЦБ РФ отображает в целом экономическое положение страны на сегодня, а также позволяет сдерживать негативные факторы, влияющие на него.

**Прогноз по ключевой ставке ЦБ РФ** При определении необходимого уровня ключевой ставки Совет директоров ЦБ РФ опирается на огромное количество информации, предоставляемой в разных отчетах. Все данные можно разделить на четыре основные группы: Текущая динамика инфляции; Денежно-кредитные условия банков по долговым обязательствам, депозитным продуктам и т.д.; Активность в экономическом направлении всех лиц страны – физических и предприятий; Прогноз по инфляционным рискам. Опираясь даже на эти четыре пункта, без датального их описания, становится понятно, что ключевая ставка ЦБ РФ отображает в целом экономическое положение страны на сегодня, а также позволяет сдерживать негативные факторы, влияющие на него. По прогнозам, предпосылок для изменения ключевой ставки нет, возможно незначительное смещение на 0,25% в большую или меньшую сторону.

Динамика уровня ключевой ставки за весь срок ее существования (с 2013 по текущий 2019 годы)			
Дата заседания Совета директоров ЦБ РФ	Принятое решение	Установленная величина (% годовых)	Дата начала действия нового уровня ключевой ставки
13.12.2019 года	Понизить	6,25 (текущий уровень)	16.12.2019 года
25.10.2019 года	Понизить	6,50	28.10.2019 года
06.09.2019 года	Понизить	7,00	09.09.2019 года
26.07.2019 года	Понизить	7,25	29.07.2019 года
14.06.2019 года	Понизить	7,50	17.06.2019 года
14.12.2018 года	Увеличить	7,75	17.12.2018 года
14.09.2018 года	Увеличить	7,50	17.09.2018 года
23.03.2018 года	Понизить	7,25	26.03.2018 года
09.02.2018 года	Понизить	7,50	12.02.2018 года
15.12.2017 года	Понизить	7,75	18.12.2017 года
27.10.2017 года	Понизить	8,25	30.10.2017 года
15.09.2017 года	Понизить	8,50	18.09.2017 года
16.06.2017 года	Понизить	9,00	19.06.2017 года
28.04.2017 года	Понизить	9,25	02.05.2017 года
24.03.2017 года	Понизить	9,75	27.03.2017 года

Источник <https://bancrf.ru/analitika/klyuchevaya-stavka-tsb-rf-segodnya-2019.php>

**Все вышеизложенное, безусловно, влияет на рыночную стоимость объектов оценки**

## 7.3 КЛАССИФИКАЦИЯ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

### 7.3.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы.

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

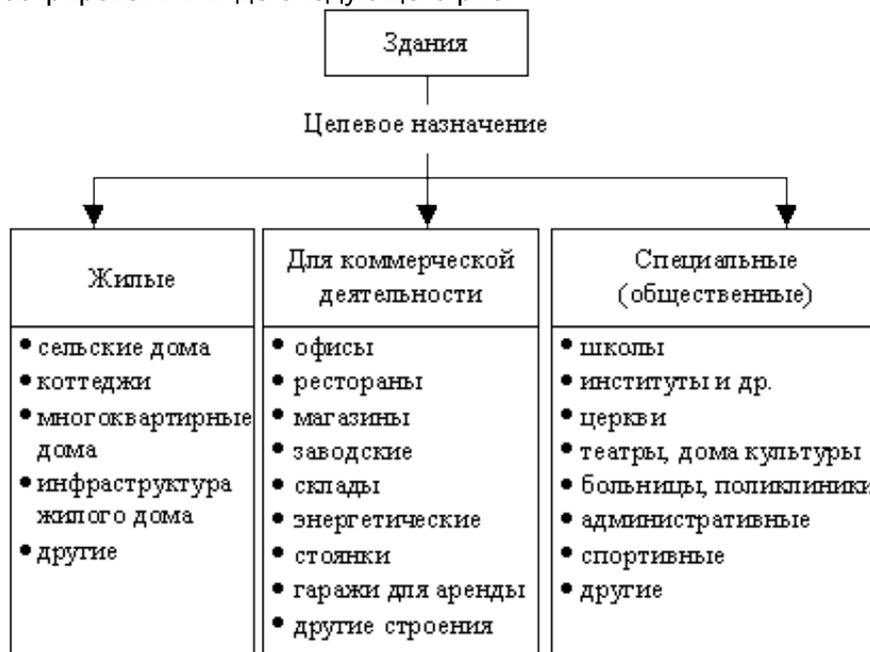
Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

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

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

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

Традиционной классификацией является деление рынка недвижимости в зависимости от целевого назначения (сегменты рынка). Таким образом, классификацию рынка недвижимости можно проиллюстрировать в виде следующего рис.



Источник: [http://abc.vvsu.ru/books/econom\\_nedvizsh\\_up/page0002.asp](http://abc.vvsu.ru/books/econom_nedvizsh_up/page0002.asp)

Таким образом, объект оценки относится к зданиям для коммерческой деятельности: административно-офисной недвижимости, расположенной на земельном участке, выделенном для ее эксплуатации.

### 7.3.2 ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Основными ценообразующими параметрами для объектов офисной недвижимости являются:

- 1) местоположение объекта, в разрезе следующих подфакторов:
  - 1.1. расположение (удаленность) относительно центра города;
  - 1.2. расположение относительно основных транспортных магистралей города (прежде всего удаленность от ближайшей станции метрополитена);
  - 1.3. окружение объекта (район преимущественно жилой застройки; бизнес-зона; промышленная зона и др.);
- 2) конструктивные особенности объекта, в том числе:
  - 2.1. расположение объекта в здании (наземный, подземный этаж) либо идентификация его в качестве отдельно стоящего здания;
  - 2.2. площадь объекта;
  - 2.2. наличие отдельного входа у объекта;
  - 2.3. планировка объекта;
  - 2.4. группа капитальности здания;
- 3) класс офиса;
- 4) текущее состояние объекта – уровень отделки помещений;
- 4) прочие факторы, в том числе:
  - 4.1. наличие парковки;
  - 4.2. наличие охраны;
  - 4.3. обеспеченность телекоммуникациями;
  - 4.4. инфраструктура объекта;
  - 4.4. экологический фактор и др.
5. коэффициент застройки (для объектов - отдельно стоящих зданий).

### 7.3.3 КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В мировой практике офисные здания делятся на следующие категории: "А", "В" и "С". Процесс присвоения зданию того или иного класса требует тщательного анализа всех его параметров и характеристик. Следует принять во внимание, что границы между классами в большинстве случаев довольно размыты, например:

II) Класс «А» представлен зданием бизнес-центра, либо же элитным особняком с новым ремонтом, либо реконструированным объектом, имеющим уникальную архитектуру или историю. Местом расположения, характерным для этого типа недвижимости является Бульварное и Садовое кольцо, деловые районы до ТТК, но как правило, это бизнес центры в ЦАО Москвы. Как известно, вид из окна часто тоже оказывает влияние на арендные ставки. Для данного типа недвижимости характерен вид на исторический центр города. Однако класс А периодически выходит за пределы Садового кольца. Примером является деловой центр Москва-Сити. Аренда офисов в бизнес центрах Москва-Сити в данное время доступна многим компаниям - свободные офисные площади там всегда есть в наличии. Для данного типа недвижимости характерно наличие подземного паркинга, либо внутренняя территория с охраняемой стоянкой.

III) Недвижимость класса «В+» является той категорией, к которой относится большинство бизнес центров Москвы. И именно среди них очень много тех, которые позиционируют себя уровнем выше, причем необоснованно. В целом, разница между этим классом и классом А небольшая, так как и те и другие являются прекрасными офисными зданиями, которые, тем не менее, имеют некоторые недостатки, которые могут быть незаметны на первый взгляд. Чаще всего, эти объекты недвижимости являются зданиями, которые расположены не в самых респектабельных районах. Неудобный подземный паркинг - автомобиль заезжает в лифт и таким образом попадает в паркинг, что создает много неудобств, включая очереди в час пик и невозможность пользоваться подземным паркингом для больших представительских автомашин. Отсутствие гостевой парковки. Вид из окон обычно также не самый лучший. Однако собственники подобных зданий компенсируют недостатки окружающих пейзажей более современной отделкой помещений, ультрасовременными материалами и расширенными услугами. Если сложить все эти факторы, то получится, что здания типа В+ являются новыми и или реконструированными зданиями бизнес-центров, либо особняком с новым ремонтом либо офисным зданием с солидной архитектурой. Местом расположения этих объектов является Бульварное и Садовое кольцо

IV) Недвижимость класса «В» является наиболее распространенной категорией недвижимости. Разницы в классах В+ и В не много, однако она есть. К данному классу относятся бизнес центры, офисные здания, особняки и реконструированные здания. Они не слишком престижны. Для них характерны устаревшие инженерные системы, более старая и менее качественная отделка, а также черты, присущие недвижимости периода 90-х годов. Тем не менее, ряд зданий этого класса имеет хорошие фасады, инженерные системы. Им часто присущи коридорные системы. Местом расположения подобных зданий может быть центр Москвы, Бульварное и Садовое кольцо, однако также они могут располагаться совсем неудобно для работников и клиентов. Система вентиляции центральная, однако что касается кондиционирования, то эта система может оказаться со сплит-системами. Лифты зарубежных марок, но произведенные в России или Китае. Что касается электроснабжения, то оно стандартное. Система безопасности круглосуточная, также обеспечивается охраняемая парковка, хотя возможно и наличие подземного паркинга.

Источник: <http://www.zdanie.info/2422/2426/news/539>

## M O S C O W R E S E A R C H F O R U M

### КЛАССИФИКАЦИЯ ОФИСНЫХ ЗДАНИЙ

1. Данная классификация применима только к современным существующим качественным зданиям (класса А, В+, В-).
2. Здание класса А, В+ или В- должно отвечать всем соответствующим критериям (при этом допускается несоблюдение одного «обязательного» и четырех «факультативных» критериев). Все здания, которые не отвечают указанным выше параметрам, классифицируются как здания класса С и ниже.

Класс А	Класс В+	Класс В-
<b>1. ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ ЗДАНИЯ</b>		
<b>1.1. Центральная система управления зданием</b>		
<b>обязательный</b>	<b>факультативный</b>	<b>не применим</b>
<b>1.2. Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха</b>		
Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха, позволяющая регулировать температуру в отдельном офисном блоке	Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха	
<b>обязательный</b>	<b>обязательный</b>	<b>факультативный</b>
<b>1.3. Возможности системы отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха</b>		
Способность системы обеспечивать 24-х часовое охлаждение серверных, поддерживать среднюю температуру в офисах в диапазоне 22-23 C° +/-1C°, осуществлять воздухообмен из расчета 60 м <sup>3</sup> в час на 10 м <sup>2</sup> арендуемой офисной площади в соответствии с предполагаемой заполняемостью здания		
<b>обязательный</b>	<b>рекомендация</b>	<b>не применим</b>
<b>1.4. Современная система пожарной безопасности</b>		
<b>обязательный</b>	<b>обязательный</b>	<b>обязательный</b>
<b>1.5. Лифт</b>		
Современные высококачественные скоростные лифты ведущих международных марок		Современные лифты для зданий высотой 3 и более этажей
<b>обязательный</b>	<b>обязательный</b>	<b>обязательный</b>
<b>1.6. Максимальный период ожидания лифта не более 30 секунд</b>		
<b>факультативный</b>	<b>не применим</b>	<b>не применим</b>
<b>1.7. Электроснабжение</b>		
Два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением или наличие дизельного генератора для обеспечения электроэнергией при перебоях с электроснабжением (мощность электроснабжения для арендаторов при одновременной нагрузке на 1 м <sup>2</sup> полезной офисной площади должна быть минимум 70 VA), источник бесперебойного питания для аварийного электроснабжения		
<b>обязательный</b>	<b>факультативный</b>	<b>факультативный</b>
<b>1.8. Система безопасности</b>		
Современные системы безопасности и контроля доступа в здание (система видеонаблюдения для всех входных групп, включая парковку, система электронных пропусков, круглосуточная охрана здания)	Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания.  <b>Рекомендация:</b> Система электронных пропусков.	
<b>обязательный</b>	<b>обязательный</b>	<b>обязательный</b>



Исследования рынка офисных помещений позволили разработать более простую и точную классификацию офисных зданий, адаптированную к московским условиям. Согласно

этой классификации офисные здания делятся на категории "A+", "A", "A-", "B+", "B" и "C". Учитывая тот факт, что большинство офисных зданий были построены или реконструированы в 90-х годах XX-го века, когда многие девелоперы не имели опыта строительства современных зданий, отвечающих международным стандартам, в данный момент появляется много зданий, значительно превосходящих по качеству и техническому оснащению большинство уже имеющихся на рынке. Поэтому одно и то же здание может быть классифицировано по-разному по мере его износа и в силу появления на рынке более современных зданий.

Краткая классификация офисной недвижимости								
Офисные помещения								
№ п/п	Характеристика	Классы						
		A	B	C	D			
1	Местоположение, транспортная доступность	центр города; районы, приближенные к центру; локальные центры города; на главных магистралях и площадях с удобным подъездом	районы средней удаленности; некоторая удаленность от транспортных артерий, с удобным подъездом	удаленные районы; окраина; неудобный подъезд	3	в глубине территории промпредприятия и на первых этажах жилых домов	2	
2	Состояние	новое строительство; высококачественная отделка в отличном состоянии	срок эксплуатации 5-7 лет, высококачественная отделка в отличном или хорошем состоянии	устаревшие офисные или реконструированные здания иного назначения; стандартный ремонт, отделка в отличном или хорошем состоянии	3	изначально помещения иного назначения; в удовлетворительном состоянии или требующие ремонта	2	
3	Конструктивно-планировочные решения	высота помещения не менее 3,3м; вспомогательная площадь не более 10%	помещения на менее 3,0м; вспомогательная площадь на более 20%	высота помещения не менее 3,0м; коридорная система; различные планировочные решения в рамках одного здания	3	размещение в подвальных, полуподвальных помещениях, в производственных корпусах	2	
4	Парковка	подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание	организованная охраняемая парковка с достаточным количеством мест; удобный подъезд к территории парковки	недостаточное количество мест на неохраняемой наземной автостоянке; стесненность, неудобный подъезд	3	отсутствие парковки	2	
5	Инфраструктура	развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникации, конференц-залы, средства бытового обслуживания, питания и отдыха	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха при наличии развитой инфраструктуры в непосредственной близости от здания	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха	3	отсутствие инфраструктуры	2	
	Интервал класса	20-25	16-19	12-15		8-12		

Источник: Центр экономического содействия [http://www.ocenka72.ru/01\\_Pages/06\\_Demo.php?ans=1&num=17](http://www.ocenka72.ru/01_Pages/06_Demo.php?ans=1&num=17)

**Вывод:** Согласно данной классификации, оцениваемое здание, относится к классу «B».

## 7.4 АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

«Офисный рынок Москвы вошел в новый девелоперский цикл – продолжавшаяся последние несколько лет стагнация ввода новых офисов создала в портфелях девелоперов офисной недвижимости объем проектов, чья реализация была приостановлена ввиду замедлившегося после кризисных явлений спроса на офисы. Рост ставок аренды в совокупности с низкими показателями вакантности в отдельных районах города создал потенциал для успешного запуска новых офисных проектов, объем которых уже существенно увеличился. В следующем году ожидается сохранение показателя ввода офиса на текущем высоком уровне».

Константин Лосюков Директор департамента офисной недвижимости, Источник: Knight Frank Research, 2019

Совокупный объем предложения офисов на московском рынке по итогам 2019 года ожидается на уровне 16,8 млн кв. м, среди которых 4,4 млн кв. м относятся к классу А и 12,4 млн кв. м – к классу В. За год общий объем предложения в столице увеличился на 2,6%.

## Основные показатели. Динамика\*

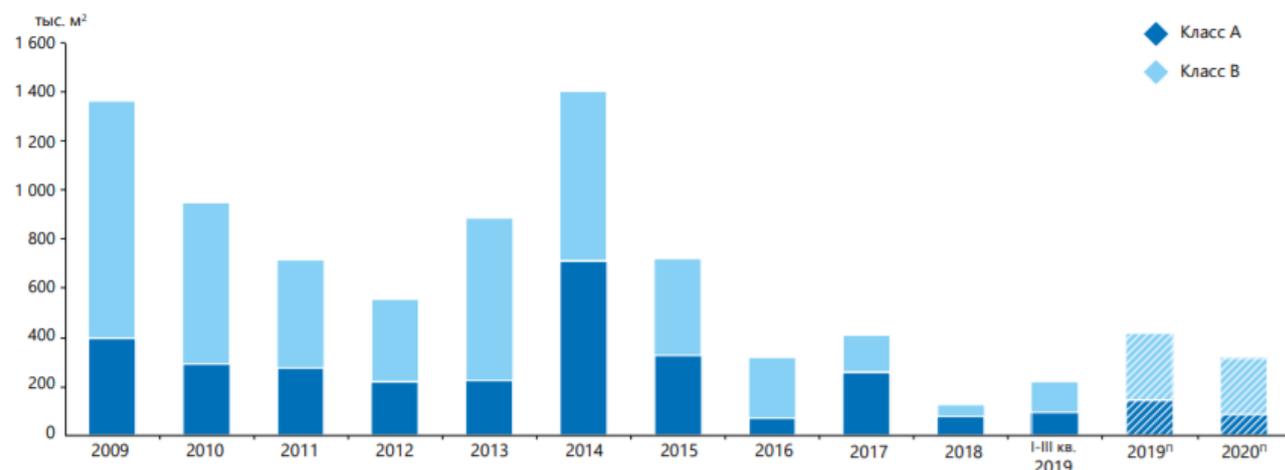
		III квартал 2019	III квартал 2018
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м <sup>2</sup>		16 611	16 361
в том числе:	Класс А	4 369	4 244
	Класс В	12 243	12 117
Введено в эксплуатацию, тыс. м <sup>2</sup>		220	95
в том числе:	Класс А	94	47
	Класс В	126	48
Объем чистого поглощения, тыс. м <sup>2</sup>		491	396
Доля свободных площадей, %	Класс А	10,8	13,5
	Класс В	7,6	9,9
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м <sup>2</sup> /год**	Класс А	25 594	25 104
	Класс В	16 469	14 264
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м <sup>2</sup> /год	Класс А	6 800	6 800
	Класс В	4 580	4 580

\* Изменение по сравнению с показателем III квартала 2018 г.

\*\* Без учета операционных расходов и НДС (20%).

Источник: Knight Frank Research, 2019

## Динамика ввода в эксплуатацию офисов классов А и В



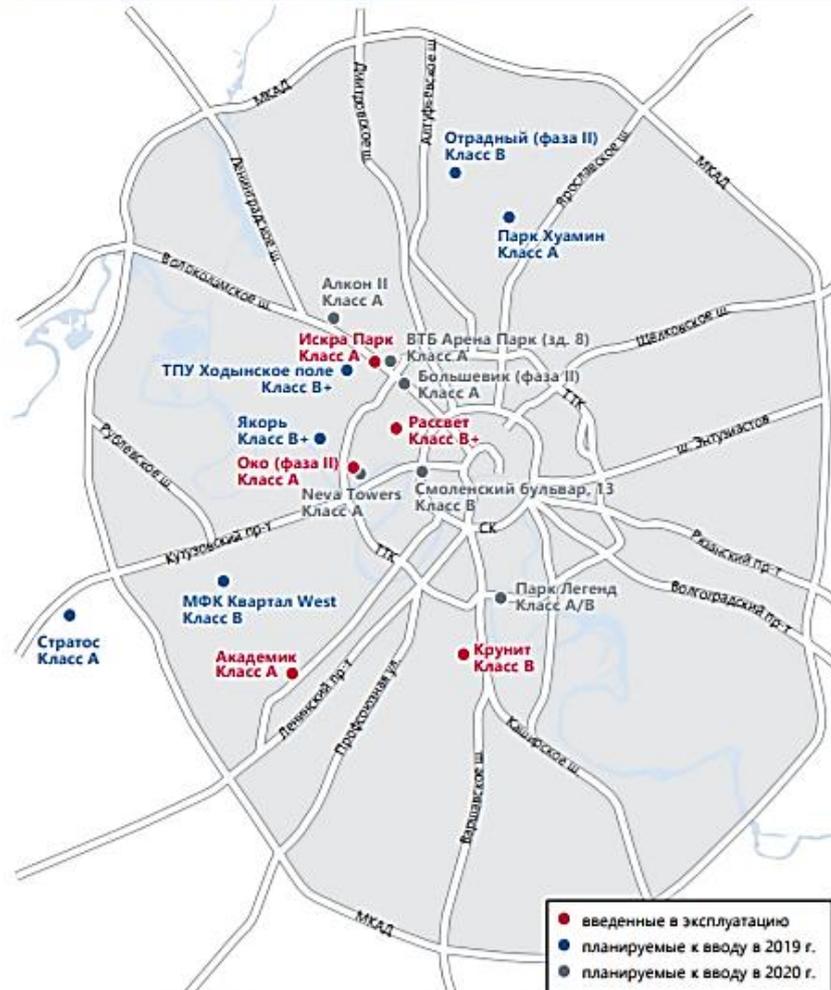
Источник: Knight Frank Research, 2019

**Предложение**

По результатам III кв. 2019 года совокупный объем предложения офисов на московском рынке составил 16,6 млн м<sup>2</sup>, где 26% общего объема представлено площадями класса А, 74% приходится на офисы класса В. Объем ввода офисов оказался существенно выше не только результатов I–III кварталов прошлого года, но и всего объема введенных в 2018 году офисов. Так, в I–III кварталах текущего года на рынок вышло 220 тыс. м<sup>2</sup> офисов, что на 75% выше общего результата 2018 года. При этом на III квартал пришлась наибольшая доля этого объема – 107 тыс. м<sup>2</sup>. Крупнейшим объектом класса А стал бизнес-центр «Академик» на проспекте Вернадского (24,6 тыс. м<sup>2</sup> офисов), а в классе В – «Верейская Плаза IV» совокупной офисной площадью 40 тыс. м<sup>2</sup>. Также среди крупных объектов стоит отметить «Новый Балчуг» на Садовнической улице и «ОКО» Фаза II в ММДЦ «МоскваСити». Рост объемов ввода офисов слабо повлиял на повышение доли вакантных площадей. Во-первых, практически все из введенных в III квартале объектов вышли на рынок частично заполненными. Во-вторых, растущий объем поглощения офисов скомпенсировал вывод

новых площадей на рынок. Совокупность этих факторов позволила показателю вакантности продолжить снижение в обоих качественных сегментах офисного рынка.

Карта объектов, введенных в эксплуатацию в I-III квартале 2019 г.\* и планируемых к вводу в эксплуатацию в 2019–2020 гг.



\* Офисные объекты, получившие Акт ввода в эксплуатацию в I-III квартале 2019 г.  
Класс зданий указан согласно классификации Московского Исследовательского Форума 2013 г.  
Источник: Knight Frank Research, 2019

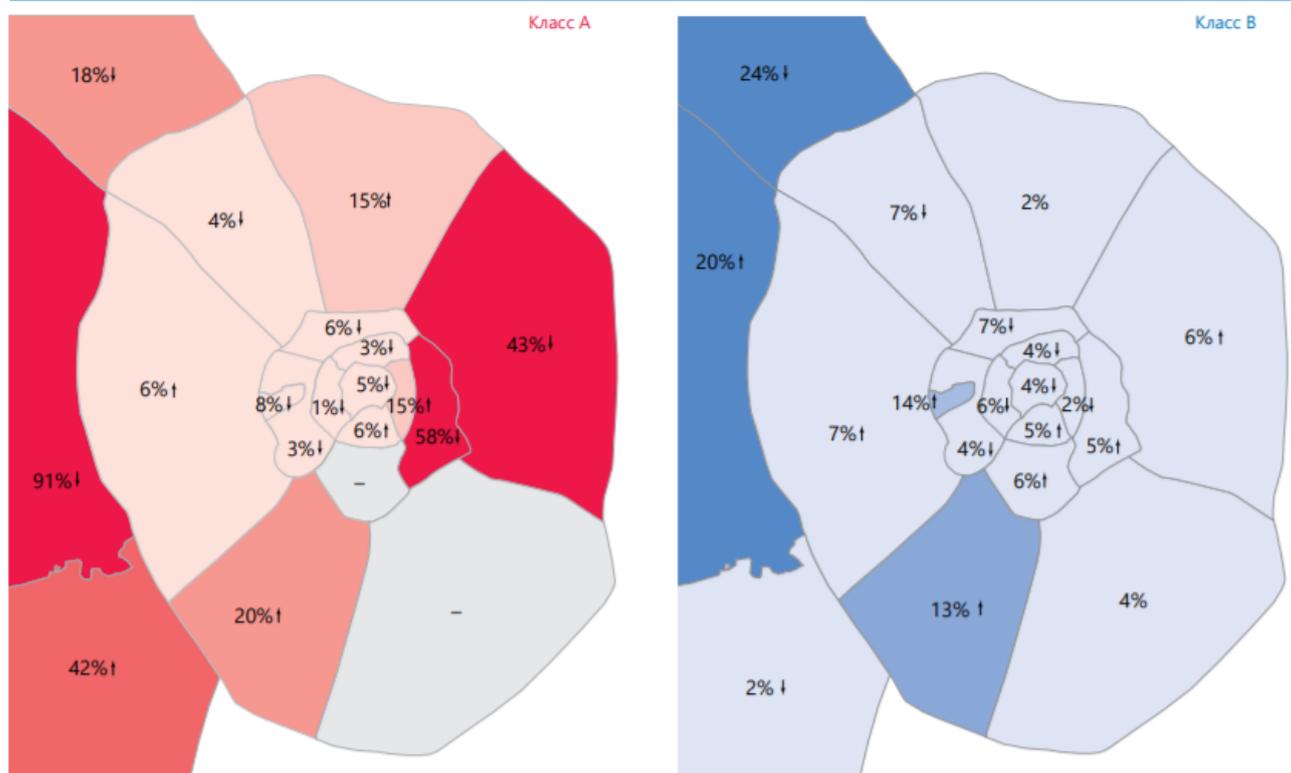
Динамика показателей объемов ввода в эксплуатацию, чистого поглощения и уровня вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2019

Так, доля свободных площадей в классе А составила по результатам III квартала 10,8%, или 473 тыс. м<sup>2</sup>, снизившись с начала года на 1,6 п. п. В классе В наблюдалось фактически аналогичное снижение на – 1,7 п. п., а показатель достиг уровня 7,6%, или 928 тыс. м<sup>2</sup>. Учитывая высокий объем офисов, планируемых к вводу до конца года, ожидается сдержанное снижение показателей вакантности в обоих классах, которые тем не менее по итогам года будут схожи с текущими уровнями. Дефицит офисов в центре города продолжает усугубляться, это влияет на формирование очагов спроса в нецентральных локациях города. Например, внутри Бульварного кольца вакантность офисов в классе А снизилась с 13,0% в начале года до 4,9% в III квартале 2019 года. Схожую динамику демонстрирует показатель в классе В: снижение составило 4,9 п. п. – до 3,0%. В зоне Бульварного кольца – Садового кольца наблюдается аналогичная ситуация, и, хотя снижение там оказалось меньшим, показатель вакантности в обоих классах находится существенно ниже уровня среднерыночных значений. В классе А в этой локации показатель снизился на 1,0 п. п. с начала года и составил 5,6%; в классе В снижение составило 0,8 п. п. – до уровня 4,1%.

#### Деловые районы Москвы. Уровень вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2019

Снижающаяся доступность офисов в наиболее популярных бизнес-районах ускоряет смещение спроса в зону СК–ТТК. Показатель вакантности в классе А за квартал снизился здесь существенно – на 3,8 п. п. (до 5,4%). Несмотря на ожидаемое увеличение объемов ввода офисов, существенного превышения вакантности это не вызовет. Ввод нового предложения слишком долго находился в состоянии стагнации, девелоперы ждали увеличения объемов поглощения, сохраняя свои проекты на высокой стадии готовности. Этот разрыв оказался настолько продолжительным, что в отдельных локациях города сформировался дефицит качественных офисных площадей, поэтому, когда в этих зонах будут появляться новые проекты, они с большой долей вероятности еще до ввода в эксплуатацию будут реализованы офисным пользователям. Такая тенденция говорит о постепенном восстановлении рынка предварительной аренды и покупки, так как крупные пользователи офисов уже сейчас смотрят на проекты, завершение строительства которых запланировано на сроки не ранее, чем через 2–2,5 года.

Растущий спрос стимулирует стремительное снижение доли вакантных офисов. В соответствии с прогнозами аналитиков Knight Frank, доля свободных площадей в классе А

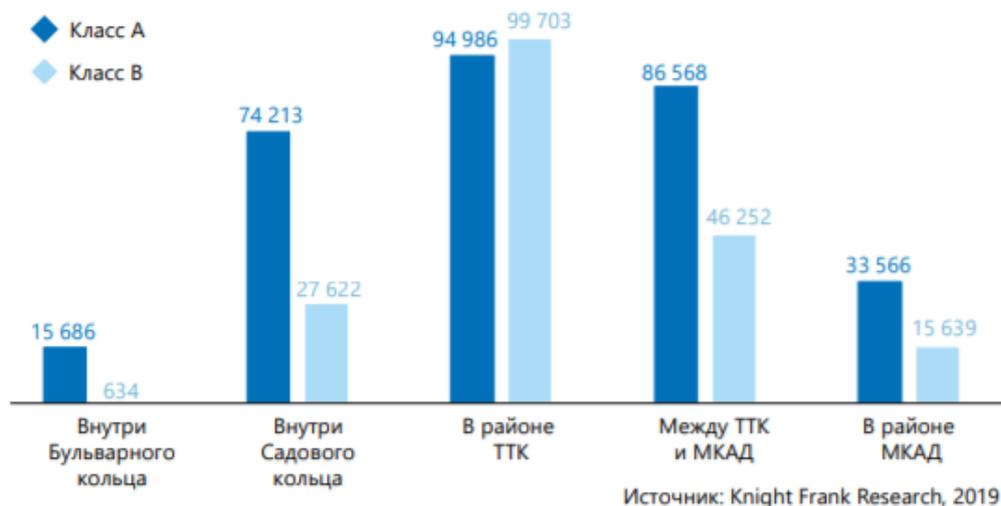
составит 10,5% – на 2 п. п. меньше, чем годом ранее. Схожее годовое снижение ожидается и в классе В – на 2,1 п. п. до 7,2%.

### Спрос

Объем чистого поглощения офисов в I–III кварталах 2019 года превысил показатель аналогичного периода прошлого года на 24% и составил 491 тыс. м<sup>2</sup>. При этом такое существенное увеличение произошло в основном за счет роста показателя в классе В при практически неизменном уровне в классе А. В общем объеме транзакций сделки по аренде и покупке офисных помещений составили по итогам трех кварталов 2019 года 79% против 72% годом ранее. В соответствии с рыночными тенденциями продолжается поступательная децентрализация спроса на офисы: если в I–III кварталах 2018 года на зону внутри Бульварного кольца пришлось 11% сделок по аренде и покупке и 4% сделок по продлению и перезаключению договоров, то по результатам первых трех кварталов 2019 года показатели составили 3% и 2% соответственно.

Схожая ситуация наблюдается в зоне БК – СК, где доля сделок по новой аренде и покупке составила в 2019 году 16% против 23% годом ранее. В свою очередь, заметный рост произошел в зоне СК – ТТК и ТТК – МКАД, доля сделок по новой аренде и покупке здесь выросла на 2 п. п. и 16 п. п. соответственно, по продлению и пересмотру – на 19 п. п. и 4 п. п. соответственно. При этом стоит отметить, что для многих пользователей офисной недвижимости расположение за пределами МКАД до сих пор является не самым подходящим вариантом размещения – доля сделок здесь оказалась ниже, чем в 2018 году, в сегменте новой аренды и покупки показатель составил 6% против 10%, в сегменте продлений и пересмотров – 7% против 21% годом ранее. В будущем году ожидается закрепление территорий от Садового кольца до МКАД как наиболее популярных среди офисных пользователей.

Распределение объема сделок в зависимости от расположения офисного здания



Банки, финансовые и инвестиционные компании продолжают удерживать лидерство в структуре спроса, их доля по итогам I–III кварталов 2019 года составила 29%. В III кв. 2019 года была заключена еще одна крупная сделка с компанией этого сегмента, которая принесла существенный вклад в это лидерство – покупка «Райффайзенбанком» будущего офисного здания на территории комплекса «Нагатино i-Land», которое будет построено специально под банк. Второе место заняли компании сектора ТМТ – 20% общего объема сделок. Третье место занимают производственные компании, чья доля в структуре спроса на офисы составила 16%.

### Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании



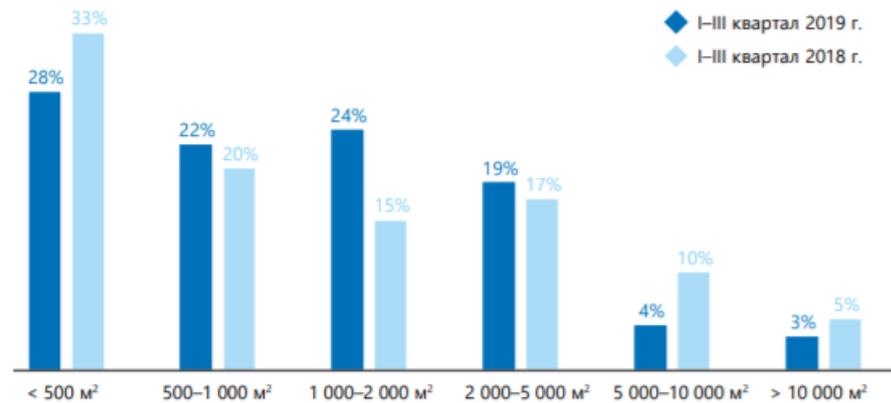
\* Технологии/Медиа/Телекоммуникации

\*\* Товары повседневного спроса

Источник: Knight Frank Research, 2019

По результатам I–III кварталов 2019 года наибольший объем сделок пришелся на стабильно лидирующий сегмент офисных блоков размером до 500 м<sup>2</sup>, чья доля составила 28% (против 33% годом ранее). Доля сделок в сегментах от 500 до 1 000 м<sup>2</sup> составила 22%, в сегменте 2 000–5 000 м<sup>2</sup> – 19%, в обоих случаях увеличение по сравнению с аналогичным периодом прошлого года составило 2 п. п. Наибольшее увеличение наблюдалось в сегменте размером от 1 000 до 2 000 кв. – 24% против 15% годом ранее.

### Распределение количества сделок с офисной недвижимостью по размеру офисного блока



Источник: Knight Frank Research, 2019

### Ключевые сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве в III квартале 2019 г.

Компания	Объем сделки, м <sup>2</sup>	Тип сделки	Класс	Офисное здание
Райффайзенбанк	34 000	Покупка	A	Нагатино i-Land
Яндекс.Маркет	15 836	Аренда	A	Лотте Плаза
WeWork	8 466	Аренда	A	МФК «Империял Плаза»
Huawei Technologies	7 789	Аренда	A	Смоленский Пассаж II
МТС	4 565	Аренда	B	Новорязанская ул., 8
Главное бюро медико-социальной экспертизы	3 672	Аренда	B	Приорова ул., 36
ВТБ	1 352	Аренда	A	White Stone
AMADA	1 098	Аренда	B	Волоколамское ш., 79, стр. 1

Сделка с участием Knight Frank

Источник: Knight Frank Research, 2019

### Крупнейшие сделки на рынке офисной недвижимости Москвы в 2019 году

Компания	Объем сделки, кв. м	Тип сделки	Класс	Офисное здание
«Райффайзенбанк»	34 000	Покупка	A	Nagatino i-Land
«Газпромбанк»	18 759	Покупка	A	«Аквамарин III»
«Яндекс.Маркет»	15 836	Аренда	A	Lotte Plaza
«Росбанк»	15 415	Аренда	B	«ОКО Фаза II»
S.O.K.	8 679	Аренда	A	«ВТБ Арена Парк»
WeWork	8 466	Аренда	A	«Империл Плаза»
ARKS	8 203	Аренда	B	«Газойл Плаза»
Huawei Technologies	7 789	Аренда	A	«Смоленский Пассаж Фаза II»

Источник: Knight Frank

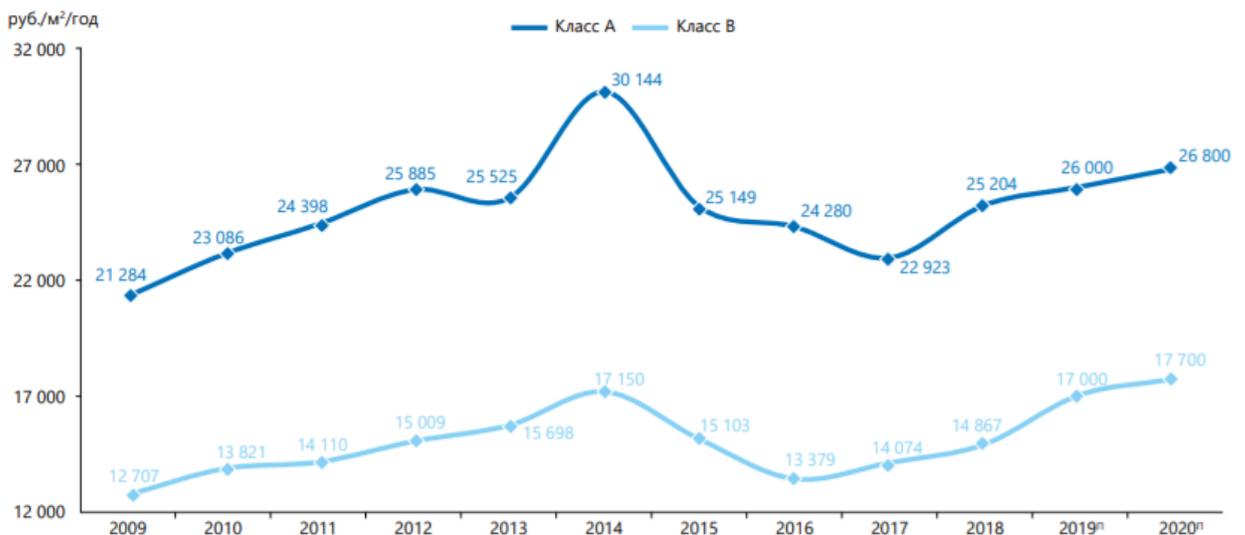
#### Коммерческие условия

По результатам III квартала 2019 года средняя запрашиваемая ставка аренды в классе А составила 25 594 руб./м<sup>2</sup> /год (без учета эксплуатационных расходов и НДС), таким образом, с начала текущего года рост составил 1,5%.

В классе В наблюдается более стремительное увеличение ставки аренды. Так, запрашиваемая ставка аренды в классе В составила 16 469 руб./м<sup>2</sup> /год (без учета эксплуатационных расходов и НДС), то есть рост составил 10,8%. Столь бурный рост, продолжающийся уже третий год подряд, при существенном пополнении объемов новых офисов претерпит замедление в 2020 году, тем не менее ожидается сохранение положительной динамики.

Среди деловых районов города существенная динамика ставок аренды наблюдалась в локациях, в которых растущий спрос на офисы стимулирует собственников быть менее гибкими в переговорах и повышать ставки аренды в своих проектах. Так, запрашиваемая ставка аренды в зоне СК – ТТК выросла в классе А с 28 177 руб./м<sup>2</sup> /год в начале года до 36 352 руб./м<sup>2</sup> /год по итогам III квартала (без учета эксплуатационных расходов и НДС).

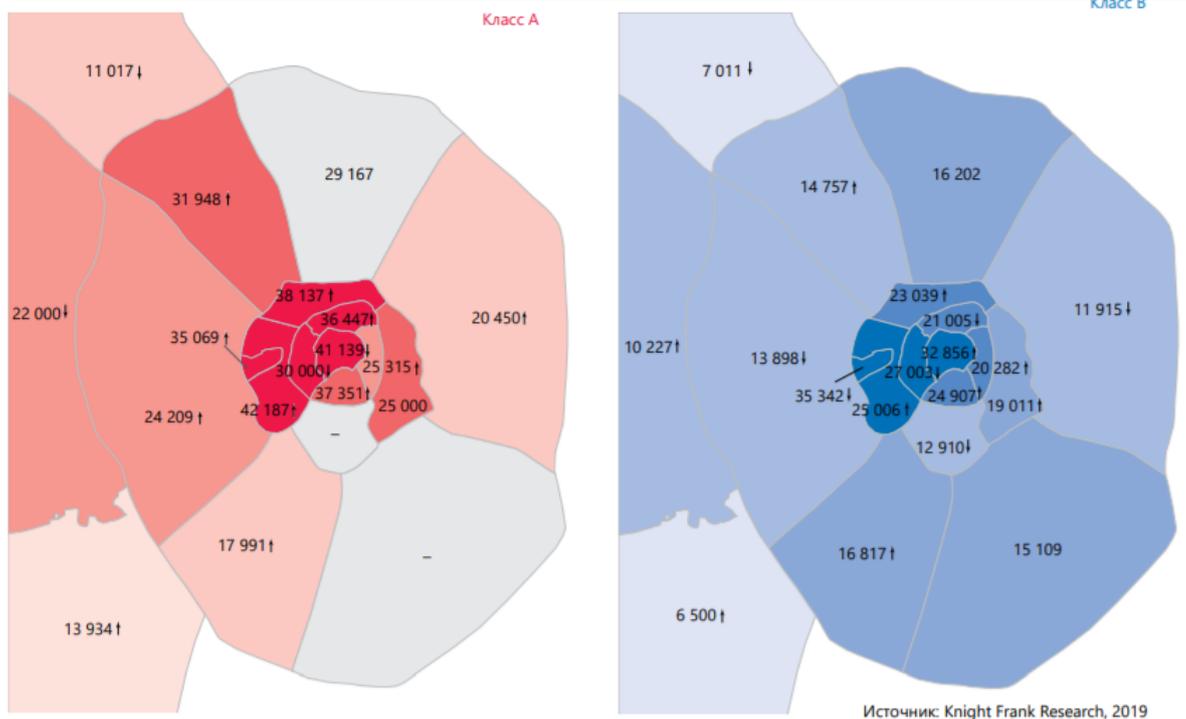
Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В, номинированных в российских рублях





Аналогичное повышение наблюдалось и в *офисах класса В в этой локации: запрашиваемая ставка аренды выросла в этой зоне с 16 494 руб./м² /год до 20 038 руб./м² /год за три квартала 2019 года (без учета эксплуатационных расходов и НДС)*. При этом такое существенное повышение вызвано, скорее, ускоренным смещением вектора спроса в нецентральные локации, по мере установления баланса на офисных рынках этих зон рост станет менее стремительным, т.к. он уже существенно превышает динамику прошлых лет.

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



Существующие практики рынка остаются без изменений. Средний срок договора по аренде офисов по-прежнему находится в диапазоне 5–7 лет с возможностью досрочного расторжения. Индексация ставок аренды в большинстве договоров привязывается к индексу потребительских цен, но остается поводом для переговоров, поскольку арендаторы и собственники бизнес-центров понимают, что за 5 лет ставки аренды и ставка инфляции могут вырасти. Размер арендуемого офисного блока является основным фактором отклонения достижимой ставки аренды от запрашиваемой, девелоперы зачастую предпочитают сдавать здание нескольким крупным арендаторам вместо моноарендатора или дробления площадей на мелкие блоки. Для них это создаёт стабильный арендный доход, который менее зависим от ротации с одной стороны, и не столь сложен в администрировании с другой. Офисы арендуются в основном в состоянии «как есть», а компенсация отделочных работ со стороны собственника зачастую минимальна или отсутствует вовсе.

## РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район		Объем предложения, тыс. м <sup>2</sup>	Класс А			Класс В			
			Средневзвешенная ставка аренды* руб./м <sup>2</sup> /год	Уровень вакантных площадей, %		Средневзвешенная ставка аренды* руб./м <sup>2</sup> /год	Уровень вакантных площадей, %		
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	41 139	4,9		32 856	3,0		
Садовое кольцо	СК Юг	999	37 351	33 187	5,8	5,6	24 907	23 991	5,0
	СК Запад	546	30 000		0,2		27 003		5,6
	СК Север	667	36 447		3,4		21 005		4,0
	СК Восток	407	25 315		14,8		20 282		2,4
ТТК	ТТК Юг	1 280	-	36 352	-	5,4	12 910	18 024	6,2
	ТТК Запад	797	42 187		2,8		25 006		3,7
	ТТК Север	975	38 137		5,7		23 039		6,5
	ТТК Восток	1 121	25 000		58,4		19 011		5,3
	ММДЦ «Москва-Сити»	1 173	35 069		8,4		35 342		14,2
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	1 014	29 167	23 212	15,3	11,5	16 202	13 816	1,6
	ТТК-МКАД Северо-Запад	801	31 948		4,5		14 757		6,8
	ТТК-МКАД Запад	1 997	24 209		6,0		13 898		7,1
	ТТК-МКАД Юг	1 421	-		-		15 109		3,9
	ТТК-МКАД Юго-Запад	662	17 991		20,4		16 817		12,7
	ТТК-МКАД Восток	993	20 450		43,1		11 915		6,5
За МКАД	Химки	266	11 017	14 914	17,8	36,5	7 011	9 031	24,2
	Запад	435	22 000		90,8		10 227		20,4
	Новая Москва	345	13 934		41,5		6 500		2,2
<b>Итого</b>		<b>16 611</b>	<b>25 594</b>		<b>10,8</b>		<b>16 469</b>		<b>7,6</b>

\* Без учета операционных расходов и НДС (20%).

Источник: Knight Frank Research, 2019

### Рынок продаж офисных помещений

Рынок продажи офисов на Московском офисном рынке можно условно разделить на два сегмента – сделки по покупке так называемых «розничных офисов» небольшого размера (до 500 м<sup>2</sup>) и крупные покупки целых зданий, которых в последнее время было немного. В обоих случаях площади могут использоваться как для собственного размещения, так и для дальнейшей сдачи в пользование другим компаниям. При этом если в случае покупки небольших офисов достижимая цена продажи будет слабо отличаться от запрашиваемой, то в случае крупных покупок возможно существенное снижение цены как в офисах класса А, так и класса В.

Средневзвешенная цена на офисные блоки в объектах класса А составляет 242 412 руб./м<sup>2</sup>, в офисах класса В – 131 176 руб./м<sup>2</sup>, в особняках – 254 504 руб./м<sup>2</sup>. Средневзвешенная цена помещений свободного назначения на первых этажах жилых комплексов составляет 156 906 руб./м<sup>2</sup>.

Деловые районы. Средневзвешенная цена продажи\*

	Класс А, руб./м <sup>2</sup>	Класс В, руб./м <sup>2</sup>	Особняк, руб./м <sup>2</sup>	ПСН**, руб./м <sup>2</sup>
Бульварное кольцо	–	375 000	293 781	449 467
Садовое кольцо	246 445	209 858	264 740	296 380
ТТК	262 989	139 991	227 237	226 340
ТТК – МКАД	197 628	117 570	169 256	133 755
За МКАД	193 230	96 805	-	94 535

\* Без учета НДС (20%).

\*\* Помещения свободного назначения

Источник: Knight Frank Research, 2019

### Прогноз развития рынка офисной недвижимости в 2020 году

Как отмечает **Константин Лосюков, директор департамента офисной недвижимости Knight Frank**, в 2020-2021 гг. ожидается сохранение ключевого тренда на московском рынке офисной недвижимости – поглощение офисов будет существенно превышать объемы ввода офисов. Несмотря на растущий объем новых площадей, который по итогам года составит около 418 тыс. кв. м, годовой объем поглощения приблизится к уровню 675 тыс. кв. м. Такой баланс будет сохраняться и в следующие два года. В свою очередь, в 2022 году к вводу анонсировано около 1,2 млн кв. м новых площадей. Если практика предварительных сделок аренды и покупки так и не закрепится на рынке, в этот период рынок ждет резкое, практически шоковое, увеличение доли свободных офисов в классе А, на который придется 90% вводимых площадей в 2022 году.

В 2020 году на рынке будет наблюдаться дальнейшая децентрализация спроса на офисы, доля свободных площадей будет снижаться, а ставки аренды расти в зоне от Садового кольца до ТТК. Несмотря на высокие прогнозируемые объемы ввода новых площадей, они не смогут компенсировать спрос на офисы, особенно в ключевых деловых районах Москвы.

Аналитики международной консалтинговой компании Knight Frank подготовили прогноз на 2020 год на рынке офисной недвижимости Москвы. В текущем году офисный рынок Москвы окончательно вошел в новый девелоперский цикл, а растущий спрос и ставки аренды стимулируют активность застройщиков.

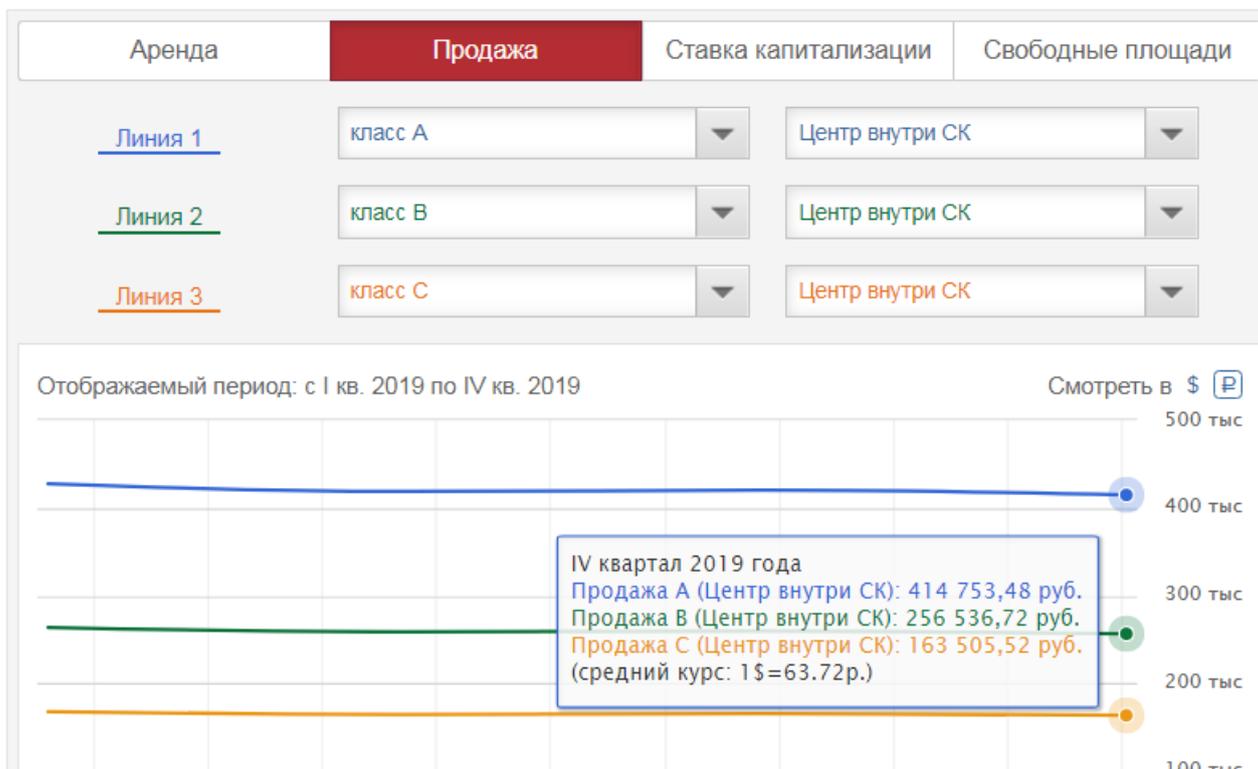
Среди наиболее значимых трендов можно выделить:

- **Объем новых офисных площадей более чем в 3 раза превысит значение 2018 года и достигнет 418 тыс. кв. м; Совокупный объем поглощения офисов составит 675 тыс. кв. м, увеличившись на 11,8% в годовой динамике;**
- **Вакансия снизится как в классе А, так и в классе В. В центральных локациях города укрепляется дефицит офисов;**
- **Собственники офисных зданий в центральных локациях города, которые уже долгое время находятся в состоянии ограниченности предложения, планомерно повышают ставки аренды на дефицитные офисные площади. Существенный рост пока наблюдался в зоне внутри Садового кольца, тем не менее, уже в конце года ожидается ускорение роста запрашиваемых ставок аренды и в зоне от Садового кольца до ТТК.**
- **На конец следующего года ставка аренды в классе А ожидается на уровне 26 800 руб./м<sup>2</sup> /год, без учета эксплуатационных расходов и НДС, (на 3,2% больше, чем по итогам 2018 года), в классе В – 17 700 руб./м<sup>2</sup> /год, без учета эксплуатационных расходов и НДС (увеличение на 14,3%). Столь существенное превышение в классе В обусловлено следующим: ставки аренды в классе А уже претерпели существенное увеличение в последние два года – в 2017 году показатель вырос на 6%, в 2018 – на 10%. При этом значимый рост запрашиваемых ставок аренды в классе В наблюдался только в 2019 году. В 2020 году ожидается более сдержанная динамика роста ставок аренды.**

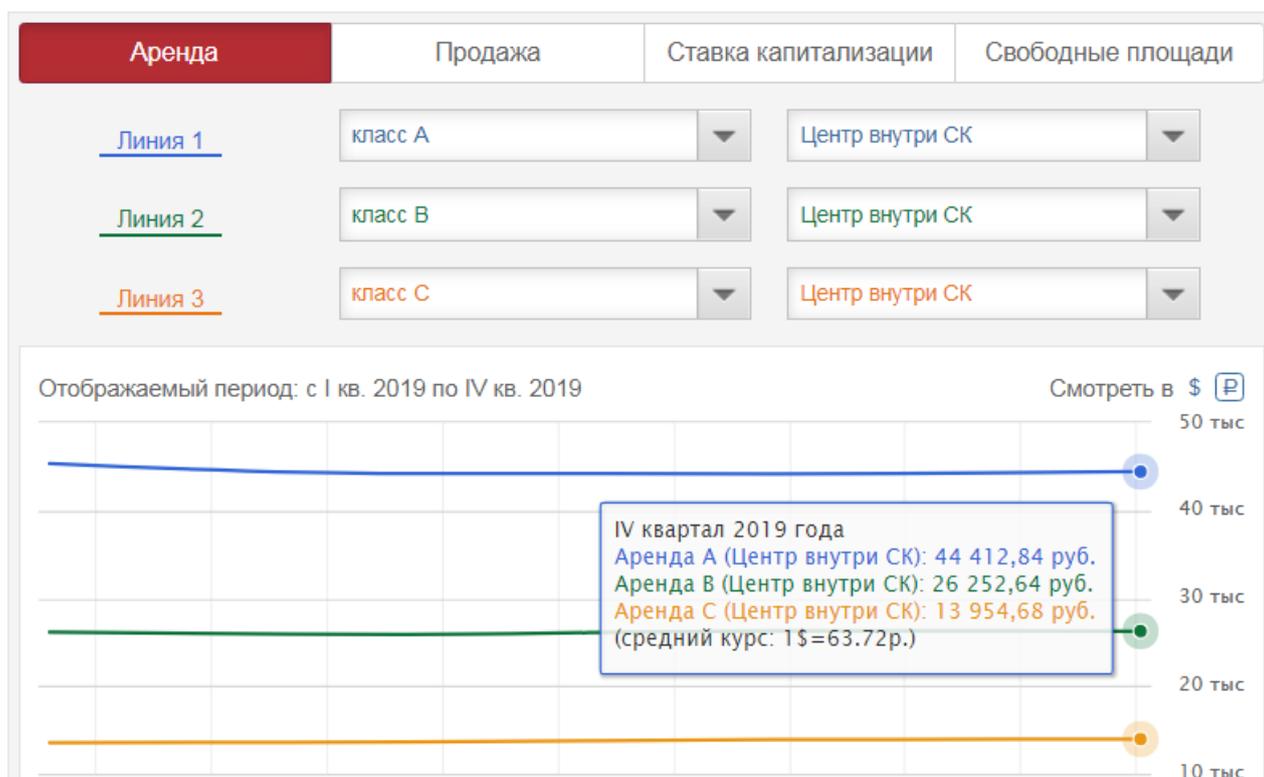
Источники [https://extpic.kf.expert/content/pr/2019\\_11\\_28\\_knightfrank\\_itoqi\\_2019\\_offices.pdf](https://extpic.kf.expert/content/pr/2019_11_28_knightfrank_itoqi_2019_offices.pdf)  
<https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-iii-kvartal-2019-goda-6755.pdf>

Анализ ценовых показателей в районе локального местоположения объекта оценки  
(динамика за период 1 кв. 2019 г. – 4 кв. 2019 г.)

## Офисы: ставки аренды и цены продажи

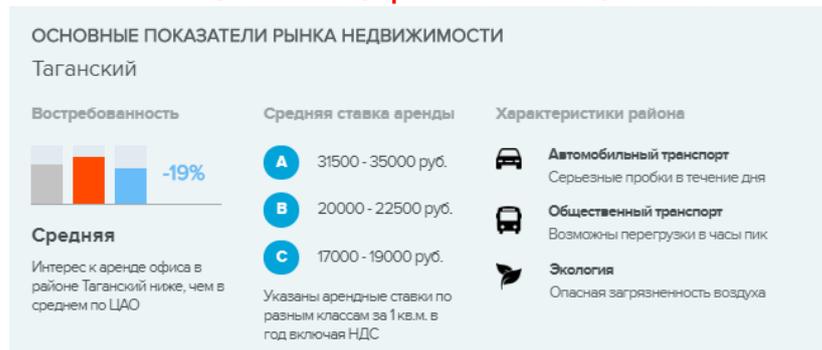


## Офисы: ставки аренды и цены продажи



Источник: <https://zdanie.info/informer/>

## 7.5 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ



Источник: <https://fortexgroup.ru/arenda-ofisa/rayon-taganskiy/>

### Анализ ценового диапазона арендных ставок в административно-офисных зданиях, особняк класса «В»- «В-», в районе локального местоположения объектов оценки ЦАО, р-н Таганский

<p>22.07.2019</p> <p><b>Бизнес-центр «Костомаровский 11 с1»</b> ★</p> <p>БЕЗ КОМИССИИ</p> <p>Арендуемые площади Ставка арендной платы Класс офисов Тип здания</p> <p>141 – 1296 кв.м от 20 000 Р/м<sup>2</sup> в год класс В Офисное здание</p> <p>Москва, Костомаровский переулок, 11 с1 район Таганский</p> <p>15.01.2020</p>	<p>17.12.2019</p> <p><b>Бизнес-центр «Большие Каменщики 1»</b> ★</p> <p>БЕЗ КОМИССИИ</p> <p>Арендуемые площади Ставка арендной платы Класс офисов Тип здания</p> <p>31 – 1332 кв.м от 21 900 Р/м<sup>2</sup> в год класс В Офисное здание</p> <p>Москва, улица Большие Каменщики, 1 район Таганский</p> <p>17.12.2019</p>
<p>15.01.2020</p> <p><b>Бизнес-центр «Воронцовская 23»</b> ★</p> <p>БЕЗ КОМИССИИ</p> <p>Арендуемые площади Ставка арендной платы Класс офисов Тип здания</p> <p>43 – 900 кв.м от 28 800 Р/м<sup>2</sup> в год класс В Офисное здание</p> <p>Москва, Воронцовская улица, 23 район Таганский</p> <p>09.01.2020</p>	<p>06.12.2019</p> <p><b>Бизнес-центр «Серебрянический 2»</b> ★</p> <p>БЕЗ КОМИССИИ</p> <p>Арендуемые площади Ставка арендной платы Класс офисов Тип здания</p> <p>412 – 1780 кв.м от 24 800 Р/м<sup>2</sup> в год класс В ОСЗ</p> <p>Москва, Серебрянический переулок, 2 район Таганский</p> <p>06.12.2019</p>
<p>09.01.2020</p> <p><b>Бизнес-центр «Николаямская 29 с1»</b> ★</p> <p>БЕЗ КОМИССИИ</p> <p>Арендуемые площади Ставка арендной платы Класс офисов Тип здания</p> <p>61 кв.м 21 000 Р/м<sup>2</sup> в год класс В Офисное здание</p> <p>Москва, Николаямская улица, 29 с1 район Таганский</p> <p>09.01.2020</p>	<p>04.12.2019</p> <p><b>Бизнес-центр «Солянка 13 с2»</b> ★</p> <p>БЕЗ КОМИССИИ</p> <p>Арендуемые площади Ставка арендной платы Класс офисов Тип здания</p> <p>45 – 1610 кв.м от 23 300 Р/м<sup>2</sup> в год класс В Офисное здание</p> <p>Москва, улица Солянка, 13 с2 район Таганский</p> <p>04.12.2019</p>
<p>09.01.2020</p> <p><b>Бизнес-центр «Большой Дровяной 7 9 с1»</b> ★</p> <p>БЕЗ КОМИССИИ</p> <p>Арендуемые площади Ставка арендной платы Класс офисов Тип здания</p> <p>460 – 1930 кв.м от 20 000 Р/м<sup>2</sup> в год класс В Офисное здание</p> <p>Москва, Большой Дровяной переулок, 7/9 с1 район Таганский</p> <p>09.01.2020</p>	<p>04.12.2019</p> <p><b>Бизнес-центр «Земляной 52 с5»</b> ★</p> <p>БЕЗ КОМИССИИ</p> <p>Арендуемые площади Ставка арендной платы Класс офисов Тип здания</p> <p>90 – 1570 кв.м от 22 400 Р/м<sup>2</sup> в год класс В ОСЗ</p> <p>Москва, улица Земляной Вал, 52 с5 район Таганский</p> <p>04.12.2019</p>

Источник <https://fortexgroup.ru/arenda-ofisa/rayon-taganskiy/klass-b/administrativnoe-zdanie/>

Таким образом, можно определить наиболее вероятный локальный диапазон запрашиваемых арендных ставок (локализация: БЦ класса В, расположение по оси Садового кольца), который составляет **20 000 – 30 000 руб./кв.м/год** в зависимости от технического состояния, инженерного оснащения здания и прочих коммерческих условий, предусмотренных договорами аренды.

**Анализ ценового диапазона рыночной стоимости административно-офисных зданий, БЦ класса «В», в ЦАО г. Москвы, сопоставимых по престижности районам**

Наиболее вероятный локальный диапазон запрашиваемых удельных цен предложений (локализация: сегмент БЦ класса В площадью от 1000 до 3000 кв.м., расположение по оси Садового кольца), который составляет 140 000 – 250 000 руб./кв.м.

**Следует учесть, что данный показатель не учитывает все необходимые корректировки: скидку на торг, корректировки на местоположение, видовые характеристики, техническое состояние, уровень отделки и инженерного оснащения, площадь объекта и т.п. Кроме того, в общую стоимость входит также стоимость земельного участка, выделенного для эксплуатации недвижимости.**

Здание, 1 520 м<sup>2</sup>  
Москва, ЦАО, р-н Басманный, Садовая-Черногрязская ул., 22С3 На карте  
▲ Курская - 5 мин. пешком ▲ Красные ворота - 7 мин. пешком ▲ Чкаловская - 12 мин. пешком

340 000 000 ₽  
223 685 ₽ за м<sup>2</sup>  
Следить за изменением цены  
Включены НДС

PRO  
Наталья Елова  
На рынке с 2015 года  
Еще 15 объектов  
+7 916 951-95-16

СМС доставлены не будут, звоните  
Понаблюдайте, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка  
Написать сообщение

Скрыть рекламу:  
Не интересуюсь этой темой  
Товар куплен или услуга найдена  
Нарушает закон или спам  
Мешает просмотру контента

Скрыть рекламу:  
Не интересуюсь этой темой  
Товар куплен или услуга найдена  
Нарушает закон или спам  
Мешает просмотру контента

Отличное предложение на Покровке!  
1 520 м<sup>2</sup> 3 этажа 2003  
Площадь Этажность Год постройки

Объект можно использовать как торговую площадь, и так же под общепит! Расположен в Басманном районе ЦАО Москвы. Есть ХРАНИЛИЩЕ! Большое и новое!  
Главный фасад здания обращен в сторону площади

<https://www.cian.ru/sale/commercial/221654478/>

Здание, 1 250 м<sup>2</sup>  
Москва, ЦАО, р-н Таганский, Новорогожская ул., 11С1 На карте  
▲ Римская - 5 мин. пешком ▲ Площадь Ильича - 8 мин. пешком

180 000 000 ₽  
144 000 ₽ за м<sup>2</sup>

PRO  
MATTIS GROUP  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2009 года  
Еще 10 объектов  
+7 985 200-47-20

СМС доставлены не будут, звоните  
Понаблюдайте, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка  
Написать сообщение

Бизнес-центр DM Tower  
Выгодны инвестиции в коммерческую недвижимость на этапе строительства.  
Опунтованность 5 лет, доходность 17%  
+7 (495) 021-12-04  
Застройщик - КР Прометей. Проектная декларация на сайте dmtower.rsc.ru

Скрыть рекламу:  
Не интересуюсь этой темой  
Товар куплен или услуга найдена  
Нарушает закон или спам  
Мешает просмотру контента

Продажа особняка в Таганском р-не  
1 250 м<sup>2</sup> 4 этажа  
Площадь Этажность

Продается здание, расположенное на 10й линии в Таганском р-не. Площадь: 1250 кв.м., кабинетная планировка. 3 этажа + мансарда + подвал. Здание 2002 года постройки. Земельный участок 326 кв.м. в аренде на 49 лет. Есть паркинг за шлагбаумом на 6 м/м на прилегающей территории. Стандартная офисная

<https://www.cian.ru/sale/commercial/216752333/>

Яндекс. Недвижимость

Здание (В+), 1 217,6 м<sup>2</sup>  
 Москва, ЦАО, р-н Таганский, 3-й Котельнический пер., 6. На карте  
 Таганская - 6 мин. пешком, Новокузнецкая - 6 мин. на транспорте  
 Марксистская - 9 мин. пешком

290 000 000 ₽  
 238 174 ₽ за м<sup>2</sup>

PRB: Сурен Манукян  
 Бюджет 3 объекта  
 +7 910 431-00-47

Скрыть рекламу:

Не интересуюсь этой темой  
 Товар куплен или услуга оказана  
 Нарушает закон или слом  
 Мешает просмотру контента

1 217,6 м<sup>2</sup> 3 этажа В+  
 Площадь Этажность Класс

НЕПОСРЕДСТВЕННО ОТ СОБСТВЕННИКА ДАННОГО ОБЪЕКТА!! Без комиссий и переплат!!! Продаётся офисное здание класса В+. Три этажа плюс полноценный мансардный этаж с высоким потолком. Престижный Таганский район, от станции метро Таганская кольцевая 4 минуты пешком. Тихое место, все удобства. Звоните, чтобы увидеть объект вживую!

15:24 16.01.2020

<https://www.cian.ru/sale/commercial/222002978/>

Яндекс. Недвижимость

Здание (В), 1 204 м<sup>2</sup>  
 Москва, ЦАО, р-н Таганский, Малая Андроньевская ул., 15. На карте  
 Римская - 5 мин. пешком

245 731 200 ₽  
 204 096 ₽ за м<sup>2</sup>

PRB: Century 21 Street Realty  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2008 года  
 Бюджет 178 объектов  
 +7 916 920-11-46

Скрыть рекламу:

Не интересуюсь этой темой  
 Товар куплен или услуга оказана  
 Нарушает закон или слом  
 Мешает просмотру контента

1 204 м<sup>2</sup> 3 этажа В  
 Площадь Этажность Класс

Номер объекта 62209.

Продажа офисная общей площадью 1204 м<sup>2</sup> в пяти минутах пешком от метро Римская или Площадь Ильича. 4 этажа (1-2 этажи по 400 м<sup>2</sup>, 3 эт.-280 м<sup>2</sup>, 4 эт.-300 м<sup>2</sup>) и небольшой подвал 91 м<sup>2</sup>, перекрытия железобетонные, высота потолков 3,25 - 4 м. Кабинетная планировка. Качественная офисная отделка. Кабинетный этаж с отдельным входом.

15:25 16.01.2020

<https://www.cian.ru/sale/commercial/224323218/>

Яндекс. Недвижимость

Здание, 1 089 м<sup>2</sup>  
 Москва, ЦАО, р-н Мещанский, просп. Мира, 30С1. На карте  
 Суваревская - 4 мин. пешком, Проспект Мира - 8 мин. пешком  
 Чистые пруды - 10 мин. пешком

158 800 000 ₽  
 145 822 ₽ за м<sup>2</sup>  
 Сформировать из арендованных зданий  
 Включены НДС

PRB: Century 21 Street Realty  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2008 года  
 Бюджет 178 объектов  
 +7 916 920-11-46

Скрыть рекламу:

Не интересуюсь этой темой  
 Товар куплен или услуга оказана  
 Нарушает закон или слом  
 Мешает просмотру контента

1 089 м<sup>2</sup> 3 этажа  
 Площадь Этажность

Номер объекта 72191.

Продажа отдельного 3х этажного особняка начала XX века на первой линии домов Проспекта Мира на сайте с Садового кольца. Метро Суваревская в 2х минутах пешком. Общая площадь 1089 м<sup>2</sup>.

15:29 16.01.2020

<https://www.cian.ru/sale/commercial/224325135/>



cian.ru/sale/commercial/222523941/

вчера, 19:53 61 просмотр, 3 закладки

### Здание, 1 980 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, д-н Красносельский, Каланчевская ул., 11С3 На карте  
Красные ворота - 7 мин. пешком

В избранное



1 980 м<sup>2</sup> 4 этажа  
Площадь Этажность

АГЕНТАМ ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ. Здание (ОС): 7 мин. пешком от м. Красные ворота. На продажу предлагается отдельно стоящее административное здание класса В 1895 года постройки. В шаговой

300 000 000 ₽  
151 516 ₽ за м<sup>2</sup>  
Следить за изменением цены  
Включены НДС

ИРБО  
**Reptavik Real Estate**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2005 года  
Был 1853 объявлений

+7 985 380-53-02

СМС доставлены не будут, звоните  
Попытка, скажите, что нашли это объявление на CIAN.ru, и оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Скрыть рекламу:

15:39 16.01.2020

<https://www.cian.ru/sale/commercial/222523941/>

cian.ru/sale/commercial/223070453/

вчера, 15:41 61 просмотр, 3 закладки

### Здание (В), 1 751,3 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, д-н Таганский, Верхняя Радищевская ул., 17/2С1 На карте  
Таганская - 3 мин. пешком

В избранное



1 751,3 м<sup>2</sup> 4 этажа В  
Площадь Этажность Класс

Предлагаем на продажу офисное помещение с отделкой в БЦ класса В площадью 1751,3 кв.м (Здание целиком). До здания 3 минуты пешком от ст.м Таганская.  
К услугам арендаторов - охрана, интернет, телефония.  
Прозрачные коммерческие.

400 000 000 ₽  
228 402 ₽ за м<sup>2</sup>

ИРБО  
**Риэлтибиз**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2005 года  
Был 738 объявлений

+7 917 580-05-92

СМС доставлены не будут, звоните  
Попытка, скажите, что нашли это объявление на CIAN.ru, и оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Офисная недвижимость  
Нет отзывов

Скрыть рекламу:

15:41 16.01.2020

<https://www.cian.ru/sale/commercial/223070453/>

cian.ru/sale/commercial/222583386/

вчера, 16:31 61 просмотр, 3 закладки

### Здание, 2 976 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, д-н Таганский, Тетеринский пер., 4С1 На карте  
Таганская - 5 мин. пешком

В избранное



2 976 м<sup>2</sup> 4 этажа 1962  
Площадь Этажность Год постройки

Продается объект в центре Москвы с арендаторами.  
Четырехэтажное нежилое здание построено в 1962г. В 1996 году здание было куплено для реконструкции под одну из фирм «Внешнеторговой» организации. Тематику спорт.  
Здание передано под расположение торговых представительств, много холлов, мест общего пользования и переговорных помещений.  
Общая площадь (включая подвал и мансарду) 2976 кв. м.  
Площадь полезной площади (включая подвал) 2000 кв. м.

730 000 000 ₽  
245 296 ₽ за м<sup>2</sup>  
Следить за изменением цены  
УЧН

ИРБО  
**Leadman Brokers**  
Агентство недвижимости  
На рынке с с 2005 года года  
Был 61 объявлений

+7 985 910-49-05

СМС доставлены не будут, звоните  
Попытка, скажите, что нашли это объявление на CIAN.ru, и оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Скрыть рекламу:

16:31 16.01.2020

<https://www.cian.ru/sale/commercial/222583386/>

Вышепредставленные аналоги, будут проанализированы на максимальное соответствие оцениваемой недвижимости, и наиболее подходящие из них по техническим и прочим характеристикам применены в дальнейших расчетах.

## 7.6 УСЛОВИЯ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

По всем параметрам представлены данные различных аналитических источников:

- 1. Условия продажи (чистота сделки).** Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от дополнительных (нетипичных) условий сделки с объектами-аналогами - ограничения в сроках, между продавцами и покупателями особые отношения и т.п.
- 2. Условия финансирования сделки.** Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к величине стоимости.
- 3. Изменение цен во времени.** Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов.
- 4. Состав цены предложения.** Условия включения НДС в цену предложения.
- 5. Отличие цены предложения от цены сделки.** Фактор уторгования учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцами и покупателями. Корректировка вводится согласно предложениям различных аналитических источников. Данные представлены ниже.

### 8.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов  
Таблица 168

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

### 8.2.2. Коллективное мнение экспертов - сотрудников банков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов  
Таблица 178

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

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфер Л.А.



СРД-25, ноябрь 2019 г.

## 1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки Продажа
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-10 (8)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	9 – 11 (10)
Екатеринбург	5-7 (6)	7-10 (8,5)	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	11-13 (12)
Краснодар	4-6 (5)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	5-7 (6)	4-7 (5,5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	10-11 (10,5)

Источник информации: СРД №25, М., НПЦПО, 2019, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е

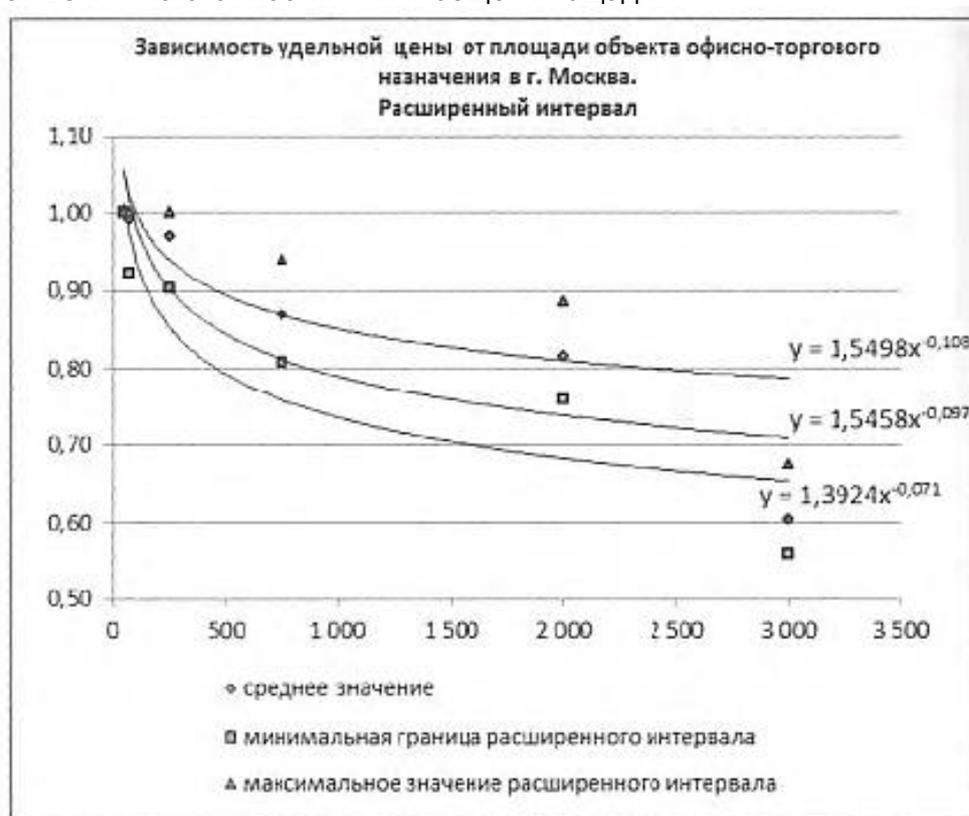
## 6. Местоположение объекта.

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- расположение в зависимости от удаления от центра к МКАД, относительно административных округов;
- удаленность от метро (пешеходная/транспортная доступность);
- принадлежность к «деловому центру»/близость к основным транспортным магистралям;
- расположение выхода на красную линию.

## 7. Площадь

На рынке продажи помещений прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м. коммерческой недвижимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная величина стоимости 1 кв. м общей площади.



### Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 96

Площадь, кв.м		г. Москва (цены)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,04	1,13	1,22	1,30	1,37	1,45	1,49
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,17	1,25	1,31	1,39	1,43
	100-250	0,89	0,92	1,00	1,08	1,15	1,21	1,28	1,32
	250-500	0,82	0,86	0,93	1,00	1,07	1,12	1,19	1,22
	500-1000	0,77	0,80	0,87	0,93	1,00	1,05	1,11	1,14
	1000-1500	0,73	0,76	0,83	0,89	0,95	1,00	1,06	1,09
	1500-3000	0,69	0,72	0,78	0,84	0,90	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,67	0,70	0,76	0,82	0,87	0,92	0,97	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфер Л.А.

### 8. Этаж расположения

Здания/помещения, расположенные на наземных этажах, предлагаются в продажу дороже, чем здания/помещения, имеющие в составе цоколь или подвал.

Таблица 113

Этаж расположения		г. Москва (цены/арендные ставки)			
		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,29	1,34	1,41
	2 этаж и выше	0,78	1,00	1,04	1,10
	цоколь	0,75	0,96	1,00	1,05
	подвал	0,71	0,91	0,95	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфер Л.А.

### 9. Техническое состояние здания. Данная корректировка учитывает различие в техническом состоянии здания.

#### Матрицы коэффициентов

Таблица 135

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,72
	удовл.	0,82	1,00	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1,00

Таблица 136

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,20	1,67
	удовл.	0,83	1,00	1,39
	неудовл.	0,60	0,72	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфер Л.А.

**10. Состояние отделки.** Данная корректировка учитывает различие в состоянии отделки.

*Матрицы коэффициентов*

Таблица 143

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,92	0,79	0,64
	требуется косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,27	1,16	1	0,81
	отделка "люкс"	1,50	1,43	1,23	1

Таблица 144

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	требуется косметического ремонта	1,10	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,16	1	0,82
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,22	1

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфер Л.А.

**11. Тип объекта.** Данная корректировка учитывает различие по типу недвижимости – встроенные помещения либо отдельно стоящее здание.

**Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**

Таблица 105

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,83	0,95
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,86	0,97

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфер Л.А.

## 12. Соответствие объекта принципу НЭИ

Совпадение НЭИ объекта оценки и аналогов.

## 13. Обеспеченность коммунальными услугами

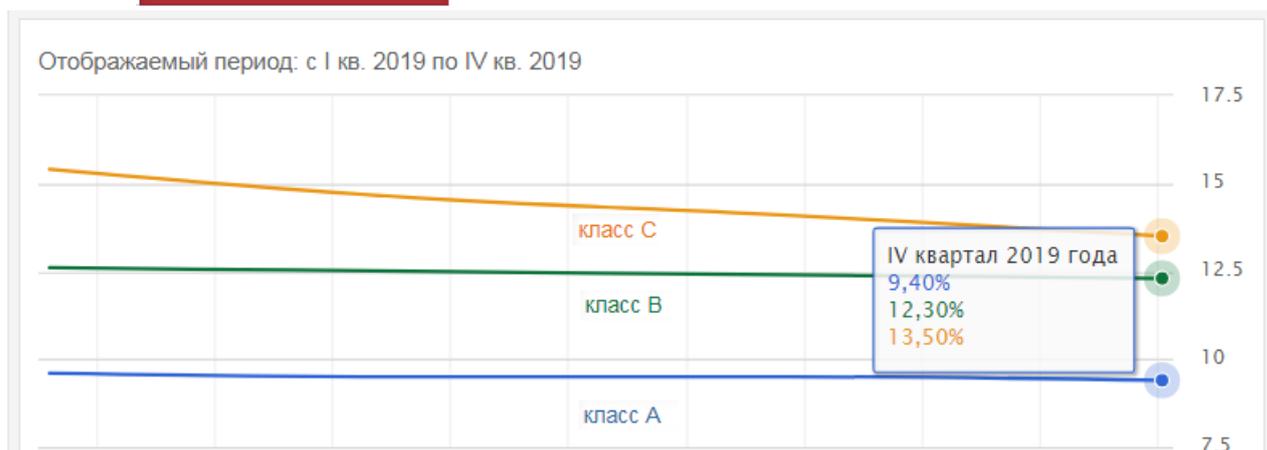
Наличие коммуникаций у аналогов и объекта оценки.

Прочие корректировки могут быть введены по тексту Отчета с дополнительными комментариями.

### Ставки капитализации

Коэффициенты, выражающие отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных. Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации. Далее представлены данные различных источников. Средневзвешенный показатель для зданий класса «А» =  $(9,6+8+11,3)/3=9,73\%$  - принят к дальнейшим расчетам.

### Офисы: Ставка капитализации



Источник: <https://zдание.info/informer/>

### Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2019 года

Итоги расчетов Stattielt на основе рыночных данных за истекший квартал

	В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города	Кк	В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей)
	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем тех. состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех. состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,07	0,10	0,12
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,11	0,13
Складские помещения и здания	0,11	0,14	0,17
Производственные помещения и здания	0,11	0,16	0,20

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:

1. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

Источник: <https://stattielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019q/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1984-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2019-goda>

## 7.7 ОБЗОР ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА В Г. МОСКВА

### **Общая ситуация на рынке**

Рынок земли сегодня стал намного разнообразнее, чем несколько лет назад. Он содержит как предложения единичных участков для индивидуального строительства домов, так и больших земельных массивов для инвестиционных проектов малых и крупных общественных организаций: строительства коттеджных поселков, спортивных и развлекательных комплексов, других объектов инфраструктуры. Сам по себе рынок сложен и многогранен, регламентируется множеством законодательных актов, регулируется государством, напрямую связан с такими процессами как градостроительная деятельность, сельскохозяйственная политика, планы территориального зонирования, охрана окружающей среды и другими.

При решении различных задач, возникающих в ходе бизнес-операций на земельном рынке, в том числе при анализе рынка, объекты необходимо структурировать. Для этого всю совокупность объектов рынка (земельных участков) следует сегментировать. В данном случае однородными подвидами могут выступать как категории земель и их целевое назначение, их качество, параметры земельных участков, местоположение земельных участков, транспортная доступность, так и некоторые экономические показатели.

В настоящее время целесообразно использовать множественную сегментацию, так называемую многофакторную модель сегментирования, т.е. сегментирование по нескольким видам одновременно.

Земельный рынок Москвы, сформированный за последние несколько лет, характеризуется крайним дефицитом информации, как со стороны продавцов, так и со стороны покупателей. В сложившейся ситуации, для понимания формата функционирования рынка и структурирования существующей информации, необходимо проведения комплексного маркетингового исследования рынка земель города Москвы.

Уже давно, с конца прошлого века Москва столкнулась с дефицитом свободных земельных участков. При этом перенос значительного числа промышленных предприятий и государственных учреждений за пределы МКАД, по мнению экспертов, не сможет в достаточной степени компенсировать недостаток свободных земельных участков в городе.

В условиях такого дефицита собственники земельных участков крайне ответственно подходят к вопросу о наилучшем и наиболее эффективном использовании участков – строить ли на нем торговый центр, бизнес-центр, жилое или административное здание, автостоянку и т.п. Именно здесь возникает необходимость в консультациях независимого оценщика и объективной оценке стоимости конкретного земельного участка.

В целом земельный рынок Москвы (и России в целом) характеризуется особой правовой средой. «Если здания и сооружения в основной массе находятся в собственности, то земельные участки могут находиться в частной собственности при условии, что они не отнесены к землям, изъятым из оборота и ограниченными в обороте. Земли, не изъятые из оборота и не ограниченные в обороте, в настоящее время преимущественно предоставлены в аренду, и лишь небольшая их часть находится в бессрочном пользовании и в собственности».

***Основной особенностью оценки земельных участков в г. Москва является то, что земельные права преимущественно оформляются в виде права аренды, а не собственности.***

Так уж сложилось, что правом собственности на землю в г. Москва преимущественно обладает город, в лице правительства столицы, а коммерческое освоение московской земли происходит путем предоставления участков в аренду юридическим лицам и заинтересованным инвесторам.

Аренда остается основной формой землепользования. Таким образом, рынок купли-продажи земельных участков в Москве по количеству сделок значительно отстает от рынка аренды, однако редкие случаи приобретения земли все-таки встречаются. Точных данных о том, сколько именно земли было продано в собственность в последние годы, нет.

### **Ценовая ситуация на рынке**

Земельные участки Москвы являются одними из самых дорогих в мире, земельный рынок Москвы – одним из самых закрытых. Даже люди, специализирующиеся на покупке и продаже недвижимости, не могут дать реальную оценку его объемам и количеству участников, этому также способствует отсутствие информации в открытом доступе

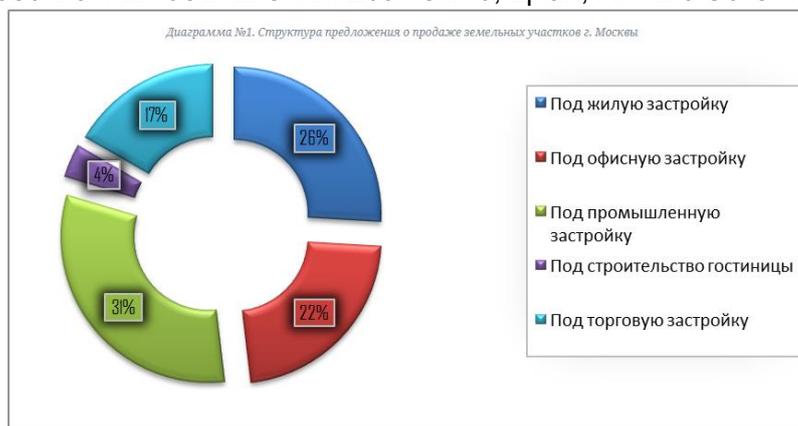
В настоящее время право аренды земельного участка в г. Москва является весьма ликвидным активом. С правами аренды можно совершать следующие виды гражданско-правовых сделок: залог права аренды (ипотека), купля - продажа, внесение в уставный капитал, субаренда. Стоимость права аренды земельного участка определяется экономическими выгодами и обязательствами, которые принимает на себя правообладатель. При этом экономические выгоды зависят не только от физических характеристик (размер, форма, рельеф, ландшафт участка, инженерно-геологические условия застройки), но и от правового статуса земельного участка (целевого назначения (категории земель), разрешенного использования, наличия ограничений и обременений и пр.). Как правило, именно правовое положение земельного участка определяет его стоимость и стоимость права аренды. При проведении оценки права аренды необходимо учитывать также условия арендного договора, поскольку величина арендной платы по договору, период аренды, возможность арендодателя изменять условия договора аренды могут оказывать существенное влияние на итоговую величину стоимости объекта оценки.

Важную роль при проведении оценки рыночной стоимости земельных участков в г. Москва играют факторы, которые определяют стоимость городских земель и ее дифференциацию в пределах территории города. К ним относят:

- разрешенное использование земель в соответствии с градостроительным зонированием, их фактическое использование;
- местоположение по отношению к центру города, другим центрам обслуживания и отдыха населения, местам приложения труда;
- уровень благоустройства территории, обеспеченность территории транспортной инфраструктурой и социальной инфраструктурой;
- экологические условия, культурно-историческая и ландшафтная ценность территории;
- уровень инженерной освоенности территории;
- инженерно-геологические условия;
- другие факторы.

Главные особенности оценки стоимости прав на земельные участки в г. Москва заключаются, в большинстве случаев, в том, что в информационной закрытости и низком уровне развития конкурентного земельного рынка города, которые усугубляются особенностями правового характера, поскольку земельные отношения в Москве жестко регламентируются федеральным и московским законодательством, оцениваются права аренды.

Для исследования уровня цен на земельные участки коммерческого назначения города Москвы специалистами Агентства оценки «Аргумент» были проанализированы предложения о продаже недвижимости на 2018 год на открытом конкурентном рынке города Москвы (интернет-сайты бесплатных объявлений: Zdanie.info, Циан, Ай Кью Эстейт).



В результате выявлено, что наибольшее число предложений о продаже земельных участков в г. Москвы приходится на земельные участки под промышленную застройку – 31%, далее следуют земельные участки под жилую застройку – 26% от общей доли предложений. Наименьшее количество предложений приходится на земельные участки под строительство гостиниц, их доля составляет всего 4%.

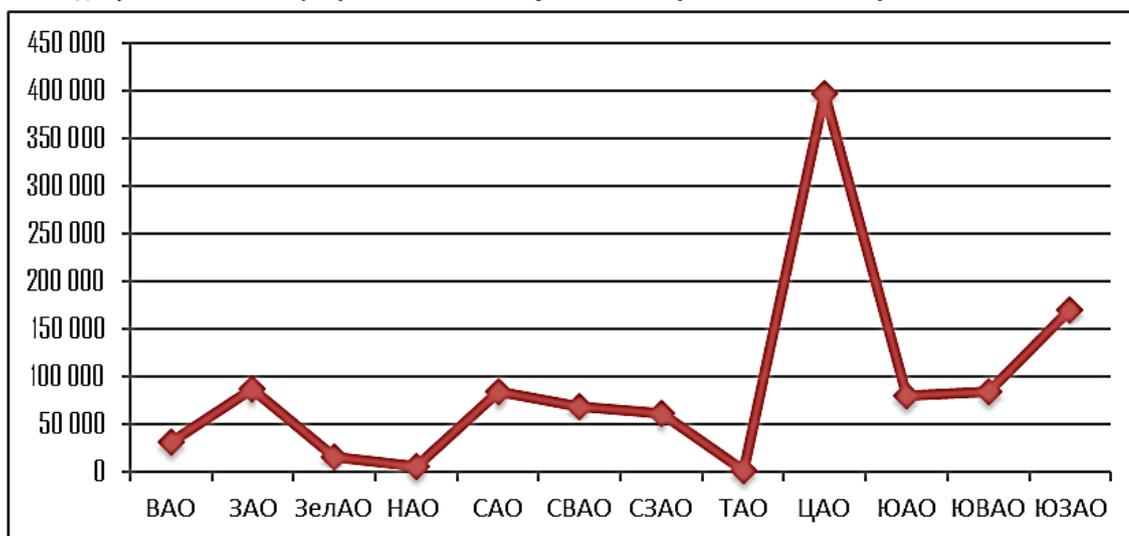
В результате проведенного анализа предложений о продаже земельных участков коммерческого назначения, установлено, что самые дорогие участки в настоящее время предлагаются на продажу из расчета 396 537 руб. за кв. м (ЦАО). Самые дешевые предложения по продаже земельных участков коммерческого назначения предлагаются на продажу из расчета 1 402 руб. за кв. м, такие предложения приходятся на Троицкий административный округ.

Далее представлены значения цен предложений земельных участков коммерческого назначения в зависимости от округа г. Москвы.

Таблица 1. Значения цен предложений земельных участков коммерческого назначения по районам г. Москвы

Округ	Средняя стоимость, руб. за кв. м
ВАО	32 517
ЗАО	87 306
ЗелАО	16 038
НАО	5 543
САО	84 822
СВАО	68 539
СЗАО	61 884
ТАО	1 402
ЦАО	396 537
ЮАО	80 885
ЮВАО	85 127
ЮЗАО	169 982

Диаграмма №2. Значения цен предложений земельных участков коммерческого назначения по районам г. Москвы



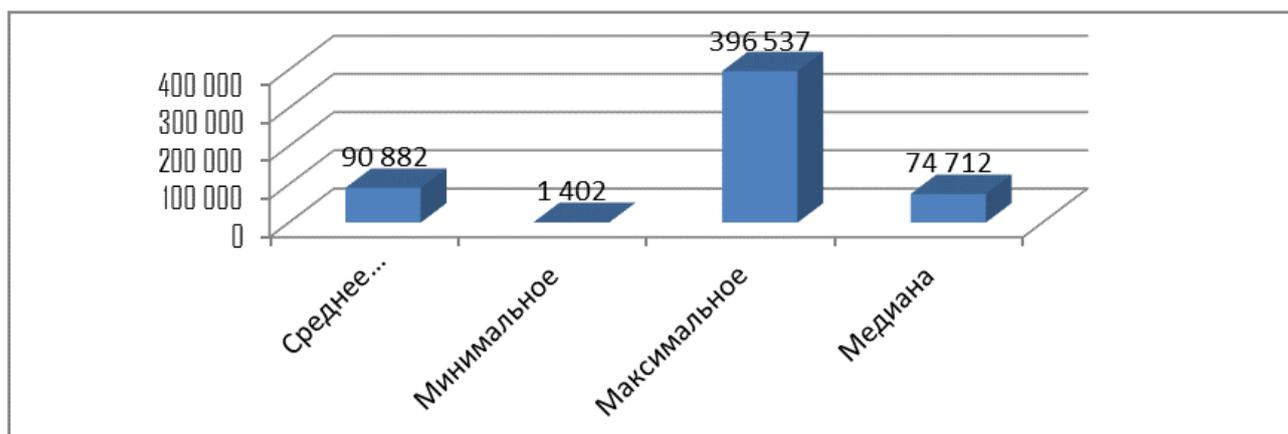
**Стоимость 1 кв. м земельных участков коммерческого назначения по городу Москве находится в диапазоне от 1 402 до 396 537 руб.**

**Среднее значение цены 1 кв. м земельных участков коммерческого назначения составляет 90 882 руб.**

Таблица 2. Обобщающие показатели значения цен предложений земельных участков коммерческого назначения по г. Москве, руб./сот.

Среднее значение	90 882
Минимальное	1 402
Максимальное	396 537
Медиана	74 712

Диаграмма №3. Показатели цены 1 сотки земельных участков в г. Москве



Такие показатели цен в основном связаны с ограниченным количеством предложений по продаже коммерческих земель во многих округах г. Москвы. Далее представлены показатели предложений по продаже коммерческих земельных участков по округам г. Москвы.

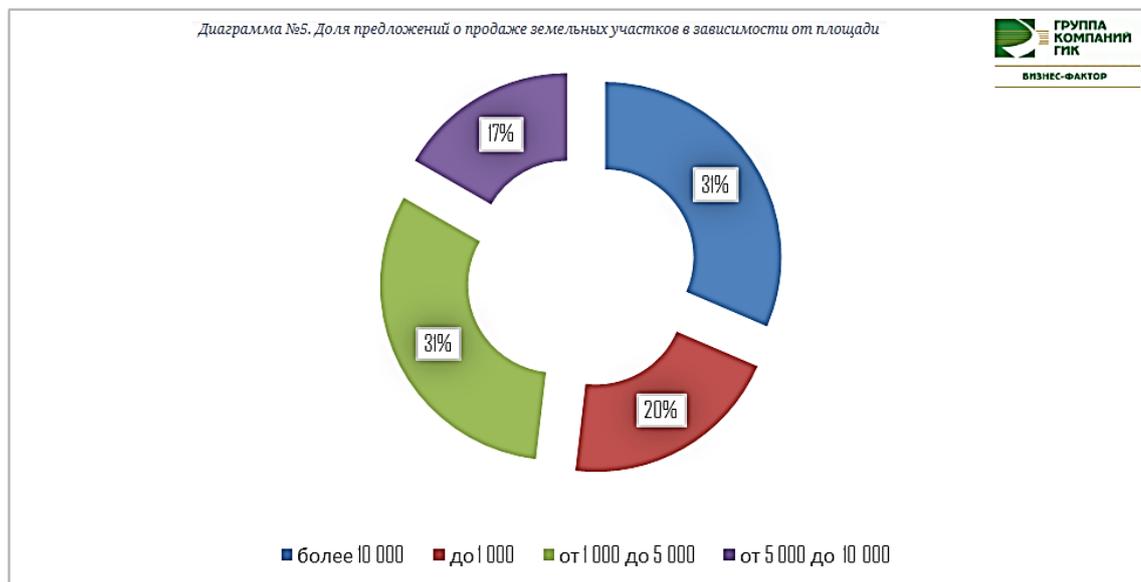
Диаграмма №4. Доля предложений о продаже земельных участков по районам г. Москвы.



Причем больше всего выставляется на продажу в настоящее время земельных участков, площадью от 1 000 до 5 000 кв. м и более 10 000 кв. м. Количество предложений по данному параметру составило 31%.

Остальное количество предложений о продаже земельных участков в зависимости от площади сформировалось следующим образом:

- до 1 000 кв. м – 20 %;
- от 1 000 до 5 000 кв. м сот. – 31%;
- от 5 000 до 10 000 кв. м – 17%;
- более 10 000 кв. м – 31%.



Согласно данным Росреестра в результате вынесенных в судебном порядке решений по искам, поступившим в суды в период с 01.01.2017 по 30.11.2017, наблюдается падение суммарной величины кадастровой стоимости в отношении объектов недвижимости, по которым были приняты решения, по состоянию на 30.11.2017 приблизительно на 53 %:

- суммарная величина кадастровой стоимости до оспаривания составляла около 1 171 млрд. руб.;
- после оспаривания – около 541 млрд. руб.

Источник <http://biznes-faktor.ru/ryнок-zemelnyh-uchastkov-kommercheskogo-naznachenija/>

Приобретение прав на земельные участки под строительство в Москве представляет собой непростую задачу, как с практической, так и с правовой точки зрения. Выбор земельного участка под строительство коммерческой недвижимости - задача, требующая внимательного подхода и учета таких факторов, как экономические, маркетинговые, социальные, правовые. Приходится учитывать удобство расположения, наличие инфраструктуры, транспортную доступность, перспективы развития местности, а также особенности московского законодательства в данной сфере, правила землепользования и застройки.

Основные проблемы, с которыми сталкиваются инвесторы при выборе земельных участков под строительство таких объектов как мойка (автомойка), автосервис, автотехцентр, магазин, кафе, гостиничный комплекс, производственно-складское здание, административное или офисное здания:

1. Дефицит земель. Подбор подходящей площадки осложнен плотной городской застройкой. Тем более, что в Москве практически все земли пригодные для строительства коммерческой недвижимости, уже выкуплены и на каждый выставленный на торги лот претендует большое количество желающих их приобрести.

2. Инфраструктура. Проблемой может стать как наличие, так и отсутствие инфраструктуры – транспортной, коммуникационной, энергетической. Могут возникнуть обременения на участок.

3. Административные барьеры. Установленная законодательством процедура предоставления земельных участков под строительство не достаточно прозрачна, что не защищает инвестора от злоупотреблений со стороны чиновников. Получение земельного участка и необходимых для начала строительства согласований представляет собой трудоемкий процесс, который может затянуться на период времени, превышающий строительство самого объекта.

4. Документация. Необходимо наличие всей необходимой правоустанавливающей документации на земельный участок, рассматриваемый под строительство. Проблемы могут возникнуть и в случае недостаточной проработанности конкурсной документации.

5. Реконструкция. Иногда более выгодным может стать приобретение уже имеющегося объекта недвижимости и его реконструкция. Проблемы могут заключаться в необходимости изменения целевого назначения или разрешенного использования земельного участка. К примеру, реконструкция промышленных зон города Москвы обременена необходимостью компенсации городу за потерю промышленного потенциала.

Также, при выборе земельного участка под строительство следует учитывать ограничения по использованию земель, которые могут повлиять на возможность строительства объекта на конкретной территории. Бывает, что инвестор сначала приобретает участок, и только потом узнает о подобных ограничениях. Суть подобных ограничений может заключаться в установлении городскими властями условий сделки, обусловленных техническими, природными или социальными факторами. Существуют также ограничения, связанные с застройкой исторического центра Москвы, связанные с охраной памятников архитектуры и культуры, либо наличием охраняемых природных территорий или экологическими проблемами. При выборе земельного участка под строительство необходимо учитывать, что основная масса земель в России находится в государственной и муниципальной собственности. В соответствии с Земельным кодексом РФ земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность или в аренду. При этом следует учитывать, что большинство субъектов Российской Федерации отдает предпочтение предоставлению земельных участков в аренду.

Предоставление земельного участка под строительство без предварительного согласования места размещения объекта инициируется со стороны органов власти (местного самоуправления) и включает в себя следующие этапы:

1. Проведение работ по формированию земельного участка;
2. Государственный кадастровый учет земельного участка;
3. Проведение торгов по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка или предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов;
4. Подписание протокола о результатах торгов или подписание договора аренды земельного участка в результате предоставления земельного участка без проведения торгов.

На основании решения о предварительном согласовании места размещения объекта и проекта границ земельного участка инвестор обращается с заявкой об установлении границ такого земельного участка на местности и за свой счет производит его государственный кадастровый учет. Далее на основании заявления инвестора и кадастрового плана земельного участка в двухнедельный срок принимается решение о предоставлении земельного участка под строительство.

После получения решения о предоставлении земельного участка под строительство или протокола о результатах торгов, инвестор может приступить к заключению договора купли-продажи и государственной регистрации права собственности на земельный участок, либо заключению договора аренды земельного участка и государственной регистрации данного договора, в зависимости от того, предоставляется данный участок в собственность или в аренду. Договоры аренды земельных участков подлежат государственной регистрации, кроме случаев, когда они заключаются на срок менее одного года. Срок, на который заключается договор аренды земельного участка, определяется по соглашению сторон, однако региональным законодательством могут устанавливаться конкретные сроки, на

которые заключаются договоры аренды земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности.

Начиная с 2000 г., на уровне Российской Федерации был принят ряд федеральных законов по вопросам земельных отношений и градостроительства, базовые положения которых затем нашли свое отражение в новом Земельном кодексе Российской Федерации. Основные из этих законов: Федеральные законы от 02.01.2000 № 28-ФЗ “О государственном земельном кадастре”, от 18.06.2001 № 78-ФЗ “О землеустройстве”, от 25.10.2001 № 137-ФЗ “О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации”, от 30.11.1994 № 52-ФЗ “О введении в действие части Первой Гражданского кодекса РФ”, Градостроительный кодекс РФ.

Наиболее интересными нормативно-правовыми актами для привлекаемых инвесторов, являются: Закон города Москвы от 14.05.2003 № 27 “О землепользовании и застройке в городе Москве”, Закон города Москвы от 09.07.2003 № 50 “О порядке подготовки и получения разрешений на строительство, реконструкцию градостроительных объектов в городе Москве” постановление Правительства Москвы от 25.01.2005 № 43-ПП “О порядке рассмотрения обращений по размещению градостроительных объектов на территории города Москвы”, постановление Правительства Москвы от 27.04.2004 № 255-ПП “О порядке проведения конкурсов и аукционов по подбору инвесторов на реализацию инвестиционных проектов”.

Закон о землепользовании дает основные понятия и термины, знание которых необходимо при осуществлении инвестором либо иным заинтересованным лицом деятельности, непосредственно связанной со строительством (реконструкцией) объектов на территории города. Закон вводит такие новые понятия как территориальная зона, то есть часть территории Москвы, в границах которой действует единый для всех земельных участков градостроительный регламент; градостроительный регламент – документ, в котором содержатся виды использования земельных участков и ограничения в их использовании. Закон содержит основания приобретения, владения и прекращения права собственности и иных вещных прав на землю.

Особенность реализации метода сравнения продаж состоит в том, что при применении этого метода необходимо детально изучить параметры продаваемых участков, в частности, наличия необходимой разрешительной документации, наличия согласований и технических условий на подключение коммуникаций, наличия оплаты этих коммуникаций, а также параметров будущей застройки и учесть размер доли города. В других населенных пунктах основными ценообразующими факторами, не считая местоположения и вида разрешенного использования, являются такие как: удаленность от остановок общественного транспорта, доступность коммуникаций, площадь. В Москве влияние данных факторов настолько менее значительно, по сравнению с вышеперечисленными, что их можно не учитывать при оценке.

К основным особенностям оценки земельных участков г. Москва относятся:

- Полное отсутствие на протяжении многих лет предложений на продажу участков в границах Бульварного кольца, в связи с чем, при необходимости оценки таких участков, основным методом, применяемым оценщиками, является метод предполагаемого использования.
- Большой диапазон стоимости участков, зависящий от ряда факторов, среди которых несущественное влияние оказывает состав продаваемых прав – права собственности или право долгосрочной аренды.
- Особенностью оценки участков в Москве является то, что наилучшим использованием в подавляющем большинстве случаев является их разрешенное использование, которое не подлежит изменению, даже если другое использование способно принести максимальный доход.

Удельный показатель предложения земельных участков (категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: расположение коммерческих объектов) варьируется от 2,0 млн. руб./сот. до 5,0 млн. руб./сот. Следует учесть, что данные показатели ценовых диапазонов не учитывают все необходимые корректировки: вид имущественного права, скидку на торг, местоположение, локальное расположение относительно транспортных магистралей, видовые характеристики, топографию, общую площадь, наличие основных систем жизнеобеспечения и иные основные ценообразующие параметры.

### Оценка ликвидности

**Ликвидность** имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Для понимания степени ликвидности должны быть проанализированы следующие факторы:

- ✓ местоположение объекта с точки зрения людского потока для офисов и объектов торговли, транспортной доступности для офисов, объектов торговли и складов;
- ✓ состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для коммерческого и иного доходного использования;
- ✓ наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам;
- ✓ площадь объекта оценки (количество объектов).

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на объекты оценки.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Применительно к данным Рекомендациям предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Характеризовать ликвидность можно подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Применима следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

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

Источник информации: [Методические рекомендации АРБ «Оценка имущественных активов для целей залога»](#) Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.), Москва 2011

Оценщик проанализировал различные источники, указывающие на величину срока экспозиции для объектов, аналогичных рассматриваемым.

- «Справочник расчетных корректировок для оценки недвижимости» СРД №25, М., НПЦПО, 2019, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е.: время ликвидности офисной недвижимости Москвы колеблется в пределах от 5 до 8 месяцев.



СРД-25, ноябрь 2019 г

Таблица 1.4.1

#### Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.									
		2019 ноябрь	2019 май	2018 ноябрь	2018 май	2017 май	2016 ноябрь	2016 май	2015	2014	2007
3	Офисные										
	Москва	5...8	4...8	5...6	4...7	4...6	4...8	6...10	5...12	5...10	

Источник информации: СРД №25, М., НПЦПО, 2019, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е.

- «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРИЭЛТ»: среднее значение срока ликвидности (экспозиции) продажи на рынке офисной недвижимости колеблется в пределах от 4 до 11 месяцев.

### Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2019 года

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2019 года				
продаваемые совместно)				
Объекты общественного назначения				
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	11	7
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	4	13	8
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	15	10
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	4	11	7
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	5	9	7
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	6	12	8
19	Придорожные гостиницы, мотели	4	8	6
20	Базы отдыха, санатории	5	12	8
21	Автосалоны (капитальные здания)	6	10	8

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:  
 - нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,  
 - верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные.

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1968-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2019-goda>

Сделки на объекты коммерческой недвижимости площадью свыше 1000 кв.м., осуществляются, как правило, с привлечением заемных средств. Оформление сделки может затянуться на несколько месяцев, в случае согласований условий сделки и получения решения по получению заемных средств.

**На основании анализа всех вышеперечисленных факторов, можно сделать вывод, что данный объект оценки имеет средний показатель ликвидности – срок реализации объекта оценки не менее 0,6 года.**

**Вывод:** на основании выше представленных данных можно сделать следующие основные выводы:

- Объем новых офисных площадей более чем в 3 раза превышает значение 2018 года. Совокупный объем поглощения офисов увеличился на 11,8% в годовой динамике;
- На конец 2019 года ставка аренды в классе А составила 26 800 руб./м<sup>2</sup> /год, без учета эксплуатационных расходов и НДС, (на 3,2% больше, чем по итогам 2018 года), в классе В – 17 700 руб./м<sup>2</sup> /год, без учета эксплуатационных расходов и НДС (увеличение на 14,3%). В 2020 году ожидается более сдержанная динамика роста ставок аренды.
- Средневзвешенная цена на офисные блоки в объектах класса А составляет 242 412 руб./м<sup>2</sup>, в офисах класса В – 131 176 руб./м<sup>2</sup>, в особняках – 254 504 руб./м<sup>2</sup>. Средневзвешенная цена помещений свободного назначения на 1х этажах жилых комплексов составляет 156 906 руб./м<sup>2</sup>.
- Наиболее вероятный локальный диапазон запрашиваемых удельных цен предложений (локализация: БЦ класса В, расположение по оси Садового кольца) составляет 140 000 – 250 000 руб./кв.м. в зависимости от площади здания, технического состояния, инженерного оснащения, класса отделки, наличие прилегающего земельного участка, видовых характеристик и т.п.
- Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка. Ставки капитализации для офисной недвижимости класса «В» в Москве составляют 10,0-12,3%.

Анализ рынка составлен на основании следующих источников информации:

- <http://www.economy.gov.ru/>
- [KnightFrank](https://www.knightfrank.com/);
- <https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/01-10-2019>
- <https://zдание.info/>
- [https://www.cian.ru](https://www.cian.ru/)
- Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY и др.

## 7.8 ОБЗОР ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

### Общая ситуация на рынке

Цены на землю в Подмосковье за год выросли на 1%, до 241 тыс. руб. за сотку. Средний бюджет предложения земельных участков в области в июле 2019 года составляет 3 млн руб. Об этом говорится в исследовании загородного рынка (без учета элитного сегмента) Московской области, подготовленном сервисом объявлений «Мир квартир».

№	Шоссе	Цена за сотку, руб.	Средняя стоимость участка, руб.	Прирост стоимости участка за год
1	Осташковское	435 216	6 952 708	1,1%
2	Новорижское	270 631	3 598 524	2,8%
3	Минское	268 931	3 519 746	1,7%
4	Можайское	268 042	3 496 482	1,4%
5	Пятницкое	254 825	3 483 673	1,2%
6	Ярославское	257 631	3 242 796	3,0%
7	Рогачевское	249 648	3 168 786	-0,2%
8	Дмитровское	246 934	3 134 264	3,8%
9	Волоколамское	270 149	3 086 492	2,8%
10	Варшавское	233 580	2 914 528	1,3%
11	Ленинградское	224 693	2 904 656	-0,7%
12	Симферопольское	230 628	2 886 493	3,6%
13	Щелковское	225 037	2 774 347	-1,0%
14	Каширское	223 417	2 748 210	1,4%
15	Новокаширское	216 226	2 714 897	-1,1%
16	Киевское	213 476	2 553 708	2,4%
17	Фряновское	201 858	2 354 902	-1,9%
18	Носовихинское	197 836	2 157 246	2,5%
19	Горьковское	194 325	2 143 107	-2,3%
20	Новорязанское	191 457	1 794 662	1,8%

За год стоимость земли незначительно выросла на 14 загородных направлениях из 21 исследуемых. Наибольший рост аналитики зафиксировали на Дмитровском (+3,8%), Симферопольском (+3,6%) и Ярославском (+3%) шоссе. Стоимость участков упала на семи подмосковных трассах, больше всего на Егорьевском (-2,6%), Горьковском (-2,3%) и Фряновском (-1,9%) направлениях.

В целом стоимость земли находится в зависимости от расположения, престижности самого направления и удаленности от Москвы, отмечают аналитики. По данным «Мира квартир», самые дорогие по стоимости земли трассы расположены на западе и севере от столицы, дешевые — на востоке и юго-востоке.

Наиболее дорогое направление в рейтинге «Мира квартир» — Осташковское шоссе, проходящее по берегам Клязьминского водохранилища. В среднем стоимость сотки здесь составляет 435 тыс. руб., а участок — около 7 млн руб. Далее следуют Новорижское (участок 3,6 млн руб., сотка 270 тыс. руб.) и Минское шоссе (участок 3,5 млн руб., сотка — 269 тыс. руб.).

В тройке самых бюджетных направлений — Егорьевское (участок 1,6 млн руб., сотка 190 тыс. руб.), Новорязанское (участок 1,8 млн руб., сотка — 191,4 тыс. руб.) и Горьковское (участок — 2,1 млн руб., сотка — 194 тыс. руб.) шоссе.

На сделки с земельными участками в Подмосковье, по данным аналитиков, сегодня приходится около двух третей от всех продаж загородной недвижимости, говорит

генеральный директор «Мира квартир» Павел Луценко. По его словам, за год спрос вырос, особенно в дешевом сегменте, а наибольший рост цен на землю отмечен в радиусе 20 км от МКАД.

Риелторы отмечают, что особенность современного рынка первичной загородной недвижимости — острый дефицит проектов с застройкой, в подмосковных поселках в основном продаются участки без подряда.

Источник <https://realty.rbc.ru/news/5d3eae9b9a79476d923b47f7>

Жилищное строительство является ведущей отраслью в экономике практически любой страны и Россия не исключение. Наличие земли под застройку, и, что немаловажно, развитие материальной и производственной базы строительной отрасли говорит о возможностях государства, в том числе, в ситуации кризиса в стране. Один из ключевых моментов выхода из кризиса – это гибкое реагирование и функционирование отрасли на изменение ситуации на рынке. Как известно, строительная индустрия является локомотивом промышленного развития любого государства.

С 2014 г. начал действовать классификатор, устанавливающий для наделов земли виды пользования, которые разрешены. В этом документе определяется, каким образом правообладателям можно эксплуатировать принадлежащие им участки. Одним из этих видов является среднеэтажная жилая застройка. Под ней подразумевается возведение зданий не выше 8 этажей за исключением подземных и разделённых более чем на две квартиры, подходящих для жизни круглогодично.

#### Приложение. Классификатор видов разрешенного использования земельных участков

(с изменениями на 4 февраля 2019 года)

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	2.5
<p>(Строка в редакции, введенной в действие с 8 апреля 2019 года <a href="#">приказом Минэкономразвития России от 4 февраля 2019 года N 44</a>.</p>		

Источник <http://docs.cntd.ru/document/420219456>

Правила застройки и землепользования требуют определения того, как будет осуществляться деление территориальных зон.

Это происходит согласно следующим факторам:

- наличие возможности сочетать действующий и предполагаемый вид использования земли, ограниченной одной зоной;
- установленные ранее границы зон;
- сложившееся землепользование и актуальная планировка;
- границы земель определённых категорий, которые предполагается изменить;
- исключение нанесения урона возведённым зданиям, находящимся на смежных наделах.

### Границы могут проходить:

- по периметру городов и посёлков или непосредственно земельных наделов;
- по красным линиям;
- в соответствии с магистралями, улицами либо проездами;
- по естественным очертаниям природных объектов и т. д.

Если выбранные границы относятся к зонам с предусмотренными законом особыми условиями, то они необязательно будут соответствовать границам зон территории.

При зонировании можно выделить земли, предназначенные для строительства жилья, промышленного и сельского производства, размещения инженерных коммуникаций, спецназначения и т. д. Любой вид может включать в себя другие зоны, так, жилые подразделяются на выделенные для ИЖС (индивидуального жилищного строительства), строительства домов малой, средней этажности и многоэтажных.

Источник <https://zhiloepravo.com/kadastr/sredneetazhnaya-skolko-etazhej.html>

Далее предоставлена выборка крупноплощадных земельных участков под разнофункциональное жилищное строительство, расположенных в сопоставимых по престижности районах Московской области. Средний диапазон 700-1700 руб. кв.м. в зависимости от различных ценообразующих факторов. Аналоги, максимально соответствующие оцениваемой недвижимости, будут представлены к расчету рыночной стоимости в соответствующем разделе.

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The main listing is for a 14.67 ha plot in Moscow, categorized as 'Individual residential construction'. The price is listed as 145,000,000 rubles. The listing includes an aerial photograph of the plot and several smaller photos. The text describes the plot as being in a prime location near a road and public transport, with a large area of forest. The listing is by Elena Grigorievna Elizarova. There are also smaller listings on the right side of the page, including one for a house in the Kievskoe sh. area and another for a house in the Yuryevskiy prуд area.

<https://www.cian.ru/sale/suburban/210076786/>

odintsovo.cian.ru/sale/suburban/214645189/

145 000 000 ₽ 169 591 ₽/сот.  
Следить за изменением цены  
+7 925 094-94-57  
+7 925 527-77-46

Имя: Антон Глебов  
Нет отзывов  
Опыт работы с 2007 года  
Еще 10 объектов

**855 сот.** Индивидуальное жилищное строительство  
Площадь: 85 508 кв.м.  
Адрес: Московская область, р-н Одинцовский, с/п Часовский, д. Петелино  
Категория земель: Земли населенных пунктов  
Вид использования по документу: Для жилищного строительства  
Вид права: Собственность  
Состояние участка: Заброшенные строения, деревья. Бывший пионерский лагерь Звездный. Участок размежеван на 18 образований. Возможна продажа частями. Подойдет под коттеджную застройку, застройку таунхаусов, дуплексов, триплексов. Так же рассматривается вариант со инвестированием.

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

<https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/214645189/>

ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/221842627/

9 дн. 13:43 44 просмотра, 0 в избранном

**Участок, 1 326 сот.**  
Московская область, Раменский городской округ, Минино деревня На карте  
Егорьевское шоссе, 50 км от МКАД

1 300 000 ₽ 990 ₽/сот.  
Следить за изменением цены  
+7 965 395-67-30

Собственник  
ID: 45880904

**1326 сот.** Индивидуальное жилищное строительство  
Площадь: 1326 сот.  
Продать отличный участок 13.45 соток, находится на расстоянии в 36км от МКАД по Егорьевскому шоссе

<https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/221842627/>

cian.ru/sale/suburban/224154084/

Участок, 2 300 сот.

**2300 сот.** Индивидуальное жилищное строительство  
Площадь: 2300 сот.

Арт. 16955606 Пройдет земельный участок, расположенный в 25 км. от МКАД по скоростному Новоризкому шоссе. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для иных видов жилой застройки.  
Вид разрешенного использования подразумевает использование земли как в промышленных целях, так и в целях жилищного развития. Район, в котором расположен участок, активно застраивается коттеджными поселками с индивидуальным жильем. Неподделку расположены известные коттеджные поселки: "Новоризкий", "Агаларов Эстейт", "Милениум парк", "Княжье Озеро", "Павловская Слобода", "Гринфилд", "Монтевилль", "Риверсайд", ЖК "Сампо", "Аносино" и другие.  
Участок обладает исключительной транспортной доступностью и граничит с Новоризким шоссе по северной границе. Вдоль западной границы участка проходит дорога, перпендикулярная Новоризкому шоссе и проходящая в туннеле под ним. Для доступа при движении от Москвы можно воспользоваться недавно построенным разворотом ("проколом") под Новоризким шоссе или эстакадной развязкой. Доступность общественным транспортом от Москвы обеспечивается маршрутными такси (например, маршрут 480) или рейсовым автобусом 881, оба от ст.м. Строгино. Наиболее удобным способом при использовании железнодорожного транспорта является станция Нахабино.

400 000 000 ₽ 173 913 ₽/сот.  
Следить за изменением цены  
+7 495 777-78-10

МИЗ'ЛЯ  
Качество недвижимости  
На рынке с 1990 года  
Еще 2837 объектов

МИЗ'ЛЯ офис на Новокосинской  
3,3 ★★★★★ 4 отзыва

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Проверьте чистоту объекта  
Заказать проверку

<https://www.cian.ru/sale/suburban/224154084/>

Участок, 20 га  
Московская область, Мытищинский городской округ, Виталенд, коттеджный поселок. На карте

200 000 000 ₽ +10 000 000 в/га  
Следить за изменением цены  
+7 906 763-18-27  
Помогите, советчик, что мышь это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

ID 32287885

Клубный дом Батле-Мале  
Индивидуальный участок в 15,7 км от МКАД в 2020. Скидки! Купля в подарок до 27.02.20  
+7 (495) 266-54-82

Уютный дом Князево ш.  
Отдельно на натуральном дорожном материале. Живописный участок с ландшафтным дизайном. Цена снижена!  
Уютная  
+7 (495) 594-42-85

Продолжение действует безотлично. Продаваем на территории Московской области. Лицензия № 1481 от 11.08.2019г. Промышленная ставка от 8,8 % со сроком до 30 лет. Первоначальный взнос 10%, мин. сумма не ограничена.

Продается участок 20 га (можно общаться по покупке меньшей площади) первой линии от канала Москвы.

<https://mytishchi.cian.ru/sale/suburban/211979178/>

28 га Индивидуальное жилищное строительство  
Площадь Статус земли

200 000 000 ₽ 7 142 857 ₽/га  
Следить за изменением цены  
+7 909 941-23-60  
Помогите, советчик, что мышь это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

ИРО  
Максим Великий  
1,9 ★★★★★ 2 отзыва  
Опыт работы более 10 лет  
Еще 11 объектов

Уютный дом Князево ш.  
Отдельно на натуральном дорожном материале. Живописный участок с ландшафтным дизайном. Цена снижена!  
Уютная  
+7 (495) 594-42-85

Продолжение действует безотлично. Продаваем на территории Московской области. Лицензия № 1481 от 11.08.2019г. Промышленная ставка от 8,8 % со сроком до 30 лет. Первоначальный взнос 10%, мин. сумма не ограничена.

Лучшее предложение для инвесторов. Категория земель: - земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: - для малоэтажного жилищного строительства, в собственности. Характеристика участка: Рельеф участка ровный, спокойный, располагается на возвышенности, зеленый участок площадью 28 гектар. Удаленность от МКАД по Новорязковскому ш 30 км. Участок расположен на возвышенности с ровной земельной поверхностью, без сорной кустарниковой растительности. Хороший круглогодичный асфальтированный подъезд. Расположен на берегу Озеринского водохранилища, а так же окружен лесным массивом, в котором прорастает большое количество грибов и ягод. Все это дополняет тишина и отличная экологическая атмосфера Рузского района. Песчаный пляж. Подробности по телефону.

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
Показать телефон

<https://www.cian.ru/sale/suburban/215196240/>

Участок, 20 га  
Московская область, Мытищинский городской округ, Виталенд, коттеджный поселок. На карте

200 000 000 ₽ +10 000 000 в/га  
Следить за изменением цены  
+7 906 763-18-27  
Помогите, советчик, что мышь это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

ID 32287885

Уютный дом Князево ш.  
Отдельно на натуральном дорожном материале. Живописный участок с ландшафтным дизайном. Цена снижена!  
Уютная  
+7 (495) 594-42-85

Продолжение действует безотлично. Продаваем на территории Московской области. Лицензия № 1481 от 11.08.2019г. Промышленная ставка от 8,8 % со сроком до 30 лет. Первоначальный взнос 10%, мин. сумма не ограничена.

Продается участок 20 га (можно общаться по покупке меньшей площади) первой линии от канала Москвы. Участок размежеван в среднем от 20 до 35 соток, ранее планировался проект под коттеджную застройку. Земли под малоэтажное жилищное строительство в собственности, без обременений. Коммуникации на границе участка. Есть еще такая же площадь 20 га, около, земли по правую сторону от

<https://mytishchi.cian.ru/sale/suburban/211979178/>

150 000 000 Р @ 10 344 826 Р/га  
+7 495 363-83-80

**14.5 га** Индивидуальное жилищное строительство  
Площадь Статус земли

Номер лота: 2251781. Продается земельный участок 1449.76 соток в Подольском районе, поселение Кленовское. Категория земель: земли населенных пунктов, для ИЖС. Рядом живописный лес. Развитая инфраструктура: рядом детский сад, школа, магазины, пансионат "Воронovo". Хороший круглогодичный подъезд. Удобное транспортное сообщение: от шоссе 700 метров, в шаговой доступности от автобусной остановки. Идут маршрутки до м. Дмитрия Донского, Киселево д, Троицкий административный округ, м. Бульвар Дмитрия Донского.

Данный участок прекрасно подойдет под строительство коттеджного поселка бизнес-класса. Удобное транспортное сообщение с Москвой. Привлекательное месторасположение в одном из наиболее живописных и экологически чистых районов Подмосковья, относительно небольшой размер участка, спокойный рельеф.

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
Позвонить телефону

Проверьте чистоту объекта

<https://www.cian.ru/sale/suburban/217151981/>

276 594 300 Р @ 643 572 Р/га  
+7 925 091-52-62

**Участок, 32 га**  
Московская область, Истра городской округ. Зеленый Курган поселок. На карте

Крылатское - 25 мин. на транспорте  
Новорязанское шоссе, 45 км от МКАД  
Волоколамское шоссе, 45 км от МКАД

Оформить ипотеку онлайн  
10 банков за 10 минут  
Узнай решение

ИРКО Андрей Петербургский  
Персональный рейтинг 5.0  
Опыт работы с 2010 года  
Еще 25 объявлений

Уютный дом Киевское ш.  
Страна из натуральных дорогих материалов, живописный участок с ландшафтным дизайном. Цена окупаема!  
+7 (499) 504-42-85

ИЖК «Невская»  
Новоросное поселка до 260 000 руб.  
Квартиры с полной отделкой от 107 500 руб. за 1-комнатную квартиру.

<https://www.cian.ru/sale/suburban/224825813/>

## Выводы

- В крупных городах рядом с Москвой, с учетом большой потребности в недвижимости, уместна высокая и среднеэтажная застройка. Кроме того, в уже застроенных городах девелоперы ограничены возможностями площадки. «В более удаленных локациях целесообразны малоэтажные проекты. Это обусловлено в том числе особенностями спроса. Сам формат предполагает некую альтернативу загородной жизни, поэтому принцип «использовать участок по максимуму и заселить как можно больше людей» здесь неприменим», — считают аналитики компании «НДВ-Недвижимость».
- Также отмечено, что развивать среднеэтажное и малоэтажное строительство нужно на удалении от МКАД. Такая застройка органично впишется в облик городов, развитие которых только начинается, где есть свободные земельные участки под застройку — например, в Волоколамске, Воскресенске, Дубне, Егорьевске, Кашире, Коломне, Можайске, Чехове, Орехово-Зуево, Шатуре. <https://www.gazeta.ru/realty>
- Таким образом, оцениваемый земельный участок является востребованным активом.

## 8 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

### 8.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:



- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
  - ✓ Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
    - a) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
    - b) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
    - c) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

### 8.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Согласно п. 12-13, 15 ФСО №7:**

- Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.
- Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.
- Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при

формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

**Наиболее эффективное использование** (НЭИ) земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется анализом НЭИ.

Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Анализ НЭИ производится в двух направлениях: для незастроенного земельного участка и земельного участка с улучшениями.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из четырех этапов:

1. Составляется **максимально полный** (по возможности исчерпывающий) **перечень вариантов использования**, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости. Данный перечень должен быть составлен с учетом особенностей местоположения оцениваемых объектов и текущего состояния рынка недвижимости.
2. На втором этапе анализа НЭИ из выделенных вариантов использования исключаются те варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие **законодательных и нормативно-правовых ограничений**.
3. На третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности **физической осуществимости вариантов**, остающихся в перечне после процедур двух предыдущих этапов. На этом этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за физических характеристик земельного участка и технико-эксплуатационных характеристик здания. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства.
4. Законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их **экономической целесообразности**;
5. На последнем этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику **максимальную рыночную стоимость** Объекта оценки.

*Согласно предоставленным Заказчиком документам, в соответствии со строительно-техническими характеристиками, Объект оценки может рассматриваться как нежилое здание-особняк коммерческого (административно-офисного, свободного) назначения, расположенное на земельном участке, выделенном для его эксплуатации.*

### **8.2.1 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО**

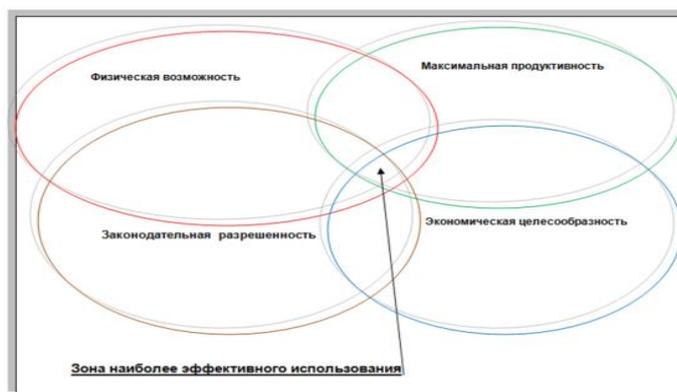
**Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости как незастроенного земельного участка** базируется на допущении, что земельный участок не имеет строений, либо может быть освобожден от строений в результате их сноса. Лучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является тот вариант использования, при котором достигается максимальный эффект, с экономической точки зрения. Анализ лучшего и наиболее эффективного использования

проводят по четырем основным направлениям (с учетом текущего состояния соответствующего сегмента рынка):

- физическая возможность – выбор лучшего и наиболее эффективного варианта использования объектов оценки из существующих физически возможных вариантов использования;
- законодательно разрешенное использование - выбор лучшего и наиболее эффективного варианта использования объектов оценки из существующих законодательно разрешенных вариантов использования;
- финансовая целесообразность - выбор лучшего и наиболее эффективного варианта использования объектов оценки с точки зрения финансовой целесообразности;
- максимальная продуктивность - выбор лучшего и наиболее эффективного варианта использования объектов оценки с точки зрения максимальной экономической продуктивности (выгоды).

На основании всех вариантов лучшего и наиболее эффективного использования по направлениям выбирается агрегированный вариант лучшего и наиболее эффективного использования объектов оценки, по которому производится дальнейший расчет соответствующего вида стоимости.

Графическое представление анализа лучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки представлено на *рис. 8.1*



**Рисунок 8.1. Графическое представление анализа лучшего и наиболее эффективного использования**

При проведении анализа наиболее эффективного использования земельного участка как свободного, предполагается, что участок является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся сооружений). Оценка земельного участка при этих условиях необходима для корректного применения затратного подхода. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций.

#### Допустимость с точки зрения законодательства

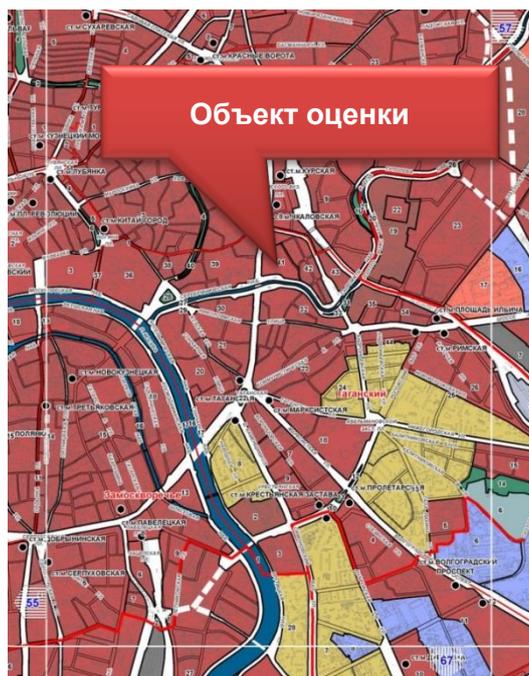
Различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования земельного участка.

Земельный участок расположен в ЦАО г. Москвы. Предполагается, что на оцениваемый участок распространяется действие типичных сервитутов (ограничения в использовании и обременения земель согласно условиям городских инженерных служб, МГЦ Санэпиднадзора, Управления государственной противопожарной службы, Москоприроды, штаба ГО ЧС), но они не окажут негативного влияния на последующее развитие участка.

Перед тем как перейти к застройке участка, необходимо утверждение планов застройки административными органами, а также получение разрешения на застройку. Любая застройка должна быть совместима с использованием прилегающей территории в функциональном отношении и по архитектурному облику.

Наличие вблизи объектов административно-офисного назначения и жилой застройки дает возможность застройки земельного участка жилыми зданиями и объектами офисного назначения. Рассматриваемый земельный участок предназначен для размещения нежилого объекта.

Согласно генерального плана г. Москвы, территория, на которой расположен объект оценки, относится к зоне многофункциональной общественно-деловой зоне. Фрагмент Генерального плана с указанием месторасположения объектов оценки представлен ниже.



## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

## 1. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

- многофункциональные общественные зоны
- многофункциональные парковые зоны
- специализированные общественные зоны
- культурно-просветительные, спортивно-рекреационные специализированные общественные зоны, общественные зоны смешанного размещения указанных объектов в составе особо охраняемых территорий

## 2. ЖИЛЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

- зоны жилых микрорайонов и жилых групп многоквартирной жилой застройки
- зоны жилых районов и микрорайонов многоквартирной жилой застройки
- зоны жилых районов и микрорайонов одноквартирной жилой застройки

## 3. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

- промышленные зоны
- коммунальные зоны
- специальные зоны

## 4. ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ, ПРИРОДНЫХ И ОЗЕЛЕНЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ

- зоны водных поверхностей

Фрагмент Генерального плана г. Москвы (район расположения объекта оценки) [http://gpinfo.mka.mos.ru/kniga\\_2/](http://gpinfo.mka.mos.ru/kniga_2/)

### Физическая возможность

Рассматриваемый, застроенный земельный участок имеет ровный спокойный рельеф. Инженерные коммуникации (водопровод, канализация и центральное отопление) присутствуют. Физические характеристики участка не накладывают ограничений на возможные варианты его застройки.

В данном случае, как это следует из анализа рынка недвижимости и анализа местоположения объекта, логично рассмотреть вариант возведения офисного комплекса.

Строительство торговой и жилой застройки физически также возможно. Но окончательное рассмотрение вариантов застройки зависит от допустимости с точки зрения законодательства и экономической целесообразности.

### Экономическая целесообразность

Земельный участок находится в районе Москвы с хорошей транспортной доступностью, хорошим благоустройством и подъездными путями.

Учитывая вышеизложенное, можно сделать вывод: современная ситуация на рынке недвижимости в районе (см. анализ рынка недвижимости в Отчете) показывает, что вариант строительства офисных комплексов является наиболее предпочтительным. Анализ местоположения объекта также свидетельствует об экономической целесообразности реализации проектов строительства подобных комплексов.

Одновременно, есть высокий спрос на торговые площади в районе, строительство подобных объектов также экономически целесообразно.

### Максимальная продуктивность

Максимальная продуктивность – это итоговый критерий для выбора НЭИ объекта оценки относительно всех отобранных юридических разрешенных, физически осуществимых и экономически оправданных видов использования. Максимальная доходность подразумевает соответственно, коммерческое использование объекта оценки.

**Вывод:** наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка как свободного, с учетом физической возможности, финансовой целесообразности, максимальной продуктивности и законодательно разрешенных вариантов использования – использование для застройки нежилыми зданиями коммерческого назначения.

## 8.2.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с уже имеющимися улучшениями позволяет определить такое использование, которое обеспечит максимальную доходность объекта в долгосрочной перспективе.

### Законодательно разрешенное использование.

Целевое назначение объекта – офисное здание-ОСЗ. В настоящее время объект оценки функционирует по текущему назначению.

### Физически возможный вариант использования.

Как следует из характеристик оцениваемого здания, инженерного обеспечения рассматриваемого земельного участка, а также, учитывая техническое состояние, наилучшим с точки зрения физической возможности использования является использование для функционирования их по текущему назначению.

### Экономически целесообразное использование.

Текущее использование объектов недвижимости должно обеспечить доход, превышающий затраты на их содержание и тем самым создавать дополнительную стоимость.

### Максимально продуктивное использование.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений. Рассматриваемый земельный участок с улучшениями обеспечивает максимальную продуктивность в варианте застройки его объектами нежилого назначения. Иными словами объекты (земля + строение) максимально продуктивно могут быть использованы в качестве нежилого здания офисного типа.

С учётом вышеизложенного можно сделать следующие основные выводы относительно потребительских свойств и наиболее эффективного использования объекта:

*по совокупности своих потребительских качеств оцениваемый объект представляют собой рыночный актив с достаточным коммерческим потенциалом (как при возможной продаже, так и при аренде) в варианте использования в текущем варианте – офисное здание (БЦ) класса «В». Положительным фактором, влияющим на стоимость объекта, является его локация: престижный район ЦАО, 1-я линия домов, шаговая доступность до остановок общественного и ст. метро.*

## 8.2.3 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

### Законодательно разрешенное использование.

Целевое назначение объекта – размещение среднеэтажной застройки.

### Физическая возможность

Физические характеристики участка не накладывают ограничений на возможные варианты его застройки.

### Экономическая целесообразность

Земельный участок находится на удалении 45 км от МКАД с хорошей транспортной доступностью, хорошим благоустройством и подъездными путями. Анализ местоположения объекта свидетельствует об экономической целесообразности реализации проектов среднеэтажной (малоэтажной, блокированной) жилой застройки – см. Анализ рынка.

### Максимальная продуктивность

Максимальная доходность соответствует разрешенному использованию: жилищное строительство.

**Вывод:** *наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка, с учетом физической возможности, финансовой целесообразности, максимальной продуктивности и законодательно разрешенных вариантов использования – использование для среднеэтажной (малоэтажной, блокированной) жилой застройки*

### 8.3 Подходы к оценке

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. Далее приводится краткое описание подходов к оценке.

#### 8.3.1 Затратный подход

**Затратный подход** (*cost approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода;

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналог.

***Имеющаяся в распоряжении Оценщика информация позволяет применить затратный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки – нежилого здания. Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным применить затратный подход к оценке стоимости объекта оценки – нежилого здания.***

При оценке земли затратный подход используется в основном для определения стоимости улучшений, находящихся на земельном участке (зданий, строений сооружений) для выделения земельной составляющей в стоимости единого объекта недвижимости.

Элементы затратного подхода применяются в комбинированных методах определения стоимости земли и используются при определении стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методах остатка и выделения при оценке земельного участка.

***Таким образом, методы затратного подхода используются при определении стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методах остатка и выделения при***

оценке земельного участка, т.е. с точки зрения определения затрат на приобретение земельного участка рыночными методами. Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным применить затратный подход к оценке рыночной стоимости права пользования земельным участком, выделенного для эксплуатации здания, в рамках метода остатка.

### 8.3.2 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

**Сравнительный подход** (*sales comparison approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

*Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным применить сравнительный подход для оценки рыночной стоимости объекта оценки – нежилого здания.*

С учетом того, что в данном случае Оценщику не удалось подобрать для оценки земельного участка достаточное количество прямых аналогов, - земельных участков, предназначенных под строительство зданий; рынок земельных участков в г. Москве не развит; это выражается в небольшом количестве предложений по участкам, свободным от застройки; в значительном разбросе цен на предлагаемые к продаже земельные участки, в отсутствии (в том числе и у представителей продавца) данных об основных ценообразующих факторах, усложнен доступ к информации об участках, предлагаемых к продаже; Оценщик счел возможным отказаться от применения сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости права пользования земельным участком в г. Москва.

*В Московской области земельные участки под жилищное строительство представлены. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным применить сравнительный подход для оценки рыночной стоимости объекта оценки – земельного участка под жилищное строительство в Московской области.*

### 8.3.3 Доходный подход

**Доходный подход** (*income approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов. Этот

принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

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

*Оценщик располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущий доход, который объекты оценки способны приносить, а также связанные с объектами оценки расходы. Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости объектов оценки (рыночная стоимость права пользования земельным участком определена комбинированным методом совместно с затратным подходом).*

## 8.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 8.4.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Согласно затратному подходу общая стоимость объекта недвижимости определяется как сумма рыночной стоимости  $V_L$  права использования земельного участка как свободного, затрат, необходимых для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий, для последующего определения затрат на воспроизводство  $V_{BK}$ , или затрат на создание аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки, для последующего определения затрат на замещение  $V_{BR}$  за вычетом потерь стоимости  $D$  вследствие накопленного износа и прибыли предпринимателя  $Pr$ .

Обобщенная методика определения затрат, как правило, предлагает порядок расчета затрат на замещение. Детализированные методы, учитывающие уникальность оцениваемой недвижимости, позволяют рассчитать затраты на воспроизводство. В современной массовой оценке обычно используют затраты на замещение.

Решение об использовании в оценке затрат на воспроизводство или затрат на замещение, как правило, определяется целью оценки и предполагаемым использованием результатов оценки. В данном отчете, в рамках затратного подхода, исходя из предполагаемого использования результатов оценки, Оценщик счел целесообразным использовать затраты на замещение.

Исходя из вышеизложенного, модель оценки рыночной стоимости объекта недвижимости на основе затратного подхода имеет следующий вид:

$$V_{CA} = V_L + V_{BR} \times (1 + Pr) \times (1 - AD) + НДС \times [V_{BR} \times (1 + Pr) \times (1 - AD)],$$

где	$V_{CA}$ –	рыночная стоимость объекта оценки на основе затратного подхода;
	$V_L$ –	стоимость имущественного права на земельный участок (права собственности или права заключения договора аренды);
	$V_{BR}$ –	затраты на замещение объекта оценки;
	$AD$ –	накопленный износ объекта оценки, %;
	$Pr$ –	прибыль Предпринимателя (инвестора), %;
	$НДС$ –	налог на добавленную стоимость, %.

Затраты на воспроизводство и затраты на замещение, по сути, аналогичны затратам на возведение объекта недвижимости на дату оценки и являются аналогами стоимости нового строительства. При этом в структуре стоимости нового строительства отражаются затраты и интересы всех участников процесса создания объекта недвижимости в современных рыночных условиях.

#### **8.4.1.1. Расчёт стоимости имущественного права на земельный участок**

Оценка рыночной стоимости земельного участка проводится на основе комплексного применения трех подходов: затратного, сравнительного и доходного.

**Затратный подход** к оценке рыночной стоимости земельного участка исходит из того, что инвестор, проявляя должное благоразумие, не заплатит за земельный участок большую сумму, чем та, за которую обойдется приобретение соответствующего участка и возведение на нем аналогичного по назначению и полезности здания в приемлемый для строительства период.

**Сравнительный подход** к оценке рыночной стоимости земельного участка основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

**Доходный подход** к оценке земельного участка основывается на принципе ожидания. Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает земельный участок, ожидая в будущем доходы или выгоды. Иными словами, стоимость земельного участка может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 № 2314-р в настоящее время в рамках рассмотренных подходов, как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков применяются следующие методы оценки:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Земельный участок, общей площадью 408 кв.м, расположенный по адресу: РФ, г. Москва, Земляной Вал ул., вл. 65с2, находится в собственности г. Москвы.

*Для целей данного отчета Оценщик счел возможным определить рыночную стоимость земельного участка при помощи метода остатка. Расчет рыночной стоимости права пользования на условиях аренды земельного участка общей площадью 408 кв.м, выделенного для эксплуатации здания, произведен в рамках доходного подхода (п.8.4.3.4)*

**Рыночная стоимость права пользования земельного участка на условиях аренды составляет:**

С учетом НДС (20%)	без учета НДС
80 604 035	67 170 029

\* В соответствии с данными подпункта 6 пункта 2 статьи 146 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, «операции по реализации земельных участков (долей в них)» не признаются объектами налогообложения. Продажа прав аренды (статья 39 НК РФ) не является реализацией, поскольку не подразумевает перехода права собственности. Следовательно, при операциях по передаче (продаже, переуступке) права на заключение договора аренды возникает обязательство по уплате НДС.

### 8.4.1.2. Определение затрат на замещение объекта оценки

#### **Расчет сметной стоимости строительства здания с использованием Справочника оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства»**

Для определения затрат на воспроизводство или замещение объектов недвижимости оценщики обычно используют один из следующих **методов**:

- метод удельных затрат на единицу площади или объема (емкости);
- метод поэлементного расчета;
- метод сравнительной единицы;
- метод сводного сметного расчета;
- индексный метод.

Метод *удельных затрат на единицу площади или объема* заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 м<sup>2</sup> площади, на 1 м<sup>3</sup> объема объекта недвижимости или др. измеритель). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем – получают стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

Суть *поэлементного расчета* заключается в том, что объект недвижимости разбивается на отдельные элементы: фундамент, стены, каркас, перекрытия, кровля и т.д. Оценщиками собираются данные затрат по возведению каждого элемента. Затем суммированием поэлементных затрат рассчитывают общую стоимость объекта оценки.

*Метод сравнительной единицы* основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта недвижимости.

*Метод сметного расчета* предполагает составление проектной сметы на строительство объекта недвижимости с указанием перечня строительно-монтажных работ и затрат по каждому виду работ: на заработную плату, материалы, электроэнергию, инструменты, спецоснащение и пр.

*Индексный метод* заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ.

Стоимость нового строительства можно оценить по двум видам стоимости: по восстановительной стоимости или по стоимости замещения.

**Восстановительная стоимость (ВС) строительства** оцениваемых объектов недвижимости – это стоимость оцениваемых объектов как новых (без учета износа) в текущих ценах и соотнесенная к дате проведения оценки. Она может рассчитываться на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

**Стоимость воспроизводства** – это расчетная стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки точной копии оцениваемого объекта из таких же материалов, с соблюдением тех же способов производства строительных работ и квалификацией рабочей силы, по такому же проекту, которые применялись при строительстве оцениваемого объекта.

**Стоимость замещения** – это оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки объекта с полезностью, равной полезности оцениваемого объекта, с применением современных материалов, современных способов производства работ и проектных решений.

**Полная восстановительная стоимость (ПВС)** – восстановительная стоимость основных фондов с учетом сопутствующих затрат, необходимых для начала эксплуатации активов, и отражаемая в бухгалтерском учете.

Стоимость затрат на замещение (СЗ) рассчитывается по формуле:

$$СЗ = СС + ПП + НДС, \text{ где:}$$

- СС – сметная стоимость строительства;
- ПП – прибыль предпринимателя (застройщика);
- НДС – налог на добавленную стоимость.

## Структура затрат на новое строительство объекта оценки

№ п/п	Виды затрат
1	Строительно-монтажные работы (главы 1-12 сводного сметного расчета (ССР))
2	Прибыль предпринимателя
3	Средства на покрытие затрат по уплате НДС (20%) – в настоящей оценке учитывается
<b>Затраты на замещение объекта оценки в рамках затратного подхода</b>	

Источник: методическая литература

При использовании сборников серии «Справочник оценщика» в рамках затратного подхода стоимость воспроизводства/замещения определялась по формуле:

$$C_{в} = (C_{баз} + SDC) \times K \times N \times ДКИ \times K_{предп} \times K_{ндс}, \text{ где:}$$

- $C_{в}$  - стоимость воспроизводства/замещения без учета износа объекта оценки;
- $C_{баз}$  - справочный стоимостной показатель на единицу измерения объектов недвижимости по состоянию на дату, указанную в справочнике;
- SDC - итоговая поправка по первой группе поправок, выраженная в руб. на 1 единицу измерения объекта недвижимости;
- K - общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок;
- N - количество единиц измерения в оцениваемом объекте (строительный объем, площадь и др.);
- ДКИ - коэффициент учёта дополнительных косвенных издержек (затраты на инженерное обеспечение);
- $K_{предп}$  - коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя;
- $K_{ндс}$  – коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость.

При выборе аналога-объекта оценки в справочном сборнике необходимо учесть качественные и количественные характеристики объекта оценки, а также класс конструктивных систем.

## Классы конструктивных систем зданий и сооружений

Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Здания		
Кирпич	Железобетон и сталь	КС-1
	Древесина	КС-2
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон, сталь	КС-1а
Железобетон	Железобетон в каркасных системах	КС-3
	Железобетон в бескаркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Железобетон, сталь	КС-6
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7
Сооружения		
С преимущественным применением:		
Нерудных и бетона		КС-8
Монолитного железобетона		КС-9
Сборного железобетона		КС-10
Конструкционной стали		КС-11
Стальных труб		КС-12
Древесины		КС-13
Кабелей и проводов		КС-14
Объекты благоустройства прилегающей территории		КС-15

Источник: КО – ИНВЕСТ «Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства», Москва, 2016г. таблица 1.1.

Учитывая, что здание относится к объектам административно-офисного назначения, для расчета общей сметной стоимости их строительства, следует применить Справочники Оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства «Общественные здания», М., КО-ИНВЕСТ, 2016 г. В соответствии с функциональным назначением и описанием

конструктивного и объемно-планировочного решения из имеющихся в Справочниках оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства «Общественные здания», М., КО-ИНВЕСТ, 2016 г., типовых объектов офисно-банковского назначения, в качестве аналога для оцениваемого здания рассматриваем следующий объект:

Таблица 8.4.1.1

## ОФИСЫ

© КО-ИНВЕСТ 2016

ОФИСЫ, ОТ 2 ДО 4 ЭТАЖЕЙ													Этажность: от 2 до 4 • Высота, м: до 3,5		КС-1		
ОПИСАНИЕ:						КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:											
Высота этажа до 3,5 м						ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ — Включены пассажирские лифты											
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ						ОБЪЕМ, м <sup>3</sup>		ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup>		КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ		ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ				
ru03.03.000.0052 ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный						от 5425 до 7525		от 1550 до 2150		*Premium	руб. на 1 м <sup>3</sup>		18 702				
ФУНДАМЕНТЫ ПОД ЗЕМНОЙ ЧАСТЬЮ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНАЯ ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ ЛАБОТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ru03.03.000.0052	644,7 3,45%	428,0 2,29%	1496,8 8,00%	874,1 4,67%	1201,4 6,42%	682,6 3,65%	1038,2 5,55%	2085,8 11,15%	2002,4 10,71%	801,5 4,29%	1668,6 8,92%	2939,1 15,72%	417,2 2,23%	2188,5 11,70%	116,9 0,63%	116,3 0,62%	18702,0 100,00%

Формулу для расчета сметной стоимости (стоимости строительства) с применением укрупненных показателей стоимости строительства из Справочника Оценщика можно представить в следующем виде:

$$CCC = S \times C_k,$$

где S – кол-во потребительских единиц объекта (строительный объем);

C<sub>k</sub> – скорректированная стоимость 1-ной единицы потребительского свойства в уровне цен на 01.01.2016 г. руб. (М. «Ко-Инвест», 2016 г. «Общественные здания»);

$$C_k = (C_c + SDC) \times K,$$

где C<sub>c</sub> – справочный показатель стоимости;

SDC – сумма поправок, выраженная в рублях;

K – корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве.

(Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после даты выхода Справочника – это индекс перехода от цен 01.01.2016 г. к ценам на январь 2018 года.)

SDC – сумма поправок, выраженная в рублях:

*на отсутствие части наружных стен*

*на различие в высоте этажа*

*на различие в количестве перегородок*

*на наличие подвала*

*на наличие фонарей*

*на учет особостроительных работ*

*на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов*

*на различие в конструктивных решениях:*

кровли

наружных стен

перегородок

полов

заполнения проемов

отделки

- проектом строительства не предусмотрено отсутствие части наружных стен в здании.
- Корректировка на различие в высоте этажа не вводилась, так как различий на данный параметр между объектами-аналогами и оцениваемым объектом не выявлено;
- Корректировка на наличие подвалов не вводилась, так как различий на данный параметр между объектами-аналогами и оцениваемым объектом не выявлено.

- Корректировка на учет специальных работ и оборудования не вводилась, так как различий на данный параметр между объектами-аналогами и оцениваемым объектом не выявлено.
- Корректировка на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов не вводилась по причине отсутствия различий на данный параметр оцениваемых объектов и объектов-аналогов;
- Корректировка на различие в конструктивных решениях не вводилась, так как различий на данный параметр между объектами-аналогами и оцениваемым объектом не выявлено.
- Корректировка на уровень отделки не вводилась по причине отсутствия различий на данный параметр оцениваемого здания и объектов-аналогов;

К – произведение поправок, выраженных в коэффициентах:

на различие в объеме здания

на различие в климате

на сейсмичность

на величину проч. и непредвиденных затрат

на региональное различие в уровне цен

на зональное различие в уровне цен

на изменение цен после издания справочника

по учету налога на добавленную стоимость

- Корректировка на различие в площади (объеме) здания.

Поправка на разницу в площади (S, кв.м) между оцениваемым зданием (S<sub>о</sub>) и ближайшим параметром из справочника (S<sub>спр</sub>) определяется с помощью табл. 1.5 стр.16 справочника КО-Инвест «Общественные здания» 2016 год.

$$K_s = \frac{S_o}{S_a}, \text{ где:}$$

S<sub>о</sub> – площадь оцениваемого здания, кв.м;

S<sub>а</sub> – площадь здания-аналога, кв.м.

на разницу в объеме		на разницу в площади	
V <sub>о</sub> /V <sub>спр</sub>	K <sub>о</sub>	S <sub>о</sub> /S <sub>спр</sub>	K <sub>о</sub>
0,29 – 0,10	1,22	0,49 - 0,25	1,2
0,49 – 0,30	1,2	0,86 – 0,50	1,1
0,71 – 0,50	1,16	0,85 – 1,15	1
0,70 – 1,30	1	1,16 – 1,50	0,95
1,31 – 2,00	0,87	1,50 – 2,00	0,93

Источник: Ко-Инвест «Общественные здания», 2016

Отношение объема объекта оценки к допустимому диапазону показателей объекта аналога равно 0,62, что соответствует значению корректировочного коэффициента – 1,11.

- Корректировка на сейсмичность Балл сейсмичности определяется на основании раздела 5.2 справочников. Величина поправки для Москвы/Московской области составила 1,00.
- Корректировка на изменение цен после создания Справочника.
- При определении стоимости замещения зданий Оценщиком были использованы базовые удельные стоимостные показатели в уровне цен января 2016 г., а также индексы изменения стоимости строительства (коэффициенты пересчета) для пересчета этих показателей в уровень текущих (на дату проведения оценки) цен. Индекс изменения цен принят в соответствии с разделом 2.2.3 сборника Ко-Инвест

«Индексы цен в строительстве», Москва, выпуск 102, 2018г (региональный коэффициент учтен).

## ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

### 2.2.2 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ (ДЛЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ)

55

на 01.01.2018 г. по сравнению с 01.01.2016 г.

Рекомендуются при использовании только справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2016 г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы, без использования региональных коэффициентов таблица 8.2.1

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеи- стых и слоистых блоков	кирпича	железобетона	панелей "сандвич"	стекла, свето- прозрач- ного ма- териала	панелей "сандвич"	древе- сины		
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железо- бетона, стали, кирпича	железо- бетона и стали	древе- сины	железобетона в бескар- касных системах	железобетона в каркас- ных си- стемах	стали	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	легких стальных тонко- стенных конструк- ций (ЛСТК)	древе- сины и др. кон- струк- тивных мате- риалов
	Класс конструктивных систем									
	КК-1	КК-1А	КК-2	КК-3	КК-4	КК-5	КК-6	КК-6А	КК-6Б	КК-7
<b>Центральный район</b>										
г.Москва	1,291	1,287	1,487	1,031	1,355	1,347	1,399	1,305	1,405	1,380
Московская область	1,138	1,176	1,203	1,110	1,191	1,162	1,219	1,177	1,169	1,160

2  
Строительно-  
монтажные  
работы

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с 01.01.2016г. по 01.01.2018г. для класса К-1 составил 1,291. Коэффициент перехода к ценам сентября 2019г составляет:  $11,516/11,371=1,0127$ . Коэффициент перехода к ценам декабря 2019г составляет:  $122,242/121,576=1,0054$ .

#### Выпуск 108 • июль 2019

БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г.Москва	Московская область	Одесская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
<b>2018 г.</b>	<b>11,235</b>	<b>9,738</b>	<b>9,125</b>	<b>8,845</b>	<b>8,787</b>	<b>9,354</b>	<b>9,590</b>
1-й кв.	11,083	9,576	9,046	8,729	8,681	9,214	9,479
2-й кв.	11,216	9,636	9,076	8,760	8,705	9,240	9,533
3-й кв.	11,304	9,810	9,168	8,924	8,841	9,452	9,644
4-й кв.	11,336	9,530	9,209	8,568	8,923	9,508	9,705
<b>2019 г.</b>							
<b>1-й кв.</b>	<b>11,371</b>	<b>9,974</b>	<b>9,265</b>	<b>9,015</b>	<b>8,969</b>	<b>9,570</b>	<b>9,756</b>
апрель	11,390	10,004	9,331	9,057	9,013	9,635	9,806
май	11,400	10,016	9,343	9,068	9,024	9,648	9,819
июнь	11,439	10,072	9,339	9,113	9,067	9,720	9,831
<b>2-й кв.</b>	<b>11,410</b>	<b>10,031</b>	<b>9,338</b>	<b>9,080</b>	<b>9,034</b>	<b>9,667</b>	<b>9,819</b>
3-й кв.							
4-й кв.							
<b>2019 г. ПРОГНОЗ</b>							
июль	11,465	10,100	9,364	9,130	9,083	9,740	9,846
август	11,490	10,129	9,389	9,148	9,100	9,761	9,860
сентябрь	11,516	10,157	9,414	9,165	9,116	9,782	9,875

#### Выпуск 108 • июль 2019

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН  
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование  
в среднем по Российской Федерации на 2019-2022 гг. (с учетом НДС)

месяц, год	Строительно- монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.19г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квар- тал	Фактические индексы к 01.01.19г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квар- тал
Март 19	120,518	0,791	95,675	1,513
Июнь 19	121,161	0,533	97,484	1,891
Сентябрь 19	121,576	0,343	99,048	1,604
Декабрь 19	122,242	0,548	100,462	1,427

Источник: Сборник Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», Москва, выпуск 108, июль 2019 г.

### Дополнительные косвенные издержки

Дополнительные косвенные издержки (*ДКИ*), включающие расходы, характерные для сопровождения строительства в современных рыночных условиях (страховка, реклама, аренда и т.п.), и в прежних системах ценообразования строительной продукции не учитывавшиеся, определяются по задаваемой самим пользователем на основании рыночной информации процентной норме ( $n_1\%$ ) от сметной стоимости строительства

$$ДКИ = n_1\% \times ССС.$$

При определении Затрат Инвестора, связанных с возведением объекта недвижимости Оценщик счел целесообразным учесть следующие расходы на создание элементов инженерной инфраструктуры, благоустройство территории и выполнение технических условий по подключению к магистральным инженерным сетям.

Углубленный анализ справочных показателей и консультации со специалистами-разработчиками Справочника оценщика показал, что в части объектов инженерной инфраструктуры учтены затраты на создание данных элементов исключительно до первых колодцев или точек ввода в здание, а в части элементов благоустройства – затраты на устройство крылец и отмосток. Это обусловлено тем, что мощностные и конструктивные характеристики элементов инженерной инфраструктуры весьма индивидуальны для каждого конкретного проекта и зависят от большого числа факторов, определяющих их стоимость, таких как удаленность от точек подключения, марка, материал, технологические особенности, технические условия, стоимость подключения к магистральным источникам и т.д. Таким образом, при использовании Справочника оценщика для получения адекватной оценки затратной составляющей проекта необходимо отдельно учитывать затраты на обеспечение объекта элементами инженерной инфраструктуры и благоустройства территории.

Средняя величина затрат на инженерное обеспечение, создание объектов инженерной инфраструктуры и выполнение технических условий по подключению к магистральным источникам при реализации проектов масштабного многоквартирного жилищного строительства и возведения общественных зданий в различных регионах России находится примерно на одном уровне и составляет в среднем 12% от величины затрат на строительство объектов основного назначения. (Источник: ЦНИИПРОМЗДАНИЙ ЭКСПЕРТИЗА, [http://www.advisers.ru/review\\_article/article1452.html](http://www.advisers.ru/review_article/article1452.html)).

Объект расположен в районе плотной исторической застройки, дополнительно применяется коэффициент 1,05.

Особенности проведения работ	Коэффициенты к стоимости
1	2
при особой стесненности и затрудненности в доставке материалов до рабочих мест	1,05

### Определение прибыли предпринимателя

*Прибыль предпринимателя (инвестора)* является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Величина прибыли предпринимателя в денежной выражении (*Profit*) зависит от сложившейся рыночной практики и определяется в процентах от затрат на замещение (общей сметной стоимости строительства), принимаемых в качестве основы для расчетов.

$$Profit = Pr \times (ССС + ДКИ).$$

При реализации строительного проекта с самого его начала и до момента передачи прав, либо сдачи в аренду или иного его использования возникает большое количество рисков различных видов. К факторам риска относятся:

- Экономические и политические факторы;
- Социальные и региональные факторы;
- Предпринимательский фактор;
- Фактор условий строительства.

Анализируя данные полученные за исследуемый период, следует отметить характерные тенденции изменения эффективности строительного рынка. В среднем по Москве наблюдались существенные колебания рентабельности строительства с минимального значения показателя с 11% до 30%.

Соответственно, наивысший показатель доходности как коммерческой, так и жилой недвижимости, приходится на ЦАО Москвы – для качественных, концептуальных объектов рентабельность строительства составляет не менее 20-30%.

Для определения величины прибыли предпринимателя был использован Справочник оценщика недвижимости. Данные представлены ниже:

**Границы расширенного интервала значений прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов**

Таблица 24

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
		11,7%	25,4%
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	18,6%	11,7%	25,4%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	21,1%	13,6%	28,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	22,3%	14,8%	29,8%

Источник: Справочник Оценщика недвижимости Том. 2 «Текущие и прогнозные коэффициенты для доходного подхода». под ред. Лейфер. Л.А. 2018г.

Величина прибыли предпринимателя, с учетом местоположения и класса здания, для объекта оценки составила: 21,1%

**Определение величины накопленного износа**

Величина накопленного износа определена в п. 6.4.2. и равна 30% .

Расчеты рыночной стоимости строительства здания со ссылками на используемый аналог из Справочника Оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства «Общественные здания» 2016 г., с учетом ДКИ, прибыли предпринимателя, а также накопленного износа представлены в *таблице 8.4.1.2.*

Таблица 8.4.1.2

**Рыночная стоимость строительства офисного здания, без учета права пользования земельного участка**

Наименование показателей и поправок	Величина показателей и поправок
<b>Справочный показатель стоимости, руб./куб.м. (Сс)</b>	<b>18 702,0</b>
<b>Первая группа поправок, руб./куб.м. (DC)</b>	
на отличия в объемно-планировочных решениях	0
на различие в конструктивных решениях	0
на отличия в решениях инженерных систем	0
на отличия на наличие специальных конструкций	0
<b>Итого по 1 гр.</b>	<b>0</b>
<b>Вторая группа поправок, выраженная в коэффициентах</b>	
на различие в объеме / площади здания	1,16
на различие в климате	1
на сейсмичность	1
на величину проч. и непредвиденных затрат	1
на различие в уровне цен с 01.01.16г. по 01.01.18г. (региональное)	1,291
на изменение цен после издания справочника с 01.01.18 на 01.10.2019	1,0127
на изменение цен после издания справочника с 01.10.19 на дату оценки.	1,0054

Наименование показателей и поправок	Величина показателей и поправок
по учету налога на добавленную стоимость	1,000
Итого по 2 гр. (К)	<b>1,446087328</b>
Скорректированный показатель стоимости (Ск=(Сс+SDC)*К)	<b>27 044,73</b>
Строительный объем Объекта оценки (V), куб. м.(расчет Оценщика)	<b>3 342,03</b>
Стоимость объекта оценки (BC) по гл. 1-12 СМР, руб.	<b>90 384 299</b>
Затраты на инженерное обеспечение (12%), руб., с коэффициентом исторической застройки	11 388 422
Прибыль предпринимателя (21,1%), руб.	21 474 044
Затраты на замещение с учетом прибыли предпринимателя, руб.	<b>123 246 765</b>
Накопленный износ (30%), руб.	<b>36 974 030</b>
Затраты на замещение с учетом прибыли предпринимателя и накопленного износа, руб.	<b>86 272 735</b>
Налог на добавленную стоимость, (20%).	<b>17 254 547</b>
Затраты на замещение с учетом НДС (20%), руб.	<b>103 527 132</b>
Затраты на замещение без учета НДС, руб.	<b>86 272 610</b>

#### **8.4.1.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА**

Таким образом, рыночная стоимость объектов недвижимости, полученная на основе **затратного** подхода, по состоянию на 20 декабря 2019 года, составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость, полученная на основе затратного подхода, руб.	
	с учетом НДС (20%)	без учета НДС
<b>ИТОГО объекты недвижимости, в т.ч.:</b>	<b>184 131 167</b>	<b>153 442 639</b>
Здание, назначение: нежилое, 5-этажный (подземных этажей -1), кадастровый номер 77:01:0006028:1026, общей площадью 1 022,9 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, Земляной Вал ул., д.65, строен. 2*	103 527 132	86 272 610
Право аренды земельного участка, кадастровый номер 77:01:0006028:16, общей площадью 408,0 кв.м, категория : земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения, расположенный по адресу: г. Москва, Земляной Вал ул., вл.65, строен. 2**	80 604 035	67 170 029

\*стоимость объекта недвижимости указана без учета стоимости права аренды земельного участка, выделенного для его эксплуатации

\*\* В соответствии с данными подпункта 6 пункта 2 статьи 146 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, «операции по реализации земельных участков (долей в них)» не признаются объектами налогообложения. Продажа прав аренды (статья 39 НК РФ) не является реализацией, поскольку не подразумевает перехода права собственности. Следовательно, при операциях по передаче (продаже, переуступке) права на заключение договора аренды возникает обязательство по уплате НДС.

## 8.4.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

### 8.4.2.1. МЕТОДОЛОГИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости применяется сравнительный подход.

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

**Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать метод рыночных сравнений.**

**Метод рыночных сравнений** - метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

**Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений** может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^K \alpha_i \times V_{PCi},$$

где:  $V_{PC}$ - рыночная стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;  
 $K$ - количество аналогов  
 $V_{PCi}$ - рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене  $i$ -го объекта-аналога;  
 $\alpha_i$ - вклад  $i$ -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

$$\sum_i^K \alpha_i = 1.$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене  $i$ -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом :

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

где:  $P_i$ - цена  $i$ -го объекта-аналога;  
 $N$ - количество ценообразующих факторов;  
 $D_{Pij}$ - значение корректировки цены  $i$ -го объекта-аналога по  $j$ -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Здания и помещения, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр полезной (арендной, общей площади).

При исследовании рынка сделок купли-продажи и аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения

В таблице приведен перечень таких элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в анализе.

#### **Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен**

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
Качество прав	Обременение договорами аренды
	Сервитуты и общественные обременения
	Качество права на земельный участок в составе объекта
Условия финансирования	Льготное кредитование продавцом покупателя
	Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	Наличие финансового давления на сделку
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	Престижность района
	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
	Качество окружения (рекреация и экология)
	Доступность объекта (транспортная, пешеходная)
Физические характеристики	Характеристики земельного участка
	Размеры и материалы строений
	Износ и потребность в ремонте строений
	Состояние окружающей застройки
Экономические характеристики	Возможности ресурсосбережения
	Соответствие объекта принципу НЭИ
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность связью и коммунальными услугами
	Наличие парковки или гаража
	Состояние системы безопасности
	Наличие оборудования для бизнеса
	Наличие отдельного входа
	Расположение в ОСЗ или в составе имущественного комплекса

*Последовательность внесения корректировок* осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога заново не пересчитывается.

При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв. м общей площади зданий/помещений.

#### **8.4.2.2. ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ**

В результате исследования рынка продаж подобных объектов недвижимости в Москве были получены данные о выставленных на продажу объектах в декабре 2019 года (либо актуальных на дату оценки) офисные здания (бизнес-центры, особняки) современной постройки/полной модернизации, с диапазоном площадей 1 000 - 3 000 кв.м., класса не ниже «В», расположенные по оси Садового кольца, в Центральном Административном округе города Москвы.

**Описание объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода**

Табл. 8.4.2.1

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Дата предложения	Актуально на декабрь 2019 г.	Актуально на декабрь 2019 г.	Актуально на декабрь 2019 г.	Актуально на декабрь 2019 г.	Актуально на декабрь 2019 г.
Вид права на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Цена предложения, руб. с НДС	730 000 000	400 000 000	290 000 000	245 731 200	175 000 000
Площадь, кв.м	2 976,00	1 753,10	1 217,60	1 204,00	1 250,00
Цена 1 кв.м, руб. с НДС	245 296	228 167	238 173	204 096	140 000
Площадь ЗУ в составе объекта, кв.м.	1 250,0	600,0	624,0	2 107,4	327,0
Вид права на ЗУ	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Местоположение	Москва, ЦАО, р-н Таганский, Тетеринский пер., 4С1 Таганская 5 мин. пешком	Москва, ЦАО, р-н Таганский, В. Радищевская ул., 17/2С1 Таганская 3 мин. пешком	Москва, ЦАО, р-н Таганский, 3-й Котельнический пер., 6 Таганская 6 мин. пешком	Москва, ЦАО, р-н Таганский, М.Андроньевская ул., 15 Римская 5 мин. пешком	Москва, ЦАО, р-н Таганский, Рабочая ул., 10 Римская 3 мин. пешком
Описание	<p>Продается особняк в центре Москвы. Общая площадь (включая подвал и мансарду) 2976 кв. м. 4-х этажное ОСЗ построено в 1962г. В 1996 году было куплено для реконструкции под сдачу в аренду Внешнеторговой организации Техмашэкспорт. Здание переделано под расположение торговых представительств, много холлов, мест общего пользования и переговорных помещений. Площадь рабочих помещений около 2000 кв. м. На цокольном этаже здания располагается входной холл (примерно 100 кв. м.) отделанный мрамором и с высокими потолками (свыше 4 метров). Земельный участок 12,5 соток, в аренде на 49 лет. Наземная парковка на 15 м/м.</p>	<p>Предлагаем на продажу БЦ класса В площадью 1751.3 кв.м (Здание целиком). Этажность: 4 этажа. Помещения с качественной офисной отделкой. До здания 3 минуты пешком от ст.м Таганская. К услугам арендаторов - охрана, интернет, телефония. Провайдер: коммерческий. Земельный участок 6 соток, в долгосрочной аренде. Наземная парковка.</p>	<p>Продается офисное здание класса В+ (В). Три этажа плюс полноценный мансардный этаж с высоким потолком. Тихое место, все окна во двор Земельный участок 624 кв.м (<a href="https://pkk5.rosreestr.ru/">https://pkk5.rosreestr.ru/</a>) в аренде до 2059 г. Фундамент - железобетон, стены - кирпич, перекрытия - ж/б. Современная реконструкция всех инженерных коммуникаций и систем. Авторский дизайнерский ремонт. Планировка кабинетная + Open Space. На каждом этаже санузел и кухня. Прямой договор купли-продажи.</p>	<p>Продажа особняка общей площадью 1204 м2 в 5 мин. п. от метро Римская или Площадь Ильича. 4 этажа (1-2 этажи по 400 м2, 3 эт.-280 м2, 4 эт.-30м2) и небольшой подвал 91 м2, перекрытия железобетонные, высота потолков 3,25 - 4 м. Кабинетная планировка. Качественная офисная отделка. Кондиционеры. Электрика и слаботочка разведены по рабочим местам. Общая площадь участка, огороженного забором 2 107,4 м2. Договор аренды земли на 49 лет до 2054. Дополнительно на территории имеется 20 парковочных мест.</p>	<p>Продается ОСЗ класса В+1250 кв.м., 3 этажа (1этаж -224,2 ; 2эт - 228,3 ; 3эт -224,9) + мансарда-226,5 + подвал-219,5 кв.м., два входа. Под представительство, банк, гостиницу ,как офис под любой вид деятельности. Заполнен арендаторами . Презентабельный фасад здания, внутри здания евроремонт, ж/б - перекрытия, 2002 г.р., выполнен качественный офисный ремонт с заменой всех коммуникаций и перекрытий, 30 телефонных номеров, мощность 150 квт., идеальное состояние. Земельный участок 327 кв.м. Аренда земли 49 лет. Есть закрытая шлагбаумом автостоянка на 6 машин .</p>
Источник информации	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/222583386/">https://www.cian.ru/sale/commercial/222583386/</a> Leadman Brokers Агентство недвижимости +7 985 910-49-05	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/223070453/">https://www.cian.ru/sale/commercial/223070453/</a> Praedium Агентство недвижимости +7 917 580-05-92	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/222002978/">https://www.cian.ru/sale/commercial/222002978/</a> Сурен Манукян +7 910 431-00-47	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/218512282/">https://www.cian.ru/sale/commercial/218512282/</a> Century 21 Street Realty Агентство недвижимости +7 916 920-11-46	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/218512282/">https://www.cian.ru/sale/commercial/218512282/</a> МаксИнвест Недвижимость Агентство недвижимости +7 916 451-67-83
Фото					

\*объемно-планировочные решения и технические характеристики каждого из объектов консолидируются путем изучения описаний с различных сайтов

Данные представлены из открытых источников (выкопировки представлены в Приложении №3). Расчет рыночной стоимости представлен далее.

Источник: данные из открытых источников

### 8.4.2.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Таблица 8.4.2.2

#### Расчет рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 1 022,9 кв.м

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена продажи (предложения)	Руб.		730 000 000	400 000 000	290 000 000	245 731 200	175 000 000
Общая площадь здания	кв.м.	1 022,90	2 976,00	1 753,10	1 217,60	1 204,00	1 250,00
Цена за единицу площади объекта	руб.кв.м		245 296	228 167	238 173	204 096	140 000
Площадь земельного участка, выделенного для эксплуатации	Кв.м.	408,00	1 250,0	600,0	624,0	2 107,4	327,0
Доля земельного участка к площади здания		0,40	0,42	0,34	0,51	1,75	0,26
Стоимость ЗУ с учетом корректировки на имущественные права	Руб.кв.м		197 559	197 559	197 559	197 559	197 559
Корректировка на обеспеченность ЗУ	руб.		-3 951	11 854	-21 731	-266 705	27 658
<b>Скорректированная цена продажи (предложения)</b>	руб.		729 996 049	400 011 854	289 978 269	245 464 495	175 027 658
<b>Скорректированная цена продажи (предложения)</b>	руб.кв.м		245 294	228 174	238 156	203 874	140 022
<b>1. Качество прав</b>							
1.1. Обременение		аренда (все здание)	обременения не зарегистрированы				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
1.2. Особые условия продажи		Особые условия продажи не зарегистрированы					
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена</b>	руб.кв.м		245 294	228 174	238 156	203 874	140 022
<b>2. Условия рынка</b>							
2.1. Изменение цен во времени		Декабрь 2019	Актуально на декабрь 2019 г.				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена</b>	руб.кв.м		245 294	228 174	238 156	203 874	140 022
Отличие цены предложения от цены сделки*			Возможно уторговывание				
Корректировка, %			-9,5%	-9,5%	-9,5%	-9,5%	-9,5%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
<b>Скорректированная цена</b>	руб.кв.м		221 991	206 497	215 531	184 506	126 720
<b>3. Местоположение</b>							
3.1. Доступность объекта (транспортная, пешеходная)		Москва, ЦАО, Таганский район, удаление от метро не более 10 мин. пешком	Москва, ЦАО, Таганский район, удаление от метро не более 10 мин. пешком	Москва, ЦАО, Таганский район, удаление от метро не более 10 мин. пешком	Москва, ЦАО, Таганский район, удаление от метро не более 10 мин. пешком	Москва, ЦАО, Таганский район, удаление от метро не более 10 мин. пешком	Москва, ЦАО, Таганский район, удаление от метро не более 10 мин. пешком
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
3.2. Престижность района		Высокая	Высокая	Высокая	Высокая	Высокая	Высокая
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
3.3. Видовые характеристики		Высокие	Высокие	Высокие	Средние	Высокая	Средние
Корректировка, %			0%	0%	20%	0%	20%
3.4. Окружение объекта		В окружении офисных, торговых, жилых объектов, плотная застройка, в т.ч. историческая					
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
<b>4. Физические характеристики</b>							
6.1. Тип здания/помещений		Офисное здание класса «В»	Офисное здание класса «В»	Офисное здание класса «В»	Офисное здание класса «В»	Офисное здание класса «В+» - «В»	Офисное здание класса «В+» - «В»
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
6.2. Общая площадь здания/помещений		1022,9	2 976,0	1 753,1	1 217,6	1 204,0	1 250,0
Корректировка, %			11%	5%	1%	1%	3%
6.3. Этажность (соотношение подземного/надземного уровней)		надземные этажи, подземный уровень	надземные этажи, подземный уровень	надземные этажи, подземный уровень	надземные этажи, подземный уровень	надземные этажи, подземный уровень	надземные этажи, подземный уровень
Корректировка, %			-2%	1%	-2%	-1%	0%
6.4. Техническое состояние здания		Удовлетворительное, в текущем состоянии полностью пригодно к эксплуатации	Удовлетворительное, в текущем состоянии полностью пригодно к эксплуатации	Удовлетворительное, в текущем состоянии полностью пригодно к эксплуатации	Удовлетворительное, в текущем состоянии полностью пригодно к эксплуатации	Удовлетворительное, в текущем состоянии полностью пригодно к эксплуатации	Удовлетворительное, в текущем состоянии полностью пригодно к эксплуатации
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
6.5. Состояние отделки		Стандартная офисная отделка в хорошем состоянии	Стандартная офисная отделка в хорошем состоянии	Стандартная офисная отделка в хорошем состоянии	Стандартная офисная отделка в хорошем состоянии	Стандартная офисная отделка в хорошем состоянии	Стандартная офисная отделка в хорошем состоянии
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
6.6. Состояние инженерного оборудования		не требует замены	не требует замены	не требует замены	не требует замены	не требует замены	не требует замены
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
<b>Экономические характеристики</b>							
7.1. Соответствие принципу НЭИ		Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование – офисное здание класса «В»					
<b>8. Дополнительные х-ки</b>							
8.1. Телекоммуникации		МГТС, интернет, коммерческие линии связи					
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
8.2. Обеспеченность коммунальными услугами		Центральные коммуникации, системы полного жизнеобеспечения здания					

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
8.3. Обеспеченность охранними системами			Противопожарные и охранные системы сигнализации				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
8.4. Наличие парковки			Наземная парковка с небольшим количеством машиномест (по нормативам ЦАО)				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
<b>Выводы</b>							
Общая чистая коррекция, %			9%	6%	19%	0%	23%
<b>Скорректированная цена</b>	руб.кв.м		241 970	218 887	256 482	184 506	155 866
Общая валовая коррекция, %			13%	6%	23%	2%	23%
Коэффициенты весомости			0,2015	0,2276	0,1642	0,2425	0,1642
Коэффициент вариации		19,53%	<b>Величина коэффициента вариации свидетельствует о средней изменчивости вариационного ряда</b>				
<b>Средневзвешенная цена за единицу площади</b>	руб.кв.м		211 026				
<b>Рыночная стоимость комплекса, с учетом НДС (20%)</b>	руб.		215 858 495				
<b>Рыночная стоимость комплекса, без учета НДС</b>	руб.		179 882 079				
<b>Рыночная стоимость права аренды земельного участка</b>	руб.		80 604 035				
<b>Рыночная стоимость нежилого здания, с учетом НДС (20%)</b>	руб.		135 254 460				
<b>Рыночная стоимость нежилого здания, без учета НДС</b>	руб.		112 712 050				

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднearифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках данного отчета, находится в диапазоне до 20%. Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

## Обоснование вносимых корректировок

### КАЧЕСТВО ПРАВ

#### Обременения:

У некоторых объектов-аналогов выявлено обременение в виде текущих договоров аренды. В расчетах в рамках сравнительного подхода обременения не учитываются, делается допущение, что контрактная ставка арендной платы соответствует рыночным условиям, корректировка равна 0%. Обременения объектов оценки – см. Допущения (раздел 6.2.).

#### Качество прав:

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право пользования на условиях аренды и право собственности имеют различную стоимость. Права на оцениваемый объект (здание) и отобранные объекты-аналоги имеют одинаковый состав – собственность, таким образом, корректировка по данному фактору равна нулю. Права на земельные участки учтены в следующем абзаце.

### ПЛОЩАДЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, выделенного для размещения объекта

Каждый из представленных объектов недвижимости располагает земельным участком для его эксплуатации: земельный участок представлен площадью застройки с тех.зоной и благоустройством (инфраструктурой: парковки, озеленение, пешеходные зоны, проезды); т.е. у всех сравниваемых объектов отсутствует избыточный земельный актив, позволяющий возвести дополнительные постройки. Корректировка на обеспеченность земельным участком вводилась следующим образом: обеспеченность объекта оценки: 408 кв.м (земля)/ 1 022,9 кв.м (здание)=0,25. На примере аналога №1:1057,0/4650,0=0,4. Подобным образом рассчитываются корректировки для остальных аналогов. Полный расчет приведен в таблице далее.

#### Расчет рыночной стоимости улучшений, без учета стоимости прав на земельный участок

Наименование параметра	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Цена продажи (предложения) с учетом НДС		730 000 000	400 000 000	290 000 000	245 731 200	175 000 000
Общая площадь зданий, кв.м	1 022,90	2 976,00	1 753,10	1 217,60	1 204,00	1 250,00
Площадь земельного участка, в составе комплекса, кв.м	408,00	1 250,0	600,0	624,0	2 107,4	327,0
Коэффициент обеспеченности ЗУ	0,40	0,42	0,34	0,51	1,75	0,26
Стоимость 1 кв.м земельного участка, руб. <sup>2</sup>		197 559	197 559	197 559	197 559	197 559
Корректировка на права, %		0%	0%	0%	0%	0%
Стоимость 1 кв.м ЗУ с учетом корректировки на имущественные права		197 559	197 559	197 559	197 559	197 559
Корректировка на размер земельного участка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на излишек/недостаток ЗУ, руб.		-3 951	11 854	-21 731	-266 705	27 658
Скорректированная цена продажи (предложения)		729 996 049	400 011 854	289 978 269	245 464 495	175 027 658
Цена 1 кв.м. комплекса, руб.		245 294	228 174	238 156	203 874	140 022

*Источник: расчеты Оценщика*

#### Корректировка на площадь земельного участка

Размеры земельного участка имеют свою градацию по стоимости:

- Мелкие участки до 0.5 га;
- Средние участки 0.5 - 5 га;
- Большие участки 5 - 20 га;
- Крупные участки свыше 50 га.

<sup>2</sup> Расчет произведен в разделе 8.4.3.4 настоящего Отчета

Участки-аналоги №1-№5 (как и оцениваемый) попадают в указанный диапазон мелких участков до 0,5 га. Введение корректировки нецелесообразно.

#### Корректировка на вид права на земельный участок

Земельные участки, принадлежащие на праве собственности, как правило, имеют более высокую цену по сравнению с аналогичными объектами, находящимися на праве аренды. Данный факт объясняется объемом прав, а также возможностью распоряжаться данным объектом.

Во всех рассматриваемых случаях передается право собственности на здания. Земельный участок под оцениваемым зданием находится на праве долгосрочной аренды, как и у Аналогов №1-№5. Корректировка не требуется.

#### УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

#### ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

Условия продажи объектов-аналогов типичные, то есть продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

#### УСЛОВИЯ РЫНКА

Изменение цен во времени - данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов и срока экспозиции на рынке коммерческой недвижимости.

Корректировка на изменение цен во времени выполняется в случае, если со времени продажи объекта-аналога прошло более одного срока экспозиции при условии изменения цен на рынке недвижимости.

Изменение цены (стоимости) объекта недвижимости может определяться по формуле:

$$\Delta V_c = \frac{V_1^a - V_2^a}{V_2^a} \times 100\%,$$

где  $\Delta V_c$  - относительная корректировка на время продажи, %;  
 $V_1^a$  - среднерыночная цена объектов-аналогов на дату оценки, ден.ед/кв.м;  
 $V_2^a$  - среднерыночная цена объектов-аналогов на дату продажи, ден.ед/кв.м.

Дата предложения объектов аналогов актуальна на декабрь 2019 года, дата проведения оценки – 20 декабря 2019 года – величина корректировки равна 0%. Срок экспозиции объекта оценки и всех объектов аналогов составляет более 6 месяцев, согласно данным риэлтерских компаний.

#### Отличие цены предложения от цены сделки

Оценщик проанализировал различные источники, указывающие на величину скидки на торг для объектов, аналогичных рассматриваемым. Полностью аналитические материалы представлены в разделе 7. «Анализ рынка».

Оцениваемый объект относится к категории – административно-офисная недвижимость, активный рынок. Для объектов-аналогов, принята усредненная корректировка на торг для активного рынка в размере по (-9,5%) каждому.

Следует иметь в виду, что **окончательный дисконт** устанавливается путем личных переговоров покупателей с продавцом за каждый конкретный объект.

#### МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Анализ рынка продаж объектов коммерческого назначения показал, что на стоимость подобных объектов влияют следующие факторы местоположения:

- престижность района;
- доступность объекта (транспортная и пешеходная);
- качество окружения.

Кроме того, престижность района во многом определяется следующими факторами:

- расположение района относительно центра города: в данном случае объект оценки и все Аналоги расположены в равноценных по престижности местах Таганского района ЦАО, корректировки не требуются.

Все Аналоги расположены в районах деловой активности.

- наличие инфраструктуры в районе и равноценного окружения: в данном случае все здания расположены в районах с развитой инфраструктурой и сопоставимой высокой деловой активностью, корректировка не вводится.
- удобство транспортного сообщения: объект оценки и все объекты-аналоги имеют хорошую транспортную доступность от ст. метрополитена, не более 10 минут, к зданиям подходит разветвленная сеть общественного транспорта.

#### Видовые характеристики

Объект оценки располагается на 1-й линии домов, с высокими видовыми характеристиками, как и объекты №1-№2 и №4. Для Аналогов №3 и №5 вводятся повышающие корректировки в размере по (+20%) каждому.

#### Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 60.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,72	0,87

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А.

### ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

#### Площадь объекта

Объекты коммерческой недвижимости с меньшей площадью обладают большей инвестиционной привлекательностью, в первую очередь из-за того, что крупномасштабные объекты требуют значительных финансовых вложений. В данном случае, в связи с увеличением периода экспозиции после кризиса и боязни Продавца в снижении ликвидности имущества, предполагается, что наиболее вероятный сценарий продажи зданий в составе оцениваемого комплекса будет состоять в реализации площадей наиболее «ходового» сегмента рынка. На основании вышеизложенного, оценщики пришли к выводу, что в стоимость всех объектов-аналогов необходимо вводить корректировку на площадь, так как площадь сопоставимых объектов отличается от площади объектов оценки.

В рамках данного Отчета Оценщик использовал след. формулу:  $y = 1,5458x^{-0.097}$  (примечание: минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью – 50 кв.м. Максимальная – ограничения не установлены)-см. раздел 7. Анализ рынка

Расчет представлен в следующей таблице.

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Общая площадь объекта, кв.м	1 022,90	2 976,00	1 753,10	1 217,60	1 204,00	1 250,00
Относительная расчетная стоимость	0,79	0,71	0,75	0,78	0,78	0,77
Корректировка на общую площадь, %		11%	5%	1%	1%	3%

Для сегмента рынка офисных зданий, в силу индивидуальных конструктивных особенностей и технических характеристик, сложно установить прямую зависимость удельных цен предложения от величины общей площади, рассчитанные выше корректировки имеют, скорее, экспертное значение.

**Техническое состояние здания.** В данном случае все рассматриваемые объекты являются реконструированными зданиями с применением современных технологий и материалов, основные конструктивные элементы находятся в сопоставимом техническом состоянии. Все сравниваемые объекты являются каменными строениями 1, 2 гр. капитальности. Корректировка не требуется.

**Тип объекта**

Объект оценки и объекты-аналоги №1-№5 представляют собой отдельно стоящие здания, корректировка 0%.

**Этажность здания (соотношение наземных и подземных уровней)**

Как правило, коммерческие объекты, расположенные в подземном уровне, стоят дешевле. Для расчета корректировки определен следующие общие коэффициенты, учитывающий расположение объектов, которые равны  $(1+0,78)/2=0,89$  (1-й и выше наземные этажи зданий); 0,71 подвальный этаж; 0,75 цокольный этаж.

Таблица 113

г. Москва (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,29	1,34	1,41
	2 этаж и выше	0,78	1,00	1,04	1,10
	цоколь	0,75	0,96	1,00	1,05
	подвал	0,71	0,91	0,95	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А.

Для расчета корректировки на этажность вводится некий числовой коэффициент, отражающий изменение стоимости помещений в зависимости от их этажа расположения в здании с учетом их доли от общей площади. Расчет данного показателя представлен ниже.

$$K = D_{1\text{-го этажа}} \times C_{1\text{-го этажа}} + D_{\text{подвала}} \times C_{\text{подвала}}, \text{ где:}$$

$K$  – безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании;

$D_{1\text{-го этажа}}$  – доля 1-го этажа от общей площади помещения;

$C_{1\text{-го этажа}}$  – удельная стоимость 1 кв.м 1-го этажа (так как стоимость 1 кв.м. помещений, расположенных на 1-ом этаже, выше стоимости подвального этажа, то  $C_{\text{надземного этажа}}=1$ );

$D_{\text{подвального этажа}}$  – доля подвального этажа от общей площади помещения;

$C_{\text{подвального этажа}}$  – удельная стоимость 1 кв.м. подвального этажа по отношению к стоимости 1-го этажа (в данном случае наземного):  $(0,89-0,71=0,82)$ , цокольного этажа  $(0,89-0,75=0,86)$

Итоговая корректировка на этаж расположения рассчитывается по следующей формуле:

$$i = \left( \frac{K_{\text{оц}}}{K_{\text{ан}}} \right) - 1 * 100\%, \text{ где:}$$

$K_{\text{оц}}$  – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность объекта оценки;

$K_{\text{ан}}$  – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность объекта-аналога.

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Общая площадь, кв.м	1 022,9	2 976,0	1 753,1	1 217,6	1 204,0	1 250,0
Площадь наземных помещений, кв. м	904,50	2876,00	1402,5	1217,6	1113,0	1041,7
Площадь подземных помещений, кв. м	118,40	100,0	350,6	0,0	91,0	208,3
Доля надземного этажа	0,88	0,97	0,80	1,00	0,92	0,83
Доля подземного этажа	0,12	0,03	0,20	0,00	0,08	0,17
Корректировка на подземный уровень, %	0,868	0,886	0,862	0,890	0,876	0,866
Корректировка, %		-2	1	-2	-1	0

**Класс отделки.** В данном случае оцениваемый Объект и аналоги №1 - №5 располагают стандартной отделкой офисного типа: качественная отделка в части

представительских помещений; стандартная офисная отделка с применением импортных и отечественных современных отделочных материалов. Мелкий локальный косметический ремонт помещений, потребность в котором неизбежно возникает при эксплуатации недвижимости, в данном случае не учитывается. Корректировка не требуется.

#### Класс здания

Формальных определений, которые позволили бы четко определить, к какому из классов – «В+» или «В» относится офисное здание, не существует. Четких границ между классами не существует до сих пор. Оценка консалтинговых и риэлтерских агентств, как правило, весьма субъективна, например:

III) Недвижимость класса «В+» является той категорией, к которой относится большинство бизнес центров Москвы. И именно среди них очень много тех, которые позиционируют себя уровнем выше, причем необоснованно. В целом, разница между этим классом и классом А небольшая, так как и те и другие являются прекрасными офисными зданиями, которые, тем не менее, имеют некоторые недостатки, которые могут быть незаметны на первый взгляд. Чаще всего, эти объекты недвижимости являются зданиями, которые расположены не в самых уважаемых районах. Неудобный подземный паркинг - автомобиль заезжает в лифт и таким образом попадает в паркинг, что создает много неудобств, включая очереди в час пик и невозможность пользоваться подземным паркингом для больших представительских автомашин. Отсутствие гостевой парковки. Вид из окон обычно также не самый лучший. Однако собственники подобных зданий компенсируют недостатки окружающих пейзажей более современной отделкой помещений, ультрасовременными материалами и расширенными услугами. Если сложить все эти факторы, то получится, что здания типа В+ являются новыми и или реконструированными зданиями бизнес-центров, либо особняком с новым ремонтом либо офисным зданием с солидной архитектурой. Местом расположения этих объектов является Бульварное и Садовое кольцо

IV) Недвижимость класса «В» является наиболее распространенной категорией недвижимости. Разницы в классах В+ и В не много, однако она есть. К данному классу относятся бизнес центры, офисные здания, особняки и реконструированные здания. Они не слишком престижны. Для них характерны устаревшие инженерные системы, более старая и менее качественная отделка, а также черты, присущие недвижимости периода 90-х годов. Тем не менее, ряд зданий этого класса имеет хорошие фасады, инженерные системы. Им часто присущи коридорные системы. Местом расположения подобных зданий может быть центр Москвы, Бульварное и Садовое кольцо, однако также они могут располагаться совсем неудобно для работников и клиентов. Система вентиляции центральная, однако что касается кондиционирования, то эта система может оказаться со сплит-системами. Лифты зарубежных марок, но произведенные в России или Китае. Что касается электроснабжения, то оно стандартное. Система безопасности круглосуточная, также обеспечивается охраняемая парковка, хотя возможно и наличие подземного паркинга.

По материалам: <http://www.zdanie.info/2422/2426/news/539>

Например, В предложении Аналога №3 указано, что объект имеет класс «В+», однако на некоторых сайтах данный объект позиционируются как класс «В»:

ARDERA Коммерческая недвижимость в Москве от собственников без комиссии. +7 495 983-58-62 [Оставить заявку](#)

Класс В Лот №P101162 Без комиссии

**Офисное здание 3-й Котельнический пер. 6**

Москва, 3-й Котельнический переулок, дом 6, стр. 1

- м. Таганская, 5 мин. пешком
- м. Таганская, 7 мин. пешком
- м. Марксистская, 8 мин. пешком

**Аренда помещений**

Офисы  
600–1200 м²  
25000–25000 Р

Категории: Аренда офисов класса В, Аренда офисов в ЦАО, Все

<https://ardera.ru/3-iy-kotelnicheskiy-per-6>

Таким образом, все подобранные аналоги и оцениваемый объект имеют признаки принадлежности к сопоставимому классу офисных центров.

#### ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

##### Текущее использование

Наиболее эффективное использование объектов в текущем варианте – нежилых зданий офисного (либо свободного) назначения. В данном случае корректировка не требуется.

##### СЕРВИС И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ

##### Обеспеченность и техническое состояние инженерных коммуникаций.

Обеспеченность инженерными коммуникациями и линиями связи, коммунальными и дополнительными услугами для всех объектов оценивается как сопоставимая – в рамках современных стандартов жизнеобеспечения и управления зданиями.

**Телекоммуникации.** Все объекты-аналоги оснащены современными городскими и коммерческими телекоммуникациями, корректировка равна 0%.

**Наличие парковки** Как правило, объекты коммерческой недвижимости с парковкой продаются дороже, чем объекты-аналоги без парковок. Так как объекты-аналоги и оцениваемый объект снабжены парковочными местами с сопоставимым количеством машиномест, корректировка по данному параметру, не вводится.

**Состояние системы безопасности** Помещения оборудованы современными системами пожарной и охранной сигнализации, системой пожаротушения. Корректировка 0%.

**Прочие корректировки также не вводились, т.к. все объекты находятся в сопоставимых условиях или имеют сопоставимые характеристики.**

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения стоимости единицы площади оцениваемого объекта недвижимости, определялись исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S), \text{ где:}$$

- K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
- S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;
- M – количество поправок введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;
- N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

#### 8.4.2.4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Таким образом, рыночная стоимость объектов недвижимости, полученная на основе **сравнительного** подхода, по состоянию на 20 декабря 2019 года, составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость, полученная на основе сравнительного подхода, руб	
	с учетом НДС (20%)	без учета НДС
<b>ИТОГО объекты недвижимости, в т.ч.:</b>	<b>215 858 495</b>	<b>179 882 079</b>
Здание, назначение: нежилое, 5-этажный (подземных этажей -1), кадастровый номер 77:01:0006028:1026, общей площадью 1 022,9 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, Земляной Вал ул., д.65, строен. 2*	135 254 460	112 712 050
Право аренды земельного участка, кадастровый номер 77:01:0006028:16, общей площадью 408,0 кв.м, категория : земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения, расположенный по адресу: г. Москва, Земляной Вал ул., вл.65, строен. 2**	80 604 035	67 170 029

\*стоимость объекта недвижимости указана без учета стоимости права аренды земельного участка, выделенного для его эксплуатации

\*\* В соответствии с данными подпункта 6 пункта 2 статьи 146 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, «операции по реализации земельных участков (долей в них)» не признаются объектами налогообложения. Продажа прав аренды (статья 39 НК РФ) не является реализацией, поскольку не подразумевает перехода права собственности. Следовательно, при операциях по передаче (продаже, переуступке) права на заключение договора аренды возникает обязательство по уплате НДС.

### 8.4.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

#### 8.4.3.1. МЕТОДОЛОГИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода основана на предположении, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект. Расчет настоящей стоимости всех будущих доходов можно осуществить методом прямой капитализации или методом дисконтирования денежных потоков.

**Метод прямой капитализации** наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

**Метод дисконтирования денежного потока** более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, последовательность определения стоимости недвижимости на основе доходного подхода имеет следующий вид:

- прогнозирование будущих денежных потоков;
- капитализация будущих денежных потоков в настоящую стоимость.

Для объекта оценки прогнозируются плавно изменяющиеся с незначительным темпом роста доходы от сдачи помещения в аренду. Поэтому, при оценке рыночной стоимости на основе доходного подхода целесообразно использовать метод прямой капитализации.

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости ( $V$ ) рассчитывается по формуле

$$V = \frac{NOI}{Ro},$$

где:  $NOI$  - чистый операционный доход;  
 $Ro$  - общий коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости недвижимости на основе данного метода имеет следующий вид:

- определение величины чистого операционного дохода от объектов оценки;
- расчёт общего коэффициента капитализации;
- капитализация будущих денежных потоков в текущую стоимость и определение рыночной стоимости оцениваемого имущества.

#### 8.4.3.2. РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ СТАВКИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ И ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

В соответствии с принципом ожидания основной оценки рыночной стоимости методом прямой капитализации доходов является чистый операционный доход, который способен генерировать объект оценки в первом году, следующем за датой оценки

Чистый операционный доход в самом общем случае можно определить как разность действительного валового дохода и операционных расходов, необходимых для получения дохода. Операционные расходы можно определить как расходы, связанные с получением необходимого уровня доходов.

Расчет чистого операционного дохода выполняется путем постатейного прогноза формирующих его доходов и расходов, рассчитанный для каждого года прогнозного периода:

Знак действия	Доходы и расходы
	<b>Потенциальный валовой доход (PGI) в том числе:</b>
	контрактная годовая арендная плата (плановая аренда)
	скользящий доход
	рыночная годовая арендная плата (рыночная аренда)
-	<b>Потери от незанятости и при сборе арендной платы (V&amp;L), в том числе:</b>
	потери от незанятости
	потери при сборе арендной платы
+	<b>Прочие доходы, связанные с нормальным функционированием объекта недвижимости</b>
=	<b>Эффективный (действительный) валовой доход (EGI)</b>
-	<b>Операционные (эксплуатационные) расходы (OE), в т. ч.:</b>
	условно-постоянные
	условно-переменные
	резерв на замещение
=	<b>Чистый операционный доход (NOI)</b>

В зависимости от объема учтенных потерь и расходов, регулярные арендные доходы в течение периода владения делятся на несколько уровней:

- ✓ потенциальный валовой доход;
- ✓ эффективный валовой доход;
- ✓ чистый операционный доход.

**Потенциальный валовой доход** (*potential gross income - PGI*) определяется как общий доход, который можно получить при сдаче в аренду всей недвижимости без учета потерь и расходов. Потенциальный валовой доход равен сумме трех составляющих:

**Контрактная годовая арендная плата (плановая аренда), PC** – часть потенциального валового дохода, которая образуется за счет условий арендного договора. При расчете данного показателя необходимо учитывать все скидки и компенсации,

направленные на привлечение арендаторов: дополнительные услуги арендаторам, возможность для них прерывать договор, использование репутации здания и т.д.

**Скользкий доход,  $PH$**  – часть потенциального валового дохода, которая образуется за счет пунктов договора, предусматривающих дополнительную оплату арендаторами тех расходов, которые превышают значения, отмеченные в договоре.

**Рыночная годовая арендная плата (рыночная аренда),  $PM$**  – часть потенциального валового дохода, которая относится к свободной и занятой владельцем площади и определяется на основе рыночных ставок арендной платы.

**При расчете потенциального валового дохода используются арендные ставки, сложившиеся на дату оценки, то есть фактически оценщиком формируется реальный поток дохода без учета инфляции.**

**Потери от незанятости и при сборе арендной платы (*vacancy and losses V&L*)** – потери, обусловленные недогрузкой – вследствие ограниченного спроса или потери времени на смену арендатора и потерь, связанных с задержкой или прекращением очередных платежей арендной платы арендаторами в связи с потерей ими платежеспособности.

**Прочие доходы, связанные с нормальным функционированием объекта недвижимости ( $PA$ )** – доходы, получаемые за счет функционирования объекта недвижимости и не включаемые в арендную плату. Представляют собой доходы от бизнеса, неразрывно связанным с объектом недвижимости, а также доходы от аренды земельных участков и каркаса здания, не основных помещений: вспомогательных и технических.

**Эффективный валовой доход (*effective gross income - EGI*)** определяется как предполагаемый потенциальный валовой доход с учетом потерь от незанятости и неплатежей арендной платы ( $V&L$ ) и прочих доходов:

$$EGI = PGI - V \& L + PA.$$

**Чистый операционный доход (*net operating income - NOI*)** определяется как часть эффективного валового дохода, остающаяся после выплаты операционных расходов и рассчитывается по формуле:

$$NOI = EGI - OE = EGI - (FE + VE + RR).$$

**Операционные расходы (*Operating Expense - OE*)** – это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства потенциального валового дохода. Операционные расходы принято делить на:

- ✓ условно-постоянные расходы или издержки;
- ✓ условно-переменные расходы или издержки;
- ✓ расходы на замещение или резервы.

**К условно-постоянным** расходам относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг ( $FE$ ).

Обычно в эту группу включают:

- ✓ налог на имущество;
- ✓ страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- ✓ платежи за земельный участок;
- ✓ расходы на уборку территории;
- ✓ обеспечение безопасности (автоматизированная система оповещения)
- ✓ некоторые элементы переменных расходов, которые фактически являются постоянными (обслуживание рекламных носителей; обслуживание телесистем и сетей; энергоснабжение и ремонт автостоянки и т.д.);

**К условно-переменным** расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг ( $VE$ ).

Обычно в эту группу включают следующие расходы:

- ✓ заработная плата обслуживающего персонала;
- ✓ налоги на заработную плату обслуживающего персонала;
- ✓ управляющий с накладными расходами;
- ✓ бухгалтерские и юридические услуги арендных и подрядных отношений;
- ✓ маркетинг (работа по удержанию арендаторов);
- ✓ энергоснабжение (теплоснабжение арендуемых помещений; электроснабжение; газоснабжение);
- ✓ коммунальные услуги (водоснабжение; канализация; удаление мусора);

- ✓ на эксплуатацию (вентиляция, кондиционирование; обслуживание лифтов, дезинсекция, уборка и т.п.);
- ✓ обеспечение безопасности (служба безопасности);
- ✓ на рекламу и заключение арендных договоров;
- ✓ прочие расходы (обслуживание телеприемников; автосервис для пользователей и др.)

Структура и значения операционных расходов			
Операционные расходы	Класс «А», руб./кв.м/год	Класс «В», руб./кв.м/год	Структура затрат, %
Расходы по уборке	330–360	265–295	12%
Ремонт и обслуживание	450–480	400–430	17%
Расходы на охрану	290–320	245–275	11%
Административные расходы	260–290	165–195	7%
Вознаграждение УК	345–375	230–260	10%
Налоги	1000–1300	550–580	24% ✓
Страхование	130–160	55–85	2% ✓
Коммунальные расходы	400–430	400–430	17%
<b>Итого</b>	<b>3300–3700</b>	<b>2300–2600</b>	<b>100%</b>

По данным УК BlackStone Keeping Company

**Расходы на замещение (RR)** – расходы на периодическую замену быстро изнашиваемых элементов сооружения, представляющие собой ежегодные отчисления в фонд замещения (отложенный ремонт кровли, теплосетей, фасада, ограждений, оборудования и сетей)

**Чистый операционный доход (net operating income - NOI)** определяется как часть эффективного валового дохода, остающаяся после выплаты операционных расходов и рассчитывается по формуле:

$$NOI = EGI - (FE + VE + RR).$$

В соответствии с принципом ожидания основной оценки рыночной стоимости методом дисконтированных денежных потоков является чистый операционный доход, который способен генерировать объект оценки в будущем.

Сводный расчет прогнозируемого дохода от объекта недвижимости называется **реконструированным отчетом о доходах**.

При составлении реконструированного отчета о доходах не учитываются:

- ✓ расходы, связанные с бизнесом;
- ✓ бухгалтерская амортизация;
- ✓ подоходные налоги владельца;
- ✓ капиталовложения в создание или реконструкцию недвижимости.

### **Прогнозирование потенциального валового дохода**

В соответствии с вышеизложенным потенциальный валовой доход объекта недвижимости как финансового актива определяется арендными платежами. Эти платежи могут поступать от сдачи в аренду всех элементов объекта:

- ✓ *основные помещения*, занимаемые арендаторами и закрепленные за каждым из них;
- ✓ *вспомогательные помещения*, используемые совместно и оплачиваемые дополнительно разными арендаторами — пропорционально их доле в суммарной площади основных помещений,
- ✓ *технические помещения*, предназначенные в основном для подразделений, персонала и инженерного оборудования, обеспечивающих функционирование объекта.

Кроме помещений в аренду могут сдаваться также

- ✓ *элементы конструкций* (стены и крыша — для размещения рекламы, коллективной антенны, j
- ✓ *свободные части земельного участка* (под автостоянку, торговый киоск, др.).

Площадь основных помещений назовем *полезной* ( $S_u$ ), сумму полезной площади и площади вспомогательных помещений назовем *арендной площадью* ( $S_r$ ), а сумму арендной площади с площадью технических помещений — *общей площадью* ( $S_o$ ).

В случае детального различения ставок арендной платы для помещений разного качества потенциальный валовой доход определяется из соотношения

$$PGI = \sum_{j=1}^k A_r \times S_r = \sum_{j=1}^k A_u \times S_u$$

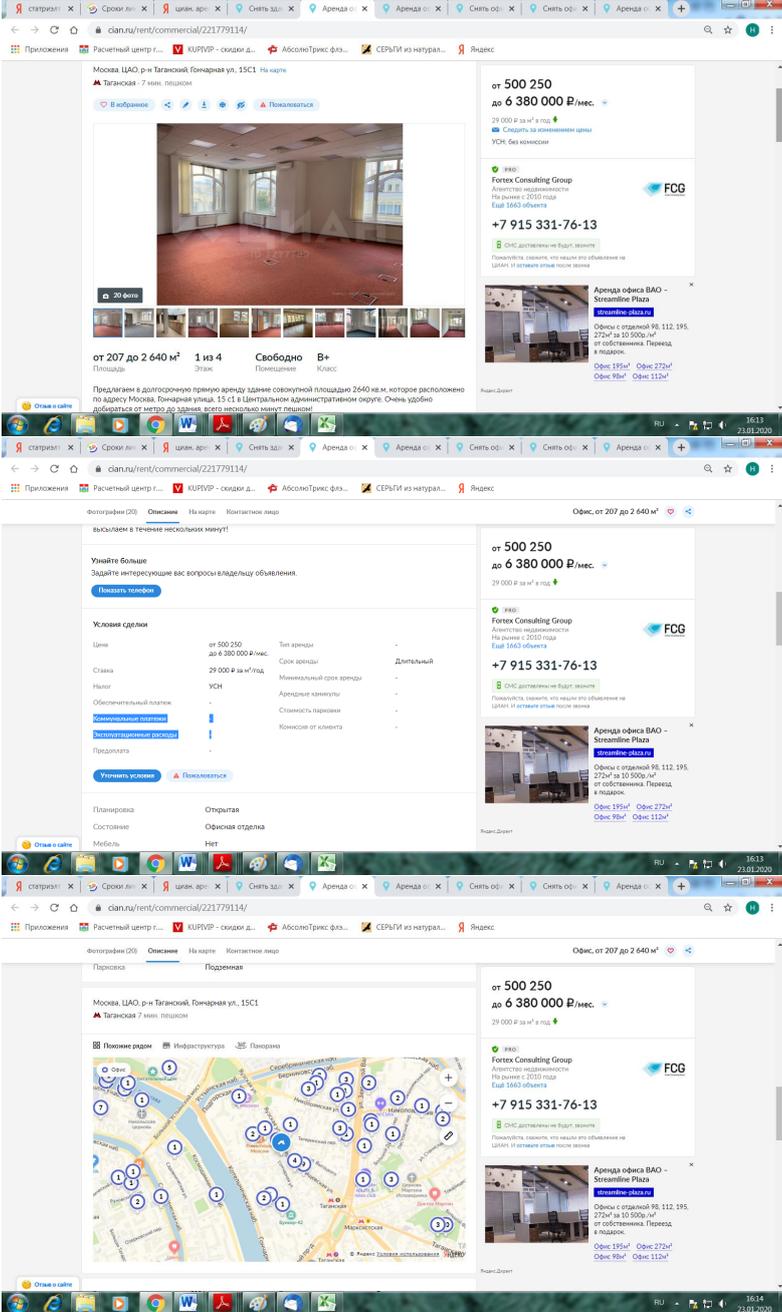
где  $k$  — общее число основных помещений (и «привязанных» к ним частей вспомогательных помещений — при назначении ставок на единицу арендной площади).

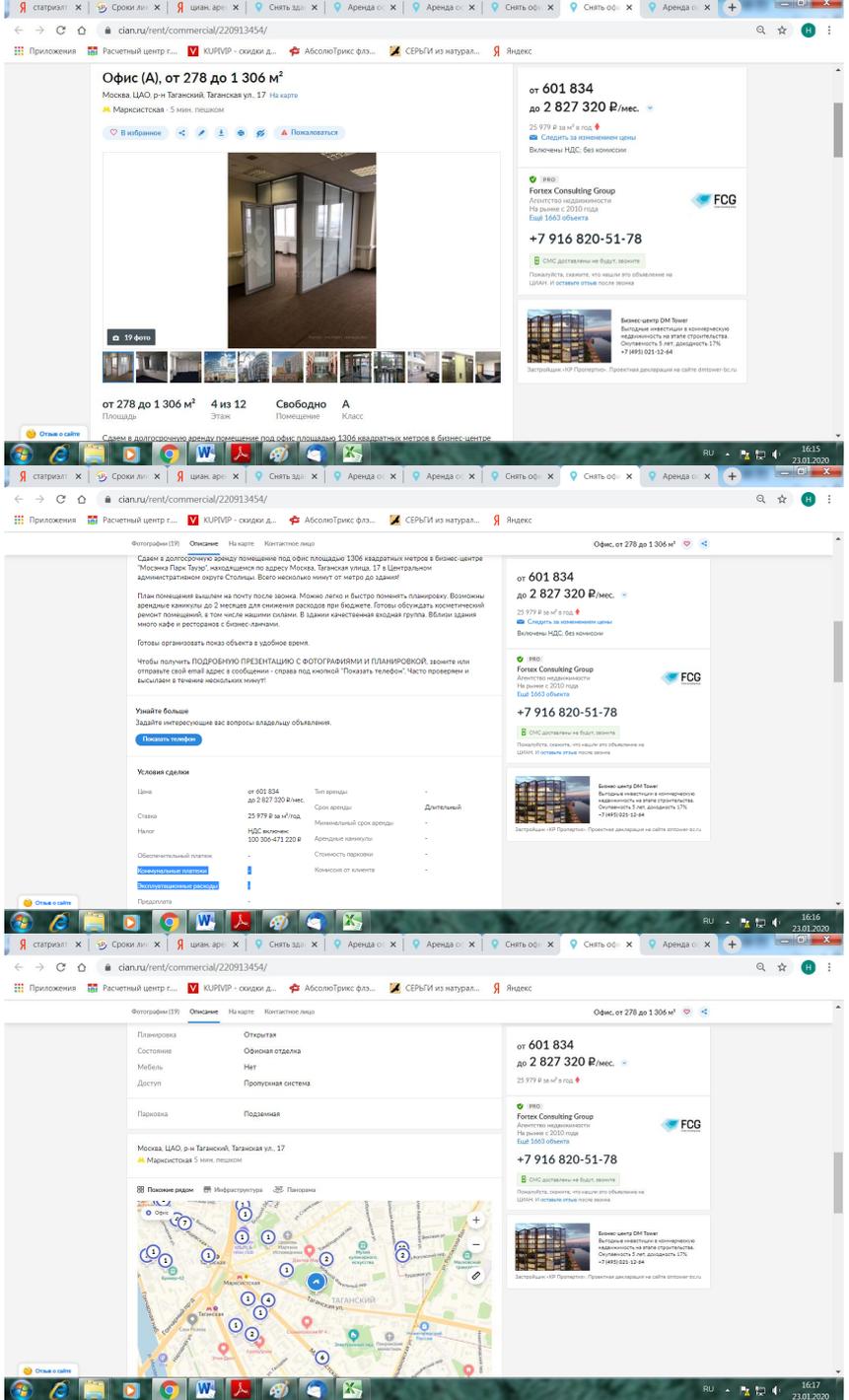
### **Выбор объектов-аналогов**

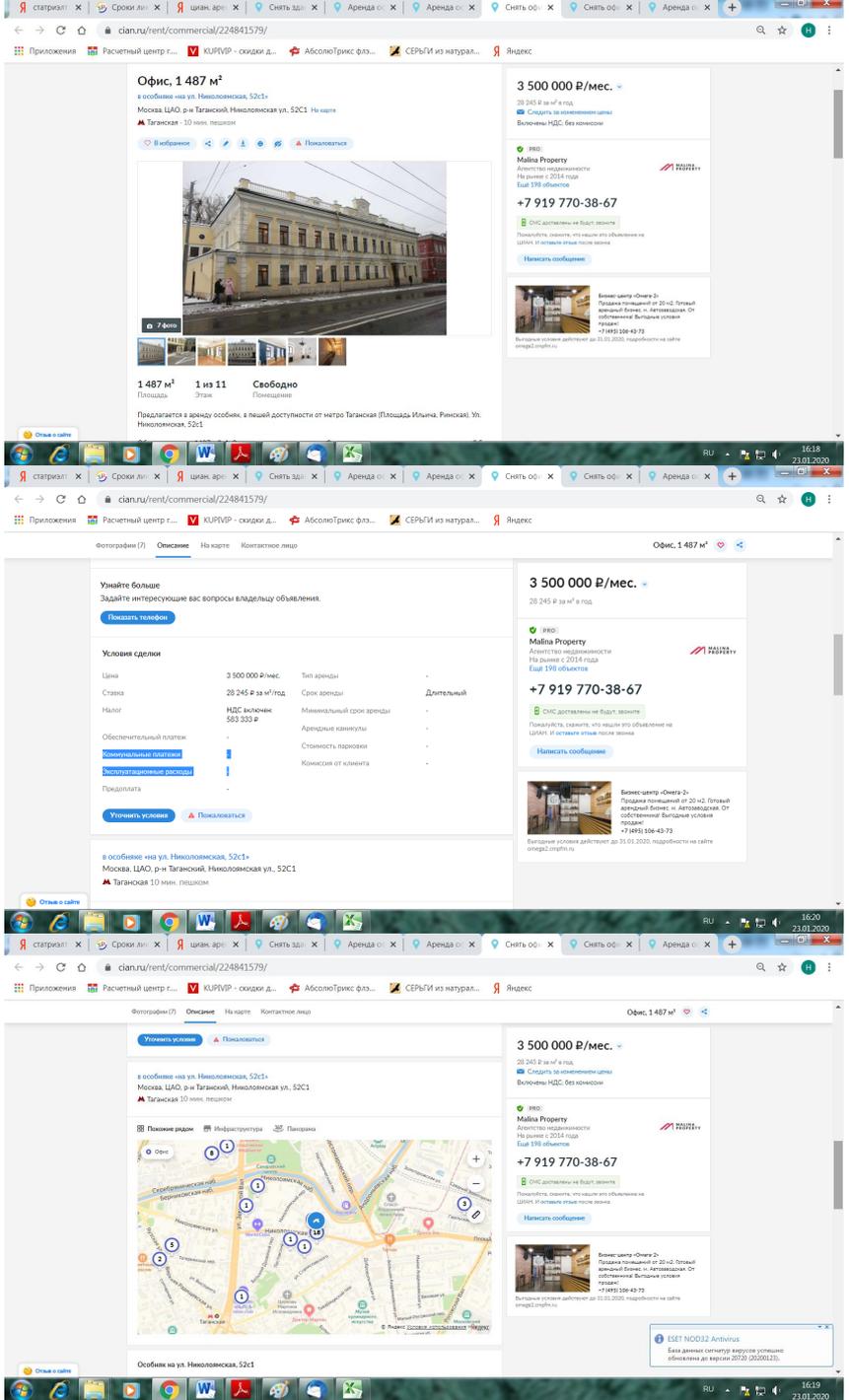
Для определения величины среднерыночной арендной ставки, были использованы данные по аренде офисных помещений в БЦ, сопоставимых с оцениваемым объектом по назначению, строительным характеристикам, местоположению, окружению, состоянию объекта, качеству, конструктиву, рыночной привлекательности, совокупности дополнительных удобств и пр. Объекты расположены в Таганском районе ЦАО Москвы, класса не ниже В, данные актуальны на январь 2019 года, Т.е. объекты сравнения отбирались на основании критериев, аналогично, как и при сравнительном подходе. Подробная характеристика аналогов приведена в табл. 8.4.3.1.

**Описание объектов-аналогов**

Таблица 8.4.3.1.

№ п/п	Ставка аренды с учетом НДС (20%), руб./кв.м/год	Общая площадь, кв. м	Местоположение Описание объекта-аналога
1	29 000	2 640,0	 <p>https://www.cian.ru/rent/commercial/221779114/</p>

№ п/п	Ставка аренды с учетом НДС (20%), руб./кв.м/год	Общая площадь, кв. м	Местоположение Описание объекта-аналога																												
2	25 978	1 306,0	 <p>Офис (А), от 278 до 1 306 м<sup>2</sup> Москва, ЦАО, р-н Таганский, Таганская ул., 17. На карте Маркистская: 5 мин. пешком</p> <p>от 278 до 1 306 м<sup>2</sup> 4 из 12 Этаж Свободно А Класс</p> <p>Сделка в долгосрочную аренду помещения под офис площадью 1306 квадратных метров в бизнес-центре</p> <p>Сделка в долгосрочную аренду помещения под офис площадью 1306 квадратных метров в бизнес-центре "Москва Парк Тагус", находящегося по адресу Москва, Таганская улица, 17 в Центральном административном округе столицы. Всего несколько минут от метро до здания!</p> <p>План помещения выдан на почту после звонка. Можно лично и быстро поменять планировку. Возможны арендные скидки до 2 месяцев для снижения расходов при факсизе. Можно обзавестись комплексным ремонтом помещений, в том числе нашить шторы. В здании качественная входная группа. Вблизи здания много кафе и ресторанов с бизнес-ланчами.</p> <p>Готовы организовать показ объекта в удобное время.</p> <p>Чтобы получить ПОДРОБНУЮ ПРЕЗЕНТАЦИЮ С ФОТОГРАФИЯМИ И ПЛАНИРОВКОЙ, звоните или отправляйте свой email адрес в сообщении - справа под кнопкой "Показать телефон". Часто проверяем и выставляем в течение нескольких минут!</p> <p>Узнайте больше Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления. <a href="#">Показать телефон</a></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Условия сделки</th> <th></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Цена</td> <td>от 601 834 до 2 827 320 руб/мес.</td> <td>Тип аренды</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Ставка</td> <td>25 978 руб за м<sup>2</sup>/год.</td> <td>Срок аренды</td> <td>Длительный</td> </tr> <tr> <td>Налог</td> <td>НДС включен 200 306-473 220 руб</td> <td>Минимальный срок аренды</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Обеспечительный платеж</td> <td>-</td> <td>Арендный капитал</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Зеленая зона</td> <td>-</td> <td>Стоимость парковки</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Предпочита</td> <td>-</td> <td>Комиссия от клиента</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>Планировка: Открытая Состояние: Офисная отделка Мебель: Нет Доступ: Пропускная система</p> <p>Парковка: Подземная</p> <p>Москва, ЦАО, р-н Таганский, Таганская ул., 17 Маркистская 5 мин. пешком</p> <p>Планировка: Индивидуальная Планировка</p> <p>от 601 834 до 2 827 320 руб/мес. 25 978 руб за м<sup>2</sup> в год. Связаться с владельцем объявления Включены НДС. Без комиссии</p> <p>ИП: Fortex Consulting Group Агентство недвижимости На рынке с 2010 года Еще 1663 объекта +7 916 820-51-78</p> <p>СНЧ доставлены на БУДТ, взыскать Помогите, скажите, что такое это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка</p> <p>Бизнес-центр DM Tower Выдаем свидетельства о государственной регистрации на аренду недвижимости. Окупаемость 5 лет. Доходность 17% +7 916 820 51 78 Защитный ИР Прометей. Прямые договоры на сайте объявлений. Если</p> <p><a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/220913454/">https://www.cian.ru/rent/commercial/220913454/</a></p>	Условия сделки				Цена	от 601 834 до 2 827 320 руб/мес.	Тип аренды	-	Ставка	25 978 руб за м <sup>2</sup> /год.	Срок аренды	Длительный	Налог	НДС включен 200 306-473 220 руб	Минимальный срок аренды	-	Обеспечительный платеж	-	Арендный капитал	-	Зеленая зона	-	Стоимость парковки	-	Предпочита	-	Комиссия от клиента	-
Условия сделки																															
Цена	от 601 834 до 2 827 320 руб/мес.	Тип аренды	-																												
Ставка	25 978 руб за м <sup>2</sup> /год.	Срок аренды	Длительный																												
Налог	НДС включен 200 306-473 220 руб	Минимальный срок аренды	-																												
Обеспечительный платеж	-	Арендный капитал	-																												
Зеленая зона	-	Стоимость парковки	-																												
Предпочита	-	Комиссия от клиента	-																												

№ п/п	Ставка аренды с учетом НДС (20%), руб./кв.м/год	Общая площадь, кв. м	Местоположение Описание объекта-аналога																																				
3	28 245	1 487,0	 <p><b>Офис, 1 487 м²</b> в особняке на ул. Николовская, 52с1+ Москва, ЦАО, р-н Таганский, Николовская ул., 52с1 На карте ▲ Таганская - 10 мин. пешком</p> <p><b>3 500 000 Р/мес.</b> 38 245 Р за м² в год Сидеть за изменениями цены Включены НДС, без комиссии</p> <p>ИД: Mailia Property Агентство недвижимости На рынке с 2014 года Еще 178 объектов <b>+7 919 770-38-67</b> СМС доставлены не будут, выделите Пожалуйста, сообщите, что вы видите это объявление на сайте, и получите ответ более полно</p> <p><b>1 487 м²</b> Площадь <b>1 из 11</b> Этажи <b>Свободно</b> Помещение</p> <p>Предлагается в аренду особняк, в легкой доступности от метро Таганская (Площадь Ильича, Ринская) Ул. Николовская, 52с1</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Узнайте больше</th> <th colspan="2">Задать интересующие вас вопросы владельцу объявления.</th> </tr> <tr> <th colspan="4">Позвать телефон</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Цена</td> <td>3 500 000 Р/мес.</td> <td>Тип аренды</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Ставка</td> <td>28 245 Р за м²/год</td> <td>Срок аренды</td> <td>Длительный</td> </tr> <tr> <td>Налог</td> <td>НДС включен 583 333 Р</td> <td>Минимальный срок аренды</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Обеспечительный платеж</td> <td>-</td> <td>Арендные каникулы</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Коммунальные платежи</td> <td>-</td> <td>Стоимость парковки</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Эксплуатационные расходы</td> <td>-</td> <td>Комиссия от клиента</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Предоплата</td> <td>-</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>в особняке на ул. Николовская, 52с1+ Москва, ЦАО, р-н Таганский, Николовская ул., 52с1 ▲ Таганская 10 мин. пешком</p> <p><b>3 500 000 Р/мес.</b> 38 245 Р за м² в год Сидеть за изменениями цены Включены НДС, без комиссии</p> <p>ИД: Mailia Property Агентство недвижимости На рынке с 2014 года Еще 178 объектов <b>+7 919 770-38-67</b> СМС доставлены не будут, выделите Пожалуйста, сообщите, что вы видите это объявление на сайте, и получите ответ более полно</p> <p>Офис на ул. Николовская, 52с1</p> <p><a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/224841579/">https://www.cian.ru/rent/commercial/224841579/</a></p>	Узнайте больше		Задать интересующие вас вопросы владельцу объявления.		Позвать телефон				Цена	3 500 000 Р/мес.	Тип аренды	-	Ставка	28 245 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный	Налог	НДС включен 583 333 Р	Минимальный срок аренды	-	Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-	Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-	Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-	Предоплата	-		
Узнайте больше		Задать интересующие вас вопросы владельцу объявления.																																					
Позвать телефон																																							
Цена	3 500 000 Р/мес.	Тип аренды	-																																				
Ставка	28 245 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный																																				
Налог	НДС включен 583 333 Р	Минимальный срок аренды	-																																				
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-																																				
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-																																				
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-																																				
Предоплата	-																																						

№ п/п	Ставка аренды с учетом НДС (20%), руб./кв.м/год	Общая площадь, кв. м	Местоположение Описание объекта-аналога
4	27 000	1 962,0	<p><a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/223609306/">https://www.cian.ru/rent/commercial/223609306/</a></p>

Таблица 8.4.3.2.

**Расчет среднерыночной арендной ставки для оцениваемого здания**

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Ставка арендной платы (предложение)	Руб./месяц		6 380 000	2 827 320	3 500 000	4 414 560
Ставка арендной платы (предложение)	руб. кв.м/ год	?	29 000	25 978	28 245	27 000
Арендуемая площадь	Кв.м.	1 022,90	2 640,0	1 306,0	1 487,0	1 962,0
1. Качество прав			Оцениваются без учета обременений			
1.1. Обременение	-		Оцениваются без учета обременений			
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
1.2. Качество прав			Государственная регистрация договора аренды			

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. кв.м/ год		29 000	25 978	28 245	27 000
2. Условия финансирования			За счет собственных средств, страховой депозит 2-3 мес.			
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. кв.м/ год		29 000	25 978	28 245	27 000
3. Условия договора аренды/ Особые условия			С учетом НДС, валовая аренда			
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. кв.м/ год		29 000	25 978	28 245	27 000
4. Условия рынка						
4.1. Изменение цен во времени		Декабрь 2019	Актуально на декабрь 2019г.			
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. кв.м/ год		29 000	25 978	28 245	27 000
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			Возможно уторговывание	Возможно уторговывание	Возможно уторговывание	Возможно уторговывание
Корректировка, %			-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
Скорректированная цена	руб. кв.м/ год		27 260	24 419	26 550	25 380
5. Местоположение						
5.1. Престижность района		ЦАО, Таганский р-н Москвы	ЦАО, Таганский р-н Москвы	ЦАО, Таганский р-н Москвы	ЦАО, Таганский р-н Москвы	ЦАО, Таганский р-н Москвы
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
5.2. Удаление от ост. общ. транспорта		5-10 мин. пешком	5-10 мин. пешком	5-10 мин. пешком	5-10 мин. пешком	5-10 мин. пешком
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
5.3. Расположение относительно транспортных магистралей			Удобное для расположения коммерческих площадей			
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
5.4. Окружение объекта			Жилая, торгово-офисная, в т.ч. историческая застройка			
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
6. Физические характеристики						
6.1. Общая площадь	Кв.м.	1 022,90	2 640,0	1 306,0	1 487,0	1 962,0
Корректировка, %			0	0	0	0
6.2. Техническое состояние помещений		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
6.3. Класс отделки			стандартная, не требуется проведение ремонтных работ			
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
6.4. Состояние инженерного оборудования		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
7. Экономические характеристики						
7.1. Соответствие объекта НЭИ			Соответствует принципу НЭИ.			
8. Сервис и доп. характеристики						
8.1. Телекоммуникации			МГТС, коммерческие линии связи			
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
8.2. Обеспеченность коммунальными услугами и доп. удобствами			Центральные системы жизнеобеспечения здания			
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
8.3. Наличие парковки			По фасаду здания, во дворе. Условия платной парковки в историческом центре Москвы в целом сопоставимы.			
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Выводы						
Общая чистая коррекция, %			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб. кв.м/ год		27 260	24 419	26 550	25 380
Общая валовая коррекция, %			6,0%	6,0%	6,0%	6,0%
Коэффициенты весомости			0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
Коэффициент вариации		4,85%	Величина коэффициента вариации свидетельствует о низкой изменчивости вариационного ряда			
<b>Средневзвешенная величина рыночной ставки арендной платы, с учетом НДС (20%)</b>	руб. кв.м/ год		<b>25 902,00</b>			
<b>Средневзвешенная величина ставки арендной платы без учета НДС</b>	руб. кв.м/ год		<b>21 585,00</b>			

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках данного отчета, находится в диапазоне до 10%. Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

**Потенциальный валовой доход** (*potential gross income - PGI*) определяется как общий доход, который можно получить при сдаче в аренду всей недвижимости без учета потерь и расходов. Потенциальный валовой доход формируется за счет денежных потоков от плановой, рыночной и сверхплановой аренды.

Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной рыночной ставки арендной платы и рассчитывается по формуле:

$$PGI = MR \times S,$$

где *PGI* – потенциальный валовой доход;

*MR* – рыночная ставка арендной платы (годовая);

*S* – площадь, сдаваемая в аренду (общая площадь объекта, количество машиномест и т.д.).

**Действительный (эффективный) валовой доход** (*effective gross income - EGI*) определяется как предполагаемый потенциальный валовой доход с учетом потерь от незанятости и неплатежей арендной платы (*V&L*), прочих доходов по формуле (*MI*):

$$EGI = PGI - V \& L + MI.$$

*Потери от незанятости* учитываются в виде фактической величины или рассчитываются либо как процент от потенциального валового дохода, либо на основе данных об оборачиваемости арендной площади. *Потери при сборе арендной платы* рассчитываются как процент от потенциального валового дохода.

Коэффициент недоиспользования принят в среднерыночном размере для офисов класса В 7,6% (см. раздел 7. Анализ рынка). Риск нерегулярности внесения арендных платежей от арендаторов невелик, поэтому в целом коэффициент потерь при сборе платежей  $K_n$  может быть принят равным 0%.

### **Прогноз операционных расходов**

**Операционные расходы** - все расходы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости (оплата коммунальных услуг, расходы по текущему ремонту, налоги и сборы, связанные с недвижимостью и т. п.).

*Подробно структура операционных расходов представлена выше.*

Величина операционных расходов для офисов класса В составляет 6 281 руб./кв.м с учетом НДС.



СРД-25, ноябрь 2019 г.

### **1.6. Эксплуатационные и операционные расходы для различных помещений в Москве, Санкт-Петербурге, Московской области**

Таблица 1.6.1

Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв.м. в год\*

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
1	Москва*			
1.1	<b>Офисные помещения:</b>			
	Операционные расходы	8 362	6 281	4 435
	Эксплуатационные расходы	5 624	4 319	2 888

СРД №25, М., НПЦПО, 2019, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е

**Чистый операционный доход** (*netoperatingincome - NOI*) определяется как часть эффективного валового дохода, остающаяся после выплаты операционных расходов и рассчитывается по формуле:

$$NOI = EGI - (FE + VE + RR).$$

Реконструированный отчет по определению чистого операционного дохода от объектов недвижимости представлен в *табл. 8.4.3.3.*

**Реконструированный отчет по определению ЧОД для земельно-имущественного комплекса**

Характеристики объекта недвижимости, статьи доходов и расходов	Ед. изм.	Всего по зданию
Площадь здания	кв.м	1 022,90
Величина арендной ставки без учета НДС	Руб./кв.м/год	21 585
<b>Потенциальный валовой доход</b>	<b>Руб./год</b>	<b>22 079 297</b>
Коэффициент недоиспользования	%	7,6%
Потери от недоиспользования	Руб./год	1 678 027
<b>Действительный валовой доход</b>	<b>Руб./год</b>	<b>20 401 270</b>
Операционные расходы	Руб./год	5 354 029
<b>Чистый операционный доход</b>	<b>Руб./год</b>	<b>15 047 241</b>

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

**8.4.3.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЩЕГО КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ**

Коэффициент капитализации используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков. Вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, коэффициент капитализации должен превышать ставку безрисковых вложений капитала (безрисковая ставка) и обеспечивать дополнительный доход (премию) за все виды рисков, сопряженные с инвестированием в оцениваемое имущество.

С теоретической точки зрения весь годовой доход от собственности, в случае изменения ее стоимости, должен состоять из двух частей.

Первая часть идет на получение дохода на вложенный капитал, а вторая – представляет из себя равномерный платеж в счет компенсации изменения стоимости собственности.

С учетом вышеизложенного, расчет общего коэффициента капитализации производится по следующей формуле:

$$R_o = Y_{on} + Y_{of}$$

- где:  $Y_{on}$  - норма дохода на капитал, являющаяся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями  
 $Y_{of}$  - норма возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений.

В данном отчете Оценщики сочли возможным произвести расчет нормы дохода на капитал с использованием рыночных данных (см. раздел 7. Анализ рынка).

При определении ставки капитализации, Оценщик проанализировал аналитические издания. Так как оцениваемый объект представляет собой БЦ класса «В», коэффициент капитализации был принят в среднерыночном размере 10%, на основании данных представленных на портале Statrielt (см. раздел 7. Анализ рынка).

В соответствии с приведенной выше методикой и выкладками подставляем найденные значения в формулу,  $V = \frac{NOI}{R}$  и произведем расчет рыночной стоимости объекта оценки в табл. 8.4.3.4:

Таблица 8.4.3.4.

**Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости**

Параметры	Ед. изм.	Показатели
<b>Чистый операционный доход</b>	<b>Руб./год</b>	<b>15 047 241</b>
Общий коэффициент капитализации	кв.м	10,00%
<b>Рыночная стоимость на основе доходного подхода без учета НДС</b>	<b>руб.</b>	<b>150 472 410</b>
<b>Рыночная стоимость на основе доходного подхода с учетом НДС, руб.</b>	<b>руб.</b>	<b>180 566 892</b>

Таким образом, рыночная стоимость объектов недвижимости, полученная на основе **доходного** подхода, по состоянию на 20 декабря 2019 года, составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость, полученная на основе доходного подхода, руб.	
	с учетом НДС (20%)	без учета НДС
<b>ИТОГО объекты недвижимости, в т.ч.:</b>	<b>180 566 892</b>	<b>150 472 410</b>
Здание, назначение: нежилое, 5-этажный (подземных этажей -1), кадастровый номер 77:01:0006028:1026, общей площадью 1 022,9 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, Земляной Вал ул., д.65, строен. 2*	99 962 857	83 302 381
Право аренды земельного участка, кадастровый номер 77:01:0006028:16, общей площадью 408,0 кв.м, категория : земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения, расположенный по адресу: г. Москва, Земляной Вал ул., вл.65, строен. 2**	80 604 035	67 170 029

\*стоимость объекта недвижимости указана без учета стоимости права аренды земельного участка, выделенного для его эксплуатации

\*\* В соответствии с данными подпункта 6 пункта 2 статьи 146 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, «операции по реализации земельных участков (долей в них)» не признаются объектами налогообложения. Продажа прав аренды (статья 39 НК РФ) не является реализацией, поскольку не подразумевает перехода права собственности. Следовательно, при операциях по передаче (продаже, переуступке) права на заключение договора аренды возникает обязательство по уплате НДС.

#### 8.4.3.4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В Г. МОСКВА

Оценка рыночной стоимости земельного участка проводится на основе комплексного применения трех подходов: затратного, сравнительного и доходного.

**Затратный подход** к оценке рыночной стоимости земельного участка исходит из того, что инвестор, проявляя должное благоразумие, не заплатит за земельный участок большую сумму, чем та, за которую обойдется приобретение соответствующего участка и возведение на нем аналогичного по назначению и полезности здания в приемлемый для строительства период.

**Сравнительный подход** к оценке рыночной стоимости земельного участка основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

**Доходный подход** к оценке земельного участка основывается на принципе ожидания. Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает земельный участок, ожидая в будущем доходы или выгоды. Иными словами, стоимость земельного участка может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 № 2314-р в настоящее время в рамках рассмотренных подходов, как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков применяются следующие методы оценки:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Согласно ФЗ РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 05.01.2006 г. № 7-ФЗ, Оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки в соответствии с принятыми стандартами (ст.14). Согласно Стандартам Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г., №256, Оценщик в праве самостоятельно определять в рамках каждого подхода к оценке конкретные методы оценки.

Для целей данного Отчета Оценщик счел возможным определить рыночную стоимость земельного участка, используя *метод остатка*.

### **Методология метода остатка**

Для оценки земельных участков, застроенных объектами бизнеса и доходной недвижимости, может использоваться метод остатка (техника остатка дохода для земли). Этот метод применяется также для оценки незастроенных участков, если имеется возможность их застройки улучшениями, приносящими доход.

Метод остатка широко применяется для определения варианта наиболее эффективного использования земельного участка.

Согласно принципу остаточной продуктивности земли, зданиям и сооружениям, построенным на земле за счет привлечения капитала, рабочей силы и управления, отдается приоритет при распределении дохода. Доход, оставшийся после покрытия всех затрат на привлечение других факторов, относится к земельному участку.

В МСО данный метод называется «способ остаточной стоимости». При применении способа остаточной стоимости для оценки земли в качестве элементов анализа также применяются данные о доходах и расходах. Проводится финансовый анализ чистого дохода, который можно получить от использования с целью извлечения дохода. Из чистого дохода делается вычет с учетом финансовой отдачи, требуемой улучшениями. Оставшийся доход считается остаточным, приходящимся на счет земли. Для получения показателя стоимости он капитализируется. Применение метода ограничивается доходными объектами имущества. Он наиболее часто употребляется для новых объектов имущества, для которых требуется меньшее число допущений.

При применении метода остатка необходимо соблюдать следующие условия:

- имеющиеся здания и сооружения соответствуют варианту наиболее эффективного использования земельного участка. Например, временное сооружение из легких конструкций, находящееся в окружении капитальных строений, нельзя рассматривать как НЭИ;
- стоимость зданий и сооружений, расположенных на земельном участке, или предполагаемые затраты на их строительство могут быть рассчитаны достаточно точно, как и срок их эксплуатации;
- известен годовой чистый операционный доход от эксплуатации единого объекта недвижимости. При этом арендные ставки за помещения должны рассчитываться на базе рыночных арендных ставок.

На практике возможно использование двух вариантов метода остатка. Первый вариант метода остатка предусматривает определение остатка дохода, приходящегося на земельный участок, а второй вариант предполагает расчет остатка стоимости, относимого на земельный участок.

Последовательность расчета стоимости земельного участка при применении первого варианта метода остатка такова:

1. Расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений;
2. Расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости;
3. Расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за год;
4. Расчет остатка чистого операционного дохода для земли;
5. Расчет рыночной стоимости земельного участка.

**Этап 1.** Расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка.

Таким образом, стоимость воспроизводства определяется издержками на строительство точной копии объекта, а стоимость замещения — издержками на создание современного объекта-аналога с учетом износа.

Затраты на создание улучшений состоят из трех частей: прямых издержек, косвенных издержек и прибыли инвестора (предпринимателя).

**Этап 2.** Расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за год на основе рыночных ставок арендной платы. Данный расчет осуществляется в три стадии.

*На первой* стадии оценивается потенциальный валовой доход (ПВД).

*На второй* стадии оценивается действительный валовой доход (ДВД).

На третьей стадии рассчитываются предполагаемые операционные расходы и расходы на замещение.

**Этап 3.** Расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за год, как произведение стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений.

**Этап 4.** Расчет остатка чистого операционного дохода для земли как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения.

**Этап 5.** Расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации чистого операционного дохода для земли.

### **Расчет рыночной стоимости права пользования земельного участка**

Расчет чистого операционного дохода, приходящегося на земельный участок, представлен в табл. 8.4.3.5

Таблица 8.4.3.5

Параметры	Показатели
<b>Расчет чистого операционного дохода (улучшения и земельный участок)</b>	
Общая площадь нежилого здания, кв. м, в т.ч.:	1 022,90
Потенциальный валовой доход, руб.	22 079 297
Потери от неиспользования, руб.	1 678 027
Действительный валовой доход, руб.	20 401 270
Операционные расходы, руб.	5 354 029
<b>Чистый операционный доход от нежилого здания, руб.</b>	<b>15 047 241</b>
<b>Расчет чистого операционного дохода для улучшений</b>	
Стоимость улучшений, руб.	86 272 610
Коэффициент капитализации, %	10%
<b>Чистый операционный доход, приходящийся на улучшения, руб.</b>	<b>8 195 898</b>
<b>Расчет чистого операционного дохода для земельного участка</b>	
Чистый операционный доход от нежилого здания, руб.	15 047 241
Чистый операционный доход, приходящийся на улучшения, руб.	8 195 898
<b>Чистый операционный доход, приходящийся на земельный участок, руб.</b>	<b>6 851 343</b>

Примечание:

1. Чистый операционный доход для улучшений равен произведению стоимости улучшений рассчитанной по затратному подходу на коэффициент капитализации для улучшений (общий).
2. Чистый операционный доход для земельного участка равен разности чистого общего операционного дохода (улучшения и земельный участок) и чистого операционного дохода для улучшений.

Расчет рыночной стоимости права пользования земельного участка общей площадью 408,0 кв.м, выделенного для эксплуатации здания представлен в табл. 8.4.3.6.

Таблица 8.4.3.6

Наименование расчетного показателя	Значение
Стоимость улучшений земельного участка <sup>1</sup> , руб.	86 272 610
Потенциальный валовой доход от единого объекта недвижимости <sup>2</sup> , руб.	22 079 297
Действительный валовой доход от единого объекта недвижимости <sup>3</sup> , руб.	20 401 270
Чистый операционный доход <sup>4</sup> , руб.	15 047 241
Коэффициент капитализации для зданий <sup>5</sup>	10%
Коэффициент капитализации для земельного участка <sup>6</sup>	9%
Чистый операционный доход, приходящийся на улучшения <sup>7</sup> , руб.	8 195 898
Чистый операционный доход, приходящийся на земельный участок <sup>8</sup> , руб.	6 851 343
<b>Рыночная стоимость права пользования земельного участка 408 кв.м.<sup>9</sup>, руб.</b>	<b>80 604 035</b>

1. Стоимость улучшений земельного участка принята без учета НДС и рассчитана в рамках затратного подхода п.8.4.1.

2. *Потенциальный валовой доход от единого объекта недвижимости рассчитан в рамках доходного подхода п.8.4.3. таблица 8.4.3.2.*
3. *Действительный валовой доход от единого объекта недвижимости рассчитан в рамках доходного подхода п.8.4.3. таблица 8.4.3.2*
4. *Чистый операционный доход от единого объекта недвижимости рассчитан в рамках доходного подхода п.8.4.3. таблица 8.4.3.2*
5. *Коэффициент капитализации для зданий определен в рамках доходного подхода п.8.4.3.*
6. *Коэффициент капитализации для земли определен в рамках доходного подхода п.8.4.3., без учета нормы возврата капитала (1/100=1%).*
7. **Чистый операционный доход, приходящийся на улучшения = Стоимость улучшений земельного участка x Коэффициент капитализации для зданий.**
8. **Чистый операционный доход, приходящийся на земельный участок = ЧОД - Чистый операционный доход, приходящийся на улучшения**
9. **Рыночная стоимость земельного участка = Чистый операционный доход, приходящийся на земельный участок / Коэффициент капитализации для земли**

#### **8.4.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

Оценка рыночной стоимости земельного участка проводится на основе применения сравнительного подхода.

**Сравнительный подход** к оценке рыночной стоимости земельного участка основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

**Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать метод рыночных сравнений.**

**Метод рыночных сравнений** - метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Подробно методология сравнительного подхода казана в разделе 8.4.2.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены): Цена за единицу площади участка:

- квадратный метр – для участка под застройку в населенном пункте;
- «сотка» (сто кв.м) – для участков под строительство вне населенного пункта;
- гектар – для сельскохозяйственных угодий.

При исследовании рынка сделок купли-продажи и аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения

В таблице приведен перечень таких элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в анализе.

**Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен земельных участков**

Группа факторов	Элементы группы для сделок купли-продажи
Вид права	Вещные права на земельный участок (право собственности; право владения и пользования; право постоянного бессрочного пользования; право безвозмездного срочного пользования)
Качество права	Сервитуты и общественные обременения
Условия финансирования	Расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи
	Расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств в рассрочку
	Получение покупателем кредита в банке для покупки объекта недвижимости
	Финансирование сделки купли продажи недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление покупателю ипотечного кредита
	Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	Типичные, рыночные
	Срочная продажа
	Ликвидация
	Наличие финансового давления на сделку
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	Расположение в черте города
	Тип подъезда
	Транспортная и пешеходная доступность
	Окружение объекта
Физические характеристики	Размер (площадь)
	Форма (конфигурация)
	Рельеф (равный, холмистый, горный)
	Состояние участка (не разработан, расчищен, имеются посадки, ж/д ветка и т.п.)
Категория земельного участка, разрешенное использование	Категория земельного участка
	Вид разрешенного использования
Наличие подключенных коммуникаций	Наличие инженерных сетей

*Источник: анализ рыночной ситуации*

*Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:*

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога заново не пересчитывается.

**При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв.м общей площади земельного участка.**

Метод сравнения продаж может быть применен только при условии наличия информации о проданных или выставленных на продажу объектах-аналогах.

На начальном этапе изучается рынок с целью выявления недавно проданных и предлагаемых на продажу аналогов. Но абсолютно одинаковых аналогов не бывает, совпадение наблюдается лишь по ряду характеристик. Любое отличие условий продажи сравниваемых объектов от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе: различия между сравниваемыми объектами сглаживаются в процессе проведения соответствующей корректировки данных. Расчет и внесение корректировок производится на основе логического анализа рынка и предыдущих расчетов с учетом значимости каждого показателя.

При выборе аналогов для расчета рыночной стоимости незастроенного земельного участка, основными критериями выбора аналогов являлись:

- условия финансирования (учет условий, не соответствующих рыночным, рассрочка платежей и пр.);
- время совершения сделки с объектом-аналогом;
- правовые и градостроительные ограничения по виду использования и застройке участков;
- физические характеристики;
- наличие инженерных коммуникаций;
- местоположение;
- наличие имущественных прав и обременений;
- цена аналога известна из сделки при сходных условиях.

Схема расположения земельных участков, отобранных в качестве аналогов, представлена далее

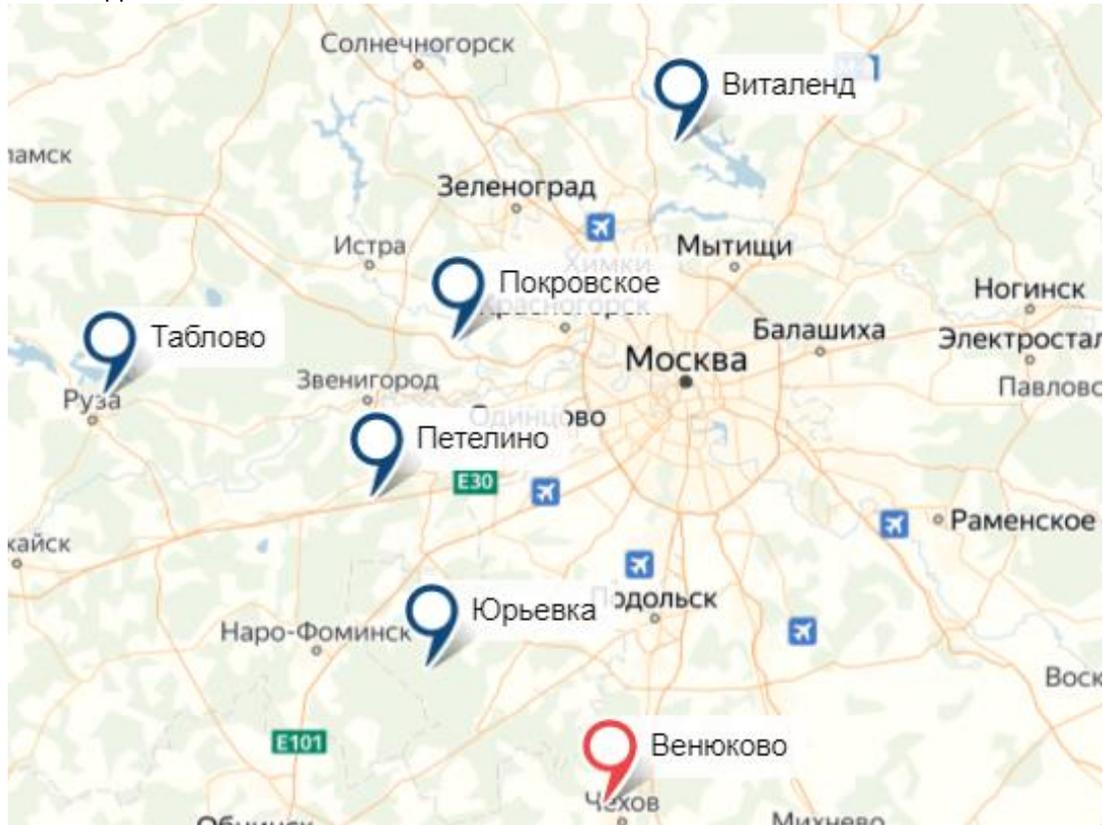


Рисунок 8.2. Местоположение объекта оценки (красная метка) относительно объектов-аналогов (синие метки)

Аналоги, отвечающие вышеперечисленным критериям, представлены в *таблице 8.4.4.1.*

Таблица 8.4.4.1.

**Описание объектов-аналогов для земельного участка (Московская область, г.о. Чехов, вблизи д. Венюково)**

№ Аналога	1	2	3	4	5
Цена предложения, руб.	145 000 000	145 000 000	400 000 000	200 000 000	200 000 000
Площадь земельного участка, кв.м.	146 700,00	85 508,00	230 000,00	280 000,00	200 000,00
Цена за единицу, руб.	988	1 696	1 739	714	1 000
Дата предложения	Актуально на декабрь 2019г.	Актуально на декабрь 2019г.	Актуально на декабрь 2019г.	Актуально на декабрь 2019г.	Актуально на декабрь 2019г.
Местоположение объекта аналога	Москва, ТАО (Троицкий), Вороновское поселение, Юрьевка деревня, 31 Калужское шоссе, 44 км от МКАД	Московская область, Одинцовский городской округ, Петелино деревня Можайское шоссе, 40 км от МКАД	Московская область, Истра городской округ, Покровское деревня Новорижское шоссе, 25 км от МКАД	Московская область, Рузский городской округ, Таблово деревня Новорижское шоссе, 80 км от МКАД	Московская область, Мытищи городской округ, Виталенд коттеджный поселок 20 га Дмитровское шоссе, 25 км от МКАД
Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Категория. Разрешенное использование	земли населенных пунктов, для малоэтажного жилищного строительства	земли населенных пунктов, для разнофункционального жилищного строительства	земли населенных пунктов, для разнофункционального жилищного строительства	земли населенных пунктов, для малоэтажного жилищного строительства	земли населенных пунктов, для малоэтажного жилищного строительства
Рельеф	Ровный, с незначительными перепадами высот	Ровный, с незначительными перепадами высот	Ровный, с незначительными перепадами высот	Ровный, с незначительными перепадами высот	Ровный, с незначительными перепадами высот
Наличие строений на участке	нет	есть	нет	нет	нет
Коммуникации	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка
Источник Информации, контакты	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/210076786/">https://www.cian.ru/sale/suburban/210076786/</a> +7 915 188-88-54 Елена Григорьевна Елизарова	<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/214645189/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/214645189/</a> +7 925 094-94-57+7 925 527-77-46 Антон Глебов	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/224154084/">https://www.cian.ru/sale/suburban/224154084/</a> +7 495 777-78-10 МИЭЛЬ	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/215196240/">https://www.cian.ru/sale/suburban/215196240/</a> +7 909 941-23-60 Максим Величкин	<a href="https://mytishchi.cian.ru/sale/suburban/211979178/">https://mytishchi.cian.ru/sale/suburban/211979178/</a> +7 906 763-18-27 ID 32287885

Обоснование выбора объектов аналогов: объекты аналоги полностью соответствуют вышеперечисленным критериям отбора.

Результаты расчета представлены в таблице 8.4.4.2.

Таблица 8.4.2.

**Результаты расчета рыночной стоимости земельного участка общей площадью 196 200,0 кв.м**

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Аналоги				
			1	2	3	4	5
Цена предложения	Руб.	?	145 000 000	145 000 000	400 000 000	200 000 000	200 000 000
Общая площадь	Кв.м	196 200,00	146 700,00	85 508,00	230 000,00	280 000,00	200 000,00
Стоимость предложения за единицу площади	Руб./кв.м	-	988	1 696	1 739	714	1 000
1. Условия финансирования		за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Аналоги				
			1	2	3	4	5
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	Руб./кв.м		988	1 696	1 739	714	1 000
<b>2. Условия продажи</b>			публичная оферта				
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	Руб./кв.м		988	1 696	1 739	714	1 000
<b>3. Качество прав на земельные участки</b>		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	Руб./кв.м		988	1 696	1 739	714	1 000
<b>4. Категория/разрешенное использование</b>		земли населенных пунктов, для среднетажного жилищного строительства	земли населенных пунктов, для малоэтажного жилищного строительства	земли населенных пунктов, для разнофункционального жилищного строительства	земли населенных пунктов, для разнофункционального жилищного строительства	земли населенных пунктов, для малоэтажного жилищного строительства	земли населенных пунктов, для малоэтажного жилищного строительства
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	Руб./кв.м		988	1 696	1 739	714	1 000
<b>5. Дата предложения (дата проведения оценки)</b>		20 декабря 2019 года	Актуально на декабрь 2019г.	Актуально на декабрь 2019г.	Актуально на декабрь 2019г.	Актуально на декабрь 2019г.	Актуально на декабрь 2019г.
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	Руб./кв.м		988	1 696	1 739	714	1 000
<b>6. Разница между стоимостью предложения и ценой продажи</b>			уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено
Корректировка	%		-11,4%	-11,4%	-11,4%	-11,4%	-11,4%
Скорректированная стоимость	Руб./кв.м		<b>875</b>	<b>1 503</b>	<b>1 541</b>	<b>633</b>	<b>886</b>
<b>7. Местоположение объекта</b>							
<b>7.1. Адрес местоположения объекта</b>		Московская область, Чеховский район, СП Стремилновское, в р-не д. Венюково, Симферопольское шоссе, 45 км от МКАД	Москва, ТАО (Троицкий), Вороновское поселение, Юрьевка деревня, 31 Калужское шоссе, 44 км от МКАД	Московская область, Одинцовский городской округ, Петелино деревня Можайское шоссе, 40 км от МКАД	Московская область, Истра городской округ, Покровское деревня Новорижское шоссе, 25 км от МКАД	Московская область, Рузский городской округ, Таблово деревня Новорижское шоссе, 80 км от МКАД	Московская область, Мытищи городской округ, Виталенд коттеджный поселок 20 га Дмитровское шоссе, 25 км от МКАД
Корректировка	%		0%	-4%	-24%	33%	-24%
<b>7.2. Качество окружения</b>			Малоэтажная и индивидуальная жилая застройка, коттеджное/дачное строительство, объекты рекреации				
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Аналоги				
			1	2	3	4	5
<b>7.3. Расположение относительно основных транспортных магистралей, остановок общественного транспорта</b>		Удобный выезд на основные магистрали области, круглогодичный подъезд	Удобный выезд на основные магистрали области, круглогодичный подъезд	Удобный выезд на основные магистрали области, круглогодичный подъезд	Удобный выезд на основные магистрали области, круглогодичный подъезд	Удобный выезд на основные магистрали области, круглогодичный подъезд	Удобный выезд на основные магистрали области, круглогодичный подъезд
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
<b>8. Физические характеристики</b>							
<b>8.1. Площадь участка</b>	Кв.м	196 200,0	146 700,0	85 508,0	230 000,0	280 000,0	200 000,0
Корректировка	%	-	-5%	-13%	2%	6%	0%
<b>8.2. Инженерные коммуникации</b>		По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%
<b>8.3 Рельеф/топография участка</b>		ровный, незначительный перепад высот, удобная форма для застройки	ровный, незначительный перепад высот, удобная форма для застройки	ровный, незначительный перепад высот, удобная форма для застройки	ровный, незначительный перепад высот, удобная форма для застройки	ровный, незначительный перепад высот, удобная форма для застройки	ровный, незначительный перепад высот, удобная форма для застройки
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
<b>8.4. Наличие строений под снос</b>		незастроен	незастроен	есть	незастроен	незастроен	незастроен
Корректировка	%		0%	-6%	0%	0%	0%
<b>9. Экономические характеристики</b>							
<b>10. Особый режим использования земли</b>		стандартные сервитуты	стандартные сервитуты	стандартные сервитуты	стандартные сервитуты	стандартные сервитуты	стандартные сервитуты
Корректировка	%		0	0	0	0	0
<b>Выводы</b>							
Общая чистая коррекция, %			-5%	-23%	-22%	39%	-24%
Скорректированная цена			831	1 157	1 202	880	673
Общая валовая коррекция, %			5%	23%	26%	39%	24%
Коэффициенты весомости			0,2393	0,2009	0,1944	0,1667	0,1987
Коэффициент вариации	%	<b>23,7%</b>	<b>Величина коэффициента вариации свидетельствует о высокой изменчивости вариационного ряда</b>				
<b>Рыночная стоимость с учетом округления</b>	Руб./кв.м		<b>945</b>				
<b>Рыночная стоимость с учетом округления, НДС не предусмотрен</b>	Руб.		<b>185 409 000</b>				

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках данного отчета, находится в диапазоне до 33%, Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объектов оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

### Обоснование проведенных корректировок:

#### УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

Условия финансирования при совершении сделки с объектами – аналогами и оцениваемым участком одинаковы, следовательно, величина поправки равна 0 как в процентном выражении, так и в абсолютном.

#### УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ

Условия продажи аналогов и оцениваемого участка одинаковы, следовательно, величина поправки равна 0 как в процентном выражении, так и в абсолютном.

#### ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов.

Изменение цены (стоимости) объекта недвижимости может определяться по формуле:

$$\Delta V_c = \frac{V_1^a - V_2^a}{V_2^a} \times 100\%,$$

где  $\Delta V_c$  – относительная корректировка на время продажи, %;  
 $V_1^a$  – среднерыночная цена объектов-аналогов на дату оценки, ден.ед/ед.площади;  
 $V_2^a$  – среднерыночная цена объектов-аналогов на дату продажи, ден.ед/ед.площади.

Дата предложения объектов аналогов – актуальна на декабрь 2019 года, дата проведения оценки – декабрь 2019 года – величина корректировки равна 0%.

#### КАЧЕСТВО ПРАВ

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Так, право пользования на условиях аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Таблица 16

цены земельных участков под ИЖС		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,16	1,27
	долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,09
	краткосрочная аренда	0,79	0,92	1,00

*Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2-я. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» под ред. Лейфер Л. А.*

Оцениваемый земельный участок, как и земельные участки всех объектов-аналогов находятся в праве собственности, корректировка по данному параметру не требуется.

#### КАТЕГОРИЯ/НАЗНАЧЕНИЯ ЗЕМЛИ

Оцениваемый земельный участок относятся к землям населенных пунктов, разрешенное использование – среднеэтажное строительство. Разрешенное использование объектов-аналогов №1 - №5 признано сопоставимым. Корректировка не требуется.

#### РАЗНИЦА МЕЖДУ СТОИМОСТЬЮ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЦЕНОЙ ПРОДАЖИ

Ситуация на земельном рынке такова, что цена сделки может значительно отличаться от цены предложения. По мнению оценщиков, объявленные цены объектов-аналогов должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом их снижения в результате торгов.

**12.2.1. Коллективное мнение оценщиков**  
**Значения скидки на торг, усредненные по**  
**городам России, и границы доверительных интервалов**  
**Таблица 121**

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3%	12,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5%	10,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,5%	16,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	10,6%	12,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	8,8%	9,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	13,2%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	11,1%	12,6%

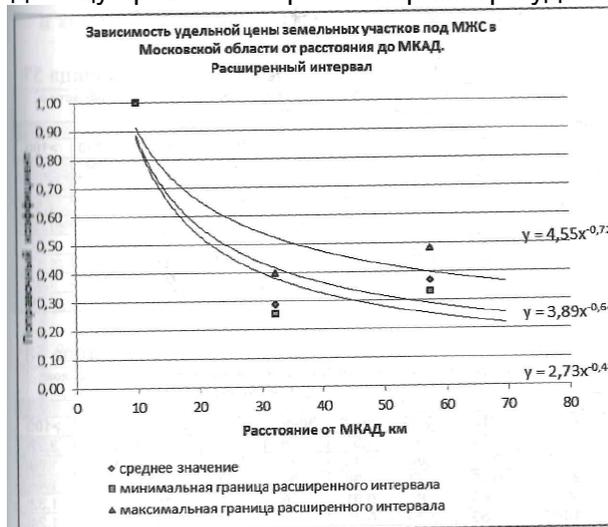
Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2-я. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» под ред. Лейфер Л. А.

Исходя из представленных данных, а также согласно данным, полученным в ходе переговоров с продавцами выставленных на продажу объектов, для Аналогов №1 - №5 принята средняя понижающая корректировка в размере по (-11,4 %) каждому.

Следует иметь в виду, что **окончательный дисконт** устанавливается путем личных переговоров покупателей с продавцом за каждый конкретный объект.

#### КОРРЕКТИРОВКА НА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Рыночная стоимость земельных участков, по которым сформировался интенсивный рынок, формирует стоимость земли. Одним из факторов, влияющих на стоимость продажи земельных участков, является месторасположение в более выгодных условиях. Для участков Московской области за единицу сравнения принят параметр «удаление от МКАД».



Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 1-я. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» под ред. Лейфер Л. А.

В рамках данного Отчета Оценщик использовал след. формулу:  $y=2,73x^{-0,48}$ . Расчет величины корректировки на местоположение приведен в следующей таблице.

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удаление от МКАД, км	45,0	44,0	40,0	25,0	80,0	25,0
Относительная расчетная стоимость	0,44	0,44	0,46	0,58	0,33	0,58
Корректировка на общую площадь, %	-	0%	-4%	-24%	33%	-24%

## ОКРУЖАЮЩАЯ ЗАСТРОЙКА. НАЛИЧИЕ ПОДЪЕЗДНЫХ ПУТЕЙ

Все сравниваемые участки находятся в районах малоэтажной и индивидуальной жилой застройки; объектов рекреации, котртеджно-дачного строительства. Имеется сопоставимый выезд на крупные магистрали области, расстояние до остановок общественного транспорта; круглогодичный подъезд введения корректировки не требуется.

## ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

Установлено, что объекты меньшей площадью обладают большей ликвидностью и инвестиционной привлекательностью в связи с меньшими финансовыми вложениями. Большие участки продаются дешевле, чем участки меньшего размера в пересчете на стоимость 1 сот. общей площади. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки.

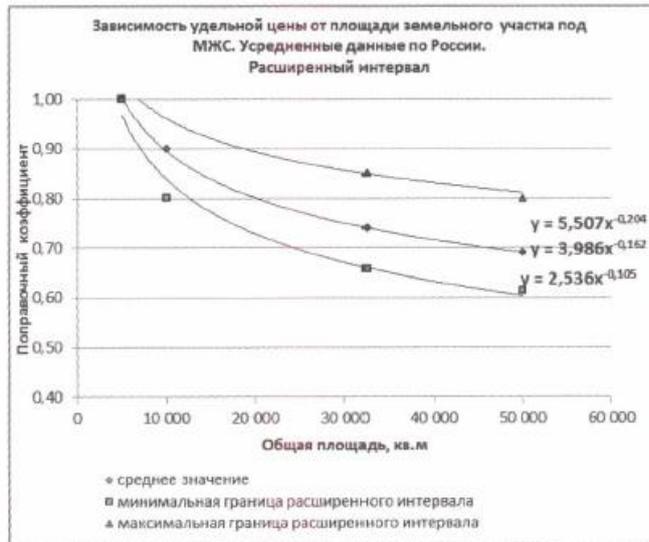


Рис. 24

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 3000 кв.м (0,3 га)

В рамках данного Отчета Оценщик использовал след. формулу:  $y=3,986x^{-0,162}$ . Расчет величины корректировки на площадь приведен в следующей таблице.

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь ЗУ, кв.м	196 200,0	146 700,0	85 508,0	230 000,0	280 000,0	200 000,0
Относительная расчетная стоимость	0,55	0,58	0,63	0,54	0,52	0,55
Корректировка на общую площадь, %	-	-5%	-13%	2%	6%	0%

## ТОПОГРАФИЯ

Все участки представляют собой строительные площадки с ровным рельефом, с незначительным перепадом высот, что неизбежно при большой площади, относительно правильной геометрической формы. Корректировки на различие в параметре не требуются.

## НАЛИЧИЕ СТРОЕНИЙ

Оцениваемый участок является незастроенным, как и аналоги №1 и №3-№5, в то время как объект-аналог №2 имеет ветхие строения на участке. Корректировка на наличие дополнительных затрат на снос, демонтаж и утилизацию отходов составит (-6%).

## на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.01.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2020 г.)

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с <b>ветхими зданиями, строениями или сооружениями</b> , подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения или выкупа у собственников	0,81	0,94	0,88

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах:  
 - нижняя граница значений - плотно застроенные земельные участки, с высокими затратами на снос, транспортировку лома  
 - верхняя граница – участки с ветхими объектами, материалы которых можно вторично использовать.

Источники: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrekcirovki-stoimosti-zemli/1620-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrekcirovki-na-01-01-2020-goda>

### КОММУНИКАЦИИ

Оцениваемый земельный участок, как и все Аналоги №1-№5, располагает инженерными коммуникациями по границе участка. Т.к. на участках не имеется действующей застройки, и соответственно, разводки по участкам коммуникационных сетей, корректировка на различие в параметре не требуется.

### ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территории, общие принципы и порядок проведения которого устанавливается Федеральными законами.

### СЕРВИТУТЫ

Все объекты недвижимости обладают стандартными сервитутами, без корректировок.

Прочие корректировки не вводились, т.к. по остальным параметрам все объекты находятся в сопоставимых условиях или имеют сопоставимые характеристики.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения стоимости 1 кв.м. оцениваемого земельного участка определялись, исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S), \text{ где:}$$

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;  
 S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;  
 M – количество поправок введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;  
 N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, по состоянию на 20 декабря 2019 года с учетом округления, составляет:

Наименование	Рыночная стоимость*, руб.
Земельный участок, кадастровый номер 50:31:0020501:22, общей площадью 196 200,0 кв.м, категория : земли населенных пунктов, разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка, расположенный по адресу: Московская область, Чеховский район, СП Стремилдовское, в р-не д. Венюково*	185 409 000

\* В соответствии с данными подпункта 6 пункта 2 статьи 146 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, «операции по реализации земельных участков (долей в них)» не признаются объектами налогообложения.

## 9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

### 9.1 МЕТОДОЛОГИЯ СОГЛАСОВАНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки — затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

**Согласование результата оценки** - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

Целью сведения результатов используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

**Сравнительный подход** использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка.

Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленивать и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

**Затратный подход** позволяет определить затраты на изготовление и реализацию нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты.

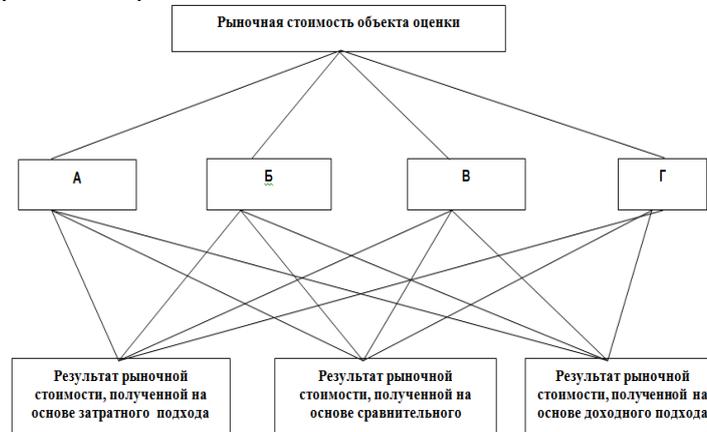
С учетом сложившейся ситуации на рынке, результат, полученный на основе затратного подхода, по нашему мнению, наименее надежен, чем остальные. Затратный подход следует принять во внимание, но присвоить ему минимальную весомость.

**Доходный подход** капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения.

Но в доходном подходе используются прогнозные величины ставок арендной платы. Отсутствие надежной информации о будущем развитии регионального рынка аренды недвижимости не позволяет получить максимально достоверную оценку стоимости объекта(ов) на основе доходного подхода.

Популярным методом, используемым при согласовании результатов оценки, является Метод анализа иерархий (МАИ), опирающийся на многокритериальное описание проблемы, который был предложен и детально описан Саати Т. в своей работе «Принятие решений: метод анализа иерархий». Метод Анализа Иерархий представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки и основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии.

**Этап декомпозиции проблемы** предполагает построение дерева иерархий, включающее цель, расположенную в его вершине, промежуточные уровни (критерии) и альтернативы, формирующие самый нижний иерархический уровень. На *рис. 9.1* представлено дерево иерархий для принятия решения о величине рыночной стоимости объекта оценки на основе альтернативных результатов определения стоимости объекта тремя подходами: затратным, сравнительным и доходным.



**Рис. 9.1. Дерево иерархии для согласования результата оценки**

Для целей согласования результатов, полученных на основе применения трех подходов используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

1. верхний уровень - цель - оценка рыночной стоимости недвижимости;
2. промежуточный уровень - критерии согласования;
3. нижний уровень - альтернативы - результаты оценки, полученные различными методами.

Для целей согласования результатов оценки используются следующие критерии согласования:

- ✓ «А» - критерий, учитывающий намерения инвестора (продавца, покупателя);
- ✓ «Б» - критерий, учитывающий характеристики информации (тип, качество), на основе которых проводится согласование;
- ✓ «В» - критерий, учитывающий конъюнктурные колебания рынка;
- ✓ «Г» - критерий, учитывающий специфические особенности объекта оценки (местоположение, размер, потенциальная доходность).

**На следующем этапе** необходимо построить (в соответствии с используемым деревом иерархий) матрицу парных сравнений критериев и альтернативных вариантов по выделенным критериям. Для каждого критерия, по которому проводится сравнение альтернатив, строятся обратно симметричные матрицы с использованием шкалы качественных оценок «1-9».

Попарные сравнения проводятся в терминах доминирования одной альтернативы над другой. Полученные суждения выражаются в целых числах с учётом девятибалльной шкалы. Преимущества именно этой шкалы качественных оценок отмечают многие исследователи, так как она позволяет наилучшим образом учесть степень отличия и имеет наименьшее среднеквадратическое отклонение.

Шкала относительной важности факторов при их парном сравнении приведена ниже и задана в виде таблицы лингвистических значений факторов.

**Шкала относительной важности факторов для проведения попарных сравнений**

Важность	Определение	Комментарий
1	Равная важность	Равная важность
3	Умеренное превосходство одного над другим	Умеренное превосходство одного над другим
5	Существенное или сильное превосходство	Существенное превосходство одного над другим
7	Значительное превосходство	Значительное превосходство одного над другим
9	Очень сильное превосходство	Очень сильное превосходство одного над другим
2, 4, 6, 8	Промежуточные решения между двумя соседними суждениями	Применяются в компромиссном случае
Обратные величины	Если при сравнении одного вида деятельности с другим получено одно из вышеуказанных чисел (например 3), то	Если над диагональю стоит целое число, то под диагональю его обратное значение.

Важность	Определение	Комментарий
приведённых выше чисел	при сравнении второго вида деятельности с первым получим обратную величину (т.е. 1/3)	

Сравнение ведем по принципу «фактор строки к фактору столбца».

Если при парном сравнении фактора  $C_i$  с фактором  $C_j$  по шкале относительной важности факторов получено  $a(i,j) = b$ , то при сравнении фактора  $C_j$  с фактором  $C_i$  получаем  $a(j,i) = 1/b$ .

Матрицы парных сравнений представляют собой обратно симметричные матрицы, на главной диагонали которых находятся единицы.

Обратно симметричная матрица парных сравнений элементов матрицы парных сравнений по шкале относительной важности будет иметь следующий вид.

#### Матрица парных сравнений

	$C_1$	$C_2$	...	$C_N$	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
$C_1$	1	$W_1/W_2$	...	$W_1/W_N$	$K_1 = ((1 * (W_1/W_2) * ... * (W_{1N}/W_{1N})))^{1/N}$	$K_{1H} = K_1 / \sum_i K_i$
$C_2$	$W_2/W_1$					
...	...		1		...	...
$C_N$	$W_N/W_1$	$W_N/W_2$	...	1	$K_N = ((W_N/W_1) * (W_N/W_2) * ... * 1)^{1/N}$	$K_{NH} = K_N / \sum_i K_i$
Сумма					$\sum_i K_i$	1.0
Отношение согласования ОС						

Далее для каждого элемента иерархии определяется коэффициент его весомости по формуле:

$$k_j = \left( \prod_i^N W_j / W_i \right)^{1/N}, \text{ где}$$

$W_j/W_i$  - число, соответствующее значимости объекта  $C_j$  по сравнению с объектом  $C_i$  по шкале относительной важности;

$k_j$  - коэффициент весомости  $C_j$  элемента иерархии;

$N$  - число критериев, если сравнение проводится среди них, или число альтернатив, если альтернативы сравниваются по каждому критерию (размерность матрицы).

Полученные коэффициенты весомости нормируются:

$$k_{jH} = \frac{k_j}{\sum_j k_j}$$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение нормированных коэффициентов весомости каждого элемента иерархии.

На основе вышеизложенной методики проводится оценка компонент вектора коэффициентов весомости для критериев.

#### Матрица попарного сравнения критериев и значения их приоритетов

Какой из критериев важнее?

	Элемент матрицы				Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
	А	Б	В	Г		
А	1	7	1/2	1/2	1,150	0,4948
Б	1/7	1	1/3	1/7	0,287	0,3239
В	2	3	1	1/2	1,316	0,1150
Г	2	7	2	1	2,300	0,0664
Сумма					Сумма	5,053
Lmax==4.17			ИС= 0,06		ОС =6,67%	

При попарном сравнении альтернатив, особенно при близких оценках их показателей возможны ошибки в суждениях, поэтому МАИ предусматривает специальный механизм определения согласованности оценок.

Расчет показателей согласованности выполняется следующим образом.

Определяется приближенная оценка главного собственного значения матрицы суждений. Для этого суммируется каждый столбец матрицы парных сравнений, затем сумма первого столбца умножается на величину первой компоненты нормализованного вектора коэффициентов (приоритетов), сумма второго столбца – на вторую компоненту и т.д., затем полученные числа суммируются. Таким образом, получаем приближенную оценку главного собственного значения матрицы суждений  $L_{max}$ , которая называется оценкой максимума или главного значения матрицы. Это приближение используется для оценки согласованности суждений эксперта. Чем ближе  $L_{max} \times N$ , тем более согласованным является представление в матрице суждений.

Отклонение от согласованности могут быть выражены величиной, которая называется индексом согласованности (ИС), который дает информацию о степени нарушения согласованности.

$$ИС = (L_{max} - N)/(N - 1),$$

где  $N$  – размерность матрицы;  
 $L_{max}$  – оценка максимума или главного значения матрицы.

При оценивании величины порога несогласованности суждений для матриц размером от 1 до 15 методом имитационного моделирования получены оценки случайного индекса (СИ). СИ является индексом согласованности для сгенерированной случайной случайным образом ( по шкале от 1 до 9) положительной обратно симметричной матрицы.

Автором МАИ рекомендуются следующие средние (модельные) СИ для матриц размером от 1 до 15:

Размер матрицы	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Случайный индекс (СИ)	0	0	0,58	0,9	1,12	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49	1,51	1,48	1,56	1,57	1,59

Отношение ИС к среднему значению СИ для матрицы суждений того же порядка Саати называет отношением согласованности (ОС):

$$ОС = \frac{ИС}{СИ} \text{ при } N=const.$$

Величина ОС должна быть порядка 10% или менее, чтобы быть приемлемой. В некоторых случаях допускается ОС до 20%, но не более, иначе суждения Оценщика, на основе которых заполнена исследуемая матрица, сильно рассогласованы.

Если ОС выходит за эти пределы, то эксперту следует заново исследовать содержательную сторону матрицы и соответствующие количественные оценки элементов и внести необходимые изменения в исходные данные

В данном отчете проверка матрицы критериев на согласованность показала, что  $ИС = 0,08$ ;

$$ОС = \frac{0,06}{0,9} = 6,67\%, \text{ что удовлетворяет необходимым требованиям.}$$

Затем проводится оценка компонента вектора коэффициентов весомости результатов оценки рыночной стоимости, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, по каждому из выбранных критериев.

### **1. Согласование по критерию «А» (намерение инвестора и продавца)**

*Какая из альтернатив наиболее вероятна?*

	З	С	Д	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
С	1	1/3	7	1,3264	0,3519
З	3	1	3	2,0801	0,5519
Д	1/7	1/3	1	0,3625	0,0962
Сумма				3,7689	1,0000
Lmax= 3,0		ИС= 0,0		ОС = 0%	

### **2. Согласование по критерию «Б» (тип, качество, количество данных на основе которых проводится анализ)**

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	З	С	Д	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
С	1	1/7	1	0,5228	0,1522
З	7	1	1	1,9129	0,5568
Д	1	1	1	1,0000	0,2911
Сумма				3,4357	1,0000
Lmax= 3,0		ИС= 0,0		ОС = 0%	

### 3. Согласование по критерию «В» (способность учитывать конъюнктурные колебания рынка)

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	С	З	Д	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
С	1	1	5	1,7100	0,5190
З	1	1	1	1,0000	0,3035
Д	1/5	1	1	0,5848	0,1775
Сумма				3,2948	1,000
Lmax= 3,0		ИС= 0,0		ОС = 0%	

### 4. Согласование по критерию «Г» (способность учитывать специфические особенности объекта оценки)

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	С	З	Д	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
С	1	1	3	1,4422	0,4600
З	1	1	1	1,0000	0,3189
Д	1/3	1	1	0,6934	0,2211
Сумма				3,1356	1,000
Lmax= 3,0		ИС= 0,0		ОС = 0%	

В результате расчетов, проведенных на основе вышеизложенной методики оценки коэффициентов весомости, получены следующие обобщенные коэффициенты весомости для оценки рыночной стоимости объекта оценки:

**Итоговое значение весов каждого подхода (расчет 3-мя подходами)**

	А	Б	В	Г	Обобщенный коэффициент весомости
	0,4948	0,3239	0,1150	0,0664	
З	0,0962	0,2911	0,1775	0,2211	0,1060
С	0,5519	0,5568	0,3035	0,3189	0,4530
Д	0,5190	0,4600	0,5519	0,2211	0,4410
Сумма					1,00

Последним шагом согласования цены объекта оценки является расчет стоимости объекта оценки по формуле:

$$C = (ЗС \times k_з) + (СС \times k_с) + (ДС \times k_д) \text{ где}$$

**ЗС** - стоимость объекта оценки, полученная методом затратного подхода;

**СС** - стоимость объекта оценки, полученная методом сравнительного подхода;

**ДС** - стоимость объекта оценки, полученная методом доходного подхода;

**k<sub>з</sub>, k<sub>с</sub>, k<sub>д</sub>** – обобщенные коэффициенты весомости результатов, полученных на основе каждого подхода

В виду того, что не представляется возможным произвести расчет рыночной стоимости земельного участка, расположенного в Московской области, в рамках затратного и доходного подходов, рыночная стоимость объекта оценки принимается равной рыночной стоимости, определенной в рамках сравнительного подхода, коэффициент 1,0.

Согласование рыночной стоимости объектов оценки выполнено в табл. 9.1 представленной ниже.

Таблица 9.1

## Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Значение результатов оценки, с учетом НДС (20%) руб.			
Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
<b>Объекты недвижимости, расположенные в г. Москва</b>			
Весовой коэффициент	0,1060	0,453	0,441
Здание, назначение: нежилое, 5-этажный (подземных этажей -1), кадастровый номер 77:01:0006028:1026, общей площадью 1 022,9 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, Земляной Вал ул., д.65, строен. 2*	103 527 132	135 254 460	99 962 857
Весовой коэффициент	-	-	1
Право аренды земельного участка, кадастровый номер 77:01:0006028:16, общей площадью 408,0 кв.м, категория : земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения, расположенный по адресу: г. Москва, Земляной Вал ул., вл.65, строен. 2**	Не применялся. Обоснованный отказ	Не применялся. Обоснованный отказ	80 604 035
<b>Объект недвижимости, расположенный в Московской области</b>			
Весовой коэффициент	-	1	-
Земельный участок, кадастровый номер 50:31:0020501:22, общей площадью 196 200,0 кв.м, категория : земли населенных пунктов, разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка, расположенный по адресу: Московская область, Чеховский район, СП Стремилоское, в р-не д. Венюково**	Не применялся. Обоснованный отказ	185 409 000	Не применялся. Обоснованный отказ

Таблица 9.2.

## Итоговая рыночная стоимость представленных к оценке объектов недвижимого имущества:

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.	
	С учетом НДС (20%)	Без учета НДС
Здание, назначение: нежилое, 5-этажный (подземных этажей -1), кадастровый номер 77:01:0006028:1026, общей площадью 1 022,9 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, Земляной Вал ул., д.65, строен. 2*	119 183 226	99 319 355
Право аренды земельного участка, кадастровый номер 77:01:0006028:16, общей площадью 408,0 кв.м, категория : земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения, расположенный по адресу: г. Москва, Земляной Вал ул., вл.65, строен. 2**	80 604 035	67 170 029
<b>ИТОГО ИМУЩЕСТВЕННЫЙ КОМПЛЕКС</b>	<b>199 787 261</b>	<b>166 489 384</b>
Земельный участок, кадастровый номер 50:31:0020501:22, общей площадью 196 200,0 кв.м, категория : земли населенных пунктов, разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка, расположенный по адресу: Московская область, Чеховский район, СП Стремилоское, в р-не д. Венюково**	185 409 000	185 409 000

\*стоимость объекта недвижимости указана без учета стоимости права аренды земельного участка, выделенного для его эксплуатации

\*\* В соответствии с данными подпункта 6 пункта 2 статьи 146 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, «операции по реализации земельных участков (долей в них)» не признаются объектами налогообложения. Продажа прав аренды (статья 39 НК РФ) не является реализацией, поскольку не подразумевает перехода права собственности. Следовательно, при операциях по передаче (продаже, переуступке) права на заключение договора аренды возникает обязательство по уплате НДС.

Генеральный директор:  
Куликов А.В.

Оценщик:  
член СРО «Региональная ассоциация оценщиков», номер по реестру 00484 от 28.10.2014г., Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №00919 от 13.12.2016г.  
Плешкин А.М.



Таблица 9.1

## Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Значение результатов оценки, с учетом НДС (20%) руб.			
Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
<b>Объекты недвижимости, расположенные в г. Москва</b>			
Весовой коэффициент	0,1060	0,453	0,441
Здание, назначение: нежилое, 5-этажный (подземных этажей -1), кадастровый номер 77:01:0006028:1026, общей площадью 1 022,9 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, Земляной Вал ул., д.65, строен. 2*	103 527 132	135 254 460	99 962 857
Весовой коэффициент	-	-	1
Право аренды земельного участка, кадастровый номер 77:01:0006028:16, общей площадью 408,0 кв.м, категория : земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения, расположенный по адресу: г. Москва, Земляной Вал ул., вл.65, строен. 2**	Не применялся. Обоснованный отказ	Не применялся. Обоснованный отказ	80 604 035
<b>Объект недвижимости, расположенный в Московской области</b>			
Весовой коэффициент	-	1	-
Земельный участок, кадастровый номер 50:31:0020501:22, общей площадью 196 200,0 кв.м, категория : земли населенных пунктов, разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка, расположенный по адресу: Московская область, Чеховский район, СП Стремилоское, в р-не д. Венюково**	Не применялся. Обоснованный отказ	185 409 000	Не применялся. Обоснованный отказ

Таблица 9.2.

## Итоговая рыночная стоимость представленных к оценке объектов недвижимого имущества:

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.	
	С учетом НДС (20%)	Без учета НДС
Здание, назначение: нежилое, 5-этажный (подземных этажей -1), кадастровый номер 77:01:0006028:1026, общей площадью 1 022,9 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, Земляной Вал ул., д.65, строен. 2*	119 183 226	99 319 355
Право аренды земельного участка, кадастровый номер 77:01:0006028:16, общей площадью 408,0 кв.м, категория : земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения, расположенный по адресу: г. Москва, Земляной Вал ул., вл.65, строен. 2**	80 604 035	67 170 029
<b>ИТОГО ИМУЩЕСТВЕННЫЙ КОМПЛЕКС</b>	<b>199 787 261</b>	<b>166 489 384</b>
Земельный участок, кадастровый номер 50:31:0020501:22, общей площадью 196 200,0 кв.м, категория : земли населенных пунктов, разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка, расположенный по адресу: Московская область, Чеховский район, СП Стремилоское, в р-не д. Венюково**	185 409 000	185 409 000

\*стоимость объекта недвижимости указана без учета стоимости права аренды земельного участка, выделенного для его эксплуатации

\*\* В соответствии с данными подпункта 6 пункта 2 статьи 146 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, «операции по реализации земельных участков (долей в них)» не признаются объектами налогообложения. Продажа прав аренды (статья 39 НК РФ) не является реализацией, поскольку не подразумевает перехода права собственности. Следовательно, при операциях по передаче (продаже, переуступке) права на заключение договора аренды возникает обязательство по уплате НДС.

Генеральный директор:  
Куликов А.В.

Оценщик:  
член СРО «Региональная ассоциация оценщиков», номер по реестру 00484 от 28.10.2014г., Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №00919 от 13.12.2016г.  
Плешкин А.М.



«13» февраля 2020 г.

---

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

### Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями и дополнениями).
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297 (в действующей на дату составления отчета редакции);
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298 (в действующей на дату составления отчета редакции);
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299 (в действующей на дату составления отчета редакции);
6. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 г. № 328;
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
8. Международные стандарты оценки МСО (ISV) 2017 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
9. Европейские стандарты оценки ЕСО (ESV) 2016 Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).
10. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Региональная ассоциация оценщиков».

### Справочная литература

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
2. Internet – ресурсы: указаны по тексту Отчета.

### Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д, Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.

## ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

### Приложение 1

## ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

**Отчет об оценке** - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3) стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

**Подход к оценке** - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

**Затраты на воспроизводство объекта оценки** - затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

**Затраты на замещение объекта оценки** - затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

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

**Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

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

**Ликвидационная стоимость объекта оценки** - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества

**Инвестиционная стоимости объекта оценки** - стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки

**Приложение 2**

**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ  
ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350062, Краснодарский край  
г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1

тел/факс: 8 (861) 201-14-04  
E-mail: sro.raoyufo@gmail.com  
[www.srogaio.ru](http://www.srogaio.ru)

**ВЫПИСКА  
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению  
**Общества с ограниченной ответственностью «Центр независимой  
экспертизы собственности»**

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Плешкин Андрей Михайлович**

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО  
**«28» октября 2014** года за регистрационным номером **№ 00484**

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: **НЕТ**

Данные сведения предоставлены по состоянию на «23» мая 2017г.

Дата составления выписки «23» мая 2017 г.

Президент СРО РАО



К. И. Овчинников

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

«13» декабря 2016 г.  
дата выдачи свидетельства

№ 00919  
номер свидетельства

**Плешкин  
Андрей Михайлович**

ИНН 770700313066

125047, г. Москва, ул. Фадеева, д.6. кв. 106

Паспорт: 4506 954095, 26.01.2004, выдан Паспортным столом №1 ОВД Тверского р-на  
г. Москвы, код подразделения 772-114

является членом СРО Региональная  
ассоциация оценщиков и имеет право на  
осуществление оценочной деятельности на территории  
Российской Федерации



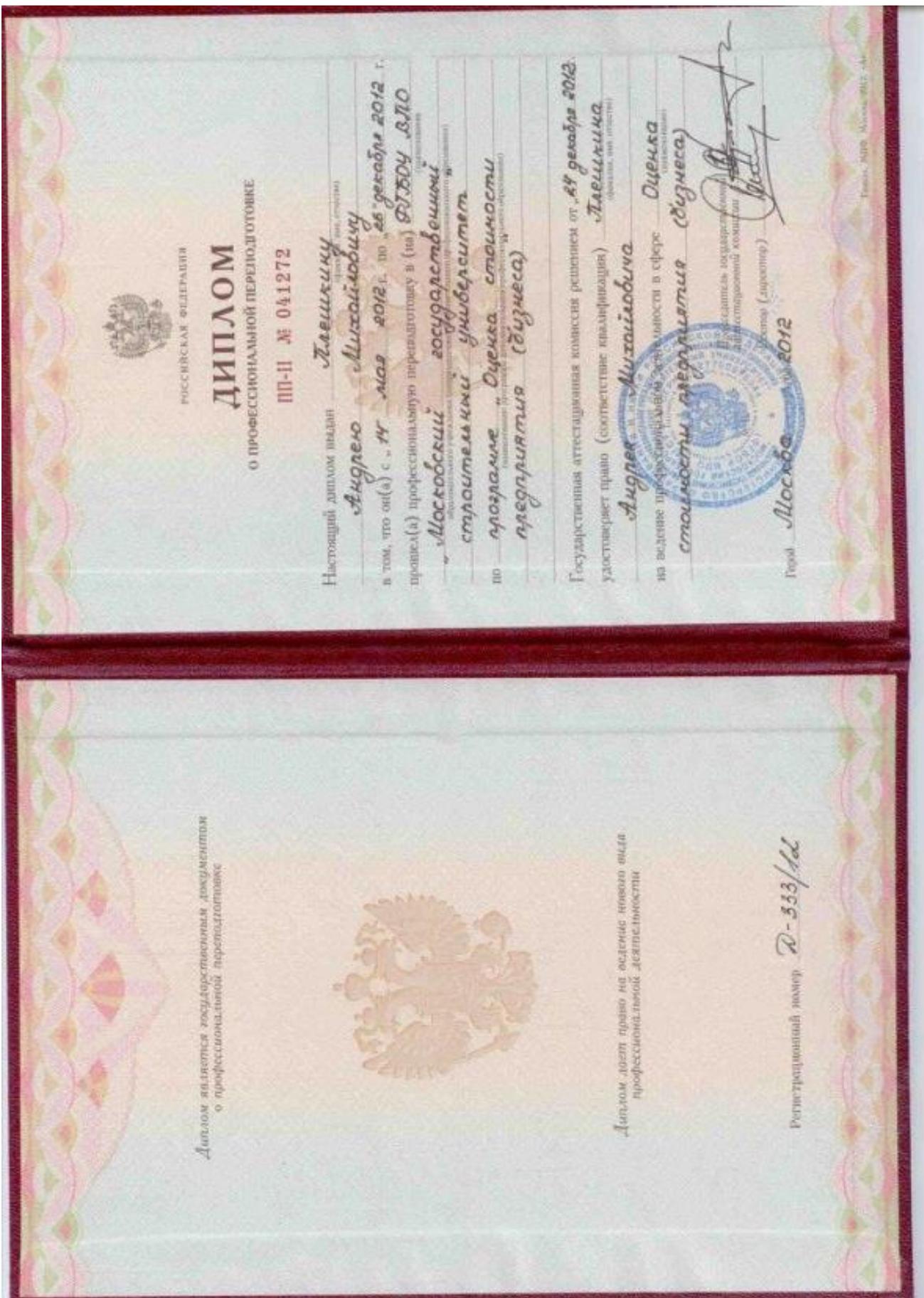
Президент СРО РАО

К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу:  
г. Краснодар, ул. Ставропольская, д.5.

 <b>АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</b>	<b>ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/90646/18-01 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>									
г.Москва	26 ноября 2019 г.									
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>										
СТРАХОВЩИК	<b>АО «АльфаСтрахование»</b> Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000365 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.									
СТРАХОВАТЕЛЬ	<b>Оценщик Плешкин Андрей Михайлович</b> Адрес регистрации и/или ИНН: 770700313066									
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 26 ноября 2019 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2020 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.									
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	<p>в период с 1 января 2019 г. по 25 ноября 2019 г. составляет 30001000 руб. (Тридцать миллионов одна тысяча рублей 00 копеек).</p> <p>в период с 26 ноября 2019 г. по 31 декабря 2020 г. составляет 51000000 руб. (Пятьдесят один миллион рублей 00 копеек)</p> <p><b>Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)</b></p> <p><i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i></p>									
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)									
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	<p>Страховая премия по настоящему по настоящему Договору составляет 28370 руб. (Двадцать восемь тысяч триста семьдесят рублей 00 копеек).</p> <p>Страховая премия должна быть оплачена Страхователем путем безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика 2-мя взносами в следующем порядке:</p> <table border="1" data-bbox="515 1149 1497 1216"> <thead> <tr> <th>Взнос</th> <th>Сумма, руб.</th> <th>Оплачивается в срок до:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>10500 (Десять тысяч пятьсот рублей 00 копеек)</td> <td>31 января 2019 г.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>17870 (Семнадцать тысяч восемьсот семьдесят рублей 00 копеек)</td> <td>30 декабря 2019 г.</td> </tr> </tbody> </table> <p>В случае неоплаты очередного страхового взноса в размере и в срок, предусмотренный настоящим Полисом, последний автоматически досрочно прекращает свое действие, со дня, следующего за последним днем срока оплаты очередного взноса, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении Полиса и без подписания двустороннего соглашения о расторжении Полиса. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.»</p> <p>Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.</p>	Взнос	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:	1	10500 (Десять тысяч пятьсот рублей 00 копеек)	31 января 2019 г.	2	17870 (Семнадцать тысяч восемьсот семьдесят рублей 00 копеек)	30 декабря 2019 г.
Взнос	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:								
1	10500 (Десять тысяч пятьсот рублей 00 копеек)	31 января 2019 г.								
2	17870 (Семнадцать тысяч восемьсот семьдесят рублей 00 копеек)	30 декабря 2019 г.								
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.									
СТРАХОВОЙ РИСК	<p>Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование.</p> <p>Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;</p> <p>при условии, что:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 1 января 2019 г. по 31 декабря 2020 г.;</li> <li>- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;</li> <li>- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 1 января 2019 г. по 31 декабря 2020 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.</li> </ul>									

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	<p>Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.</p>
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	<p>Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.</p>
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	<p>По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования.</p> <p>Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p>
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);</li> <li>• целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);</li> <li>• расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;</li> <li>• судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора.</li> </ul> <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельства, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.</p> <p>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	<p>Российская Федерация</p>
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.</p> <p>В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	<p>Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.</p> <p>Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Пискарев Тимофей Сергеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.15-80, эл. почта: PiskarevTS@alfastrah.ru;</li> <li>- Кожмякин Александр Алексеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.56-73, эл. почта: KozhemyakinAA@alfastrah.ru;</li> </ul> <p>Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Плешкин Андрей Михайлович эл. почта: ae@sier.ru</li> </ul> <p>Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>
ПРИЛОЖЕНИЯ:	<p>1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика;</p> <p>2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</p>
<p>СТРАХОВАТЕЛЬ:</p>  <p>Плешкин Андрей Михайлович</p>	<p>СТРАХОВЩИК:</p> <p>АО «АльфаСтрахование»</p>  <p>в лице <u>Руководителя</u> Управления коммерческого страхования Корпоративного блока МРЦ Шувалова Антона Сергеевича, действующего на основании доверенности №11865/18 от "27" октября 2018 г.</p> <p>Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/90646/18</p>





<b>ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/90221/19 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		 <b>АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</b>																					
г. Москва		9 декабря 2019 г.																					
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>																							
<b>СТРАХОВЩИК</b>	<b>АО «АльфаСтрахование»</b> Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.																						
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности» (ООО «ЦНЭС»)</b> 107023, город Москва, улица Семёновская М., дом 9 строение 3, помещение XXIV, комната №2 ИНН: 7702019460																						
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2020 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.																						
<b>СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</b>	Страховая сумма составляет: 2 001 000 000.00 руб. (Два миллиарда один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай составляет: 1 001 000 000.00 руб. (Один миллиард один миллион рублей 00 копеек) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i>																						
<b>ФРАНШИЗА</b>	Франшиза не установлена (отсутствует)																						
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.</b>	Страховая премия по настоящему Договору составляет 512 000.00 руб. (Пятьсот двенадцать тысяч рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика 4-мя взносами в следующем порядке:																						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Взнос</th> <th>Сумма, руб.</th> <th></th> <th>Оплачивается в срок до:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>128 000.00</td> <td>Сто двадцать восемь тысяч рублей 00 копеек</td> <td>1 февраля 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>128 000.00</td> <td>Сто двадцать восемь тысяч рублей 00 копеек</td> <td>1 апреля 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>128 000.00</td> <td>Сто двадцать восемь тысяч рублей 00 копеек</td> <td>1 июля 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>128 000.00</td> <td>Сто двадцать восемь тысяч рублей 00 копеек</td> <td>1 октября 2020 г.</td> </tr> </tbody> </table>	Взнос	Сумма, руб.		Оплачивается в срок до:	1	128 000.00	Сто двадцать восемь тысяч рублей 00 копеек	1 февраля 2020 г.	2	128 000.00	Сто двадцать восемь тысяч рублей 00 копеек	1 апреля 2020 г.	3	128 000.00	Сто двадцать восемь тысяч рублей 00 копеек	1 июля 2020 г.	4	128 000.00	Сто двадцать восемь тысяч рублей 00 копеек	1 октября 2020 г.		
Взнос	Сумма, руб.		Оплачивается в срок до:																				
1	128 000.00	Сто двадцать восемь тысяч рублей 00 копеек	1 февраля 2020 г.																				
2	128 000.00	Сто двадцать восемь тысяч рублей 00 копеек	1 апреля 2020 г.																				
3	128 000.00	Сто двадцать восемь тысяч рублей 00 копеек	1 июля 2020 г.																				
4	128 000.00	Сто двадцать восемь тысяч рублей 00 копеек	1 октября 2020 г.																				
	В случае неоплаты очередного страхового взноса в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие, со дня, следующего за последним днем срока оплаты очередного взноса, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 15 (Пятнадцати) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.																						
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.																						
<b>СТРАХОВОЙ РИСК</b>	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования); Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: <ul style="list-style-type: none"> <li>- претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда;</li> <li>- действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2020 г. (обе даты включительно);</li> <li>- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;</li> <li>- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной Страхователю в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2020 г. (обе даты</li> </ul>																						

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора. Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.								
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.								
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.								
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> <li>• реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);</li> <li>• целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);</li> <li>• расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;</li> <li>• судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда</li> </ul> По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.								
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта: <table border="1" data-bbox="568 1025 1476 1216"> <tr> <td>Сумма страхового возмещения, руб.</td> <td>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</td> </tr> <tr> <td>До 40 000 000</td> <td>5 (Пять)</td> </tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td> <td>10 (Десять)</td> </tr> <tr> <td>Свыше 200 000 000</td> <td>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней</td> </tr> </table> Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)	Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)								
До 40 000 000	5 (Пять)								
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)								
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней								
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация								
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.								
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Пискарев Тимофей Сергеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.15-80, эл. почта: PiskarevTS@alfastrah.ru; - Кожемякин Александр Алексеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.56-73, эл. почта: KozhemyakinAA@alfastrah.ru; Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Вербич Юрий Васильевич, эл. почта: ae@cier.ru Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.								
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.								
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности» (ООО «ЦНЭС»)	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"								
В лице Генерального директора Куликова Алексея Викторовича, действующего на основании Устава	в лице Руководителя корпоративного блока Вараксиной Натальи Владимировны, действующего на основании доверенности №9474/19N от "20" ноября 2019 г.								

Договор (Первичный/Пролонгация) - Первичный  
Исп. Пискарев Т.С. +74957880999#1580

**КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА**

## Объекты-аналоги в рамках сравнительного подхода\*

Здесь и далее для всех аналогов дата публикации, предшествующая дате оценки, указана дополнительно в разделе «статистика просмотров»

**Здание, 2 976 м<sup>2</sup>**  
Москва, ЦАО, р-н Таганский, Тетеринский пер., 4С1 На карте  
Таганская - 5 мин. пешком

730 000 000 ₽  
245 296 ₽ за м<sup>2</sup>  
Следить за изменением цены  
УСН

PRO  
**Leadman Brokers**  
Агентство недвижимости  
На рынке с с 2005 года года  
Еще 61 объект  
**+7 985 910-49-05**  
SMS доставлены не будут, звоните  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка  
Написать сообщение

2 976 м<sup>2</sup> 4 этажа 1962  
Площадь Этажность Год постройки

Продается особняк в центре Москвы с арендаторами.

Четырехэтажное нежилое здание построено в 1962г. В 1996 году здание было куплено для реконструкции под сдачу в аренду Внешнеторговой организации Техмашэкспорт. Здание переделано под расположение торговых представительств, много холлов, мест общего пользования и переговорных помещений.

Общая площадь (включая подвал и мансарду) 2976 кв. м.  
Площадь рабочих помещений около 2000 кв. м.

Продается особняк в центре Москвы с арендаторами.

Четырехэтажное нежилое здание построено в 1962г. В 1996 году здание было куплено для реконструкции под сдачу в аренду Внешнеторговой организации Техмашэкспорт. Здание переделано под расположение торговых представительств, много холлов, мест общего пользования и переговорных помещений.

Общая площадь (включая подвал и мансарду) 2976 кв. м.  
Площадь рабочих помещений около 2000 кв. м.  
На цокольном этаже здания располагается входной холл (примерно 100 кв. м.) отделанный мрамором и с высокими потолками (свыше 4 метров).

Земельный участок 12,5 соток, в аренде на 49 лет. Наземная парковка на 15 м/м.

Принимаем звонки круглосуточно, также можно писать в whatsapp, telegram.

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
Показать телефон

Условия сделки

Цена	730 000 000 ₽
Ставка	245 296 ₽ за м <sup>2</sup>
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

Искали офис в аренду?  
e1m2group.ru  
Офисы класса В в офисно-складском комплексе «Выборгская 22». Оставляйте заявку!  
Виктор Директ

Технопарк Regiva  
Продажа офисного здания рядом с м. Марьино. 100 000 руб./м2. Инфраструктура, паркинг. +7 (495) 152-84-21

циан. продажа зданий в цао м... x Купить здание в Москве - 148 с... x Купить здание 2976м² Тетеринс... x Малая Андроньевская улица, 1... x

cian.ru/sale/commercial/222583386/

Приложения Расчетный центр г... KUPVIP - скидки д... АбсолютТрикс флз... СЕРЬГИ из натурал... Яндекс

фотографии (1) Описание На карте Контактное лицо Здание, 2 976 м²

Общая площадь	2 976 м²		
Площадь участка	0,07 га	Статус участка	В собственности
Вход	Отдельный с улицы		
Парковка	Наземная	Количество парковочных мест	15

730 000 000 ₽

245 296 ₽ за м²

Следить за изменением цены

УСН

PRO

**Leadman Brokers**  
Агентство недвижимости  
На рынке с с 2005 года года  
Ещё 61 объект

**+7 985 910-49-05**

СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, сообщите, что наши это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Технопарк Perelva  
Продажа офисного здания рядом с м. Марьино. 100 000 руб./м2. Инфраструктур. паркинг. +7 (495) 152-84-21

Искали офис в аренду? etmagazin.ru

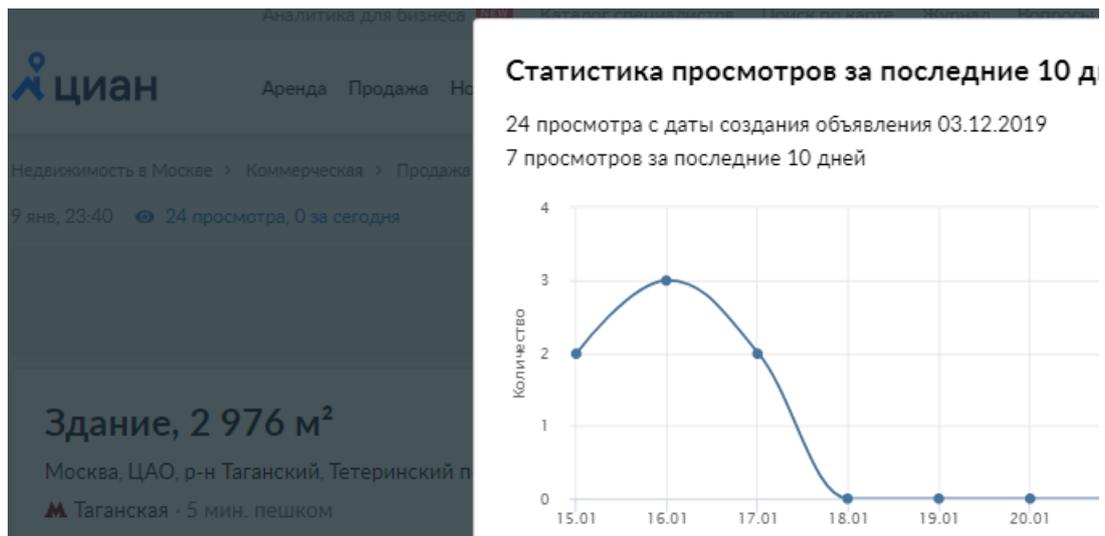
Москва, ЦАО, р-н Таганский, Тетеринский пер., 4С1  
▲ Таганская 5 мин. пешком

Пожокие рядом Инфраструктура Панорама

Отзыв о сайте

17:47 16.01.2020

<https://www.cian.ru/sale/commercial/222583386/>



Яндекс

cian.ru/sale/commercial/223070453/

Приложения Расчетный центр г... KUPVIP - скидки д... АбсолютТрикс флз... СЕРЬГИ из натурал... Яндекс

### Здание (В), 1 751,3 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, р-н Таганский, Верхняя Радищевская ул. 17/2С1 На карте  
 Таганская - 3 мин. пешком

В избранное Пожелать



16 фото

1 751,3 м<sup>2</sup> 4 этажа В  
 Площадь Этажность Класс

Предлагаем на продажу офисное помещение с отделкой в БЦ класса В площадью 1751.3 кв.м (Здание целиком). До здания 3 минуты пешком от ст.м Таганская.  
 К услугам арендаторов - охрана, интернет, телефония.  
 Провайдер: коммерческий.

400 000 000 ₽  
 228 402 ₽ за м<sup>2</sup>

PRD  
**Prædium**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2005 года  
 Еще 738 объектов

+7 917 580-05-92

СМС доставлены не будут, звоните  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Офисная недвижимость  
 Нет отзывов

Скрыть рекламу:

Не интересуюсь этой темой  
 Товар куплен или услуга найдена  
 Нарушает закон или спам  
 Мешает просмотру контента

Технопарк Речка  
 Продажа офисного здания район с м. Митино. 100 000 руб./кв.м.  
 Инфраструктура, паркинг.  
 +7 (495) 152-84-21

Отзыв о сайте

RU 15:41 16.01.2020

циан. прода: x Купить здани: x Купить здани: x Продаю зда: x Продаю зда: x Продаю зда: x Продаю зда: x Малая Андр: x

Яндекс

Фотграфии (16) Описание На карте Контактное лицо

Показать телефон

### Условия сделки

Цена	400 000 000 ₽
Ставка	228 402 ₽ за м <sup>2</sup>
Налог	НДС включен: 66 666 666 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Пожелать

### О здании

Возможное назначение	Бизнес-центр	Состояние	Офисная отделка
Общая площадь	1 751,3 м <sup>2</sup>		
Площадь участка	0,06 га		

Москва, ЦАО, р-н Таганский, Верхняя Радищевская ул. 17/2С1  
 Таганская 3 мин. пешком

Пожокие рядом Инфраструктура Панорама

400 000 000 ₽  
 228 402 ₽ за м<sup>2</sup>  
 Следить за изменением цены  
 Включены НДС

PRD  
**Prædium**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2005 года  
 Еще 738 объектов

+7 917 580-05-92

СМС доставлены не будут, звоните  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Офисная недвижимость  
 Нет отзывов

### Помещение ППА

Выкуп, аренда городских помещений. Покупка прав аренды. Согласование с БТИ, договора

PPACONSULT.RU

Отзыв о сайте

RU 17:42 16.01.2020

[Я](#) [циан. прода:](#) [x](#) [Купить здан:](#) [x](#) [Купить здан:](#) [x](#) [Продаю зда:](#) [x](#) [Малая Андр:](#) [x](#) [+](#)

[←](#) [→](#) [↻](#) [🏠](#) [cian.ru/sale/commercial/223070453/](#) [🔍](#) [☆](#) [H](#) [⋮](#)

[Приложения](#) [Расчетный центр г...](#) [KUPVIP - скидки д...](#) [АбсолютТрикс флз...](#) [СЕРЬГИ из натурал...](#) [Яндекс](#)

---

### Здание (В), 1 751,3 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, р-н Таганский, Верхняя Радищевская ул., 17/2С1 [На карте](#)

▲ Таганская · 3 мин. пешком

[❤ В избранное](#) [↻](#) [📄](#) [📷](#) [📧](#) [📧](#) [⚠ Пожаловаться](#)

ЦОКОЛЬНЫЙ ЭТАЖ



16 фото

**400 000 000 ₺** [▼](#)

228 402 ₺ за м<sup>2</sup>

[📧 Следить за изменением цены](#)  
 Включены НДС

---

PRO  
**Prædium**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2005 года  
 Еще 738 объектов

**+7 917 580-05-92**

СМС доставлены не будут, звоните  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

---

Офисная недвижимость  
 Нет отзывов

---

Скрыть рекламу: [ONIC](#)

---

### Здание (В), 1 751,3 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, р-н Таганский, Верхняя Радищевская ул., 17/2С1 [На карте](#)

▲ Таганская · 3 мин. пешком

[❤ В избранное](#) [↻](#) [📄](#) [📷](#) [📧](#) [📧](#) [⚠ Пожаловаться](#)

МАНСАРДА



16 фото

**400 000 000 ₺** [▼](#)

228 402 ₺ за м<sup>2</sup>

[📧 Следить за изменением цены](#)  
 Включены НДС

---

PRO  
**Prædium**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2005 года  
 Еще 738 объектов

**+7 917 580-05-92**

СМС доставлены не будут, звоните  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

---

Офисная недвижимость  
 Нет отзывов

---

Скрыть рекламу: [ONIC](#)

---

[Отзыв о сайте](#) **751,3 м<sup>2</sup>** **4 этажа** **В**

[Я](#) [циан. прода:](#) [x](#) [Купить здан:](#) [x](#) [Купить здан:](#) [x](#) [Продаю зда:](#) [x](#) [Малая Андр:](#) [x](#) [+](#)

[←](#) [→](#) [↻](#) [🏠](#) [cian.ru/sale/commercial/223070453/](#) [🔍](#) [☆](#) [H](#) [⋮](#)

[Приложения](#) [Расчетный центр г...](#) [KUPVIP - скидки д...](#) [АбсолютТрикс флз...](#) [СЕРЬГИ из натурал...](#) [Яндекс](#)

RU [🔊](#) [🔌](#) [🕒](#) 17:43 16.01.2020

циан. прода: x Купить здан: x Купить здан: x Продаю зда: x Продаю зда: x Продаю зда: x Продаю зда: x Малая Андр: x

cian.ru/sale/commercial/223070453/

Приложения Расчетный центр г... KUPVIP - скидки д... АбсолютТрикс фл... СЕРЬГИ из натурал... Яндекс

Фотографии (16) Описание На карте Контактное лицо Здание, 1 751,3 м<sup>2</sup>

Возможное назначение	Бизнес-центр	Состояние	Офисная отделка
Общая площадь	1 751,3 м <sup>2</sup>		
Площадь участка	0,06 га		

400 000 000 ₽  
228 402 ₽ за м<sup>2</sup>

PRIO  
Prædium  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2005 года  
Еще 738 объектов

+7 917 580-05-92

СМС доставлены не будут, звоните  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

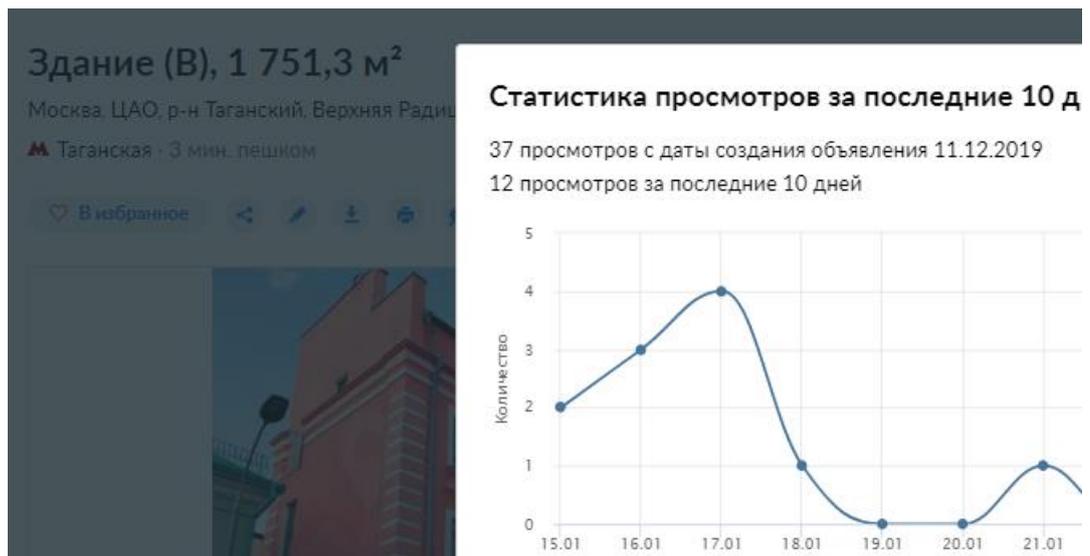
Офисная недвижимость  
Нет отзывов

Помещение ППА  
Выкуп, аренда городских помещений. Покупка прав аренды. Согласование с БТИ, договора  
PPACONSULT.RU

Технопарк Ревяка  
Помещение в офисном здании

Оценки: 17,42 16.01.2020

<https://www.cian.ru/sale/commercial/223070453/>



Яндекс. Недвижимость

Продажа

Здание (В+), 1 217,6 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, р-н Таганский, 3-й Котельнический пер., 6

Таганская - 6 мин. пешком  
Новокузнецкая - 6 мин. на транспорте  
Марксистская - 9 мин. пешком

290 000 000 Р

238 174 Р за м<sup>2</sup>

ИРРО: Сурен Манукян  
Еще 3 объекта

+7 910 431-00-47

СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Скрыть рекламу:

Не интересуюсь этой темой  
Товар куплен или услуга найдена  
Нарушает закон или спам  
Мешает просмотру контента

Бизнес-центр DM Tower  
Выгодные инвестиции в коммерческую недвижимость на этапе строительства  
Окупаемость 5 лет, доходность 17%  
+7 (495) 021-12-64  
Застройщик «КР Прометей». Проектная декларация на сайте dmtower.ru

50 фото

1 217,6 м<sup>2</sup> 3 этажа В+  
Площадь Этажность Класс

НЕПОСРЕДСТВЕННО от СОБСТВЕННИКА ДАННОГО ОБЪЕКТА!!! Без комиссий и переплат!!! Продаётся офисное здание класса В+. Три этажа плюс полноценный мансардный этаж с высоким потолком. Престижный Таганский район, от станции метро Таганская кольцевая 4 минуты пешком. Тихое место, все виды транспорта.

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	290 000 000 Р
Ставка	238 174 Р за м <sup>2</sup>
Налог	НДС включен: 49 333 333 Р
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

Искали офис в аренду?

Офисы класса В в офисно-складском комплексе «Выборгская 22». Оставляйте заявку!

ELMAGROUP.RU

Бизнес-центр DM Tower  
Выгодные инвестиции в коммерческую недвижимость на этапе строительства.  
Окупаемость 5 лет, доходность 17%  
+7 (495) 021-12-64  
Застройщик «КР Прометей». Проектная декларация на сайте dmtower.ru

15:24  
16.01.2020

17:11  
16.01.2020

Статус: x Сроки: x Продаж: x Продажа: x Аренда: x Аренда: x Продаж: x Отделы: x Публик: x Публик: x

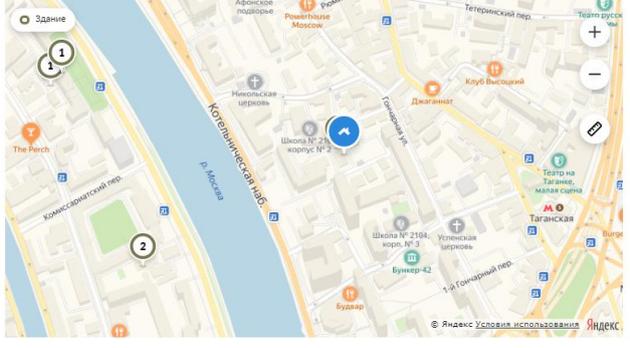
cian.ru/sale/commercial/222002978/

Приложения Расчетный центр г... КУРВИР - скидки д... АбсолютТрикс флз... СЕРБИГ из натурал... Яндекс

фотографии (50) Описание На карте Контактное лицо Здание, 1 217,6 м²

Москва, ЦАО, р-н Таганский, 3-й Котельнический пер., 6  
 Таганская 6 мин. пешком Новокузнецкая 6 мин. на транспорте Марксистская 9 мин. пешком

Пожоже рядом Инфраструктура Панорама



290 000 000 ₽  
 238 174 ₽ за м²

ПРО Сурен Манукян  
 Еще 4 объекта  
 +7 910 431-00-47

СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

Строительство зданий и сооружений  
 handbauer5.info  
 Рассчитайте предварительную стоимость строительства Вашего объекта!  
 150 тыс.м.кв  
 46 профессионалов  
 в команде 7 лет опыта

Строительство зданий и сооружений  
 handbauer5.info

О районе

Отзыв о сайте

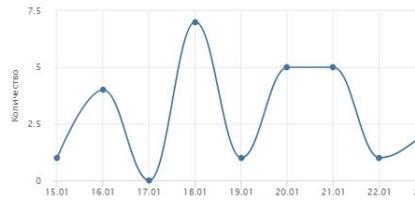
15:25 23.01.2020

<https://www.cian.ru/sale/commercial/222002978/>

Здание (В+), 1 217,6 м²  
 Москва, ЦАО, р-н Таганский, 3-й Котельнический пер., 6  
 Таганская - 6 мин. пешком Новокузнецкая - 6 мин. на транспорте Марксистская - 9 мин. пешком

В избранное

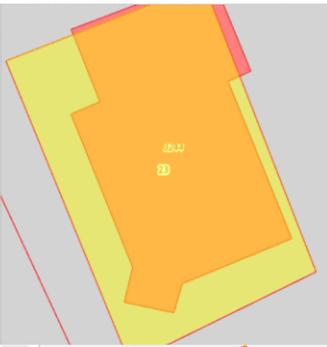
Статистика просмотров за последние 10 дней  
 134 просмотра с даты создания объявления 22.11.2019  
 29 просмотров за последние 10 дней



Земельные участки 1

1. 77:01:0002023:23  
 г Москва, пер 3-й Котельнический, вл 6  
 План ЗУ → План КК → Поиск в границах объекта →

Информация	Услуги
Вид: Земельный участок	
Кад. номер: 77:01:0002023:23	
Кад. квартал: 77:01:0002023	
Статус: Ранее учтенный	
Адрес: г Москва, пер 3-й Котельнический, вл 6	
Категория земель: Земли населенных пунктов	
Форма собственности: Собственность публично-правовых образований	
Кадастровая стоимость: 62 815 833,60 руб.	
Декларированная площадь: 624 кв. м	
Разрешенное использование: Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов	
по документу: эксплуатации существующего административного здания.	



Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства 1

1. 77:01:0002023:3244  
 Москва г, пер Котельнический 3-й, д 6, строен 1  
 Поиск в границах объекта →

Информация	Услуги
Вид: Здание	
Кад. номер: 77:01:0002023:3244	
Кад. квартал: 77:01:0002023	
Статус: Ранее учтенный	
Наименование: -	
Адрес: Москва г, пер Котельнический 3-й, д 6, строен 1	
Форма собственности: Частная собственность	
Кадастровая стоимость: 201 940 883,81 руб.	
Общая площадь: 1 217,6 кв. м	
Основные характеристики	
количество этажей (в том числе)	3





Яндекс. Недвижимость

https://www.cian.ru/sale/commercial/224323218/

Приложения | Расчетный центр г... | КУПИВ - скидки д... | АбсолютТрикс флз... | СЕРЬГИ из натурал... | Яндекс

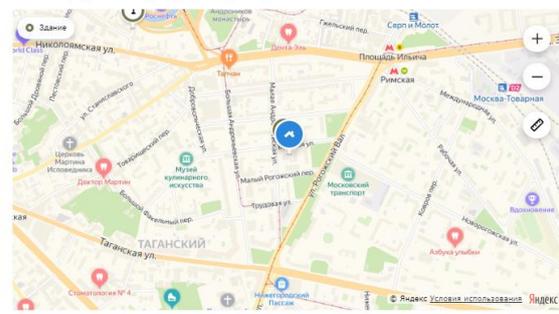
Фотографии (7) | Описание | На карте | Контактное лицо

Здание, 1 204 м<sup>2</sup>

Общая площадь: 1 204 м<sup>2</sup>  
Площадь участка: 13 сот.

Москва, ЦАО, р-н Таганский, Малая Андроньевская ул., 15  
Римская 5 мин. пешком

Похожие рядом | Инфраструктура | Панорама



245 731 200 ₽  
204 096 ₽ за м<sup>2</sup>  
Следить за изменением цены  
УСН

PRD  
Century 21 Street Realty  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2008 года  
Еще 178 объектов

+7 916 920-11-46  
SMS доставлены не будут, звоните  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка  
Написать сообщение

Бизнес-центр DM Tower  
Выгодные инвестиции в коммерческую недвижимость на этапе строительства. Окупаемость 5 лет, доходность 17%. +7 (495) 021-12-64  
Застройщик: «ТР Промтех». Проектная декларация на сайте otpravim-bis.ru

Искали офис в аренду?  
Офисы класса В в офисно-складском комплексе «Выбогская 22». Оставляйте

О сайте

О районе

17:18  
16.01.2020

<https://www.cian.ru/sale/commercial/224323218/>

сегодня, 11:09 | 25 просмотров, 2 за сегодня

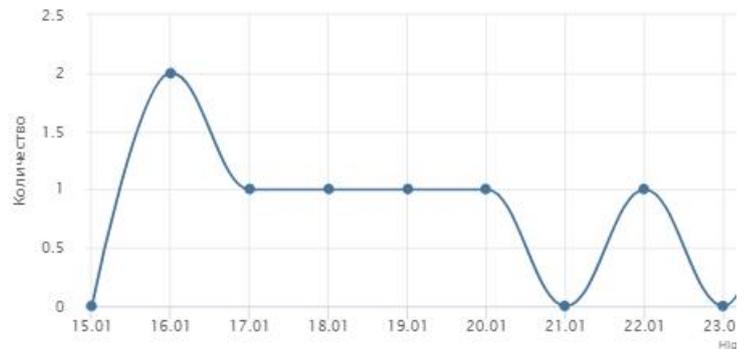
**Здание (В), 1 204 м<sup>2</sup>**  
Москва, ЦАО, р-н Таганский, Малая Андроньевская ул., 15  
Площадь Ильича - 7 мин. пешком

В избранное



### Статистика просмотров за последние 10 дней

25 просмотров с даты создания объявления 11.12.2019  
9 просмотров за последние 10 дней





Скриншот веб-страницы с сайта cian.ru, посвященный продаже здания. В верхней части видна панель браузера с адресом <https://www.cian.ru/sale/commercial/218512282/>. Основное содержание включает:

- Навигационные вкладки: Фотографии (11), Описание, На карте, Контактное лицо.
- Характеристики: Категория здания - Действующее; Общая площадь - 1 250 м²; Статус участка - В собственности.
- Адрес: Москва, ЦАО, р-н Таганский, Рабочая ул., 10. Расстояние до метро: Римская 3 мин. пешком, Площадь Ильича 5 мин. пешком, Пролетарская 5 мин. на транспорте.
- Карта: Показывает местоположение здания в центре Москвы.
- Цена: 175 000 000 руб. (140 000 руб за м²).
- Контакты: Агентство недвижимости «МаксИнвест», телефон +7 916 451-67-83.
- Дополнительная информация: Бизнес-центр DM Tower, выкуп/аренда помещений, покупка прав аренды.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/218512282/>

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа зданий в Москве > ЦАО > Таганский > метро Римская > Рабочая улица

1 янв, 03:00 453 просмотра, 0 за сегодня

## Здание (А), 1 250 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, р-н Таганский, Рабочая ул., 10

Римская · 3 мин. пешком Площадь Ильича · 5 мин. пешком Пролетарская · 23 мин. пешком

**1 250 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**3 этажа**  
Этажность

**A**  
Класс

Продается отдельно стоящее здание класса А1250 кв.м., 3 этажа (1этж -224,2 ; 2эт -228,3 ; 3эт -224,9) + мансарда-226,5 + подвал-219,5 кв.м., два входа. Под представительство, банк, как офис под любой вид деятельности. Можно под арендный бизнес, в данный момент вместе с арендаторами. Высокая арендная ставка до 20 000 руб в год за кв.метр. Заполнен арендаторами . Презентабельный фасад здания, внутри здания евроремонт, ж/б - перекрытия, постройка 2002 года, 30 телефонных номеров, мощность 150 ква., идеальное состояние. В подвале находятся: сауна, бассейн, бильярд, тренажерный зал. Земельный участок 327 кв.м. Аренда земли 49 лет заключенный с Департаментом земельных ресурсов г. Москвы. Есть

## Объекты-аналоги в рамках доходного подхода

Страница объявлений на cian.ru/rent/commercial/221779114/

Москва, ЦАО, р-н Таганский, Гончарная ул., 15С1

Таганская - 7 мин. пешком

от 500 250 до 6 380 000 руб./мес.

29 000 руб за м<sup>2</sup> в год

Следить за изменением цены

УСН, без комиссии

PRO Fortex Consulting Group  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2010 года  
Ещё 1663 объекта

+7 915 331-76-13

СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка

Аренда офиса ВАО - Streamline Plaza  
streamline-plaza.ru  
Офисы с отделкой 98, 112, 195, 272м<sup>2</sup> за 10 500р./м<sup>2</sup> от собственника. Переезд в подарок.  
Офис 195м<sup>2</sup> Офис 272м<sup>2</sup>  
Офис 98м<sup>2</sup> Офис 112м<sup>2</sup>

Предлагаем в долгосрочную прямую аренду здание совокупной площадью 2640 кв.м, которое расположено по адресу Москва, Гончарная улица, 15 с1 в Центральном административном округе. Очень удобно добираться от метро до здания, всего несколько минут пешком!

от 207 до 2 640 м<sup>2</sup> 1 из 4 Свободно В+  
Площадь Этаж Помещение Класс

Отзыв о сайте

фотографии (20) Описание На карте Контактное лицо

Офис, от 207 до 2 640 м<sup>2</sup>

высылаем в течение нескольких минут!

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
Показать телефон

Условия сделки

Цена	от 500 250 до 6 380 000 руб./мес.	Тип аренды	-
Ставка	29 000 руб за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

Уточнить условия Пожаловаться

Планировка Открытая  
Состояние Офисная отделка  
Мебель Нет

Отзыв о сайте

от 500 250 до 6 380 000 руб./мес.

29 000 руб за м<sup>2</sup> в год

СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка

Аренда офиса ВАО - Streamline Plaza  
streamline-plaza.ru  
Офисы с отделкой 98, 112, 195, 272м<sup>2</sup> за 10 500р./м<sup>2</sup> от собственника. Переезд в подарок.  
Офис 195м<sup>2</sup> Офис 272м<sup>2</sup>  
Офис 98м<sup>2</sup> Офис 112м<sup>2</sup>

RU 16:13 23.01.2020

Статриэлт | Сроки лии | Я. циан. аре | Снять зда | Аренда о | Аренда о | Снять офи | Снять офи | Аренда о | Яндек

cian.ru/rent/commercial/221779114/

Приложения | Расчетный центр г... | КУРПВР - скидки д... | АбсолютТрикс флз... | СЕРЬГИ из натурал... | Яндекс

фотографии (20) Описание На карте Контактное лицо

Офис, от 207 до 2 640 м<sup>2</sup>

Парковка Подземная

Москва, ЦАО, р-н Таганский, Гончарная ул., 15С1  
 Таганская 7 мин. пешком

Пожоие рядом | Инфраструктура | Панорама



от 500 250 до 6 380 000 руб./мес.  
 29 000 руб за м<sup>2</sup> в год

PRG  
**Fortex Consulting Group**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2010 года  
 Ещё 1663 объекта  
**+7 915 331-76-13**

СМС доставлены не будут, звоните  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

Аренда офиса ВАО - Streamline Plaza  
[streamline-plaza.ru](http://streamline-plaza.ru)  
 Офисы с отделкой 98, 112, 195, 272м<sup>2</sup> за 10 500р./м<sup>2</sup> от собственника. Переезд в подарок.  
 Офис 195м<sup>2</sup> Офис 272м<sup>2</sup>  
 Офис 98м<sup>2</sup> Офис 112м<sup>2</sup>

Яндекс Директ

RU 16:14 23.01.2020

<https://www.cian.ru/rent/commercial/221779114/>

Статриэлт | Сроки лии | Я. циан. аре | Снять зда | Аренда о | Аренда о | Снять офи | Снять офи | Аренда о | Яндек

cian.ru/rent/commercial/220913454/

Приложения | Расчетный центр г... | КУРПВР - скидки д... | АбсолютТрикс флз... | СЕРЬГИ из натурал... | Яндекс

Офис (А), от 278 до 1 306 м<sup>2</sup>  
 Москва, ЦАО, р-н Таганский, Таганская ул., 17 На карте  
 Марксистская - 5 мин. пешком

В избранное | Поделиться | Пожаловаться



19 фото

от 278 до 1 306 м<sup>2</sup> 4 из 12 Свободно А  
 Площадь Этаж Помещение Класс

Сдаем в долгосрочную аренду помещения под офис площадью 1306 квадратных метров в бизнес-центре

от 601 834 до 2 827 320 руб./мес.  
 25 979 руб за м<sup>2</sup> в год  
 Следить за изменением цены  
 Включены НДС, без комиссии

PRG  
**Fortex Consulting Group**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2010 года  
 Ещё 1663 объекта  
**+7 916 820-51-78**

СМС доставлены не будут, звоните  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

Бизнес-центр DM Tower  
 Выгодные инвестиции в коммерческую недвижимость на этапе строительства.  
 Окупаемость 5 лет, доходность 17%  
 +7 (495) 021-12-64  
 Застройщик - КР Пропертиз. Проектная декларация на сайте dmtower-bc.ru

RU 16:15 23.01.2020

Страница объявления о сдаче в аренду помещения под офис площадью 1306 кв. м в бизнес-центре "Москвита Парк Тауэр" на ЦИАНе. Цена аренды: от 601 834 до 2 827 320 руб./мес. Контактное лицо: Fortex Consulting Group, +7 916 820-51-78.

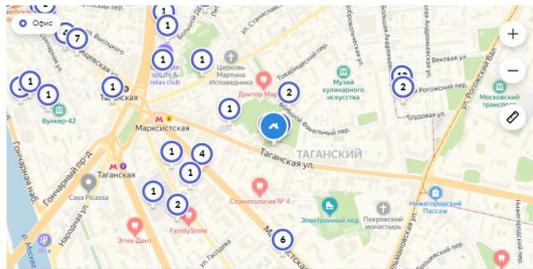
**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

Цена	от 601 834 до 2 827 320 руб./мес.	Тип аренды	-
Ставка	25 979 руб. за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 100 306-471 220 руб.	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
<a href="#">Коммунальные платежи</a>	-	Стоимость парковки	-
<a href="#">Эксплуатационные расходы</a>	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

**Парковка**  
Подземная

Москва, ЦАО, р-н Таганский, Таганская ул., 17  
Марксистская 5 мин. пешком



**от 601 834 до 2 827 320 руб./мес.**  
25 979 руб. за м² в год

**Fortex Consulting Group**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2010 года  
Еще 1663 объекта

**+7 916 820-51-78**

СМС доставлены не будут, звоните  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАНе. И оставьте отзыв после звонка

**Бизнес-центр DM Tower**  
Выгодные инвестиции в коммерческую недвижимость на этапе строительства. Окупаемость 5 лет, доходность 17% +7 (495) 021-12-64  
Застройщик: «КР Пропертиз». Проектная декларация на сайте otmoweb-ec.ru

<https://www.cian.ru/rent/commercial/220913454/>

статриэлт x Сроки лии x Я цян. аре x Снять зда x Аренда о x Аренда о x Снять офи x Снять офи x Аренда о x

cian.ru/rent/commercial/224841579/

Приложения Расчетный центр г... КУРПИР - скидки д... АбсолютТрикс фл... СЕРЬГИ из натурал... Яндекс

## Офис, 1 487 м<sup>2</sup>

в особняке «на ул. Николаямская, 52с1»  
Москва, ЦАО, р-н Таганский, Николаямская ул., 52С1. На карте  
▲ Таганская - 10 мин. пешком

В избранное Пожаловаться



7 фото

1 487 м<sup>2</sup> 1 из 11 Свободно  
Площадь Этаж Помещение

Предлагается в аренду особняк, в пешей доступности от метро Таганская (Площадь Ильина, Римская), Ул. Николаямская, 52С1

3 500 000 ₽/мес. ↓  
28 245 ₽ за м<sup>2</sup> в год  
Следить за изменением цены  
Включены НДС без комиссии

IPRO  
Malina Property  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2014 года  
Еще 198 объектов  
+7 919 770-38-67  
СМС доставлены не будут, звоните  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка  
Написать сообщение

Бизнес-центр «Омега-2»  
Продажа помещений от 20 м<sup>2</sup>. Готовый арендный бизнес. м. Автозаводская. От собственника! Выгодные условия продаж!  
+7 (495) 106-43-73  
Выгодные условия действуют до 31.01.2020, подробности на сайте omega2.cprfm.ru

Отзыв о сайте

16:18 23.01.2020

статриэлт x Сроки лии x Я цян. аре x Снять зда x Аренда о x Аренда о x Снять офи x Снять офи x Аренда о x

cian.ru/rent/commercial/224841579/

Приложения Расчетный центр г... КУРПИР - скидки д... АбсолютТрикс фл... СЕРЬГИ из натурал... Яндекс

Фотографии (7) Описание На карте Контактное лицо

## Офис, 1 487 м<sup>2</sup>

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
Показать телефон

Условия сделки

Цена	3 500 000 ₽/мес.	Тип аренды	-
Ставка	28 245 ₽ за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 583 333 ₽	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	!	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	!	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

Уточнить условия Пожаловаться

в особняке «на ул. Николаямская, 52с1»  
Москва, ЦАО, р-н Таганский, Николаямская ул., 52С1  
▲ Таганская 10 мин. пешком

3 500 000 ₽/мес. ↓  
28 245 ₽ за м<sup>2</sup> в год

IPRO  
Malina Property  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2014 года  
Еще 198 объектов  
+7 919 770-38-67  
СМС доставлены не будут, звоните  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка  
Написать сообщение

Бизнес-центр «Омега-2»  
Продажа помещений от 20 м<sup>2</sup>. Готовый арендный бизнес. м. Автозаводская. От собственника! Выгодные условия продаж!  
+7 (495) 106-43-73  
Выгодные условия действуют до 31.01.2020, подробности на сайте omega2.cprfm.ru

Отзыв о сайте

16:20 23.01.2020

статриалт x Сроки лии x Я циян. аре x Снять зда x Аренда о x Аренда о x Снять офи x Снять офи x Аренда о x

cian.ru/rent/commercial/224841579/

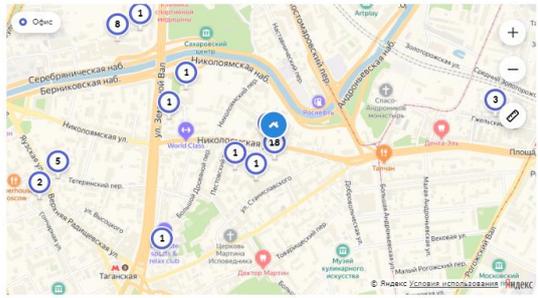
Приложения Расчетный центр г... KURVIP - скидки д... АбсолютТрикс флз... СЕРБИ из натурал... Яндекс

Фотографии (7) Описание На карте Контактное лицо

Уточнить условия Показывать

в особняке на ул. Николовская, 52с1  
Москва, ЦАО, р-н Таганский, Николовская ул., 52С1  
Таганская 10 мин. пешком

Пожокие рядом Инфраструктура Панорама



Особняк на ул. Николовская, 52с1

3 500 000 Р/мес.  $\downarrow$   
28 245 Р за м<sup>2</sup> в год  
Следить за изменением цены  
Включены НДС, без комиссии

ИРСО  
Malina Property  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2014 года  
Еще 198 объектов  
+7 919 770-38-67  
SMS доставлены не будут, звоните  
Пожалуйста, сообщите, что вышло это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка  
Написать сообщение

Бизнес-центр «Омега-2»  
Продажа помещений от 20 м<sup>2</sup>. Готовый  
архитектурный бизнес-интерьер. От  
собственников! Выдающиеся условия  
продаж.  
+7(495) 104-43-73  
Выгодные условия действуют до 31.01.2020, подробности на сайте  
omega2.cmf.ru

ESET NOD32 Antivirus  
База данных сигнатур вирусов успешно  
обновлена до версии 20720 (20200123).

16:19  
23.01.2020

<https://www.cian.ru/rent/commercial/224841579/>

статриалт x Сроки лии x Я циян. аре x Снять зда x Аренда о x Аренда о x Снять офи x Снять офи x Аренда о x

cian.ru/rent/commercial/223609306/

Приложения Расчетный центр г... KURVIP - скидки д... АбсолютТрикс флз... СЕРБИ из натурал... Яндекс

Москва, ЦАО, р-н Таганский, ул. Станиславского, 21С1 На карте  
Марксистская - 14 мин. пешком Площадь Ильича - 16 мин. пешком  
Римская - 16 мин. пешком

В избранное Показывать



18 фото

от 267 до 1 962 м<sup>2</sup> 4 из 5 Свободно В+  
Площадь Этаж Помещение Класс

Предлагается в долгосрочную прямую аренду офисный блок совокупной площадью 1962 кв. метров в недавно отреконструированном бизнес-центре «Фабрика Станиславского», находящемся по адресу Москва, улица Станиславского, 21 с1 в Центральном административном округе Москвы.

План помещения вышлем на почту после звонка. Планировку можно менять, перегородки не несущие. Возможны арендные каникулы до 2 месяцев для снижения расходов при бюджете. Готовы обсуждать.

от 600 759  
до 4 414 560 Р/мес.  $\downarrow$   
27 001 Р за м<sup>2</sup> в год  
Следить за изменением цены  
Включены НДС, без комиссии

ИРСО  
Fortex Consulting Group  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2010 года  
Еще 1663 объекта  
+7 916 820-51-78  
SMS доставлены не будут, звоните  
Пожалуйста, сообщите, что вышло это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Аренда помещения под кафе в ТЦ - 1 линия.  
tcclevel.ru  
От собственника. 1 этаж от метро. Отдельный вход. Панорамные окна. Арендные каникулы.  
Аренда от 1 300р м<sup>2</sup>/мес  
Панорамные окна  
Первая линия домов

16:21  
23.01.2020

Статриалт x Сроки лии x Цян. аре: x Снять зда: x Аренда о: x Аренда о: x Снять офи: x Снять офи: x Аренда о: x

Приложения Расчетный центр г... КУРВИР - скидки д... АбсолютТрикс флз... СЕРЬГИ из натурал... Яндекс

cian.ru/rent/commercial/223609306/

Фотографии (18) Описание На карте Контактное лицо Офис, от 267 до 1 962 м²

План помещения вышлем на почту после звонка. Планировку можно поменять, перегородки не несущие. Возможны арендные каникулы до 2 месяцев для снижения расходов при бюджете. Готовы обсуждать косметический ремонт помещений, в том числе нашими силами. В местах общего пользования выполнен качественный ремонт. Вокруг много мест общественного питания для сотрудников и руководства.

Оперативный показ.

Чтобы получить ПОДРОБНУЮ ПРЕЗЕНТАЦИЮ С ФОТОГРАФИЯМИ И ПЛАНИРОВКОЙ, звоните или отправьте свой email адрес в сообщении - справа под кнопкой "Показать телефон". Часто проверяем и высылаем в течение нескольких минут!

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	от 600 759 до 4 414 560 ₽/мес.	Тип аренды	-
Ставка	27 001 ₽ за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 100 127-785 760 ₽	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж:	-	Арендные каникулы	-
Консультационные платежи	!	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	!	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

Отправить отзыв

Уточнить условия Показать отзывы

от 600 759 до 4 414 560 ₽/мес. 27 001 ₽ за м² в год

PRO Fortex Consulting Group Агентство недвижимости На рынке с 2010 года Еще 1663 объекта

+7 916 820-51-78

СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка

Аренда помещения под кафе в ТЦ - 1 линия. Исконвенту

От собственника. 1 мин от метро. Отдельный вход. Панорамные окна. Арендные каникулы.

Аренда от 1 300р м2/мес Панорамные окна Первая линия домов

Статриалт x Сроки лии x Цян. аре: x Снять зда: x Аренда о: x Аренда о: x Снять офи: x Снять офи: x Аренда о: x

Приложения Расчетный центр г... КУРВИР - скидки д... АбсолютТрикс флз... СЕРЬГИ из натурал... Яндекс

cian.ru/rent/commercial/223609306/

Фотографии (18) Описание На карте Контактное лицо Офис, от 267 до 1 962 м²

Парковка Наземная

Парковка Подземная

Парковка Наземная

в бизнес-центре «Фабрика Станиславского (Строение 1)»  
Москва, ЦАО, р-н Таганский, ул. Станиславского, 21С1  
Марксистская 14 мин. пешком Площадь Ильича 16 мин. пешком Римская 16 мин. пешком

Пожокие рядом Инфраструктура Панорама

от 600 759 до 4 414 560 ₽/мес. 27 001 ₽ за м² в год

Следить за изменением цены

Включены НДС, без комиссии

PRO Fortex Consulting Group Агентство недвижимости На рынке с 2010 года Еще 1663 объекта

+7 916 820-51-78

СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка

Аренда помещения под кафе в ТЦ - 1 линия. Исконвенту

От собственника. 1 мин от метро. Отдельный вход. Панорамные окна. Арендные каникулы.

Аренда от 1 300р м2/мес Панорамные окна Первая линия домов

Отправить отзыв

Уточнить условия Показать отзывы

<https://www.cian.ru/rent/commercial/223609306/>

## Объекты-аналоги для земельного участка, расположенного в Московской области

Участок, 14,67 га  
 Москва, ТАО (Троицкий), Вороновское поселение, Юрьевка деревня, 31 На карте  
 Калужское шоссе, 44 км от МКАД

145 000 000 ₽  $\uparrow$  9 884 117 ₽/га  
 Следить за изменением цены  
 +7 915 188-88-54  
 Пожалуйста, скажите, что вы видели это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка  
 Написать сообщение

PRO  
 Елена Григорьевна Елизарова  
 Ещё 18 объектов

Срочная продажа!  
 Дом под ключ 28,95 млн руб. 210 м<sup>2</sup>, 2 этажа, камин, зимний сад, уч. 8 сот. ИЖС, гостевой дом. Удобен для семьи с детьми!  
 +7 (499) 504-42-85

Уютный дом Киевское ш.  
 Отделка из натуральных дорогих материалов. Живописный участок с ландшафтным дизайном. Цена снижена!  
 Ипотека.  
 +7 (499) 504-42-85

\*Предложение действует бесконечно. Подробнее на <https://www.domareal.ru/catalog/object/7640>. ПАО «Сбербанк». Лицензия № 1461 от 11.08.2015г. Процентная ставка от 8,8 % со сроком до 30 лет, первоначальный взнос: 10%, макс. сумма не ограничена.

14,67 га Индивидуальное жилищное строительство  
 Площадь Статус земли

14,67 га Индивидуальное жилищное строительство  
 Площадь Статус земли

Елена Григорьевна. ЛУЧШЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ДЛЯ ИНВЕСТИРОВ. ШИКАРНЫЙ Участок 14,67 га. НОВАЯ МОСКВА, по Юго-Западному направлению - Новотроицкий АО, Вороновское с.п., вблизи деревни ЮРЬЕВКА. Категория земель: - земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: для малоэтажного жилищного строительства, в собственности - У ОДНОГО - юридического лица. Характеристика участка: Рельеф участка ровный, спокойный, располагается на возвышенности. С севера граничит с ЛЕСНЫМ МАССИВОМ. В 200-х метрах от участка большой ЮРЬЕВСКИЙ ПРУД. Подъезд: отличная АСФАЛЬТИРОВАННАЯ ДОРОГА до участка. Рядом остановка общественного транспорта (маршруты в Вороново, Подольск, Москву). Коммуникации: Получены ТУ и заключен договор с МОЭСК на технологическое присоединение электрических мощностей на 3 МВт электричества (уже оплачена сумма 21 млн.руб), получены ТУ на подключение магистрального газа (ТУ необходимо продлить, точка подключения в 200-х метрах). Инфраструктура: Рядом есть все: Школы, Детские сады, Магазины, Парковая зона (ИЭС), Санаторий Вороново. Участок идеально подходит для Малоэтажного Жилья или размещения Медицинского Центра, предоставляющего полный перечень медицинских услуг. ТОРГ - МИНИМАЛЬНЫЙ.

Узнайте больше  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

145 000 000 ₽  $\uparrow$  9 884 117 ₽/га  
 Следить за изменением цены  
 +7 915 188-88-54  
 Пожалуйста, скажите, что вы видели это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка  
 Написать сообщение

PRO  
 Елена Григорьевна Елизарова  
 Ещё 18 объектов

Срочная продажа!  
 Дом под ключ 28,95 млн руб. 210 м<sup>2</sup>, 2 этажа, камин, зимний сад, уч. 8 сот. ИЖС, гостевой дом. Удобен для семьи с детьми!  
 +7 (499) 504-42-85

Уютный дом Киевское ш.  
 Отделка из натуральных дорогих материалов. Живописный участок с ландшафтным дизайном. Цена снижена!  
 Ипотека.  
 +7 (499) 504-42-85

\*Предложение действует бесконечно. Подробнее на <https://www.domareal.ru/catalog/object/7640>. ПАО «Сбербанк». Лицензия № 1461 от 11.08.2015г. Процентная ставка от 8,8 % со сроком до 30 лет, первоначальный взнос: 10%, макс. сумма не ограничена.



odintsovo.cian.ru/sale/suburban/214645189/

Приложения Расчетный центр г... KUPIVIP - скидки д... АбсолютТрикс фл... СЕРЬГИ из натурал... Яндекс

### Участок, 855 сот.

Московская область, Одинцовский городской округ, Петелино деревня На карте  
 Можайское шоссе, 39 км от МКАД Минское шоссе, 39 км от МКАД

В избранное Пожелать

Ипотекой от ЦИАН  
 Уникальное решение за 10 минут



17 фото

Отзыв о сайте

**855 сот. Индивидуальное жилищное строительство**

**145 000 000 ₺** 169 591 ₺/сот.  
 Следить за изменением цены  
 +7 925 094-94-57  
 +7 925 527-77-46  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка  
 Написать сообщение

PRO  
**Антон Глебов**  
 Нет отзывов  
 Опыт работы с 2007 года  
 Ещё 10 объектов

Уютный дом Киевское ш.  
 Отделка из натуральных дорогих материалов. Живописный участок с ландшафтным дизайном. Цена снижена!  
 Ипотека.  
 +7 (499) 504-42-85  
 \*Предложение действует бесконечно. Подробнее на https://www.domareal.ru/sale/objekt/7640. ПАО «Сбербанк». Лицензия № 1481 от 11.08.2015г. Процентная ставка от 8.8% со сроком до 30 лет, первоначальный взнос 10%, макс. сумма не ограничена.

Lucky - новый проект от Vesper  
 Премиум класс. Панорамные виды на Сити и Москву-реку. Квартиры от 26 млн. Рядом с м. 1905с. Жилой квартал на Пресне.

RU 11:12 21.01.2020

odintsovo.cian.ru/sale/suburban/214645189/

Приложения Расчетный центр г... KUPIVIP - скидки д... АбсолютТрикс фл... СЕРЬГИ из натурал... Яндекс



17 фото

Отзыв о сайте

**855 сот. Индивидуальное жилищное строительство**  
 Площадь Статус земли

Адрес: Московская область, р-н Одинцовский, с/о Часцовский, д. Петелино  
 Площадь: 85 508 м.кв.  
 Категория земель: Земли населённых пунктов  
 Вид использования по документу: Для жилищного строительства  
 Вид права: Собственность  
 Состояние участка: Заброшенные строения, деревья. Бывший пионерский лагерь Звездный. Всего на территории 6 строений + ещё 2 только на стадии подвала.  
 Участок размежеван на 18 образований. Возможна продажа частями.  
 Подойдет под коттеджную застройку, застройку таунхаусов, дуплексов, триплексов.  
 Так же рассматривается вариант со инвестированием.

Узнайте больше  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
 Показать телефон

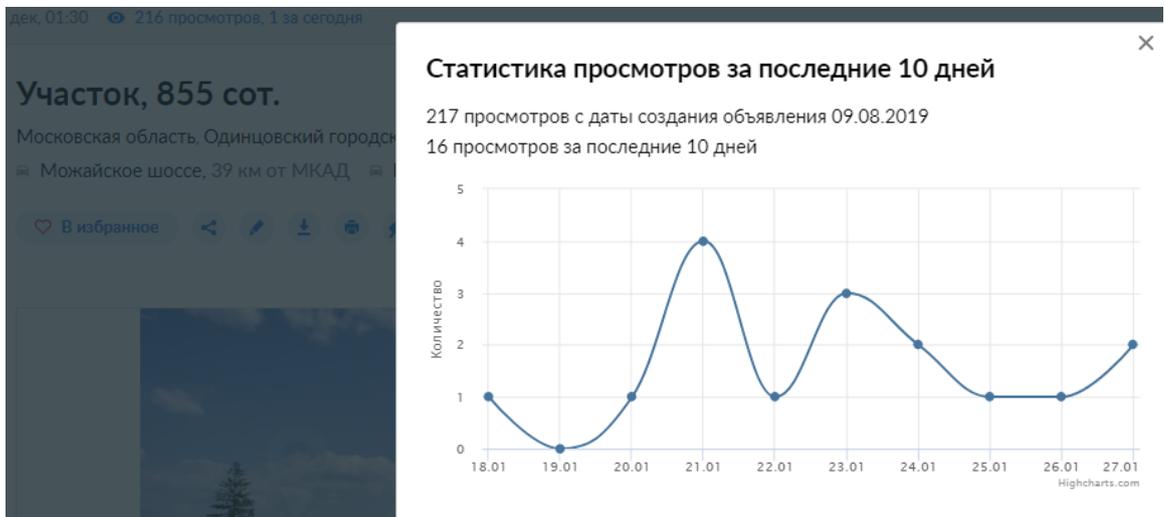
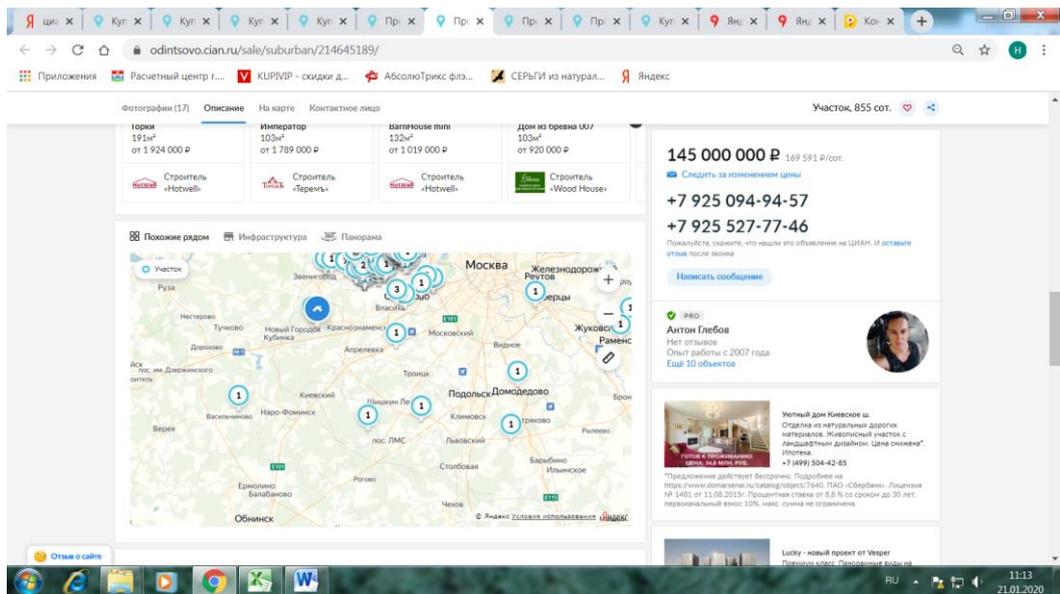
**145 000 000 ₺** 169 591 ₺/сот.  
 Следить за изменением цены  
 +7 925 094-94-57  
 +7 925 527-77-46  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка  
 Написать сообщение

PRO  
**Антон Глебов**  
 Нет отзывов  
 Опыт работы с 2007 года  
 Ещё 10 объектов

Уютный дом Киевское ш.  
 Отделка из натуральных дорогих материалов. Живописный участок с ландшафтным дизайном. Цена снижена!  
 Ипотека.  
 +7 (499) 504-42-85  
 \*Предложение действует бесконечно. Подробнее на https://www.domareal.ru/sale/objekt/7640. ПАО «Сбербанк». Лицензия № 1481 от 11.08.2015г. Процентная ставка от 8.8% со сроком до 30 лет, первоначальный взнос 10%, макс. сумма не ограничена.

Lucky - новый проект от Vesper  
 Премиум класс. Панорамные виды на Сити и Москву-реку. Квартиры от 26 млн. Рядом с м. 1905с. Жилой квартал на Пресне!

RU 11:12 21.01.2020



циан. продажа земельных... | Купить земельный участок... | Купить участок 10га. Моск... | Купить участок 735сот. Мос... | Купить участок 2300сот. М... | +

Приложения | Расчетный центр г... | КУПИВИР - скидки д... | АбсолютТрикс флз... | СЕРЬГИ из натурал... | Яндекс

Участок, 2 300 сот. Эта квартира в кредит с Ипотекой от ЦИАН Узнать решение за 10 минут

Московская область, Истра городской округ, Покровское деревня На карте  
Новорижское шоссе, 25 км от МКАД

400 000 000 ₽ 173 913 ₽/сот.  
Следить за изменением цены  
**+7 495 777-78-10**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

PRO **МИЗЛЬ**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 1990 года  
Еще 2745 объектов

МИЗЛЬ офис на Новокосинской  
3.3 ★★★★★ 4 отзыва

Лucky - новый проект от Vesper  
Премиум класс. Панорамные виды на Сити и Москву-реку. Квартиры от 26 млн. Рядом с м. 1905г. Жилый квартал на Пресне!  
+7 (495) 023-29-36  
Проектная декларация на сайте [www.lucky.ru](http://www.lucky.ru). Застройщик АО «НПФ Спектр ЛК».

Коттеджный поселок «Алешинские просторы»  
Пущинский район, 34 км от МКАД.  
Участки ИЖС от 9 до 22 соток. Газ, свет охраня. Акция «Участок за 1 млн рублей». Ипотека. Рассрочка 0%.  
+7 (985) 710-10-10  
Рассрочка от ООО «Алешино-1» на 1 год, первый взнос - 10%.

2300 сот. **Индивидуальное жилищное строительство**  
Площадь Статус земли

как перевести ИЖС в среднет... | Купить участок 2300сот. Моск... | +

Приложения | Расчетный центр г... | КУПИВИР - скидки д... | АбсолютТрикс флз... | СЕРЬГИ из натурал... | Яндекс

Фотографии (3) | Описание | На карте | Контактное лицо Участок, 2 300 сот.

2300 сот. **Индивидуальное жилищное строительство**  
Площадь Статус земли

Арт. 16955606 Продаётся земельный участок, расположенный в 25 км. от МКАД по скоростному Новорижскому шоссе. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для иных видов жилой застройки.  
Вид разрешенного использования подразумевает использование земли как в промышленных целях, так и в целях жилищного девелопмента. Район, в котором расположен участок, активно застраивается коттеджными поселками с индивидуальным жильем. Неподалеку расположены известные коттеджные поселки: "Новорижский", "Агаларов Эстейт", "Миллениум парк", "Княжье Озеро", "Павловская Слобода", "Тринфилд", "Монтевилль", "Риверсайд", ЖК "Сампо", "Аносино" и другие.  
Участок обладает исключительной транспортной доступностью и граничит с Новорижским шоссе по северной границе. Вдоль западной границы участка проходит дорога, перпендикулярная Новорижскому шоссе и проходящая в тоннеле под ним. Для доступа при движении от Москвы можно воспользоваться недавно построенным разворотом ("проколом") под Новорижским шоссе или эстакадной развязкой. Доступность общественным транспортом от Москвы обеспечивается маршрутными такси (например, маршрут 480) или рейсовым автобусом 881, оба от ст.м. Строгино. Наиболее удобным способом при использовании железнодорожного транспорта является станция Нахабино.

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
[Показать телефон](#)

Проверьте чистоту объекта  
[Заказать проверку](#)

Уютный дом Киевское ш.  
Отделка из натуральных дорогих материалов. Живильный участок с ландшафтным дизайном. Цена снижена!  
Ипотека.  
+7 (499) 504-42-85  
\*Предложение действует бессрочно. Подробнее на <https://www.domareal.ru/catalog/object/7640>. ПАО «Сбербанк». Лицензия № 1463 от 11.06.2015г. Процентная ставка от 8.9 % со сроком до 30 лет, первоначальный взнос 10%, макс. сумма не ограничена.

Коттеджный поселок «Алешинские просторы»  
Пущинский район, 34 км от МКАД

RU 11:24 21.01.2020

RU 11:27 22.01.2020

Участок, 2 300 сот.

400 000 000 ₽ 173 913 ₽/сот.

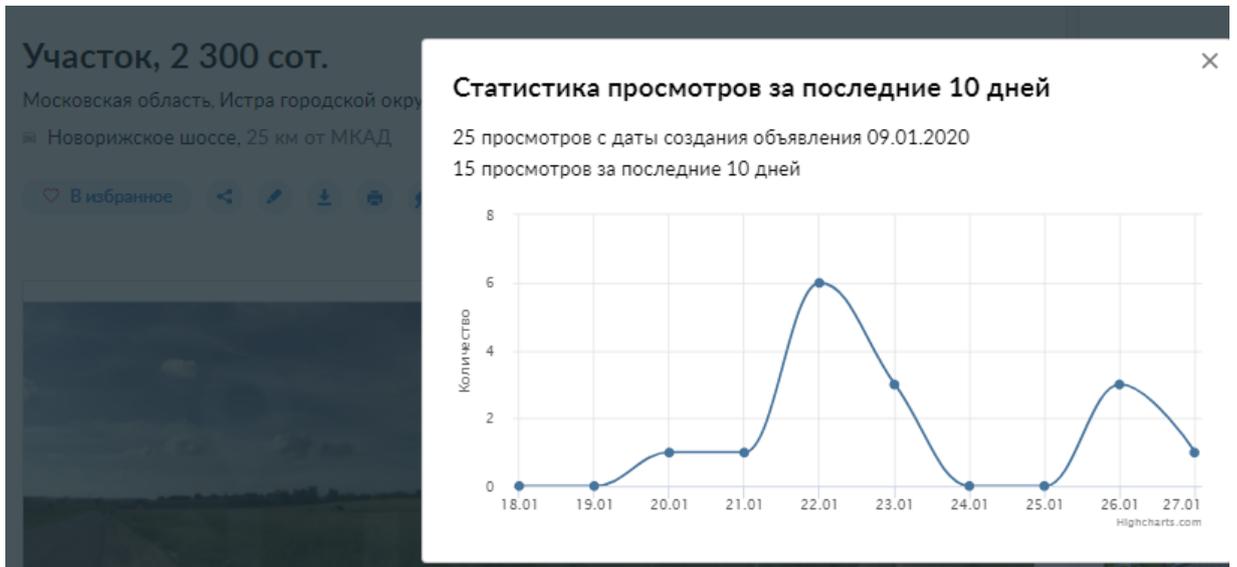
+7 495 777-78-10

МИЭЛЬ Агентство недвижимости

Уютный дом Киевское ш.

Участок за 1 млн руб.

<https://www.cian.ru/sale/suburban/224154084/>



Купить земельн... Купить участок... Продаю участо... Купить участок... Купить участок... Продаю участо... Продажа участк...

Приложения Расчетный центр г... КУПИВИР - скидки д... АбсолютТрикс фл... СЕРЬГИ из натурал... Яндекс

Участок, 28 га  
Московская область, Рузский городской округ, Таболово деревня На карте  
Новорижское шоссе, 80 км от МКАД Минское шоссе, 80 км от МКАД

Оформи Ипотеку онлайн  
10 Банков за 10 минут  
Узнай решение

200 000 000 ₽ 7 142 857 ₽/га  
Следить за изменением цены  
+7 909 941-23-60  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка  
Написать сообщение

PRO Максим Величкин  
1.0 ★★★★★ 2 отзыва  
Опыт работы более 10 лет  
Ещё 11 объектов

Уютный дом Киевское ш.  
Отделка из натуральных дорогих материалов. Живописный участок с ландшафтным дизайном. Цена снижена\*. Ипотека.  
Готов к проживанию! Цена: 31.8 млн. руб.  
+7 (499) 504-42-85  
\*Предложение действует бесконечно. Подробнее на <https://www.domzargemol.ru/catalog/object/7640>. ПАО «Сбербанк». Лицензия № 1481 от 11.08.2015г. Процентная ставка от 8.8% со сроком до 30 лет, первоначальный взнос 10%, макс. сумма не ограничена.

Лиску - жилой квартал на Пресне!  
Премиум класс. Панорамные виды на Сити и Москву-реку. Квартиры от 26 млн. Рядом с м. 1905г. Жилой квартал на Пресне!  
+7 (495) 023-29-36  
Проектная декларация на сайте [www.lucky.ru](http://www.lucky.ru). Застройщик АО «НПФ»

28 га Индивидуальное жилищное строительство  
Площадь Статус земли

10 фото

28 га Индивидуальное жилищное строительство  
Площадь Статус земли

Лучшее предложение для инвесторов. Категория земель - земли населенных пунктов, разрешенный вид использования - для малоэтажного жилищного строительства, в собственности. Характеристика участка: Рельеф участка ровный, спокойный, располагается на возвышенности, земельный участок площадью 28 гектар - удаленность от МКАД по Новорижскому ш. 80 км. Участок расположен на возвышенности с ровной земляной поверхностью, без сорной кустарниковой растительности. Хороший круглогодичный асфальтированный подъезд. Расположен на берегу Озеринского водохранилища, а так же окружен лесным массивом, в котором прорастает большое количество грибов и ягод. Все это дополняет тишина и отличная экологическая атмосфера Рузского района. Песчаный пляж. Подробности по телефону.

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
Показать телефон

О отзыв о сайте

RU 15:06 17.01.2020

Купить земельн... Купить участок... Продаю участо... Купить участок... Купить участок... Продаю участо... Продажа участк...

Приложения Расчетный центр г... КУПИВИР - скидки д... АбсолютТрикс фл... СЕРЬГИ из натурал... Яндекс

Купите земельный участок. Продайте участок. Купите участок. Продайте участок. Продайте участок. Продайте участок. Продайте участок. Продайте участок.

Приложения Расчетный центр г... КУПИ VIP - скидки д... АбсолютТрикс флэ... СЕРЬГИ из натурал... Яндекс

фотографии (10) Описание На карте Ипотeka Контактное лицо Участок, 28 га

198м <sup>2</sup> от 2 329 800 ₽	187м <sup>2</sup> от 3 921 106 ₽	139м <sup>2</sup> от 500 000 ₽	224м <sup>2</sup> от 700 000 ₽
Строитель «Зодчий»	Строитель «Медведь Всадн...	Строитель «Hotwell»	Строитель «Hotwell»

200 000 000 ₽ 7 142 857 ₽/га  
Следить за изменением цены  
+7 909 941-23-60  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка.  
Написать сообщение

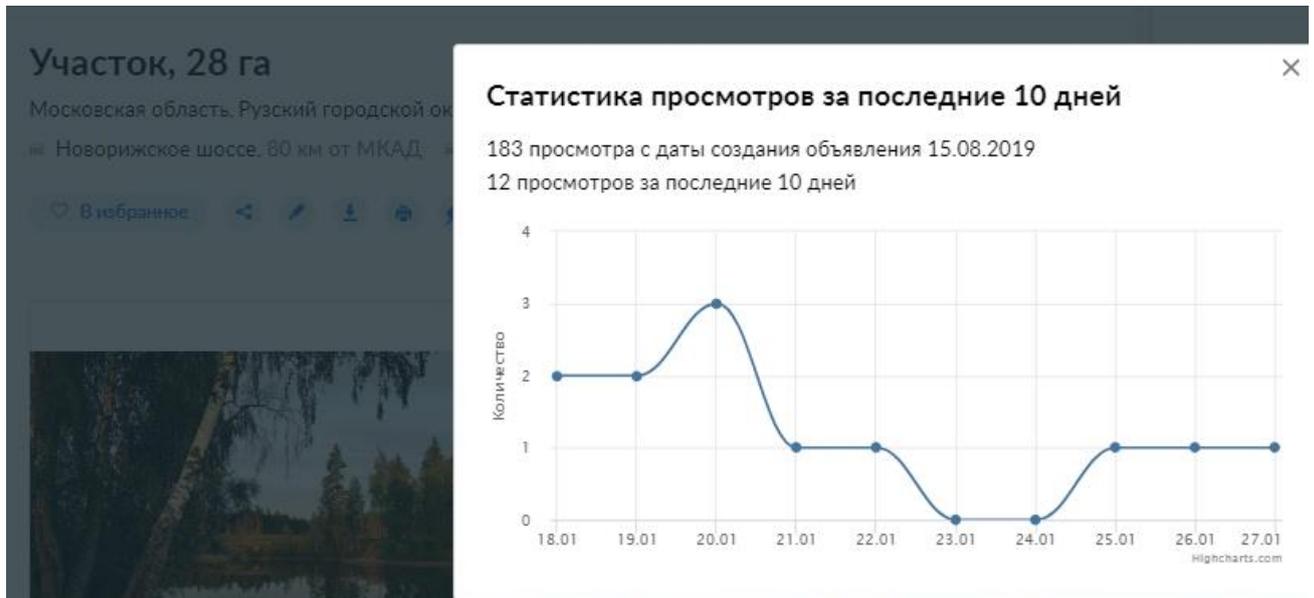
PRO  
Максим Величкин  
1.0 ★★★★★ 2 отзыва  
Опыт работы более 10 лет  
Еще 11 объектов

Уютный дом Киевское ш. Отделка на натуральном дорожнм материале. Живописный участок с ландшафтным дизайном. Цена снижена! Ипотека  
+7 (499) 504-42-85  
\*Предложение действует бессрочно. Подробнее на <https://www.domareal.ru/catalog/object/7640>. Лицензия № 1481 от 11.08.2015г. Процентная ставка от 8.8% от срока до 30 лет, первоначальный взнос 10%, макс. сумма не ограничена.

Леску - жилой квартал на Пресне! Премиум класс. Панорамные виды на Сити и Москву реку. Квартиры от 26 млн. Район с н. 1905; жилой квартал на Пресне.

RU 15:06 17.01.2020

<https://www.cian.ru/sale/suburban/215196240/>



как перевести ИЖС в среднет... x Купить участок 2300сот. Моско... x Купить участок 10.6га. ул. Васи... x Купить участок 20га. Московски... x

mytishchi.cian.ru/sale/suburban/211979178/

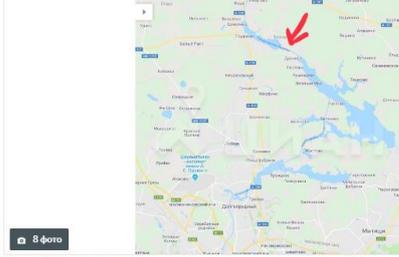
Приложения Расчетный центр г... KUPIVIP - скидки д... АбсолютТрикс флз... СЕРЬГИ из натурал... Яндекс

### Участок, 20 га

Московская область, Мытищи городской округ, Виталенд коттеджный поселок На карте

В избранное Показывать

Новый сервис "ЦИАН" **Онлайн ипотека** Узнай решение за 10 минут



8 фото

#### 20 га Индивидуальное жилищное строительство

Площадь Статус земли

Продается участок 20 га (можно общаться по покупке меньшей площади) первой линии от канала Москвы. Участок размечен в среднем от 20 до 35 соток, ранее планировался проект под коттеджную застройку. Земли под малоэтажное жилищное строительство, в собственности, без обременений. Коммуникации на границе участка. Есть ещё такая же площадь 20 га сельхоз. земли по правую сторону от

200 000 000 ₽ + 10 000 000 В/га

Следить за изменением цены

**+7 906 763-18-27**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ID 32287885

**Уютный дом Киевское ш.**  
Отделка из натуральных дорогих материалов. Живописный участок с ландшафтным дизайном. Цена снижена!  
Ипотека  
+7 (499) 504-42-85  
\*Предложение действует бессроочно. Подробнее на сайте: www.domatzenai.ru/sale/object/7940. ПАО «Сбербанк». Лицензия № 1481 от 11.08.2015г. Процентная ставка от 8,8 % со сроком до 30 лет, первоначальный взнос 10%, макс. сумма не ограничена.

**ЖК «Отрада»**  
Кварты от 3,3 млн. Надежный застройщик. 5 мин. до м. Мытино.  
+7 (495) 320-05-69  
Застройщик ООО СЗ «Отрада Д2». Проектная декларация на сайте www.otrada-kvartal.ru

Отзыв о сайте

как перевести ИЖС в среднет... x Купить участок 2300сот. Моско... x Купить участок 10.6га. ул. Васи... x Купить участок 20га. Московски... x

mytishchi.cian.ru/sale/suburban/211979178/

Приложения Расчетный центр г... KUPIVIP - скидки д... АбсолютТрикс флз... СЕРЬГИ из натурал... Яндекс



#### 20 га Индивидуальное жилищное строительство

Площадь Статус земли

Продается участок 20 га (можно общаться по покупке меньшей площади) первой линии от канала Москвы. Участок размечен в среднем от 20 до 35 соток, ранее планировался проект под коттеджную застройку. Земли под малоэтажное жилищное строительство, в собственности, без обременений. Коммуникации на границе участка. Есть ещё такая же площадь 20 га сельхоз. земли по правую сторону от Протасово до леса цена 180млн Предложение актуально, пока висит объявление. Платим комиссию.

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Проверьте объект и собственника

Заказать проверку



**Общая информация**

Статус участка	Индивидуальное жилищное строительство
Площадь участка	20 га

**Проекты домов, доступные в этой локации** [Свернуть](#)

При покупке участка вы сможете реализовать на нем один из этих проектов.

200 000 000 ₽ + 10 000 000 В/га

Следить за изменением цены

**+7 906 763-18-27**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ID 32287885

**Уютный дом Киевское ш.**  
Отделка из натуральных дорогих материалов. Живописный участок с ландшафтным дизайном. Цена снижена!  
Ипотека  
+7 (499) 504-42-85  
\*Предложение действует бессроочно. Подробнее на сайте: www.domatzenai.ru/sale/object/7940. ПАО «Сбербанк». Лицензия № 1481 от 11.08.2015г. Процентная ставка от 8,8 % со сроком до 30 лет, первоначальный взнос 10%, макс. сумма не ограничена.

**ЖК «Отрада»**  
Кварты от 3,3 млн. Надежный застройщик. 5 мин. до м. Мытино.  
+7 (495) 320-05-69  
Застройщик ООО СЗ «Отрада Д2». Проектная декларация на сайте www.otrada-kvartal.ru

Отзыв о сайте

RU 11:34 22.01.2020

как перевести ИЖС в среднет... x Купить участок 2300сот. Моско... x Купить участок 10.6га. ул. Васи... x Купить участок 20га. Московски... x

mytishchi.cian.ru/sale/suburban/211979178/

Приложения Расчетный центр г... KUPVIP - скидки д... АбсолютТрикс флз... СЕРЬГИ из натурал... Яндекс

Фотографии (8) Описание На карте Контактное лицо Участок, 20 га

Строитель «ГК Технологии»	Строитель «Терель»	Строитель «ГК Технологии»	Строитель «Зодчий»

200 000 000 ₽  $\uparrow$  10 000 000 ₽/га  
 Следить за изменением цены  
 +7 906 763-18-27  
 Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка  
 Написать сообщение

ID 32287885

О доме

RU 11:34 22.01.2020

<https://mytishchi.cian.ru/sale/suburban/211979178/>

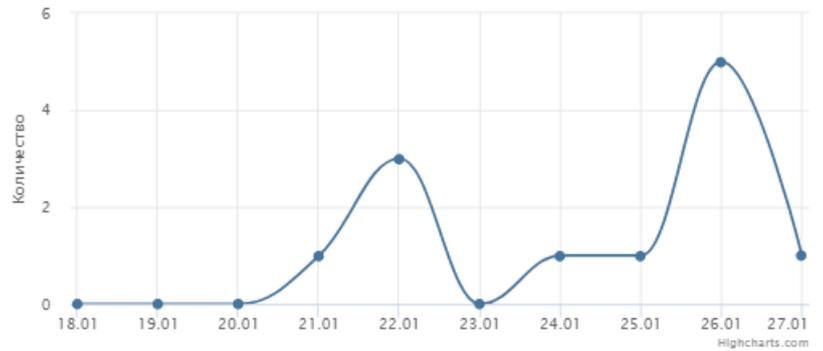
Участок, 20 га  
 Московская область, Мытищи городской о...  
 поселок На карте

В избранное

### Статистика просмотров за последние 10 дней

118 просмотров с даты создания объявления 08.07.2019

12 просмотров за последние 10 дней



**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И  
ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА**

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

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

ФГИС ЕГРН

Дата 23.05.2019

№ \_\_\_\_\_

На основании запроса от 22.05.2019 г., поступившего на рассмотрение 23.05.2019 г., сообщаем, что правообладателю

Общество с ограниченной ответственностью "Инвестиционная компания "ГрандСтрой", ИНН: 7709937734 по состоянию на 23.05.2019 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1. 1.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	77:01:0006028:1026
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Г. Москва, р-н Таганский, ул Земляной Вал, д 65, строен 2
	Площадь:	1022.9 кв.м
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	28.04.2016
	номер государственной регистрации:	77-77/012-77/011/001/2016-2476/2
основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи к Соглашению об оставлении залоговым кредитором предмета залога за собой от 29.02.2016; Соглашение об оставлении залоговым кредитором предмета залога за собой от 26.02.2016	

1.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
1.3.1.	вид:	Аренда, г.Москва, ул.Земляной Вал, д.65, строен.2, кал.№ 77:01:0006028:1026/1, 77:01:0006028:1026/2, 77:01:0006028:1026/3
	номер государственной регистрации:	77:01:0006028:1026-77/011/2018-3
1.3.2.	вид:	Аренда, г.Москва, ул.Земляной Вал, д.65, строен.2, часть объекта 77:01:0006028:1026/4, 77:01:0006028:1026/5, 77:01:0006028:1026/6, нежилое помещение, этаж 3, Пом. А, А1, пом. VI, ком. №1-6, пом. VII, ком. №1, этаж 4 Пом. А, А1, пом. VIII, ком. №1-10, 10а, 11, пом. IX, ком. №1, подвал 0 Пом. А, а1, пом. I, ком. №1, 2, пом. II, ком. №1-12 общая площадь 497, 5 кв.м.
	номер государственной регистрации:	77:01:0006028:1026-77/011/2018-5
1.3.3.	вид:	Ипотека, весь объект
	номер государственной регистрации:	77:01:0006028:1026-77/011/2018-1
2. 2.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:31:0020501:22
	Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
	Адрес:	обл. Московская, р-н Чеховский, СП Стремилковское, в районе д.Венюково

	Площадь:	196200 кв.м	
2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	01.11.2013	
	номер государственной регистрации:	50-50-31/058/2013-936	
	основание государственной регистрации:	Договор №2/10 купли-продажи земельного участка от 18.10.2013	
2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	2.3.1.	вид:	Ипотека, весь объект
		номер государственной регистрации:	50-50/031-50/031/002/2015-450/1

Государственный регистратор

(подпись, расшифровка должности)

(подпись, М.П.)

(подпись, фамилия)

**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**

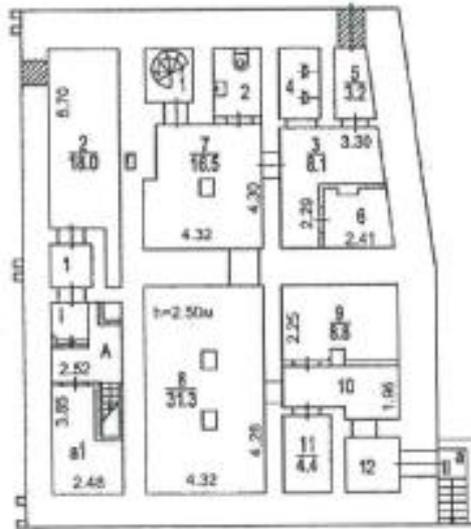
по адресу: ул. Звенигородская  
домовладение от 1917 до 1918 г.

домовлад. (ин.) \_\_\_\_\_ дом 65

корпус \_\_\_\_\_ строения (здание) 2

квартал № 11525 ЦРО г. Москвы

## ПОДВАЛ



Центральное  
 территориальное бюро  
 технической инвентаризации  
 города Москвы

Разрешение на произве-  
 дение переоборудован-  
 ия в 1985 г. А. в.

Территориальному бюро  
 технической инвентариза-  
 ции не предъявлено

\* 14 \* 05 2009 г. г.

Исполнитель Павлова

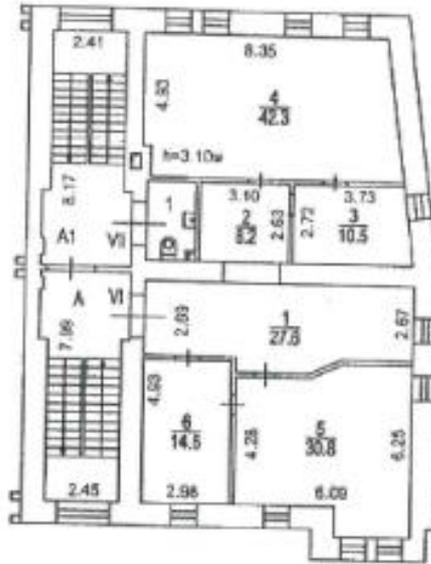
Проверил Терещина

Масштаб 1:200





3 ЭТАЖ

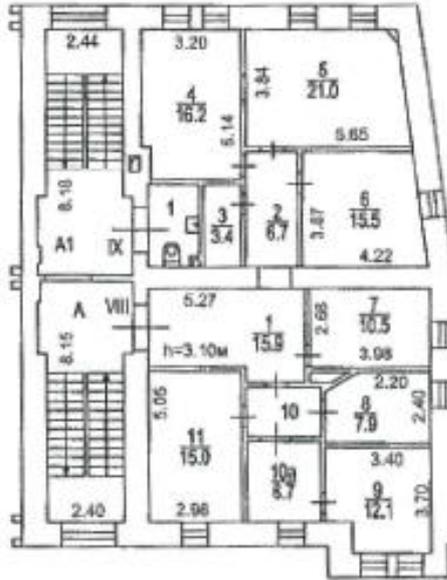


① Центральное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

Разрешение на произве-  
дений переоборудовании  
в чл. № 6, А1  
Территориальному бюро  
технической инвентариза-  
ции не предъявлено  
" 14 " 05 2002 г.  
Исполнитель Давроа  
Проверил Терлецкая

Масштаб 1:200

## 4 ЭТАЖ

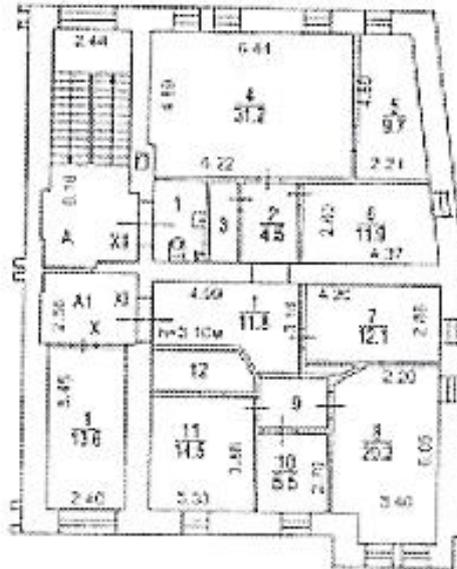


2 *Центральное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы*

Разрешение на произ-  
веденное переоборудование  
В № 1007 № Д. А1  
Территориальному бюро  
технической инвентариза-  
ции не предъявлено  
" 14 " 05 2009 г.  
Исполнитель *Лаврова*  
Проверил *Терлецкая*

аб 1:200

## 5 ЭТАЖ



1. Территориальному бюро технической инсталляции г. Москва

Разрешение на проведение пересоборудования  
 В-3887 № А А1  
 Территориальному Бюро  
 технической инсталляции  
 г. Москва  
 "14" "05" 2009 г.  
 Исполнитель Давыдов  
 Проверка Тополяков

№ 94-1251 от 19.03.2009 г.

Положительный план составлен по системе № 2  
 "14" "05" 2009 г.  
 Исполнитель Давыдов  
 Проверка Тополяков  
 "20" "05" 2009 г.

штаб 1:200

Бауманское ТЭТИ

## ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: ул. Земляной Вал, 65, стр.2

Помещение N I Тип: Учрежденческие ф.25  
 Последнее обследование 14.05.2009  
 Распоряжение главы районной управы  
 от 3.07.2002 N 1129

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
п	1	коридор	2,6			2,6			258
	2	бойлерная	18,0			18,0			
Итого по помещению			20,6			20,6			
---Нежилые помещения всего			20,6			20,6			
в т.ч. Учрежденческие			20,6			20,6			

Помещение N II Тип: Учрежденческие ф.25  
 Последнее обследование 14.05.2009  
 Распоряжение главы районной управы  
 от 3.07.2002 N 1129

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
п	1	коридор	3,0			3,0			232
	2	уборная	4,3			4,3			
	3	коридор	8,1			8,1			
	4	душевая	3,7			3,7			
	5	пом.подсобное	3,2			3,2			
	6	сауна	4,6			4,6			
	7	комната отдыха	16,5	16,5					
	8	зал тренажерный	31,3	31,3					
	9	пом.подсобное	8,8			8,8			
	10	коридор	6,8			6,8			
	11	пом.подсобное	4,4			4,4			
	12	коридор	3,1			3,1			
Итого по помещению			97,8	47,8		50,0			
---Нежилые помещения всего			97,8	47,8		50,0			
в т.ч. Учрежденческие			97,8	47,8		50,0			
Итого по этажу п			118,4	47,8		70,6			
---Нежилые помещения всего			118,4	47,8		70,6			
в т.ч. Учрежденческие			118,4	47,8		70,6			



02 10 13 0051561

По адресу: ул. Земляной Вал, 65, стр.2

Тип: Учрежденческие ф.25  
 Последнее обследование 14.05.2009  
 Сведения о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51  
 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГУП МосгорБТИ не располагает

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
п	А	клетка лестнич	8,5			8,5			232
		пом.подсобное	7,7			7,7			
Итого по помещению			16,2			16,2			
---Нежилые помещения всего			16,2			16,2			
в т.ч. Учрежденческие			16,2			16,2			
Итого по этажу п			16,2			16,2			
---Нежилые помещения всего			16,2			16,2			
в т.ч. Учрежденческие			16,2			16,2			

По адресу: ул. Земляной Вал, 65, стр.2

Помещение N 111 Тип: Усредненное  
 Последнее обследование 14.05.2009  
 Распоряжением главы районной управы  
 от 2.07.2002 N 1129

ф.05

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	коридор	6,3		6,3				310
	2	коридор	10,9		10,9				
	3	электрощитовая	2,5		2,5				
	4	коридор	7,9		7,9				
	5	комната отдыха	14,9	14,9					
	6	уборная	1,6		1,6				
	7	ванная	11,0		11,0				
	8	кухня	9,0		9,0				
	9	зал обеденный	61,6	61,6					
Итого по помещению			125,7	76,5	49,2				
---Нежилая площадь всего в т.ч. Усредненное			125,7	76,5	49,2				
Итого по этажу 1			125,7	76,5	49,2				
---Нежилая площадь всего в т.ч. Усредненное			125,7	76,5	49,2				

По адресу: ул. Земляной Вал, 65, стр.2

Тип: Усредненное  
 Последнее обследование 14.05.2009  
 Сведения о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51  
 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГМИ МосгорБТИ не располагает

ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	А	клетка лестная	31,2		31,2				310
	а	ком.подсобное	4,8		4,8				
	б	кладовая	4,8		4,8				
	б1	шкаф	0,9		0,9				
Итого по помещению			41,7		41,7				
---Нежилая площадь всего в т.ч. Усредненное			41,7		41,7				
Итого по этажу 1			41,7		41,7				
---Нежилая площадь всего в т.ч. Усредненное			41,7		41,7				

По адресу: ул. Земляной Вал, 65, стр.2

Помещение N IV Тип: Урядовенские  
Последнее обследование 14.05.2009  
Распоряжение главы районной управы  
от 3.07.2002 N 1129

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		подк.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
2	1	коридор	14,1		14,1				310
	2	коридор	5,8		5,8				
	3	кладовая	5,9		5,9				
	5	кабинет	27,6	27,6					
	6	архив	12,3	12,3					
	7	кабинет	8,4	8,4					
	8	кабинет	9,7	9,7					
	9	кабинет	32,0	32,0					
	10	кабинет	14,2	14,2					
	Итого по помещению			130,0	104,2	25,8			
---Итого по помещению всего			130,0	104,2	25,8				
в т.ч. Урядовенские			130,0	104,2	25,8				

ф.25

Помещение N V Тип: Урядовенские  
Последнее обследование 14.05.2009  
Распоряжение главы районной управы  
от 3.07.2002 N 1129

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		подк.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
2	1	уборная	4,4		4,4				310
Итого по помещению			4,4		4,4				
---Итого по помещению всего			4,4		4,4				
в т.ч. Урядовенские			4,4		4,4				
Итого по этажу 2			134,4	104,2	30,2				
---Итого по этажу всего			134,4	104,2	30,2				
в т.ч. Урядовенские			134,4	104,2	30,2				

По адресу: ул. Земляной Вал, 65, стр.2

Тип: Урядовенские  
Последнее обследование 14.05.2009  
Сведения о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51  
Градостроительного кодекса Российской Федерации ГМН МосгорНИИ не располагает

ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		подк.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
2	A	клетка лестнич	20,9		20,9				310
	A1	клетка лестнич	21,4		21,4				
Итого по помещению			42,3		42,3				
---Итого по помещению всего			42,3		42,3				
в т.ч. Урядовенские			42,3		42,3				
Итого по этажу 2			42,3		42,3				
---Итого по этажу всего			42,3		42,3				
в т.ч. Урядовенские			42,3		42,3				

По адресу: ул. Земляной Вал, 65, стр.2

Помещение N VI Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 14.05.2009  
Распоряжение главы районной управы  
от 3.07.2002 N 1129

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
3	1	секретарь	27,6		27,6				310
	2	коридор	8,2			8,2			
	3	комната отдыха	10,5		10,5				
	4	кабинет	42,3		42,3				
	5	кабинет	30,8		30,8				
	6	кабинет	14,6		14,6				
Итого по помещению			134,0		125,8	8,2			
---Нежилые помещения всего			134,0		125,8	8,2			
в т.ч. Учрежденческие			134,0		125,8	8,2			

Помещение N VII Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 14.05.2009  
Распоряжение главы районной управы  
от 3.07.2002 N 1129

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
3	1	уборная	4,4			4,4			310
Итого по помещению			4,4			4,4			
---Нежилые помещения всего			4,4			4,4			
в т.ч. Учрежденческие			4,4			4,4			
Итого по этажу 3			138,4		125,8	12,6			
---Нежилые помещения всего			138,4		125,8	12,6			
в т.ч. Учрежденческие			138,4		125,8	12,6			

1 Бауманское  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

По адресу: ул. Земляной Вал, 65, стр.2

Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 14.05.2009  
Сведения о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51  
Градостроительного кодекса Российской Федерации ГУП МосгорНИИ не располагает

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
3	A	клетка лестнич	22,0			22,0			310
	A1	клетка лестнич	21,1			21,1			
Итого по помещению			43,1			43,1			
---Нежилые помещения всего			43,1			43,1			
в т.ч. Учрежденческие			43,1			43,1			
Итого по этажу 3			43,1			43,1			
---Нежилые помещения всего			43,1			43,1			
в т.ч. Учрежденческие			43,1			43,1			

По адресу: ул. Земляной Вал, 65, стр.2

Помещение N VIII Тип: Учрежденческие  
 Последнее обследование 14.05.2009  
 Распоряжение главы районной управы  
 от 3.07.2002 N 1129

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
4	1	коридор	15,9		15,9			учрежд.	310
	2	коридор	6,7		6,7			учрежд.	
	3	пом.подсобное	3,4		3,4			учрежд.	
	4	кабинет	16,2	16,2				учрежд.	
	5	кабинет	21,0	21,0				учрежд.	
	6	кабинет	15,5	15,5				учрежд.	
	7	кабинет	10,5	10,5				учрежд.	
	8	кабинет	7,9	7,9				учрежд.	
	9	кабинет	12,1	12,1				учрежд.	
	10	коридор	3,6		3,6			учрежд.	
	10а	кабинет	6,7	6,7				учрежд.	
	11	кабинет	15,0	15,0				учрежд.	
Итого по помещению			134,5	104,9	29,6				
---Нежилые помещения всего в т.ч. Учрежденческие			134,5	104,9	29,6				

Помещение N IX Тип: Учрежденческие  
 Последнее обследование 14.05.2009  
 Распоряжение главы районной управы  
 от 3.07.2002 N 1129

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
4	1	уборная	4,7		4,7			учрежд.	310
Итого по помещению			4,7		4,7				
---Нежилые помещения всего в т.ч. Учрежденческие			4,7		4,7				
Итого по этажу 4			139,2	104,9	34,3				
---Нежилые помещения всего в т.ч. Учрежденческие			139,2	104,9	34,3				

Бауманское  
 территориальное бюро  
 технической инвентаризации  
 города Москвы

По адресу: ул. Земляной Вал, 65, стр.2

Тип: Учрежденческие  
 Последнее обследование 14.05.2009  
 Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51  
 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГУП МосгорБТИ не располагает

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
4	A	клетка лестнич	21,0		21,0			учрежд.	310
	A1	клетка лестнич	21,2		21,2			учрежд.	
Итого по помещению			42,2		42,2				
---Нежилые помещения всего в т.ч. Учрежденческие			42,2		42,2				
Итого по этажу 4			42,2		42,2				
---Нежилые помещения всего в т.ч. Учрежденческие			42,2		42,2				

По адресу: ул. Земляной Вал, 65, стр.2

Помещение N XI Тип: Учрежденческое  
 Последнее обследование 14.05.2009  
 Распоряжение главы районной управы  
 от 3.07.2002 N 1129

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	подж.	балк.	проч.	
5	1	коридор	11,8		11,8				310
	2	коридор	4,5		4,5				
	3	пом.подсобное	3,4		3,4				
	4	кабинет	31,2	31,2					
	5	архив	9,7	9,7					
	6	кабинет	11,9	11,9					
	7	кабинет	12,1	12,1					
	8	кабинет	20,2	20,2					
	9	коридор	3,3		3,3				
	10	кабинет	5,5	5,5					
	11	кабинет	14,5	14,5					
	12	пом.подсобное	6,0		6,0				
Итого по помещению			134,1	105,1	29,0				
---Нежилые помещения всего в т.ч. Учрежденческие			134,1	105,1	29,0				

ф.25

Помещение N X Тип: Учрежденческое  
 Последнее обследование 14.05.2009  
 Распоряжение главы районной управы  
 от 3.07.2002 N 1129

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	подж.	балк.	проч.	
5	1	кабинет	13,6	13,6					310
Итого по помещению			13,6	13,6					
---Нежилые помещения всего в т.ч. Учрежденческие			13,6	13,6					

Помещение N XII Тип: Учрежденческое  
 Последнее обследование 14.05.2009

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	подж.	балк.	проч.	
5	1	уборная	4,6		4,6				310
Итого по помещению			4,6		4,6				
---Нежилые помещения всего в т.ч. Учрежденческие			4,6		4,6				
Итого по этажу 5			152,3	118,7	33,6				
---Нежилые помещения всего в т.ч. Учрежденческие			152,3	118,7	33,6				

По адресу: ул. Земляной Вал, 65, стр.2

Тип: Учрежденческое  
 Последнее обследование 14.05.2009  
 Сведения о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51  
 Предостроительного кодекса Российской Федерации ГМН МосстрБТИ не распространяет

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	подж.	балк.	проч.	
5	A	клетка лестнич	21,5		21,5				310
	A1	коридор	7,5		7,5				
Итого по помещению			29,0		29,0				
---Нежилые помещения всего в т.ч. Учрежденческие			29,0		29,0				
Итого по этажу 5			29,0		29,0				
---Нежилые помещения всего в т.ч. Учрежденческие			29,0		29,0				

Всего  
прошито, пронумеровано, скреплено  
печатью 191 лист(ов)

Генеральный директор

Куликов А. В.

