



ИО-0118-19

Отчет об оценке

имущества, указанного в Приложении № 2 к
Договору об оказании услуг по оценке
рыночной стоимости имущества от
9 января 2018 года № 2018-16/54

Дата оценки	9 января 2018 года
Дата составления отчета	23 января 2018 года
Заказчик	КБ «Информпрогресс» (ООО)
Исполнитель	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Оценщики	Корнеева Екатерина Александровна Ягнаева Елена Юрьевна

Представителю конкурсного управляющего
Коммерческим банком «Информпрогресс» -
государственной корпорации «Агентство
по страхованию вкладов» - в лице г-жи Баушевой Н. С. ,
действующей на основании решения
Арбитражного суда г. Москвы от 7 сентября 2017 г.
по делу № А40-100872/17-174-159 и
доверенности от 11.09.2017 г. № 1495

Уважаемая Надежда Сергеевна!

На основании Договора № 2018-16/54 об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества от 09 января 2018 года с КБ «Информпрогресс» (ООО) (Заказчиком) ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (Исполнителем) произведена оценка имущества, указанного в Приложении № 2 к Договору об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества от 9 января 2018 года № 2018-16/54 (далее – Объект оценки) по состоянию на 09 января 2018 года (дата оценки).

Целью и задачей оценки являлось определение рыночной стоимости Объекта оценки для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений.

Отчет об оценке выполнен в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений. На основании информации, представленной и проанализированной в настоящем Отчете об оценке, мы пришли к заключению:

Рыночная стоимость имущества, указанного в Приложении № 2 к Договору об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества от 9 января 2018 года № 2018-16/54, определенная для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений, по состоянию на 09 января 2018 года составляет:

**68 300 000 (Шестьдесят восемь миллионов триста тысяч) рублей с учетом НДС,
в том числе НДС: 10 418 644,07 руб.**

Таблица № 1. Результаты оценки Объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Площадь, кв. м.	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб. с НДС	В том числе НДС, руб.
1	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Никольская, д.19-21/1	257,6	77:01:0001008:3191	68 300 000	10 418 644,07

В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

С уважением,

Генеральный директор
ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Найчук С. О.

Директор отдела оценки, Оценщик I категории
Корнеева Е. А.

Оценщик I категории
Ягнаева Е. Ю.



ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	5
1.1. Основные факты и выводы	5
1.2. Задание на оценку	5
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	6
1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	7
РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	8
2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки	8
2.2. Используемая терминология	8
2.3. Последовательность определения стоимости	9
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
3.1. Состав Объекта оценки	9
3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных	10
3.3. Юридическое описание Объекта оценки	11
3.4. Описание местоположения Объекта оценки	12
3.6. Описание Объекта оценки	15
3.7. Назначение и текущее использование Объекта оценки	22
3.8. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки	22
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА	22
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок оцениваемого Объекта	22
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый Объект	24
4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложениях с Объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый Объект	24
<i>Краткий обзор офисного рынка Москвы по итогам состоянию на ноябрь 2017 г.</i>	<i>24</i>
<i>Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений</i>	<i>25</i>
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены торгово-сервисной недвижимости	28
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта	32
4.6. Анализ ликвидности Объекта оценки	32
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	33
5.1. Общие положения	33
5.2. Анализ вариантов использования земельного участка как условно свободного	33
5.3. Анализ вариантов использования участка с существующей застройкой	33
РАЗДЕЛ 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	34
6.1. Сравнительный подход	34
<i>6.1.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости сравнительным подходом</i>	<i>35</i>
<i>6.1.2. Выявление сопоставимых объектов</i>	<i>35</i>
<i>6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках</i>	<i>37</i>
<i>6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения</i>	<i>37</i>
<i>6.1.5. Внесение корректировок</i>	<i>37</i>
<i>6.1.6. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта</i>	<i>40</i>
6.2. Затратный подход (отказ от использования)	42
6.3. Доходный подход	42
<i>6.3.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости доходным подходом</i>	<i>42</i>
<i>6.3.2. Расчет стоимости Объекта оценки методом прямой капитализации</i>	<i>43</i>
РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ	54
ПРИЛОЖЕНИЯ	57
Приложение 1. Документы Оценщика	58
Приложение 2. Рыночная информация	73
Приложение 3. Документы, предоставленные Заказчиком	91

Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. Основные факты и выводы

Таблица № 2. Основные факты и выводы

Показатель	Характеристика					
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	Договор № 2018-16/54 об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества от 09 января 2018 года					
Дата составления и порядковый номер отчета	ИО-0118-19 от 23 января 2018 г.					
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Объект оценки: имущество, указанное в Приложении № 2 к Договору об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества от 9 января 2018 года № 2018-16/54					
	№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Площадь, кв. м.	Кадастровый номер	Балансовая стоимость, руб.
	1	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Никольская, д.19-21/1	257,6	77:01:0001008:3191	110 515 849,00
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный: Не применялся. Сравнительный: 73 996 257 руб. с НДС Доходный: 62 702 881 руб. с НДС					
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	Рыночная стоимость имущества, указанного в Приложении № 2 к Договору об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества от 9 января 2018 года № 2018-16/54, определенная для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений, по состоянию на 09 января 2018 года составляет: 68 300 000 (Шестьдесят восемь миллионов триста тысяч) рублей с учетом НДС, в том числе НДС: 10 418 644,07 руб.					
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)	Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с целью проведения оценки - для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ в действ. ред.).					
Степень ликвидности Объекта оценки	Средняя					

1.2. Задание на оценку

Приложение №1
к Договору об оказании услуг
по оценке рыночной стоимости имущества
от 9 января 2018 года № 2018-16/54

Задание на оценку

Заказчик: КБ «Информпрогресс» (ООО)

Исполнитель: ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

Объекты оценки: имущество, указанное в Приложении № 2 к Договору об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества от 9 января 2018 года № 2018-16/54.

Имущественные права на объект оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки: права собственности.

Цель оценки: определение рыночной стоимости объектов оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки: для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений.

Вид стоимости: рыночная стоимость

Дата оценки: 9 января 2018 года.

Срок проведения оценки: 9 января 2018 года – «23» января 2018 года

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка: на усмотрение Исполнителя (должны содержаться в отчете об оценке).

Приложение № 2
к Договору об оказании услуг
по оценке рыночной стоимости имущества
от 9 января 2018 года № 2018-16/54

Перечень Объектов оценки

1. Объекты недвижимости

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Площадь, кв. м.	Кадастровый номер	Балансовая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Никольская, д.19-21/1	257,6	77:01:0001008:3191	110 515 849,00

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица № 3. Сведения о Заказчике

Показатель	Характеристика
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Коммерческий банк содействия развитию торговли и снабжения "ИНФОРМПРОГРЕСС"
Сокращенное наименование (при наличии)	КБ «Информпрогресс» (ООО)
ОГРН и дата его присвоения	1027739738135 от 09.12.2002 г.
Юридический адрес	109012, г. Москва, ул. Никольская 19/21/1

Таблица № 4. Сведения об оценщике (-ах), привлеченных специалистах и юридическом лице, с которым оценщик (-и) заключил (-и) трудовой договор

Показатель	Характеристика
Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку и подписавшем (подписавших) отчет об оценке	
Ф.И.О.	Корнеева Екатерина Александровна
Номер контактного телефона	Тел. 8 (812) 454-02-00
Место нахождения Оценщика (почтовый адрес)	191180, Санкт-Петербург Загородный пр., д.27/21, оф. 13А
Адрес электронной почты оценщика	ekaterina.korneeva@labrium.ru
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в СМАО № 2744 от 24.10.2008 г.
Ф.И.О. оценщика	Ягнаева Елена Юрьевна
Номер контактного телефона	Тел. 8 (812) 454-02-00
Место нахождения Оценщика (почтовый адрес)	191180, Санкт-Петербург Загородный пр., д.27/21, оф. 13А
Адрес электронной почты оценщика	elena.yagnaeva@labrium.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в СМАО № 2745 от 24 октября 2008 года
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с Ограниченной Ответственностью
Полное наименование	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
ОГРН и дата его присвоения	1027804899968 от 11.12.2002 г.
Место нахождения	Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 68. Адрес для корреспонденции: 191180, г. Санкт-Петербург, Загородный пр., д. 27/21, офис 13А.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
Ф.И.О. и квалификация привлеченного специалиста	Оценщик I категории Макарова Валерия Юрьевна
Степень участия в проведении оценки объекта оценки	Анализ рынка Объекта оценки
Обоснование необходимости привлечения к оценке	Необходимость привлечения обусловлена оптимизацией рабочего времени Оценщика, ограниченного сроками проведения оценки согласно Договору на оценку.

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

Оценщик подтверждает отсутствие вмешательства заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, негативно повлиявшего на достоверность результата проведения оценки объекта оценки.

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

Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения

1. Содержащееся в настоящем Отчете итоговое значение стоимости действительно только по состоянию на дату оценки.

2. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

3. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными.

4. Сделанное Оценщиком заключение об итоговой величине стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления объектом недвижимости будет сохраняться и в дальнейшем и что характер деятельности предприятия существенно не изменится в случае его продажи.

5. Ни Отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Оценщика.

6. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.

7. Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим.

8. Отдельные части отчёта не могут трактоваться отдельно и должны восприниматься только в связи с полным текстом, при условии принятия во внимание всех содержащихся там допущений и ограничений и лишь для указанных в настоящем отчете целей.

Специальные допущения

9. Итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость Объекта оценки.

10. Оценка объектов недвижимости произведена без осмотра объекта оценки, на основании фотографий, предоставленных Заказчиком. Оценка проведена в допущении, что предоставленные Заказчиком фотографии достоверны и актуальны на дату оценки.

Раздел 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

2.1. Стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки

Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297).

Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298).

Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299).

Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611).

Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости» (утв. Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» Протокол № 78 от 15.08.2008 г., с изм. и доп.).

2.2. Используемая терминология

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п. 3 ФСО N 1). К объектам оценки относятся (ст. 5 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ):

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

К **недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)** относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом** (ч. 1, 2 ст. 130 ГК РФ ч. 1).

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (п. 3 ФСО N 2).

Под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда (ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ):

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Отчет об оценке объекта оценки - итоговый документ, составленный по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости (ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ) (далее – Отчет об оценке, Отчет).

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п. 4 ФСО N 1).

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)" (п. 5 ФСО N 1).

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (п. 6 ФСО N 1).

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. **Метод проведения оценки объекта оценки** - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п. 7 ФСО N 1).

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (п. 8 ФСО N 1).

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (п. 9 ФСО N 1).

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 10 ФСО N 1).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО N 1).

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п. 18 ФСО N 1).

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п. 15 ФСО N 1).

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (п. 13 ФСО N 7).

2.3. Последовательность определения стоимости

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

Раздел 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Состав объекта оценки

Объектом оценки является имущество, указанное в Приложении № 2 к Договору об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества от 9 января 2018 года № 2018-16/54.

Таблица № 5. Перечень объектов оценки в соответствии с Приложением № 2 к Договору об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества от 9 января 2018 года № 2018-16/54

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Площадь, кв. м.	Кадастровый номер	Балансовая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Никольская, д.19-21/1	257,6	77:01:0001008:3191	110 515 849,00

3.2. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных

Перечень документов Заказчика, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Свидетельство о государственной регистрации права от 11 марта 2010 г., бланк серии 77 АМ № 335337;

Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 17.11.2017 г. № 77-00-4001/5008/2017/4095;

Кадастровый паспорт помещения от 30.12.2009.

Перечень нормативных актов и методической литературы

"Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (в действ. ред.).

"Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 31.07.1998 N 146-ФЗ (в действ. ред.).

"Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 05.08.2000 N 117-ФЗ (в действ. ред.).

Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (в действ. ред.) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017 г.

Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009.

Грибовский С. В., Сивец С. А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие. – М.: Финансы и статистика, 2008.

Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007.

Костюченко Н. С. Анализ кредитных рисков. - СПб.: ИТД «Скифия», 2010.

Озеров Е. С., Тарасевич Е. И. Экономика недвижимости: Учеб. пособие. СПб.: Издательство Политехнического унт-та, 2006.

Пупенцова С. В. Модели и инструменты в экономической оценке инвестиций. - СПб.: Издательство «МКС», 2007.

Иные источники информации

Макроэкономический анализ:

- Официальный сайт Минэкономразвития России Economy.Gov.Ru

Региональный анализ:

- Официальный сайт территориального органа Федеральной службы государственной статистики по городу Москве <http://moscow.gks.ru>.

Анализ рынка:

- Обзор компании RRG «Обзор рынка продажи коммерческой недвижимости в Москве. Ноябрь 2017», <http://rrg.ru/analytic/review/sale-november-2017>, без даты публикации.
- Обзор компании RRG «Обзор рынка аренды коммерческой недвижимости в Москве. Ноябрь 2017» <http://rrg.ru/analytic/review/rent-november-2017>, без даты публикации.
- Статья «Анализ влияния сроков экспозиции офисов в Москве на вероятность их сдачи в аренду», <https://zdanie.info/2393/2420/news/11273>, дата публикации 15.11.2017 г.
- База недвижимости ЦИАН (<https://cian.ru/>)

Точные (прямые) ссылки на использованные источники информации приводятся в тексте Отчета.

3.3. Юридическое описание Объекта оценки

Таблица № 6. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с Объектом оценки

Показатель	Характеристика
Принадлежность и состав прав на объект недвижимости и на его части	Право собственности КБ «Информпрогресс» (ООО)
Реквизиты собственника оцениваемого объекта недвижимости	КБ «Информпрогресс» (ООО) ОГРН 1027739738135 от 09.12.2002 г. 109012, г. Москва, ул. Никольская 19/21/1
Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц ¹	Не зарегистрированы
Первоначальная и остаточная балансовая стоимость всех элементов оцениваемого объекта недвижимости, если он принадлежит юридическому лицу	Балансовая стоимость объекта составляет 110 515 849,00 руб.

Указание на принадлежность объекта оценки к объектам культурного наследия, если он таковым является, а также описание связанных с этим ограничений использования объекта и привлекательности на рынке, обусловленной культурно-историческим потенциалом объекта

Дом, в котором расположено оцениваемое помещение, является объектом культурного наследия федерального значения (Ансамбль Третьяковского проезда).

Охранные документы на здание или помещения оценщикам не предоставлены.

В соответствии с ст. 52 гл. IX Федерального закона от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в действ. редакции), при использовании объектов культурного наследия должны соблюдаться следующие требования:

- обеспечение неизменности облика и интерьера объекта культурного наследия в соответствии с особенностями данного объекта, послужившими основанием для включения объекта культурного наследия в реестр и являющимися предметом охраны данного объекта, описанным в его паспорте;

- согласование осуществления проектирования и проведения землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории объекта культурного наследия либо на земельном участке или водном объекте, в пределах которых располагается объект археологического наследия;

- обеспечение доступа к объекту культурного наследия, условия которого устанавливаются собственником объекта культурного наследия по согласованию с соответствующим органом охраны объектов культурного наследия.

Учитывая имеющиеся ограничения использования, необходимо провести анализ их влияния на рыночную стоимость объектов оценки. На рыночную стоимость объектов культурного наследия влияют как ценоповышающие, так и ценопонижающие факторы.

Ценопонижающие факторы:

- ограничения в использовании (перечислены выше).

Ценоповышающие:

- местоположение;

- престижность;

- срок жизни объекта неограничен (нельзя снести объект);

- гарантированное вложение средств и т.д.

Таким образом, обременения в виде отнесения объекта оценки к объекту культурного наследия оказывают преимущественно положительное влияние на стоимость.

Характеристика зон особого режима использования и анализ ее влияния на стоимость и оборотоспособность Объекта оценки

Сведения о наличии зон особого режима использования здания отсутствуют.

¹ При этом должны описываться все правовые характеристики объекта, которые принимались во внимание при оценке – как зарегистрированные в установленном порядке, так и не зарегистрированные, но существенные при определении стоимости

3.4. Описание местоположения Объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: г. Москва, ул. Никольская, д.19-21/1.

Таблица № 7. Описание района местоположения Объекта оценки²

Показатель	Характеристика
Наименование района	Тверской район Центрального административного округа Москвы
Границы района	Тверской район расположен в центральной части Москвы в составе Центрального административного округа. Муниципалитет граничит со всеми районами ЦАО, а также с Бутырским, Марьиной рощей, Савёловским, Беговым районами Москвы.
Муниципально-территориальное устройство	<p>Району соответствует внутригородское муниципальное образование «Тверское». По данным управы округа, площадь района составляет 565 га.</p> 
Численность населения	Тверской район – 77 234 чел.
Транспортная доступность	В Тверском районе расположены следующие станции метро, расположенные на восьми линиях: «Чеховская», «Белорусская», «Цветной бульвар», «Достоевская», «Площадь Революции», «Театральная», «Китай-город», «Маяковская», «Новослободская», «Пушкинская», «Лубянка», «Тверская», «Менделеевская» и «Охотный ряд».
Жилой фонд	Жилой фонд Тверского района Москвы разнообразен, его основу составляют дореволюционные доходные дома, а также здания, построенные в сталинский и брежневский периоды для советской элиты. Основная доля предложения приходится на вторичный рынок. Первичный рынок Тверского района представлен исключительно элитным предложением, 93% которого приходится на премиум-класс (этот сегмент находится между бизнес-классом и элитным).
Экономика	Индустриальный облик Тверского района определяют более 10 крупных и средних промышленных предприятий, в том числе: 2 предприятия представляют отрасль машиностроения, 4 – полиграфическую; 3 – легкую промышленность. Среднесписочная численность промышленно - производственного персонала составляет 6,5 тыс. человек.
Экологическая обстановка	Экологическая обстановка в Тверском районе оценивается как неблагоприятная. Связанно это с большой концентрацией автотранспорта и десятью промышленными предприятиями, что усугубляется особенностью местной городской застройки.

² По материалам портала «Город Москва» // <http://gorod-moskva.ru/rayon/tverskoy>

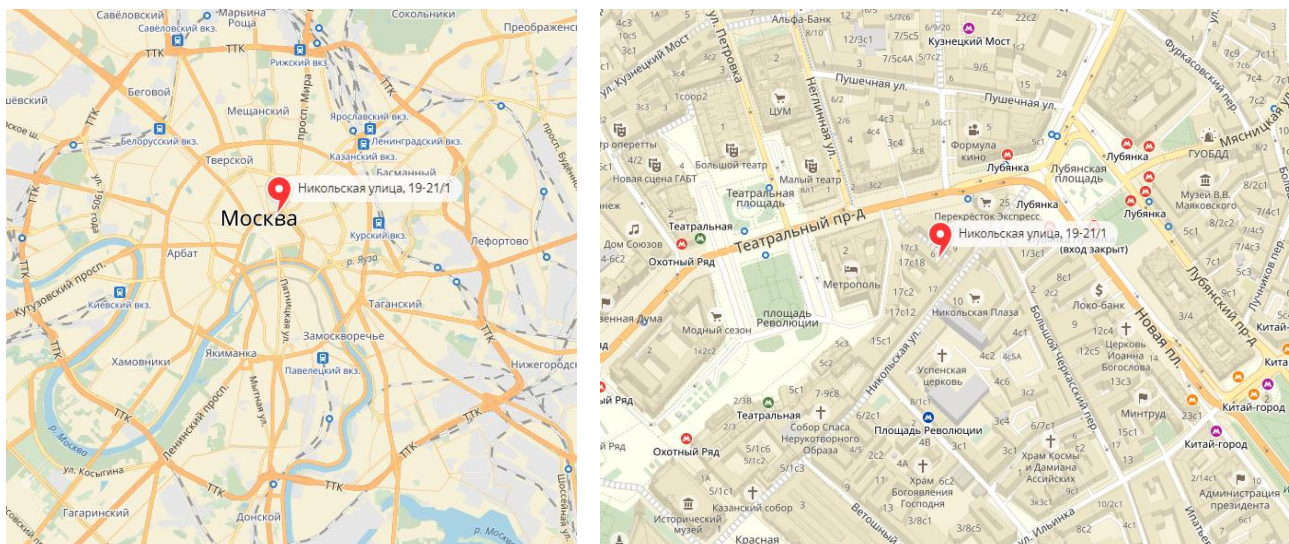


Рис. 1. Местоположение объекта оценки (схематическая карта)

Здание расположено в Центральном административном округе города на территории Тверского района г. Москвы по адресу: ул. Никольская, д.19-21/1. Расположение объекта – на красной линии ул. Никольская. Ближайшие станции метро: Трубная, Лубянка, Кузнецкий Мост (190, 250 и 340 м соответственно).

Территория близлежащих кварталов характеризуется смешанной застройкой, преимущественно объектами жилого и общественно-делового назначения.

Транспортная доступность автомобильным транспортом оценивается как удовлетворительная, характерная для центра города Москвы. Интенсивность пешеходных потоков по ул. Никольская – высокая. Ул. Никольская является пешеходной.

Остановки общественного транспорта находятся на расстоянии от 100 до 500 м:

Автобусы:

М3-Стадион Лужники (южная) — Метро Семёновская

М10- Лобненская улица — Лобненская улица

904-4-й микрорайон Митина — 4-й микрорайон Митина

М27-Метро Парк Победы — Карачаровский путепровод

101-Дворец спорта Мегаспорт — Дворец спорта Мегаспорт

38-Рижский вокзал — Рижский вокзал

144-Метро Тёплый Стан — Метро Тёплый Стан

Н1-Озёрная улица — Аэропорт Шереметьево - Терминал D

Н2-Беловежская улица — Беловежская улица

Район расположения объекта оценки обеспечен всеми необходимыми коммуникациями (водоснабжением, электричеством, водоотведением, центральным отоплением, слаботочными системами).

Экологическое состояние района расположения объекта оценки удовлетворительное, характерное для центра города.

Описание месторасположения с точки зрения градостроительного зонирования

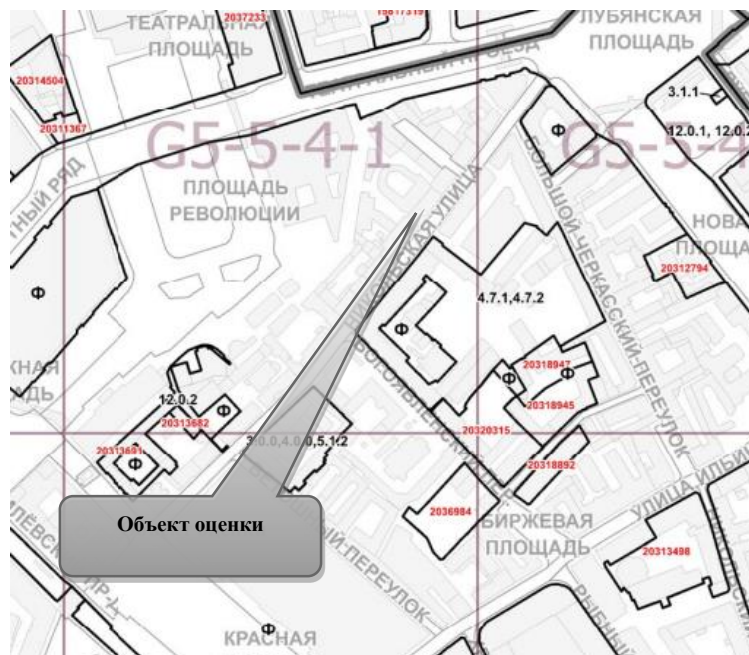
В соответствии с законом города Москвы от 5 мая 2010 года №17 «О Генеральном плане города Москвы»³ Объект оценки расположен в зоне 8 - зона многофункциональной общественно-деловой застройки.

³ Закон города Москвы «О генеральном плане города Москвы» (в ред. Закона г. Москвы от 26.10.2011 N 47), дата публикации 05 мая 2010 г., URL/ http://niac.mos.ru/upload/tblock/2fc/zakon_g_moskvy-ot-05_05_2010-n-17-_red_-ot-26_10_2011_.pdf



Рис. 2. Местоположение Объекта оценки на Генеральном плане Москвы

В соответствии с картой градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки⁴ земельный участок, относящийся к оцениваемому зданию, расположен в зоне Ф - территориальная зона сохраняемого землепользования.



Ф обозначение территориальной зоны или подзоны территориальной зоны, для которой установлены значения максимальной плотности застройки и(или) максимальной высоты застройки и(или) максимальной застроенности земельных участков, равные фактическим значениям перечисленных параметров

Рис. 3. Местоположение Объекта оценки на карте градостроительного зонирования города Москвы

⁴ Постановление Правительства Москвы от 28.03.2017 № 120-ПП «Об утверждении правил землепользования и застройки города Москвы», Правила землепользования и застройки города Москвы (приложение к постановлению Правительства Москвы от 28.03.2017 № 120-ПП), URL// <https://www.mos.ru/mka/documents/pravila-zemlepolzovaniya-i-zastrojki-goroda-moskvy/>

Градостроительный регламент зоны Ф

Во всех территориальных зонах сохраняемого землепользования (фактическое использование – индекс «Ф») в качестве предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельных участках в упомянутых зонах устанавливаются параметры расположенных на указанных земельных участках объектов капитального строительства, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости. В случае отсутствия в Едином государственном реестре недвижимости сведений о параметрах объектов капитального строительства, расположенных на конкретном земельном участке, для указанного земельного участка числовое значение индекса «Ф» является равным «нулю».

3.6. Описание объекта оценки

Таблица № 8. Описание объекта недвижимости

Наименование	Значение
Описание здания, в котором расположено оцениваемое помещение⁵	
Кадастровый номер	77:01:0001008:1035
Адрес	г. Москва, ул. Никольская, д.19-21/1
Кадастровая стоимость	4 774 417 597,95 руб.
Назначение	Здание (нежилое)
Фактическое использование	По назначению
Год постройки	1880
Серия проекта	Индивидуальный проект
Количество этажей	Этажей всего 4, подвальных 2
Общая площадь дома, кв. м	14 037 кв. м
Материал стен	Кирпичные
Каркас	Кирпичный
Высота этажа	н/д
Сведения о мероприятиях по кап. ремонту дома	н/д
Физическое состояние здания	Удовлетворительное
Описание оцениваемого помещения	
Кадастровый номер	77:01:0001008:3191
Адрес	г. Москва, ул. Никольская, д.19-21/1
Кадастровая стоимость	106 340 080,11 руб.
Назначение	Нежилое помещение
Фактическое использование	Офисное
Этаж расположения	мансарда
Общая площадь, кв. м	257,6
Высота потолка, м	2,7
Ориентация входа	Один общий с улицы
Состояние	Отличное
Распределение площадей по функциональному назначению	Офисное
Наличие перепланировок, не согласованных в установленном порядке	Не установлено
Оконные заполнения	Металлопластиковые
Дверные заполнения	Металлопластиковые
Отделка стен	Покраска, обои
Отделка потолков	Потолочная плитка, натяжные потолки
Отделка полов	Плитка, линолеум
Признаки наличия износа, устареваний для помещений	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента.

Предварительная оценка технического состояния здания проведена в соответствии с «Методикой определения физического износа гражданских зданий», утвержденной приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 г. № 404.

Таблица № 9. Критерии оценки технического состояния

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Кап. ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих повышенный износ.
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капиталь-

⁵ По данным https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=100644, <http://dom.mos.ru/Building/Passport?pk=7bd820bc-aea9-4727-9cc2-13abc0f7422c>, без указания даты публикации.

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
		ного ремонта.
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены констр. элемента.
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

При оценке технического состояния отделки помещения Оценщик руководствовался следующими критериями⁶:

- «Люкс» или «Евростандарт» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и (или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.
- Отличное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования. Соответствует нижнему диапазону стоимости отделки класса «люкс» или «евростандарт».
- Нормальное, или хорошее, «в среднем состоянии» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).
- Удовлетворительное, «требуется косметический ремонт» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнения дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).
- Неудовлетворительное, без отделки - помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

⁶ Критерии определены на основании классификации состояния отделки помещений ГУП ГУИОН (Экономико-математические модели объектов нежилого фонда // <http://guiop.spb.ru/obzory-i-prognozy>) и информации Справочника оценщика недвижимости-2016, том II. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 г.*



Фото 1. Внешний вид здания



Фото 2. Внешний вид здания

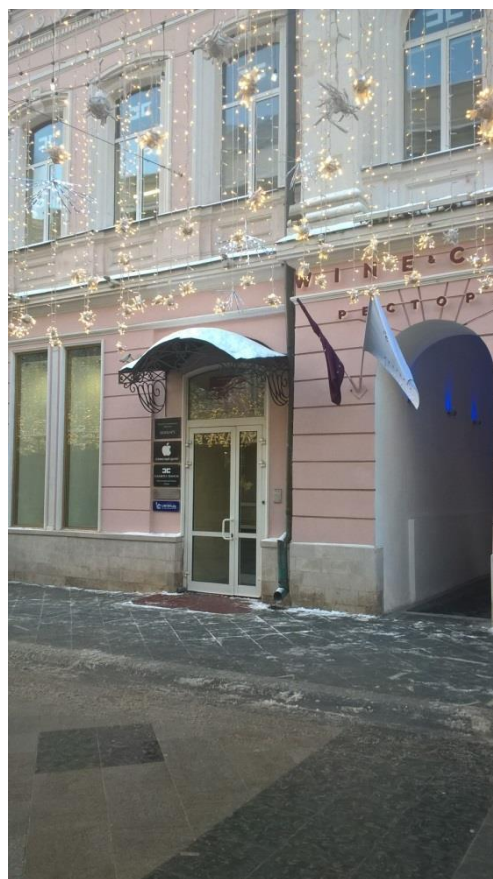


Фото 3. Вход в здание



Фото 4. Состояние мест общего пользования в здании



Фото 5. Состояние мест общего пользования в здании



Фото 6. Лифтовой холл

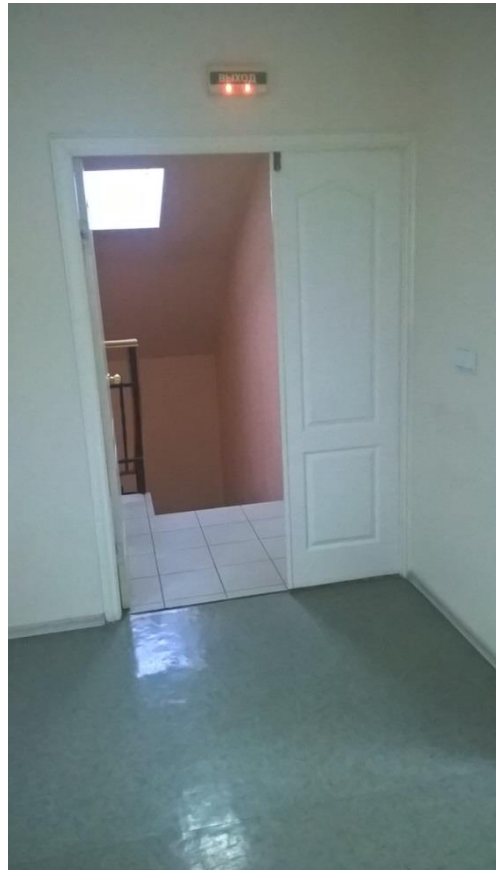


Фото 7. Вход в помещение



Фото 8. Состояние помещения

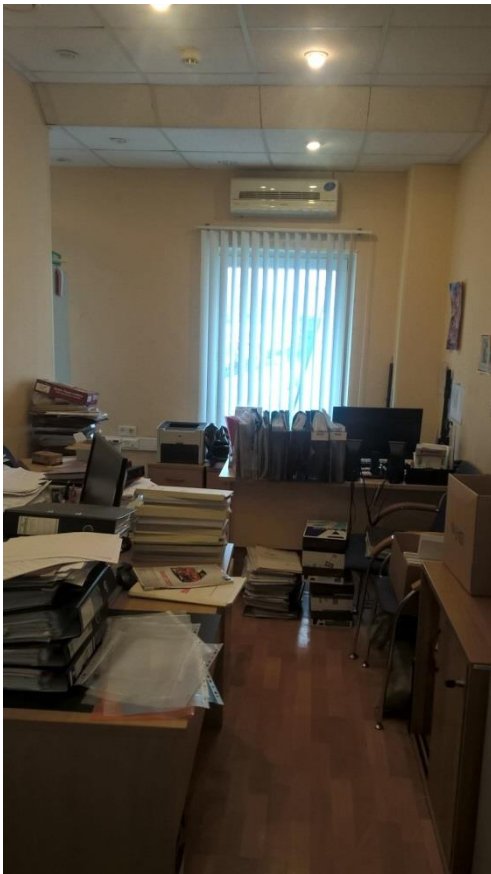


Фото 9. Состояние помещения



Фото 10. Состояние помещения



Фото 11. Состояние помещения



Фото 12. Состояние помещения



Фото 13. Состояние помещения

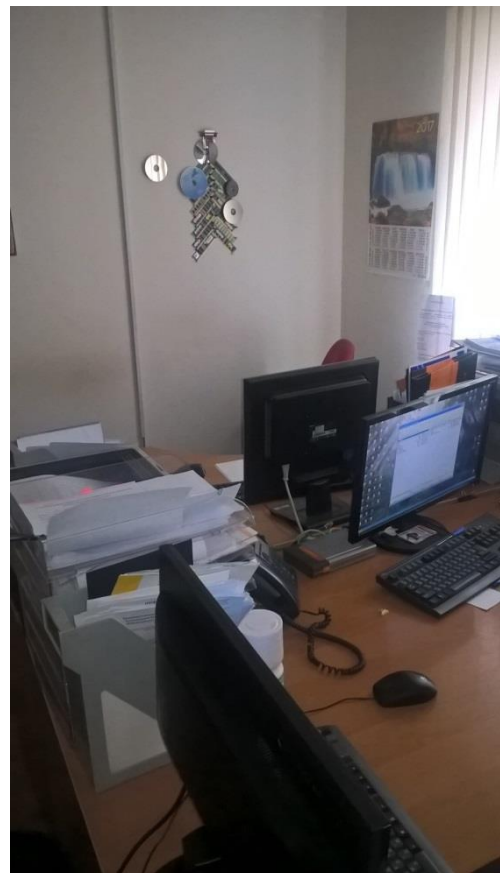


Фото 14. Состояние помещения



Фото 15. Состояние помещения

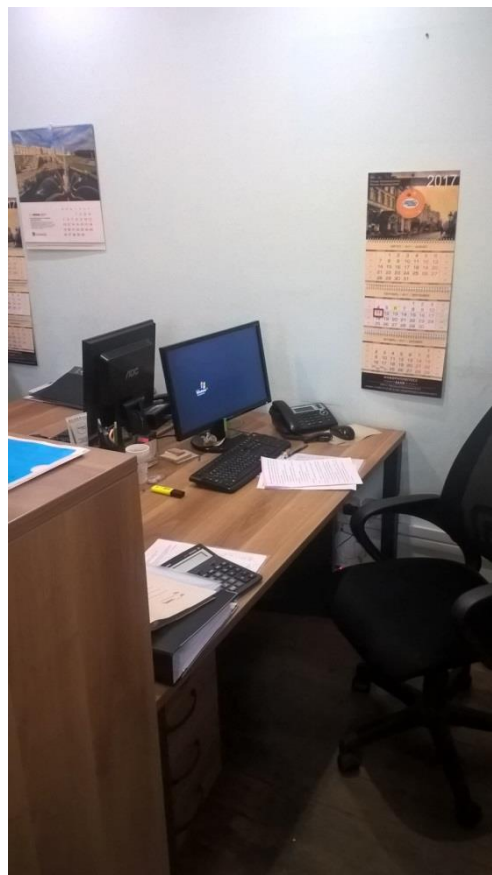


Фото 16. Состояние помещения



Фото 17. Состояние помещения

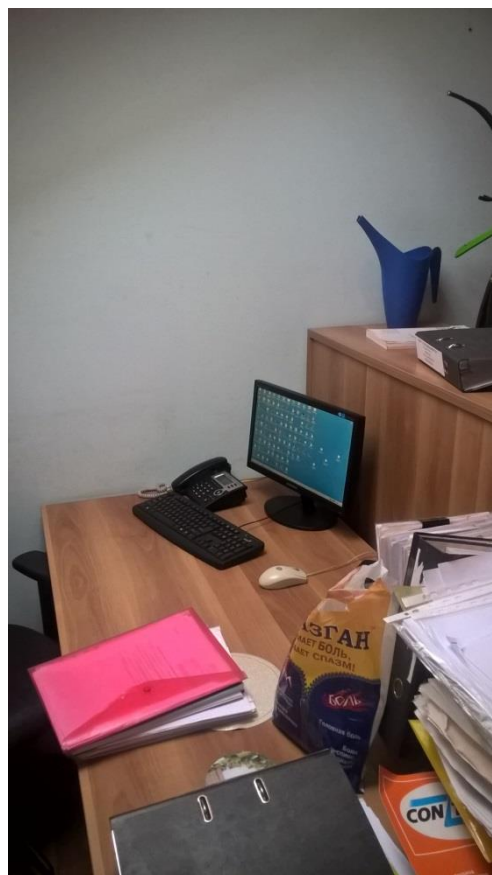


Фото 18. Состояние помещения



Фото 19. Состояние помещения

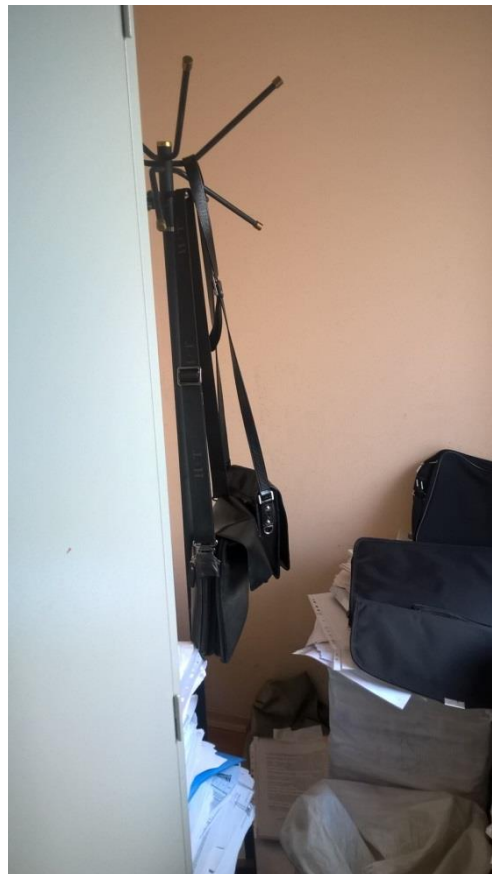


Фото 20. Состояние помещения

3.7. Назначение и текущее использование объекта оценки

Назначение: нежилое офисное помещение. Текущее использование: в соответствии с назначением.

3.8. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться объект оценки

Объект оценки может позиционироваться в сегменте нежилых офисных помещений площадью от 100 до 500 кв. м, расположенных в Тверском районе Центрального административного округа г. Москвы.

Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок оцениваемого объекта

Таблица № 10. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта по итогам января-ноября 2017 года

Факторы	Россия ⁷	Регион (Москва)
Объем валового продукта	В 2016 г. произведенный ВВП составил 86 043,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0,2% г/г.	Вклад валового регионального продукта Москвы в общероссийскую экономику постепенно снижается и к 2016 году опустился до 16,2% в связи с тем что региональные экономики часто демонстрируют больший потенциал экономического развития, ориентируясь на внутренний/местный спрос, который часто игнорирует глобальные кризисы. ⁸
Объемы производства основных отраслей хозяйств	Индекс промышленного производства в ноябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,4%, в январе-ноябре 2017 г. –	Индекс промышленного производства в сентябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,3%, в январе-сентябре 2017 г. –

⁷ Информация о социально-экономическом положении России в январе-ноябре 2017 года. 01.12.17. Росстат. // URL: http://www.gks.ru/free_doc/doc_2017/info/oper-11-2017.pdf

⁸ https://ru.wikipedia.org/wiki/Экономика_Москвы

Факторы	Россия ⁷	Регион (Москва)
	101,2%. По виду деятельности "Обрабатывающие производства" в ноябре 2017 г. по сравнению с соотв. периодом предыд. года составил 95,3%, в январе-ноябре 2017 г. – 100,4%. По виду деятельности "Строительство" в ноябре 2017 г. составил 98,9% к соотв. периоду предыд. года, в январе-ноябре 2017 г. – 98,1%.	99,4%. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство" в сентябре 2017 г. составил 486 млрд. рублей, или 100,8 % к соответствующему периоду предыдущего года. ⁹
Структура экономики региона	Крупнейшие отрасли: добыча полезных ископаемых 10,7% в ВВП, обрабатывающие производства 13,1%, торговля оптовая и розничная 15,9%, деятельность по операциям с недвижимым имуществом 9,4%, гос. управление и обеспечение военной безопасности, социальное обеспечение 8,0%.	Москва - устойчиво развивающаяся городская агломерация. Среднегодовые темпы роста ВВП на душу населения за последние 15 лет составляют порядка 3,5% в год, среднегодовые темпы роста занятости - 2,1%. В структуре ВРП Москвы весомую часть занимает сектор услуг, который более чувствителен к мировой экономической конъюнктуре. Немаловажную роль играют также торговля и туризм. В абсолютных цифрах ВРП Москвы в 2016 году составил 13,9194 трлн. рублей. На данный момент Москва — крупнейший в общегосударственном масштабе финансовый центр и центр управления значительной частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено более половины банков, зарегистрированных в стране. Кроме того, большая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может полностью располагаться за тысячи километров от столицы. Кроме того, это крупный центр машиностроения. ¹⁰
Оборот розничной торговли	Оборот розничной торговли в ноябре 2017 г. составил 2 560,3 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 102,7% к соотв. периоду предыд. года, в январе-ноябре 2017 г. – 101,0%.	Оборот розничной торговли в январе-сентябре 2017 г. составил 3252 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 101,2 % к соответствующему периоду предыдущего года.
Индекс потребительских цен	В ноябре 2017 г. по сравнению с предыдущим месяцем ИПЦ составил 100,2%, в том числе на продовольственные товары – 100,2%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 100,1%.	Индекс потребительских цен в январе-сентябре 2017 г. по отношению к предыдущему аналогичному периоду составил 105,1%.
Уровень доходов населения	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в ноябре 2017 г. 38 720 рублей (по сравнению с соотв. периодом предыд. года выросла на 8,0%, в январе-ноябре 2017 г. - на 7,1%). Реальные располагаемые денежные доходы в ноябре 2017 г. снизились на 0,3% по сравнению с соотв. периодом предыд. года, в январе-ноябре 2017 г. - на 1,4%.	Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в сентябре 2017 г., по оценке, составила 77 030,3 руб. и по сравнению с сентябрем 2016 г. возросла на 5,8%. ¹¹
Наиболее значимые предприятия региона	В пятерку крупнейших компаний России по объему выручки в 2016 г. вошли Газпром, НК «ЛУКОЙЛ», НК «Роснефть», Сбербанк России и РЖД. Все компании зарегистрированы в Москве ¹² .	Москва, несмотря на незначительную долю промышленности в экономике, — крупнейший промышленно-производственный центр России, основанный на значительном квалифицированном трудовом ресурсе. Город является крупным центром машиностроения, в том числе энергомашиностроения, станко-, судо-, приборостроения; чёрной и цветной металлургии (производство алюминиевых сплавов, цветного проката и литья), химической, лёгкой, полиграфической промышленности. На территории города действует значительное количество предприятий оборонной промышленности. (Государственный космический научно-производственный центр имени М. В. Хруничева Производство компании РСК «МиГ» Предприятия Концерна ПВО «Алмаз-Антей» (крупнейшие — «Алмаз», «Альтаир», «Авангард») В городе имеется сильная научная и технологическая база по производству оптико- и радиоэлектронных приборов, авиационной и космической аппаратуры, высокоточных механических приборов. Москва является крупнейшим в стране инженерным центром, здесь проектируется значительная часть российской продукции, (особенно авиационной, космической, ядерной и вооружения), разрабатываются технологии её изготовления, исследуются материалы. (КБ Сухой, КБ Туполев, Авиационный комплекс имени

⁹ <http://промышленность-сегодня.рф/library/reference/osnovnye-pokazатели-kharakterizuyushchie-ekonomiku-g-moskvy-v-yanvare-sentyabre-2017-goda>

¹⁰ https://ru.wikipedia.org/wiki/Экономика_Москвы#Вклад_в_ВРП_по_отраслям

¹¹ <http://промышленность-сегодня.рф/library/reference/osnovnye-pokazатели-kharakterizuyushchie-ekonomiku-g-moskvy-v-yanvare-sentyabre-2017-goda>

¹² 400 крупнейших компаний России. // URL: https://expert.ru/ratings/rejting-krupnejshih-kompanij-rossii-2016-po-ob_emu-realizatsii-produktsii/

Факторы	Россия ⁷	Регион (Москва)
Показатели инвестиционной привлекательности региона	Международное агентство Fitch подтвердило суверенный кредитный рейтинг России на инвестиционном уровне «BBB-» со «стабильным» прогнозом. ¹³	С. В. Ильюшина). Инвестиционный рейтинг региона — 1А (Максимальный потенциал - минимальный риск) ¹⁴
Политическая обстановка	Политическая ситуация в стране и в регионе в целом стабильная, прямое влияние на рынок недвижимости отсутствует. В 2017 года наблюдается снижение степени неопределенности инвесторов на рынке недвижимости; позитивные сигналы в экономике, в частности, снижение ставки рефинансирования приведут к удешевлению банковского финансирования, которое отразится на ставках капитализации и положительным образом скажется на динамике рынка недвижимости.	

Динамика макроэкономических показателей, в т.ч. по отраслям, напрямую сказывается на привлекательности вложений в недвижимость.

Динамика оборотов торговли свидетельствует о покупательской способности населения. В свою очередь, объем покупательской способности населения оказывает влияние на рынок недвижимости, т. к. с изменением покупательской активности соответствующим образом растет либо снижается объем платежеспособного спроса.

Политическая ситуация в отдельности не оказывает отдельного существенного влияния на рынок недвижимости, поскольку экономических показатели в целом являются производными от политической ситуации.

В случае, если показатели региона на фоне общероссийских выглядят благоприятно, расположение объектов оценки в данном регионе может рассматриваться с позитивной точки зрения. Напротив, в случае негативных результатов по региону можно говорить о снижении инвестиционной привлекательности объектов недвижимости. Расположение Объекта оценки на территории Москвы оказывает положительное влияние на его инвестиционную привлекательность.

Выводы:

По итогам января-ноября 2017 года наблюдается небольшой рост всех основных показателей социально-экономического развития страны. Отмечается уменьшение объемов промышленного производства, рост реальных располагаемых доходов населения; увеличение оборота розничной торговли. На рынок недвижимости сложившаяся ситуация не оказывает значительного воздействия. Тенденции социально-экономического развития Москвы в целом следуют за макроэкономическими изменениями в целом по стране. Политическая ситуация в стране стабильная, политические факторы не оказывают влияния на рынок коммерческой недвижимости.

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объект оценки представляет собой нежилое офисное помещение, расположенное в Тверском районе Центрального административного округа г. Москвы.

Таким образом, Объект оценки целесообразно позиционировать как встроенное помещение офисного назначения, расположенное в Тверском районе Центрального административного округа г. Москвы.

4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Краткий обзор офисного рынка Москвы по итогам состоянию на ноябрь 2017 г.¹⁵

Объем предложения офисных помещений на продажу в ноябре 2017 г. снизился на 35% по количеству и на 55% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 687 объектов общей площадью 815 тыс. кв.м и общей стоимостью 139,0 млрд. руб.

Количество офисных объектов, предлагаемых на продажу в центре, уменьшилось на 50%, их общая площадь снизилась на 72%, в результате чего объем предложения составил 113 объектов площадью 71 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по объектам в центре выросла на 13% и составила 389 459 руб./кв. м. Рост цены был обусловлен, как ростом цены по объектам, которые экспонируются уже давно, так и за счет ухода с

¹³ Суверенный кредитный рейтинг России. Дата публикации – 22.09.2017 г. <http://global-finances.ru/suverennyye-kreditnyie-reytingi-rossii/>

¹⁴ RAEX (Эксперт РА): пост инвестиционных рисков регионов ускоряется <https://raexpert.ru/ratings/regions/2017/att1/>

¹⁵ Обзоры компании RRG «Обзор рынка продажи коммерческой недвижимости в Москве. Ноябрь 2017», <http://rrg.ru/analytic/review/sale-november-2017>, «Обзор рынка аренды коммерческой недвижимости в Москве. Ноябрь 2017» <http://rrg.ru/analytic/review/rent-november-2017>, без даты публикации.

рынка дешевого офисного объекта на ул.Арбат (23 500 кв.м, 182 765 руб./кв.м) и началом экспонирования дорогого объекта на Нащокинском пер. (2 500 кв.м, 625 400 руб./кв.м).

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц снизился на 31% по количеству, на 52% по общей площади и составил 574 объекта общей площадью 744 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра в ноябре снизилась на 14% и составила 149 844 руб./кв.м. Снижение цен произошло за счет выхода на рынок нескольких больших дешевых объектов - на Б.Тишинском пер. (8 640 кв.м, 57 749 руб./кв.м), ул. Ибрагимова (8 700 кв.м, 63 218 руб./кв.м), Холодильном пер. (24 259 кв.м, 82 440 руб./кв.м), ул.Полковая (55 427 кв.м, 125 512 руб./кв.м) и Сколковском ш. (56 498 кв.м, 102 659 руб./кв.м).

Спрос на офисные помещения в центре, в отличие от торговых объектов, был выше, чем за пределами Садового кольца, но в среднесрочной перспективе наблюдалось сопоставимое снижение спроса и в центре и за его пределами.

Офисные помещения внутри Садового Кольца					
Офисы внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	113	27 555	71	0,63	389 459
К октябрю 2017	▼ -50%	▼ -69%	▼ -72%	▼ -45%	▲ +13%
К ноябрю 2016	▼ -12%	▼ -29%	▼ -19%	▼ -9%	▼ -11%

Офисные помещения вне Садового Кольца					
Офисы вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	574	111 486	744	1,3	149 844
К октябрю 2017	▼ -31%	▼ -59%	▼ -52%	▼ -30%	▼ -14%
К ноябрю 2016	▲ +9%	▲ +4%	▲ +16%	▲ +7%	▼ -10%

Рис. 4. Ценовые индикаторы продажи офисов

В ноябре 2017 г. объем предложения офисных объектов в аренду по количеству снизился на 9%, а по общей площади на 6% и составил 1 753 объекта общей площадью 763 тыс. кв. м.

За месяц количество офисных объектов в центре снизилось на 18%, а их общая площадь – на 10%. Средняя арендная ставка выросла на 2% и составила 27 469 руб./кв.м/год.

Объем предложения офисных площадей за пределами Садового Кольца по количеству снизился на 8%, а по общей площади - на 6%. Средняя ставка выросла на 1% и составила 15 949 руб./кв.м/год.

Судя по несущественности изменения ставок, деловая активность и, соответственно, спрос на офисные помещения как в центре, так и за его пределами продолжают оставаться на невысоком уровне.

Офисные помещения внутри Садового Кольца					
Офисы внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	164	1 865	64,485	0,393	27 469
К октябрю 2017	▼ -18%	▼ -21%	▼ -10%	▲ +9%	▲ +2%
К ноябрю 2016	▼ -29%	▼ -22%	▼ -33%	▼ -5%	▲ +12%






Офисные помещения вне Садового Кольца					
Офисы вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	1 589	11 666	698,276	0,439	15 949
К октябрю 2017	▼ -8%	▼ -6%	▼ -6%	▲ +2%	▲ +1%
К ноябрю 2016	▲ +13%	▼ -12%	▼ -12%	▼ -22%	▲ +4%

Рис. 5. Ценовые индикаторы аренды офисов

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений


Далее представлена информация о выставленных на продажу по состоянию на дату проведения оценки помещений офисного назначения площадью 100-500 кв.м в непосредственной близости от объекта оценки.

Таблица № 11. Описание аналогов по продаже

Наименование характеристики / поправки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Адрес объекта	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Моховая ул., 11С13	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Петровка, 20/1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Дмитровский пер., 4С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Тверская ул., 12С2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, пер. Столешников, 7С3
Фото объекта					
Общая площадь улучшений, кв.м.	380,0	222	105	456	520
Этаж расположения	2,3 из 3	3 из 5	2 из 4	3 из 5	2+мансарда
Физическое состояние объекта капитального строительства	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.
Физическое состояние отделки помещений	отличное	отличное	отличное	отличное	отличное
Расстояние до метро, м	260	500	340	130	440
Ближайшая станция метро	Охотный Ряд	Трубная	Театральная	Тверская	Тверская
Расположение относительно красной линии	да	да	да	да	да
Тип входа	общий	общий	общий	общий	общий
Стоимость всего объекта с учетом НДС - 18%	119 700 000	73 260 000	35 000 000	128 564 184	144 493 738
Скорректированная стоимость 1 кв.м. с учетом НДС - 18%	315 000	330 000	333 333	281 939	277 873
Дата предложения	<i>актуально на дату оценки</i>	<i>актуально на дату оценки</i>	<i>актуально на дату оценки</i>	<i>актуально на дату оценки</i>	<i>актуально на дату оценки</i>
Ссылка на источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/169108879/	https://www.cian.ru/sale/commercial/163826515/	https://www.cian.ru/sale/commercial/169078490/	https://www.cian.ru/sale/commercial/156788768/	https://www.cian.ru/sale/commercial/1275247/
Источник информации	АН PRO +7 495 256-40-94 +7 925 324-33-64	АН Стратегия +7 495 320-00-20	АН PENNY LANE REALTY +7 926 917-76-27	АН PRO +7 495 256-40-94 +7 925 324-33-64	АН СЕЛЕНА +7 915 235-58-44 +7 495 997-89-77

Как видно из представленной выше таблицы, цены предложений объектов недвижимости рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 278 – 333 тыс. руб./кв. м с НДС без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Таблица № 12. Описание аналогов по аренде

Наименование характеристики / поправки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Фото объекта					
Месторасположение	Москва, ЦАО, р-н Тверской, пер. Столешников, 14	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Никольская ул., 10	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Малый Ивановский пер., 7-9С1	Москва, ЦАО, р-н Хамовники, ул. Знаменка, 7С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Петровка, 7
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Площадь, предлагаемая в аренду, кв. м.	386,0	303	278	345,4	141
Занимаемый этаж	3 из 5	5 из 5	3 из 4	5 из 5	7 из 12
Физическое состояние отделки помещений	треб.косметич. ремонт	отличное	отличное	отличное	отличное
Расстояние до метро, м	480	170	470		380
Ближайшая станция метро	Театральная	Площадь Революции	Китай-город	Боровицкая	Театральная
Расположение относительно красной линии	да	да	да	да	да
Тип входа	общий	общий	общий	общий	общий
Запрашиваемая ставка аренды, руб./кв.м. в год	35 001	43 000	50 478	47 584	47 930
Платежи, включенные в ставку	с НДС, с ЭР, без КУ	с НДС, с ЭР, с КУ(отдельно оплачивается только электроэнергия, по счетчику)	с НДС, с ЭР, с КУ	с НДС, с ЭР, без КУ	с НДС, с ЭР, без КУ
Ссылка на источник информации	https://www.cian.ru/rent/commercial/169068200/	https://www.cian.ru/rent/commercial/166142770/	https://www.cian.ru/rent/commercial/169186639/	https://www.cian.ru/rent/commercial/163097389/	https://www.cian.ru/rent/commercial/169079883/
Источник информации	+7 495 151-86-44	+7 495 776-75-79 +7 919 104-06-60	АН Университет Мегapolis +7 495 228-53-74	АН РИЭЛТИ ГАЙД +7 495 545-41-58	АН PENNY LANE REALTY +7 926 917-76-27

Как видно из представленной выше таблицы, арендные ставки за объекты недвижимости рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 35 –50,5 тыс. руб./кв. м в год с НДС и различным составом платежей, включенным в ставку, в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены торгово-сервисной недвижимости

Ценообразующие факторы по степени влияния на ценовые показатели могут быть разделены на следующие группы:

Таблица № 13. Перечень основных факторов и коэффициенты их влияния на стоимость офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов¹⁶

Наименование фактора	Вес фактора
Местоположение	0,29
Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
Расположение относительно красной линии	0,08
Физическое состояние здания	0,06
Этаж (для встроенных помещений)	0,06
Наличие отдельного входа	0,06
Состояние отделки	0,05
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,04
Близость к остановкам общественного транспорта	0,04
Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,04
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	0,04
Материал стен	0,04
Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04
Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04
Отношение арендопригодной к общей площади	0,03

Значения корректирующих коэффициентов

По информации Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017 г., коэффициенты изменения стоимости торгово-офисной недвижимости в зависимости от влияния тех или иных факторов составляют:

Таблица № 14. Корректирующие коэффициенты согласно Справочнику Л. А. Лейфера

Наименование коэффициента	Цена			Арендная ставка		
	Среднее	Доверительный интервал		Среднее	Доверительный интервал	
Общая площадь (фактор масштаба)						
Отношение удельной цены объекта площадью 500 кв.м к удельной цене такого же объекта площадью 100 кв.м	0,85	0,84	0,86	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены объекта площадью 2000 кв.м к удельной цене такого же объекта площадью 500 кв.м	0,81	0,80	0,82	0,81	0,79	0,82
Материал стен						
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,83	0,81	0,84	0,87	0,86	0,88
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного объекта	0,71	0,70	0,73	0,76	0,75	0,77
Физическое состояние здания						
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном со-	1,23	1,22	1,24	1,21	1,20	1,23

¹⁶Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017 г.

Наименование коэффициента	Цена			Арендная ставка		
	Среднее	Доверительный интервал		Среднее	Доверительный интервал	
стоянии						
Отношение удельной цены объекта, требующего серьезного ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,70	0,73	0,72	0,71	0,74
Состояние отделки						
Отношение удельной цены объекта без отделки к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,80	0,77	0,76	0,79
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,84	0,86	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой «Люкс» к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,21	1,22	1,21	1,24
Наличие отдельного входа						
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86	0,85	0,84	0,86
Этаж расположения						
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,72	0,74	0,73	0,72	0,75
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87	0,86	0,85	0,87
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)						
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,82	0,88	0,90	0,92	0,91	0,92
Расположение относительно остановок общественного транспорта						
Отношение удельной цены объекта без парковки к удельной цене объекта со стихийной парковкой	0,89	0,88	0,90	0,89	0,88	0,90
Отношение удельной цены объекта с организованной парковкой к удельной цене объекта со стихийной парковкой	1,12	1,11	1,13	1,12	1,11	1,13
Расположение относительно красной линии						
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81	0,80	0,79	0,82
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории производственно-складского комплекса)						
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к	0,78	0,76	0,80	0,78	0,76	0,80



Наименование коэффициента	Цена		Арендная ставка	
	Среднее	Доверительный интервал	Среднее	Доверительный интервал
удельной цене такого же объекта со свободным доступом				

Таблица № 15. Скидки на торг на офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости согласно Справочнику Л. А. Лейфера

Активный рынок			
Среднее	Доверительный интервал		
		Цены предложений объектов	
10,0%		9,5%	10,5%
	Арендные ставки объектов		
8,4%		7,9%	8,9%

Ставки капитализации

Таблица № 16. Ставки капитализации для различных видов коммерческой недвижимости в России и Москве.

Компания	Ставки капитализации, %		
	Офисная недвижимость	Торговая недвижимость	Складская недвижимость
Рынок инвестиций. 3 квартал 2017 года // Colliers International. – URL: http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2017/q3_investment_2017_rus.pdf?la=ru-RU 	10%	10%	12,5%
Инвестиционный рынок недвижимости России 3 квартал 2017 года // http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Investment_Infographics_Q3_2017_RUS.pdf?76b4712f-0897-4126-acd7-b91004633981 Минимальные доходности в Москве 	10%	10%	11,75%
Обзор рынка инвестиций Москвы 1 квартал 2017 г. http://nai-apart.ru/upload/iblock/24d/%D0%9E%D0%B1%D0%B7%D0%BE%D1%80%20%D1%80%D1%8B%D0%BD%D0%BA%D0%B0%20%D0%B8%D0%BD%D0%B2%D0%B5%D1%81%D1%82%D0%B8%D1%86%D0%B8%D0%B9%20%D0%BA%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B0%D0%BB%202017%20%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D0%B0.pdf	10,8%	11,1%	12,7%

Компания	Ставки капитализации, %		
	Офисная недви- жимость	Торговая недви- жимость	Складская недви- жимость
Ставки капитализации			
• В сегменте офисной недвижимости	10,8%		
Динамика ставки капитализации по сравнению с 1Q 2016 г.	0%		
• В сегменте торговой недвижимости	11,1%		
Динамика ставки капитализации по сравнению с 1Q 2016 г.	0%		
• В сегменте складской и производственной недвижимости	12,7%		
Динамика ставки капитализации по сравнению с 1Q 2016г.	0%		

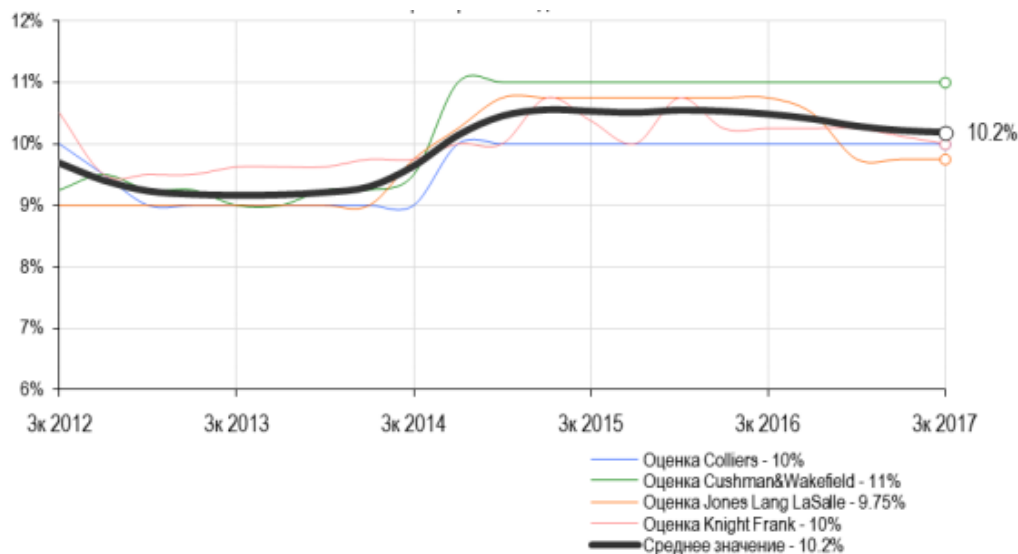


Рис. 6. Ставки капитализации для офисной недвижимости Москвы по итогам 3 квартала 2017 г.¹⁷

Доходность, сроки окупаемости

По данным базы данных агентства недвижимости Penny Lane¹⁸, доходность и окупаемость встроенных помещений в ЦАО г. Москва, расположенных внутри Садового кольца составляет соответственно 5,8-11,4% и 8-17 лет.

Операционные расходы

По данным интервью с Алексеем Емельяновым, генеральным директором City&Malls PFM для бюллетеня RWAY¹⁹, основное место в структуре операционных расходов в офисных центрах отводится расходам на коммунальные платежи (8–14%) и эксплуатационные платежи (9–15%) от валового дохода в среднем.

Сроки экспозиции

Сроки рыночной экспозиции офисных встроенных помещений в Москве по данным Сборника рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2017 (по состоянию на март 2017 г., стр. 101) составляет от 4 до 6 месяцев.

¹⁷ Обзор рынка недвижимости Москвы по итогам 3 квартала 2017 г., подготовленный группой компаний «Контини» // URL: http://www.kontini.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2017_3q.pdf

¹⁸ http://retail.realtor.ru/moscow/?tenant=1&type_payback_yield=1&payback=7&yield=0&area_from_1=100&area_to_1=300&type_price=1&price_from_1=&price_to_1=&price_m_from_1=&price_m_to_1=&type_district_metro=1&district_214%5B%5D=%D0%A6%D0%90%D0%9E&hot=0&is_new=&type_obj_214%5B%5D=%D0%BF%D0%BE%D0%BC%D0%B5%D1%89%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5&class_obj_214%5B%5D=%D0%92%D0%BD%D1%83%D1%82%D1%80%D0%B8+%D0%A1%D0%B0%D0%B4%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%B3%D0%BE+%D0%A9%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%86%D0%B0&metro_to=0&e_power_from=&e_power_to=&add=1&deal=1&city=214&order=date_desc&filter=Y

¹⁹ Статья Операционные расходы собственников торговых и бизнес-центров Москвы», http://rway.ru/Upload/bulletines/235/3_235_%D0%95%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%8F%D0%BD%D0%BE%D0%B2_CityMalls_%D0%9E%D0%A0_106-107.pdf, дата публикации: октябрь 2014 г.

Отдел исследований компании Cushman & Wakefield проанализировал влияние сроков экспозиции офисных помещений в Москве на успешную сдачу объекта в аренду.²⁰

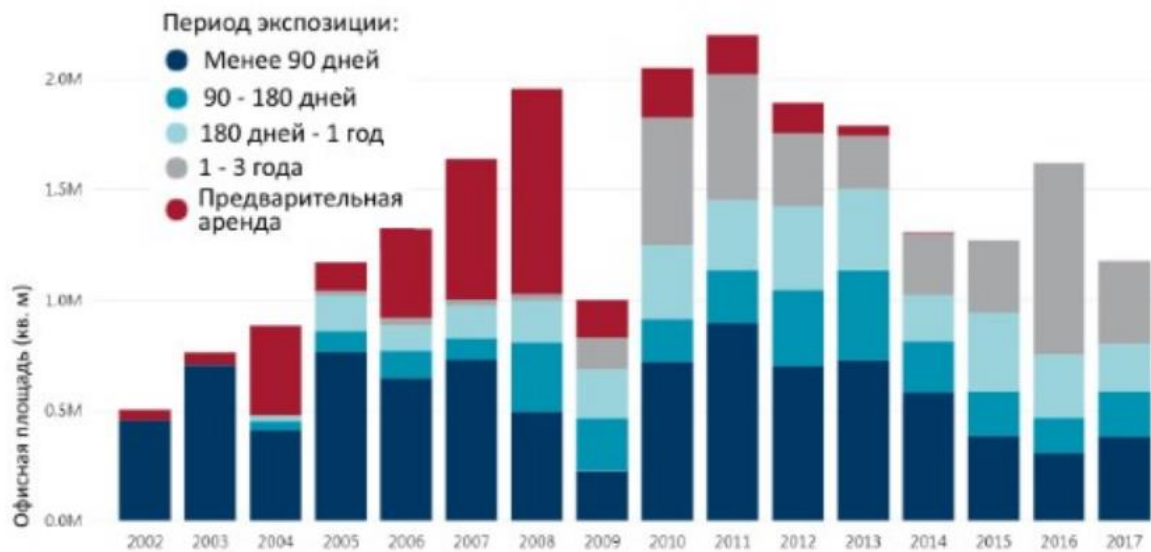


Рис. 7. Структура сделок на офисном рынке Москвы по сроку экспозиции

На офисном рынке столицы с 2014 года фактически отсутствуют сделки предварительной аренды. Высокая доля сделок с помещениями, экспонировавшимися более года, в 2016 году объясняется высокой турбулентностью и массовым репрайсингом неликвидных офисных помещений. Большая часть помещений небольшой площади по итогам 2017 г. сдается в аренду в срок до 3 мес. и 3-6 мес.

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

Как видно из представленной выше таблицы, цены предложений объектов недвижимости рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 278 – 333,3 тыс. руб./кв. м с НДС без учета скидки на торг в зависимости от состояния, площади и прочих ценообразующих факторов или 250-300 тыс. руб./кв. м с НДС с учетом скидки на торг в (размере 10%).

Арендные ставки за объекты недвижимости рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 35 – 50,5 тыс. руб./кв.м в год с НДС и различным составом платежей в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов без учета скидки на торг или 28,2 – 38,6 тыс. руб./кв.м в год с НДС и без коммунальных и эксплуатационных платежей с учетом скидки на торг в размере 8,4%.

Скидки на торг при продаже торгово-офисной недвижимости на дату оценки в среднем составляют 10% для продажи и 8,4% - для аренды объектов.

Операционные (коммунальные и эксплуатационные) расходы рассматриваемых объектов в среднем составляют 17-29% от потенциального валового дохода.

Уровень ставок капитализации для объектов офисного назначения, по разным оценкам, составляет 9% – 11%.

4.6. Анализ ликвидности Объекта оценки

В результате обзора рынка Объект оценки целесообразно позиционировать как встроенное помещение офисного назначения, расположенное в Тверском районе Центрального административного округа г. Москвы.

При определении ликвидности оцениваемого имущества принимаются во внимание следующие факторы:

Степень уникальности имущества – Оцениваемый объект представляет собой встроенное помещение офисного назначения. Уникальность объекта в данном случае обеспечивается местоположением объекта недвижимости.

²⁰ Статья «Анализ влияния сроков экспозиции офисов в Москве на вероятность их сдачи в аренду», <https://zdanie.info/2393/2420/news/11273>, дата публикации 15.11.2017 г.

Количество потенциальных потребителей в регионе, степень развитости вторичного рынка. Спрос средний, число потенциальных покупателей ограничено из-за высокого порога стоимости подобных объектов. С другой стороны, рассматриваемый объект обладает ликвидной площадью, что повышает его инвестиционную привлекательность.

Полнота ценовой информации о данном имуществе в информационных источниках. Ценовая информация об аналогичных объектах на рынке ограниченная.

Возможность реализации имущества в качестве отдельных компонентов. Реализация имущества в качестве отдельных компонентов невозможна без изменения вида фактического использования объекта оценки.

Таким образом, ликвидность оцениваемого объекта – средняя.

Раздел 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

5.1. Общие положения

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 вариантов наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа.

Юридическая правомочность - допустимость с точки зрения действующего законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника.

Физическая возможность – осуществимость физически реальных способов использования объекта.

Финансовая целесообразность (выгодность) – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации.

Юридически правомочные и физически возможные способы использования объекта анализируются с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные (эксплуатационные) расходы, финансовые издержки и амортизацию основного капитала. Все способы использования, которые по расчетам будут отвечать поставленному условию, давая положительный доход с достаточной отдачей на вложенный капитал, рассматриваются как финансово целесообразные. Критерий максимальной продуктивности подразумевает, что собственник извлекает максимальную выгоду от использования объекта оценки.

5.2. Анализ вариантов использования земельного участка как условно свободно-го

Под рассматриваемым земельным участком понимается часть земельного участка от общей площади застройки, выделяемая пропорционально долям площадей квартир и встроенных нежилых помещений от общей площади здания. Вариант застройки отдельного участка земли, относящегося к оцениваемому помещению, не представляется возможным.

5.3. Анализ вариантов использования участка с существующей застройкой

Юридическая правомочность: В соответствии со Свидетельством о государственной регистрации права, оцениваемое помещение определено как нежилое. Таким образом, юридически правомочным является вариант использования объекта в качестве нежилого. Объект расположен в Центральном районе г. Москвы,

въезд грузового транспорта в который запрещен²¹ в мансардном этаже нежилого дома. Использование помещения в качестве производственно-складского не отвечает критерию юридической правомочности. Таким образом, критерию юридической правомочности отвечает торгово-сервисное или офисное использование объекта.

Физическая осуществимость: учитывая размеры объекта недвижимости, его площадь, этаж расположения, тип входа, обеспеченность инженерными коммуникациями, юридически разрешенный вариант использования является физически возможным.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность: типичными вариантами распоряжения улучшениями в данном случае могут служить следующие альтернативы:

1. Продолжение нынешнего варианта использования.
2. Реконструкция или ремонт.
3. Изменение использования

Продолжение нынешнего варианта использования, реконструкция и ремонт. Конструктивные и объемно-планировочные характеристики встроенного помещения не накладывают физических ограничений на эксплуатацию объекта недвижимости в качестве офисного помещения. Помещение находится в хорошем состоянии, расположено в мансардном этаже здания, имеет общий вход, его конструктивные и объемно-планировочные характеристики являются типичными для недвижимости аналогичного назначения.

Изменение использования. Перепрофилирование объектов для другого использования не отвечает критерию максимальной эффективности, т. к. объект расположен в мансардном этаже и не имеет отдельного входа.

Наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки будет использование по назначению, а именно, использование в качестве офисного помещения.

Раздел 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом.

6.1. Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках либо ценах предложений на аналогичные объекты на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами, и применяется, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. Основопологающим принципом сравнительного подхода является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

К оценке Объекта оценки применен сравнительный подход, т. к. рынок коммерческой недвижимости г. Москва развит в достаточной степени, что позволило подобрать необходимое для расчета количество аналогов оцениваемого объекта.

²¹ Постановление Правительства Москвы от 22 августа 2011 г. N 379-ПП "Об ограничении движения грузового автотранспорта в городе Москве и признании утратившими силу отдельных правовых актов Правительства Москвы" (с изменениями и дополнениями)

6.1.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости сравнительным подходом

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости, в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации, в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

Качественные методы оценки не применялись, т. к. при их использовании в расчет вносится большая доля субъективности («хуже / лучше»), что снижает достоверность величины определяемой стоимости.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Для определения стоимости Объекта оценки по сравнительному подходу применен метод количественных корректировок, поскольку Оценщик обладал достаточным количеством источников для проведения поправок расчетным способом.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Методы регрессионного анализа не применялись, т. к. данные методы требуют несравненно большего объема исходных данных, чем количественные методы, и применяются, в основном, в случаях массовой оценки.

В общем виде последовательность применения сравнительного подхода такова:

- 1) Выявление недавних продаж сопоставимых объектов на рынке недвижимости.
- 2) Проверка достоверности информации о сделках.
- 3) Определение единиц сравнения и элементов сравнения, оказывающих существенное воздействие на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости.
- 4) Внесение корректировок к цене с учётом различий между оцениваемым и каждым сопоставимым объектом и условиями продажи.
- 5) Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

6.1.2. Выявление сопоставимых объектов

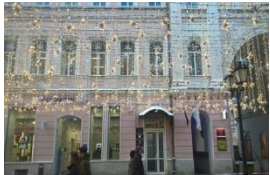





При сборе аналогов использовались открытые источники информации, перечисленные в разделе 3.2. Отчета («Прочие источники информации»). Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах приведен в разделе анализа рынка.

Правила отбора аналогов для проведения расчетов, заключаются в том, что Оценщиком были отобраны объекты, имеющие технические и качественные характеристики, близкие к характеристикам объекта оценки, а именно:

- предложения, актуальные на дату проведения оценки;
- местоположение (Тверской район ЦАО и граничащие с ним районы);
- назначение (офисные встроенные помещения);
- масштаб (объекты площадью 100-500 кв.м).

Данные об объектах сравнения приведены в нижеследующей таблице. Принт-скрины Интернет-страниц приведены в Приложении 3 к Отчету. Цены предложений включают НДС.

Таблица № 17. Описание аналогов для оценки рыночной стоимости в рамках применения сравнительного подхода

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Адрес объекта	Москва, район Тверской, ул. Никольская, 19-21/1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Моховая ул., 11С13	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Петровка, 20/1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Дмитровский пер., 4С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Тверская ул., 12С2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, пер. Столешников, 7С3
Фото объекта						
Общая площадь улучшений, кв.м.	257,60	380,0	222	105	456	520
Этаж расположения	мансарда, лифт	2,3 из 3	3 из 5	2 из 4	3 из 5	2+мансарда
Физическое состояние объекта капитального строительства	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.
Физическое состояние отделки помещений	отличное	отличное	отличное	отличное	отличное	отличное
Расстояние до метро, м	190	260	500	340	130	440
Ближайшая станция метро	Площадь Революции	Охотный Ряд	Трубная	Театральная	Тверская	Тверская
Расположение относительно красной линии	да	да	да	да	да	да
Тип входа	общий	общий	общий	общий	общий	общий
Стоимость всего объекта с учетом НДС - 18%	?	119 700 000	73 260 000	35 000 000	128 564 184	144 493 738
Скорректированная стоимость 1 кв.м. с учетом НДС - 18%	?	315 000	330 000	333 333	281 939	277 873
Дата предложения	-	<i>актуально на дату оценки</i>	<i>актуально на дату оценки</i>	<i>актуально на дату оценки</i>	<i>актуально на дату оценки</i>	<i>актуально на дату оценки</i>
Ссылка на источник информации	-	https://www.cian.ru/sale/commercial/169108879/	https://www.cian.ru/sale/commercial/163826515/	https://www.cian.ru/sale/commercial/169078490/	https://www.cian.ru/sale/commercial/156788768/	https://www.cian.ru/sale/commercial/1275247/
Источник информации	-	АН PRO +7 495 256-40-94 +7 925 324-33-64	АН Стратегия +7 495 320-00-20	АН PENNY LANE REALTY +7 926 917-76-27	АН PRO +7 495 256-40-94 +7 925 324-33-64	АН СЕЛЕНА +7 915 235-58-44 +7 495 997-89-77

6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках

Информация по объектам сравнения проверялась путем телефонного интервьюирования продавцов, контакты которых приведены в таблице выше, в т. ч. уточнялись сведения о коммуникациях, состоянии, местоположении. Осмотр объектов сравнения не проводился. Оценщик принимает информацию в объявлениях и полученную от продавцов как достоверную. В случаях, когда это было возможно, уточнение местоположения проведено также с использованием сервиса Публичной кадастровой карты <http://pkk5.gosreestr.ru/>.

6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения

Для выполнения расчетов использована типичная для аналогичного объекта, сложившаяся на рынке недвижимости в рассматриваемом сегменте, единица сравнения: удельный показатель стоимости за единицу общей площади (1 кв. м).

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (сгруппированы²² Оценщиком в разбивке на последовательные и параллельные корректировки):

- первая группа элементов сравнения (последовательные корректировки):
 - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
 - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
 - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
 - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью (компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости; иначе - расходы, сделанные сразу же после покупки);
- вторая группа элементов сравнения (параллельные корректировки):
 - вид использования и (или) зонирование;
 - местоположение объекта;
 - физические характеристики, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
 - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

6.1.5. Внесение корректировок

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Как оцениваемые объекты, так и объекты-аналоги, представляют собой встроенные помещения, оформленные на праве собственности. Оценка объекта оценки проводится в отсутствие обременений; в виду отсутствия достоверной информации об обременениях аналогов предполагается отсутствие таковых. Корректировка на ограничения (обременения) прав не требуется. Введение корректировки не требуется.

Условия финансирования. Цены разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования (кредитные схемы, уровень процентных ставок по кредиту относительно рыночного; рассрочка; др.). У оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования; предполагаются типичные рыночные. Корректировка не требуется.

Условия продажи. Условия продажи выясняются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца и могут существенно влиять на цену сделки (например, сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства; финансовые, корпоративные, родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости). В данном случае обстоятель-

²² Согласно источнику: С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 86-91.

ства предложений по продаже объектов сравнения не были сообщены Оценщику. Предполагается, что условия продажи типичны. Корректировка не требуется.

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью. Могут включать затраты на демонтаж здания или части его, затраты на устранение загрязнения земельного участка; стоимость движимого имущества, продаваемого вместе с объектом недвижимости и др. В отношении аналогов необходимость подобных расходов не выявлена. Корректировка не требуется.

Рыночные условия (изменение цен во времени и отличие цены предложения от цены сделки). Под корректировкой цен на время понимается учет изменения цен на рынке с течением времени. Корректировка на рыночные условия не вводилась, так как предложения о продаже объектов-аналогов актуальны на дату оценки.

Цены выставленных на продажу объектов были скорректированы в сторону уменьшения исходя из их потенциального снижения в процессе будущей реализации.

К расчетам принято среднее значение скидки на торг в размере 10% по результатам анализа рынка и основных ценообразующих факторов (см. раздел 4.4.).

Таблица № 18. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения

Наименование характеристики / поправки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Скорректированная стоимость 1 кв.м. с учетом НДС - 18%	315 000	330 000	333 333	281 939	277 873
Поправка на различие в условиях финансовых расчетов	0%	0%	0%	0%	0%
Поправка на условия сделки	0%	0%	0%	0%	0%
Поправка на время продажи	0%	0%	0%	0%	0%
Поправка на стоимость реальной сделки	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. с учетом НДС - 18%	283 500	297 000	300 000	253 745	250 085

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение

Далее на карте представлено расположение объектов-аналогов и объекта оценки на карте г. Москвы.

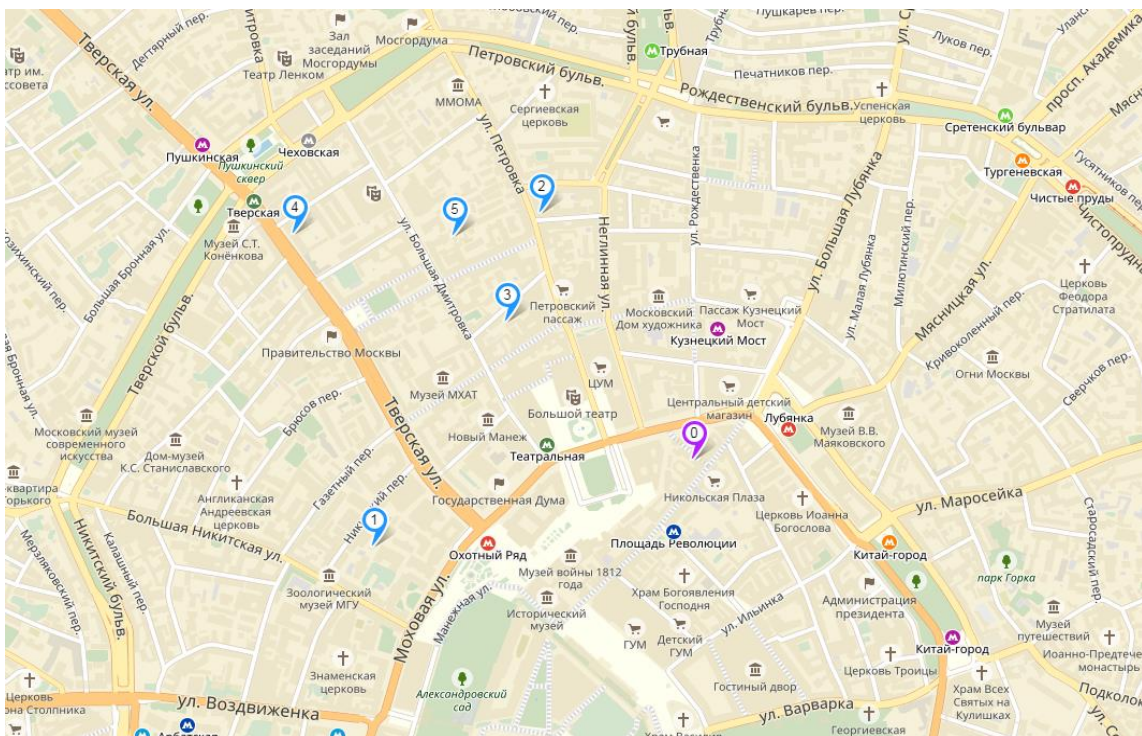


Рис. 8. Карта расположения объектов-аналогов и объекта оценки

Подобранные объекты расположены в радиусе 2 км от объекта оценки, в ЦАО г. Москвы. На основании вышеизложенного можно сделать вывод о сопоставимости характеристик местоположения объектов, корректировка на район расположения не вводится.

С точки зрения локального местоположения следует проанализировать расположение объектов относительно красной линии улиц и расстояния до ближайшей станции метрополитена.

Корректировка приведена в соответствии с данными исследования, проведенного специалистами «НОК «Основа», раздел «Наши исследования», <http://nokosnova.ru/spravochnie-materiali/>.

ОО/ОА	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	5-10 минут транспортом	более 10 минут транспортом
до 5 минут пешком	1,00	1,06	1,14	1,22	1,31
5-10 минут пешком	0,94	1,00	1,07	1,15	1,24
10-15 минут пешком	0,88	0,94	1,00	1,07	1,16
5-10 минут транспортом	0,82	0,87	0,93	1,00	1,08
более 10 минут транспортом	0,76	0,81	0,86	0,93	1,00

Рис. 9. Поправка на расстояние до метро (продажа)

Здесь и далее корректировки производятся формуле:

$$i = \left(\frac{K_{оц}}{K_{ан}} \right) - 1, \text{ где:}$$

где:

i – процентная поправка стоимости объекта-аналога;

$K_{оц}$ – значение соответствующего коэффициента для объекта оценки;

$K_{ан}$ – значение соответствующего коэффициента для объекта-аналога.

Таблица № 19. Корректировка цен объектов сравнения на расстояние до метро

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Расстояние до метро, м	190	260	500	340	130	440
Группа объектов в соответствии с таблицей корректировок	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком	5-10 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком	5-10 мин. пешком
Поправка		0%	6%	0%	0%	6%
Корректировка, руб./кв.м		0	17 820	0	0	15 005

Корректировка на площадь улучшений. Обычно при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой удельной стоимости. Связано это со следующей закономерностью: значительная площадь объекта делает его менее привлекательным по сравнению с меньшими объектами (аналогами) с точки зрения потенциального платежеспособного покупателя (при рассмотрении объекта целиком), т.е. круг платежеспособных покупателей объекта оценки значительно сужается по сравнению со спросом на аналоги.

Как правило, большие площади торгуются по более низким ценам, что связано как с меньшей стоимостью затрат при строительстве, так и с тем фактом, что при продаже крупного объекта недвижимости его стоимость настолько высока, что круг потенциальных покупателей достаточно узок.

Величина корректировки определялась в соответствии со Справочником оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017 г.

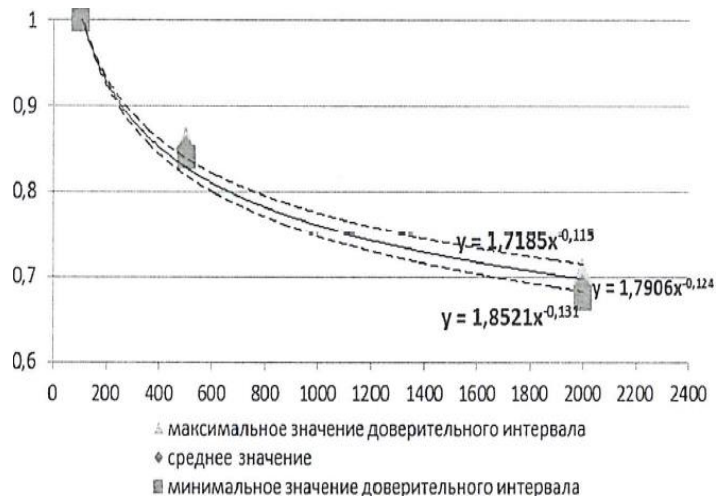


Рис. 10. Зависимость удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения. Доверительный интервал.

Таблица № 20. Корректировка цен объектов сравнения на площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь объекта	257,60	380,00	222,00	105,00	456,00	520,00
Коэффициент	0,90	0,86	0,92	1,01	0,84	0,82
Поправка		5%	-2%	-11%	7%	9%
Корректировка, руб./кв.м		14 001	-5 427	-31 594	18 620	22 759

Корректировка на состояние

Данный фактор для объектов сравнения рассмотрен с точки зрения состояния здания как объекта капитального строительства, а также с точки зрения состояния и уровня отделки внутренних помещений. Все помещения расположены в зданиях старой постройки в удовлетворительном состоянии, состояние отделки – отличное, не требующее ремонта, проведение корректировки не требуется.

Корректировка на тип входа. Корректировка на тип входа не вводилась, т. к. все объекты имеют общий вход.

Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики). В отношении объектов сравнения указанная информация отсутствует, предполагаются типичные рыночные условия их эксплуатации. Корректировка не требуется.

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость. Не выявлены.

6.1.6. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта

Стоимость C_0 оцениваемого объекта по сравнительному подходу определяется как средневзвешенное значение откорректированных цен объектов-аналогов:

$$C_0 = \sum (C_{np.i} \times N_i), \text{ где:}$$

- $C_{np.i}$ – откорректированная цена аналога,
- N_i – весовой коэффициент аналога.

Весовой коэффициент определяется по принципу – чем меньше абсолютная валовая коррекция по второй группе элементов сравнения, тем больше вес. Таким образом, веса распределяются пропорционально сходству аналога с оцениваемым объектом. Расчет весовых коэффициентов производится по формуле:

$$N_i = \frac{1-a^n}{A}, \text{ где:}$$

N_i – весовой коэффициент n-го аналога;

an – абсолютная валовая коррекция аналога (сумма модулей корректировок);

A – сумма разниц $(1-an)$.

Таблица № 21. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки с применением сравнительного подхода

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Скорректированная стоимость 1 кв.м. с учетом НДС - 18%		283 500	297 000	300 000	253 745	250 085
<i>Поправка на расстояние до метро</i>						
Расстояние до метро, м	190	260	500	340	130	440
Поправка		0%	6%	0%	0%	6%
Корректировка, руб./кв.м		0	17 820	0	0	15 005
<i>Поправка на масштаб объекта</i>						
Площадь объекта	257,60	380,00	222,00	105,00	456,00	520,00
Коэффициент	<i>0,90</i>	<i>0,86</i>	<i>0,92</i>	<i>1,01</i>	<i>0,84</i>	<i>0,82</i>
Поправка		5%	-2%	-11%	7%	9%
Корректировка, руб./кв.м		14 001	-5 427	-31 594	18 620	22 759
Скорректированная стоимость 1 кв.м. с учетом НДС - 18%		297 501	309 393	268 406	272 365	287 850
Абсолютная валовая коррекция, %		4,9%	7,8%	10,5%	7,3%	15,1%
1-ABS(суммарная корректировка),%		95,1%	92,2%	89,5%	92,7%	84,9%
Весовые коэффициенты	100,0%	20,9%	20,3%	19,7%	20,4%	18,7%
Удельный вклад объектов-аналогов в стоимость объекта оценки, руб./кв.м		62 256	62 778	52 863	55 558	53 798
Разница между максимальным и минимальным значением откорректированных стоимостей аналогов	15,3%	Коэффициент вариации – отношение стандартного (среднеквадратичного) отклонения искомой величины к ее математическому ожиданию (среднему). Данный коэффициент показывает, насколько анализируемые значения отличаются от средней величины. Коэффициент вариации объектов-аналогов (6%) меньше предельного значения 33%, что свидетельствует об однородности совокупности. Отличие скорректированных цен от максимального к минимальному составляет 15,3%. Абсолютная валовая коррекция по аналогам не превышает 30%.				
Коэффициент вариации	6,0%					
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки (взвешенное значение)	287 253					
Площадь объекта оценки, кв.м.	257,6					
Стоимость объекта оценки (с учетом НДС – 18%)	73 996 257					

6.2. Затратный подход (отказ от использования)

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

Применение затратного подхода наиболее обоснованно в тех случаях, когда здания и сооружения, входящие в состав объекта оценки, являются новыми или отличаются незначительным износом. Объект оценки представляет собой нежилое встроенное помещение. По мнению Оценщика, рассчитать стоимость затрат на воспроизводство/замещение непосредственно такого же объекта, как оцениваемое помещение, невозможно, поскольку большинство его конструктивных элементов являются общими с соседними помещениями и помещениями общего пользования. Можно рассчитать стоимость строительства всего здания и попытаться определить в ней долю, приходящуюся на оцениваемое встроенное помещение, но это приведет к искаженным результатам. На основании вышеизложенного, Оценщик был вынужден отказаться от оценки стоимости нежилого помещения в рамках затратного подхода в настоящей работе.

6.3. Доходный подход

При использовании доходного подхода стоимость объекта недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект. Основные принципы оценки доходной недвижимости – принцип ожидания (основной методобразующий принцип) и принцип замещения.

Принцип ожидания гласит, что стоимость объекта недвижимости определяется текущей стоимостью всех его будущих доходов на протяжении всей оставшейся экономической жизни объекта и при условии его использования наиболее эффективным образом.

В соответствии с принципом замещения максимальная стоимость объекта не должна превышать наименьшей цены, по которой может быть приобретен другой аналогичный объект с аналогичной доходностью (аналог экономического принципа альтернативности инвестиций).

К оценке Объекта оценки применен доходный подход, т. к. существует возможность определить компоненты доходов и расходов от эксплуатации оцениваемого объекта, оценить риск вложений инвестиций в него.

6.3.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости доходным подходом

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Последовательность применения метода прямой капитализации в рамках доходного подхода к оценке недвижимости.²³

- 1) Определение потенциального валового дохода.
- 2) Определение действительного валового дохода.
- 3) Определение чистого операционного дохода.
- 4) Расчет ставки капитализации на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.
- 5) Определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет

²³ По материалам: Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007. стр. 139-154; Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009, гл. 4.

модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Последовательность применения метода прямой капитализации в рамках доходного подхода к оценке недвижимости:²⁴

- 1) Определение потенциального валового дохода.
- 2) Определение действительного валового дохода.
- 3) Определение чистого операционного дохода.
- 4) Расчет общей ставки капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования и принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.
- 1) Определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации.

Метод дисконтирования денежных потоков (далее – ДДП) применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость. Метод ДДП применяется, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость — крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится в эксплуатацию.

Алгоритм применения метода ДДП для оценки недвижимости:²⁵

- 1) Выбор модели денежного потока.
- 2) Определение длительности прогнозного периода.
- 3) Прогноз валовой выручки при полной загрузке доходоприносящих площадей (ПВД).
- 4) Определение динамики загрузки доходоприносящих площадей и возможных потерь доходов (потери от незаполняемости и неуплаты).
- 5) Прогноз действительного валового дохода (ДВД).
- 6) Прогноз операционных расходов.
- 7) Расчет величины денежного потока для каждого интервала прогнозного периода.
- 8) Определение ставки дисконтирования и коэффициента капитализации.
- 9) Расчет величины реверсии в постпрогнозный период.
- 10) Итоговый расчет стоимости объекта недвижимости в рамках применения метода дисконтирования денежных потоков.

В рамках проведения настоящей оценки использован метод прямой капитализации, так как по состоянию на дату проведения оценки есть возможность получать стабильный доход от сдачи в аренду объекта недвижимости в текущем состоянии.

6.3.2. Расчет стоимости Объекта оценки методом прямой капитализации

6.3.2.1. Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Доходы и расходы при эксплуатации объекта

Определение потока доходов начинается с определения потенциального валового дохода (ПВД). Этот вид дохода определяется как максимально возможная сумма средств, планируемая к получению в течение предстоящего года при коммерческом использовании потенциала всех элементов объекта. Доходы, как правило, не могут быть получены в полном объеме: из-за потерь, связанных с недогрузкой – вследствие ограниченного спроса или потерь на смену арендаторов; а также из-за потерь, связанных с обычной в современных усло-

²⁴ По материалам: Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007. стр. 139-154; Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009, гл. 4.

²⁵ По материалам: Яскевич Е. Е. Практика оценки недвижимости. Москва: - Техносфера, 2011.

виях практикой задержки или прекращения очередных платежей арендной платы арендаторами с потерей их платежеспособности. После вычета из ПВД потерь на недозагрузку и неплатежи получают действительный валовой доход (ДВД), который должен быть уменьшен на расходы по управлению и содержанию объекта – операционные расходы.

После этого может быть определен чистый операционный доход (ЧОД), который после уплаты налогов останется в распоряжении собственника объекта.

Операционные расходы принято делить на следующие группы:

К *условно-постоянным* относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг.

К *условно-переменным* относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основными условно-переменными расходами являются: коммунальные расходы, расходы на содержание территории, расходы на управление, зарплата обслуживающего персонала и т. д.

К *расходам на замещение* относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся элементов (обычно к ним относят отделку).

Определение потока доходов начинается с определения потенциального валового дохода (ПВД) объекта оценки. Потенциальный валовой доход – сумма дохода, которая может быть получена от владения объектом недвижимости и сдачи его в аренду в предположении 100% загрузки объекта и своевременного расчета по арендным договорам. Определяется величиной арендной ставки и арендопригодной площадью.

Так как объект оценки приставляют собой отдельный блок помещений, предназначенный для сдачи в аренду целиком, то арендопригодная площадь принята равной общей, а в качестве объектов – аналогов подбиралось помещения сопоставимой площади.

Выявление сопоставимых объектов

При сборе аналогов использовались открытые источники информации, перечисленные в разделе 3.2. Отчета («Прочие источники информации»). Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах приведен в разделе анализа рынка.

Правила отбора аналогов для проведения расчетов, заключаются в том, что Оценщиком были отобраны объекты, имеющие технические и качественные характеристики, близкие к характеристикам объекта оценки, а именно:

- назначение – встроенные помещения нежилого (офисного) назначения;
- местоположение – ЦАО Москвы, предпочтительно Тверской район;
- масштаб – наиболее сопоставимые по масштабу с Объектом оценки

Данные об объектах сравнения приведены в нижеследующей таблице. Принт-скрины Интернет-страниц приведены в Приложении № 3 к Отчету.

Проверка достоверности информации о сделках

По представленным объектам-аналогам была уточнена необходимая для расчета информация, включая цену предложения/сделки и характеристики объектов-аналогов. Выезд на осмотр аналогов Оценщиком не производился.

Определение единиц сравнения и элементов сравнения

В качестве единицы сравнения используется цена аренды 1 кв. м площади улучшений в мес. без учета НДС и расходов по коммунальным и эксплуатационным платежам (предполагается, что арендатор оплачивает их отдельно). В процессе оценки цены аренды 1 кв. м площади объектов-аналогов приводятся к цене аренды 1 кв. м оцениваемого объекта через систему корректировок.

Для большинства объектов оплата коммунальных услуг предполагается отдельно по фактически выставленным счетам, для части – полностью или частично оплачивается арендатором. Для всех объектов в арендную ставку включены эксплуатационные расходы.

По данным Бюллетеня RWAY, величина эксплуатационных расходов для офисных площадей в бизнес-центрах составляет 9-15% от действительного валового дохода²⁶, коммунальных 7-14%.







Все арендные ставки были очищены от эксплуатационных платежей в размере 12% от величины арендной ставки (середина диапазона).

Величина арендной ставки объекта-аналога №3, включающей в себя коммунальные платежи, была скорректирована на 10% (середина диапазона, округленно), аналога №2 (с частичной оплатой коммунальных услуг) – на половину данной величины – 5%.

²⁶ Статья «Операционные расходы собственников торговых и бизнес-центров Москвы», http://rway.ru/Upload/bulletines/235/3_235_%D0%95%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%8F%D0%BD%D0%BE%D0%B2_CityMalls_%D0%9E%D0%A0_106-107.pdf,
дат публикации: октябрь 2014 г.

Расчет рыночной ставки аренды за 1 кв. м офисного помещения

Таблица № 22. Описание аналогов по аренде офисных помещений

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Фото объекта						
Месторасположение	Москва, район Тверской, ул. Никольская, 19-21/1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, пер. Столешников, 14	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Никольская ул., 10	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Малый Ивановский пер., 7-9С1	Москва, ЦАО, р-н Хамовники, ул. Знаменка, 7С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Петровка, 7
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Площадь, предлагаемая в аренду, кв. м.	257,60	386,0	303	278	345,4	141
Занимаемый этаж	1 из 4	3 из 5	5 из 5	3 из 4	5 из 5	7 из 12
Физическое состояние отделки помещений	отличное	треб. косметич. ремонт	отличное	отличное	отличное	отличное
Расстояние до метро, м	190	480	170	470	170	380
Ближайшая станция метро	Площадь Революции	Театральная	Площадь Революции	Китай-город	Боровицкая	Театральная
Расположение относительно красной линии	да	да	да	да	да	да
Тип входа	общий	общий	общий	общий	общий	общий
Запрашиваемая ставка аренды, руб./кв.м. в год		35 001	43 000	50 478	47 584	47 930
Платежи, включенные в ставку		с НДС, с ЭР, без КУ	с НДС, с ЭР, с КУ (отдельно оплачивается только электроэнергия, по счетчику)	с НДС, с ЭР, с КУ	с НДС, с ЭР, без КУ	с НДС, с ЭР, без КУ
<i>Коммунальные платежи в составе арендной ставки, руб./кв.м</i>		0	2 150	5 048	0	0
<i>Эксплуатационные расходы в составе арендной ставки, руб./кв.м</i>		4 200	5 160	6 057	5 710	5 752
Запрашиваемая ставка аренды, руб./кв.м. в год, с НДС, очищенная от КУ, ЭР		30 801	35 690	39 373	41 874	42 178
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/169068200/	https://www.cian.ru/rent/commercial/166142770/	https://www.cian.ru/rent/commercial/169186639/	https://www.cian.ru/rent/commercial/163097389/	https://www.cian.ru/rent/commercial/169079883/
Источник информации		Частное, +7 495 151-86-44	Частное, +7 495 776-75-79 +7 919 104-06-60	АН Университет Мегаполис +7 495 228-53-74	АН РИЭЛТИ ГАЙД +7 495 545-41-58	АН PENNY LANE REALTY +7 926 917-76-27

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Как оцениваемые объекты, так и объекты-аналоги, представляют собой встроенные помещения, оформленные на праве собственности. Оценка объекта оценки проводится в отсутствие обременений; в виду отсутствия достоверной информации об обременениях аналогов предполагается отсутствие таковых. Корректировка на ограничения (обременения) прав не требуется. Введение корректировки не требуется.

Условия финансирования. Цены разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования (кредитные схемы, уровень процентных ставок по кредиту относительно рыночного; рассрочка; др.). У оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования; предполагаются типичные рыночные. Корректировка не требуется.

Условия продажи. Условия продажи выясняются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца и могут существенно влиять на цену сделки (например, сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства; финансовые, корпоративные, родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости). В данном случае обстоятельства предложений по продаже объектов сравнения не были сообщены Оценщику. Предполагается, что условия продажи типичны. Корректировка не требуется.

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью. Могут включать затраты на демонтаж здания или части его, затраты на устранение загрязнения земельного участка; стоимость движимого имущества, продаваемого вместе с объектом недвижимости и др. В отношении аналогов необходимость подобных расходов не выявлена. Корректировка не требуется.

Рыночные условия (изменение цен во времени и отличие цены предложения от цены сделки). Под корректировкой цен на время понимается учет изменения цен на рынке с течением времени. Корректировка на рыночные условия не вводилась, так как предложения о продаже объектов-аналогов актуальны на дату оценки.

Цены выставленных на продажу объектов были скорректированы в сторону уменьшения исходя из их потенциального снижения в процессе будущей реализации.

Величина скидки на торг определялась в соответствии с корректирующими коэффициентами согласно Справочнику оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017 г., значения которых приведены в разделе 4.4. Отчета.

Таблица № 23. Внесение поправок по первой группе элементов сравнения

Наименование характеристики / поправки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Запрашиваемая ставка аренды, руб./кв.м. в год, с НДС, очищенная от КУ, ЭР	30 801	35 690	39 373	41 874	42 178
Поправка на различие в условиях финансовых расчетов	0%	0%	0%	0%	0%
Поправка	0%	0%	0%	0%	0%
Поправка на время продажи	0%	0%	0%	0%	0%
Поправка на стоимость реальной сделки	-8,4%	-8,4%	-8,4%	-8,4%	-8,4%
Скорректированная арендная плата 1 кв.м. помещения в год с учетом НДС - 18%	28 214	32 692	36 066	38 357	38 635

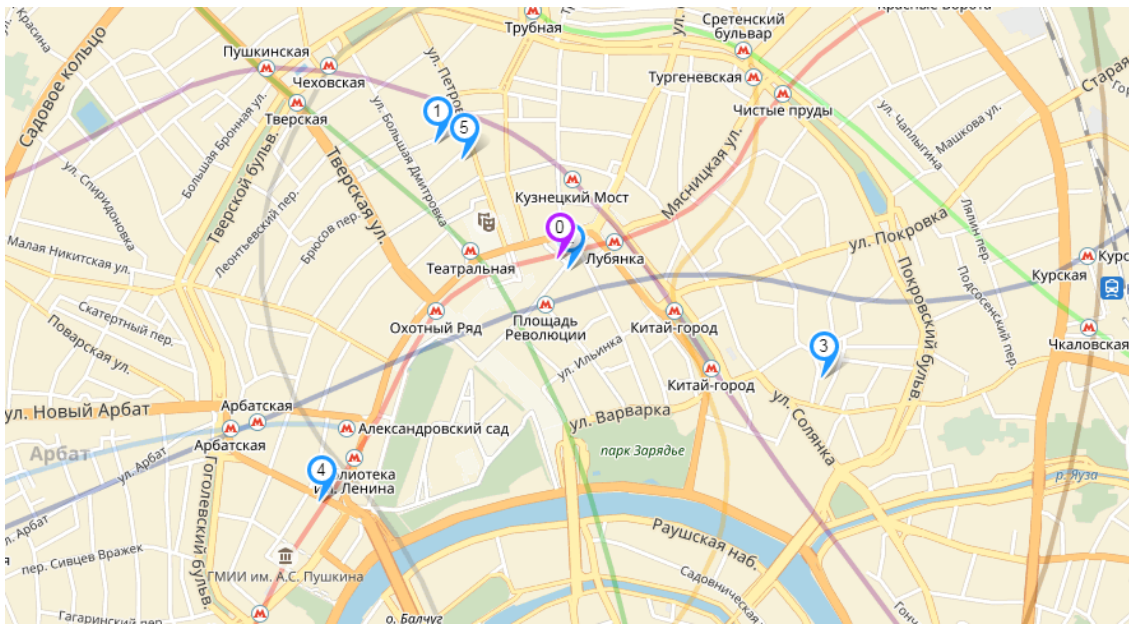


Рис. 11. Карта расположения объектов-аналогов и объекта оценки

Корректировка на местоположение.

Подобранные объекты расположены в радиусе 2 км от объекта оценки. На основании вышеизложенного можно сделать вывод о сопоставимости характеристик местоположения объектов, корректировка на район расположения не вводится.

С точки зрения локального местоположения следует проанализировать расположение объектов относительно красной линии улиц и расстояния до ближайшей станции метрополитена.

Корректировка приведена в соответствии с данными исследования, проведенного специалистами «НОК «Основа», раздел «Наши исследования», <http://nokosnova.ru/spravochnie-materiali/>.

ОО/ОА	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	5-10 минут транспортом	более 10 минут транспортом
до 5 минут пешком	1,00	1,06	1,14	1,22	1,31
5-10 минут пешком	0,94	1,00	1,07	1,15	1,24
10-15 минут пешком	0,88	0,94	1,00	1,07	1,16
5-10 минут транспортом	0,82	0,87	0,93	1,00	1,08
более 10 минут транспортом	0,76	0,81	0,86	0,93	1,00

Рис. 12. Поправка на расстояние до метро (продажа)

Здесь и далее корректировки производятся формуле:

$$i = \left(\frac{K_{oc}}{K_{ан}} \right) - 1, \text{ где:}$$

где:

i – процентная поправка стоимости объекта-аналога;

K_{oc} – значение соответствующего коэффициента для объекта оценки;

$K_{ан}$ – значение соответствующего коэффициента для объекта-аналога.

Таблица № 24. Корректировка цен объектов сравнения на расстояние до метро

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Расстояние до метро, м	190	480	170	470	170	380
Группа объектов в соответствии с таблицей корректировок	до 5 мин. пешком	5-10 мин. пешком	до 5 мин. пешком	5-10 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком
Поправка		6%	0%	6%	0%	0%
Корректировка, руб./кв.м		1 693	0	2 164	0	0

Корректировка на площадь улучшений.

Величина корректировки определялась в соответствии со Справочником оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017 г. Алгоритм расчета корректировок аналогичен алгоритму, использованному и описанному в сравнительном подходе (раздел 6.1.5. Отчета).

Таблица № 25. Корректировка цен объектов сравнения на площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь объекта	257,60	386,0	303	278	345,4	141
Коэффициент	0,90	0,86	0,88	0,89	0,87	0,97
Поправка		5%	2%	1%	4%	-7%
Корректировка, руб./кв.м	-	1 451	665	342	1 421	-2 782

Корректировка на состояние

Величина корректировки определялась в соответствии со Справочником оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017 г., согласно которому при аренде помещений торгово-офисного назначения отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии составляет 0,85.

Таблица № 26. Корректировка цен объектов сравнения на состояние внутренней отделки помещений

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Физическое состояние отделки помещений	отличное	треб. косметич. ремонт	отличное	отличное	отличное	отличное
Коэффициент	1,00	0,85	1,00	1,00	1,00	1,00
Поправка		18%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб./кв.м	-	4 979	0	0	0	0

Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики). В отношении объектов сравнения указанная информация отсутствует, предполагаются типичные рыночные условия их эксплуатации. Корректировка не требуется.

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость. Не выявлены.

Далее приводятся итоговые корректировки цен сравниваемых объектов, согласование их откорректированных цен и определение стоимости оцениваемого объекта. Схема согласования откорректированных цен аналогов описана ранее (раздел 6.1.6).

Таблица № 27. Внесение поправок по второй группе элементов сравнения

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Скорректированная арендная плата 1 кв.м. помещения в год с учетом НДС - 18%		28 214	32 692	36 066	38 357	38 635
<i>Поправка на расстояние до метро</i>						
Расстояние до метро, м	190	480	170	470	0	380
Поправка		6%	0%	6%	0%	0%
Корректировка, руб./кв.м		1 693	0	2 164	0	0

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Поправка на состояние внутренней отделки						
Физическое состояние отделки помещений	отличное	треб. косметич. ремонт	отличное	отличное	отличное	отличное
Коэффициент	1,00	0,85	1,00	1,00	1,00	1,00
Поправка		18%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб./кв.м	-	4 979	0	0	0	0
Поправка на площадь						
Коэффициент	0,90	0,86	0,88	0,89	0,87	0,97
Поправка		5%	2%	1%	4%	-7%
Корректировка, руб./кв.м	-	1 451	665	342	1 421	-2 782
Скорректированная арендная плата 1 кв.м. помещения в год с учетом НДС - 18%		36 336	33 357	38 572	39 777	35 853
Абсолютная валовая коррекция, %		28,8%	2,0%	6,9%	3,7%	7,2%
1-ABS(суммарная корректировка),%		71,2%	98,0%	93,1%	96,3%	92,8%
Весовые коэффициенты	100,0%	15,8%	21,7%	20,6%	21,3%	20,6%
Удельный вклад объектов-аналогов в стоимость объекта оценки, руб./кв.м	-	5 733	7 241	7 952	8 487	7 372
Разница между максимальным и минимальным значением откорректированных стоимостей аналогов	19,2%	Коэффициент вариации – отношение стандартного (среднеквадратичного) отклонения искомой величины к ее математическому ожиданию (среднему). Данный коэффициент показывает, насколько анализируемые значения отличаются от средней величины. Коэффициент вариации объектов-аналогов (6,87%) меньше предельного значения 33%, что свидетельствует об однородности совокупности. Отличие скорректированных цен от максимального к минимальному составляет 19,2%. Абсолютная валовая коррекция по аналогам не превышает 30%.				
Коэффициент вариации	6,8%					
Арендная плата 1 кв.м. помещения в год с учетом НДС - 18% (взвешенное значение)	36 785					

6.3.2.2. Определение поправок на возможную недозагрузку площадей и потери при сборе арендной платы

Потери при получении арендной платы по коммерческим помещениям могут возникнуть за счет временной незанятости помещений в период поиска арендатора, неуплаты арендной платы и смены арендаторов.

Потери при получении арендной платы по коммерческим помещениям могут возникнуть за счет временной незанятости помещений в период поиска арендатора, неуплаты арендной платы и смены арендаторов.

В результате консультаций с арендаторами и арендодателями аналогичных коммерческих помещений Исполнителем выяснено, что, типичным договорным условием является предоплата, поэтому величина потерь от неуплаты принята в размере 0%.

По мнению участников рынка недвижимости для аналогичных помещений не характерно часто менять арендаторов, однако, учитывая нестабильную ситуацию на рынке, включим в данный расчет максимальный риск: предположим смену арендаторов 1 раз в 3 года (как правило, данные договора заключают на срок до 1 года с возможностью пролонгации). С учетом информации, приведенной в разделе анализа рынка, сроки рыночной экспозиции при аренде офисных встроенных помещений в Москве составляют в среднем - 3 мес., поэтому потери от незаполняемости принимаются на уровне $3/36=8,33\%$.

Величина потерь от незаполняемости и неплатежей определяется по следующей формуле:

$$K_{vl} = 1 - (1 - K_v) \times (1 - K_l),$$

где: K_{vl} - потери от незаполняемости и неуплаты;

K_v - потери от незаполняемости;

K_l - потери от неуплаты.

Таким образом, величина потерь от незаполняемости и неплатежей составляет:

$$K_{vl} = 1 - (1 - 8,33\%) \times (1 - 0\%) = 8,33\%$$

6.3.2.3. Определение действительного (эффективного) эффективного валового дохода (ДВД)

Действительный валовой доход равен потенциальному валовому доходу за вычетом потерь от незаполняемости и неуплаты.

Таблица № 28. Расчет потенциального и эффективного валового доходов для единого объекта недвижимости (с НДС, без КУ, без ЭР)

Показатель	Значение
Общая площадь, кв. м	257,60
Арендпригодная площадь, кв.м	257,60
Ставка аренды, руб./кв.м в год	36 785
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб.	9 475 910
Потери от недозагрузки, % от ПВД	8,33%
Действительный валовый доход, руб.	8 686 251

6.3.2.4. Анализ расходов (определение величины операционных расходов)

Под операционными расходами понимаются расходы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости – такие, как налог на имущество, оплата коммунальных услуг, резерв на замещение и др. Текущие операционные расходы могут быть разделены на постоянные, переменные и резерв на замещение. Постоянные расходы – это те, которые не изменяются с изменением коэффициента загрузки объекта. К ним относятся налог на имущество, арендная плата за земельный участок, страховка.

Налог на имущество

Налоговая ставка определена согласно статье 380 Налогового Кодекса: «налоговые ставки устанавливаются законами субъектов Российской Федерации и не могут превышать 2,2%».

Порядок определения налоговой базы определяется статьей 376 Налогового Кодекса: «Среднегодовая (средняя) стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения, за налоговый (отчетный) период определяется как частное от деления суммы, полученной в результате сложения величин остаточной стоимости имущества на 1-е число каждого месяца налогового (отчетного) периода и 1-е число следующего за налоговым (отчетным) периодом месяца, на количество месяцев в налоговом (отчетном) периоде, увеличенное на единицу».

В постановлении Правительства Москвы от 28.11.2014 № 700-ПП «Об определении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость» с изменениями, внесенными постановлением Правительства Москвы от 28.11.2017 № 911-ПП и вступающими в силу с 1 января 2018 года отсутствует оцениваемое помещение. В связи с этим, в настоящем Отчете в качестве базы для исчисления налога на имущество принята стоимость здания по доходному подходу без НДС, т. к. в случае совершения сделки со зданием оно будет отражено на балансе нового собственника по цене приобретения, т. е. по рыночной стоимости без учета НДС. Стоимость здания по доходному подходу для целей расчета налога на имущество определена при помощи функции Microsoft Excel «Подбор параметра».

Платежи за земельный участок. В соответствии с Заданием на оценку, объектом оценки является встроенное нежилое помещение. Под рассматриваемым земельным участком, относящимся к помещению, понимается часть земельного участка пропорциональная доли объекта недвижимости в общей площади здания. Так как у собственника помещения отсутствуют документально оформленные права на долю земельного участка, относящуюся к оцениваемому помещению, платежи за землю в рамках проведения настоящего расчета не учитываются.

Страхование

Для корректного определения размера страхового платежа оценщиком были проанализированы предложения страховых компаний, оказывающих услуги по страхованию коммерческой недвижимости (отделка помещений, полный вид рисков).

Таблица № 29. Тарифы на страхование коммерческих объектов

Наименование страховой компании	Стоимость страхования, в % за 1 год	Источник информации
СК «Гайде»	0,45-0,65% от стоимости	www.guideh.com, тел.: (812) 275-31-42, 275-66-62
СК «Русский мир»	Базовые страховые тарифы до 1,5% от страховой суммы	www.rusworld.spb.ru, тел.: (812) 324-69-69
СК «Ингосстрах»	0,2-0,4% от страховой суммы	www.ingos.ru, тел.: (812) 332-10-10
«Московская страховая компания»	0,2-3% от страховой суммы	www.mosinsur.ru, тел.: (812) 324-03-00

К расчету, учитывая текущее состояние оцениваемого объекта, принимается величина страховки 0,3% от стоимости объекта оценки без НДС, полученной в рамках доходного подхода, определенной с помощью функции «Подбор параметра».

Коммунальные и эксплуатационные расходы

Рассчитанная арендная ставка не включает коммунальных и эксплуатационных платежей. Предполагается, что часть расходов несет арендатор, сумма затрат арендодателя была выявлена и изъята из величины арендной ставки на этапе ее расчета.

Затраты на управление

По данным Сборника рыночных корректировок (СРК) (под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2015. – Стр. 69), для управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1% до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких). К расчету принято среднее значение указанного диапазона: 3%.

Резерв на замещение

Неотъемлемой частью операционных расходов являются расходы, связанные с необходимостью проведения текущих ремонтов и замены быстроизнашивающихся элементов объектов недвижимости. Для того, чтобы иметь возможность обеспечить надлежащие условия, в зданиях необходимо проводить плановый ремонт.

Постоянные ежегодные платежи в резерв на замещение рассчитываются следующим образом:

$$AR = Rf \times SFF(rf, n), \text{ где}$$

Rf – стоимость замещаемых элементов;

SFF(rf, n) – фактор фонда возмещения;

rf – безрисковая ставка ;

n – срок эксплуатации замещаемых элементов.

Оценщик определил объем ремонтных работ, необходимый для нормального функционирования объекта недвижимости, исходя из нормативного срока жизни быстроизнашивающихся элементов. По истечении данного периода времени потребуются проведение ремонта с целью замены отделки. Срок жизни короткоживущих элементов определен на основании Приложения № 3 Методики определения физического износа гражданских зданий (утв. приказом по Минкомхозу РСФСР от 27.10.70 № 404).

Стоимость быстроизнашивающихся элементов определена в сумме затрат на ремонт (проведение отделки) оцениваемого помещения. По данным ремонтных компаний г. Москвы ООО «СтройИстИнвест» (<http://www.remof.ru/price.htm>), ООО «ТехСтройКомплект» (<http://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/>), ООО «ЛюксЭлитСтрой» (http://luxelitstroy.ru/price/price_office.php), стоимость ремонта помещения составляет, в среднем, 10 000 руб./кв.м с учетом работ и материалов.

Таблица № 30. Расчет резерва на замещение (с НДС)

Показатель	Ед. изм.	Значение
Стоимость быстроизнашивающихся элементов	руб.	2 576 000
Срок жизни быстроизнашивающихся элементов	лет	10
Безрисковая ставка ²⁷	%	9,04%
Фактор фонда возмещения	%	0,0657
Резерв на замещение	руб./год	169 229

6.3.2.5. Расчет коэффициента капитализации

Ставка капитализации определяется по формуле:

$$R = Y_0 + SFF(n, Y_0), \text{ где:}$$

Y₀ – ставка дохода на капитал (ставка дисконтирования);

SFF(n, Y₀) – норма возврата капитала.

Ставка дохода на капитал – это компенсация, которая должна быть выплачена инвестору за ценность денег с учетом фактора времени за риск, и другие факторы, связанные с конкретными инвестициями. Ставка

²⁷ В данном Отчете использована доходность к погашению по долгосрочным облигациям ГКО ОФЗ на дату оценки, источник информации: сайт Московской биржи: <http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>

дисконтирования определяется методом кумулятивного построения. Метод кумулятивного построения - способ последовательного наращивания первой составляющей ставки отдачи на капитал, при котором в качестве базовой берется безрисковая ставка процента и к ней последовательно прибавляются поправки на различные виды риска, связанные с особенностями оцениваемой недвижимости, такие, как неликвидность, расходы на инвестиционный менеджмент и прочее.

К активам, которые можно считать безрисковыми, относят активы, удовлетворяющие определенным условиям:

- вероятность потери средств, в результате вложений в рассматриваемый актив минимальна;
- доходность по данным активам определена и известна заранее;
- продолжительность периода обращения финансового инструмента совпадает или близка со «сроком жизни» оцениваемого актива.

В качестве безрисковой ставки дохода в мировой практике используется обычно ставка дохода по долгосрочным государственным долговым обязательствам (облигациям и векселям), так как считается, что государство является самым надежным гарантом по своим обязательствам (вероятность его банкротства практически исключается). В данном Отчете использована доходность к погашению по долгосрочным облигациям ГКО ОФЗ на дату оценки: 9,04%.

Ставка дисконтирования складывается из безрисковой ставки и поправки на риск. Величины премий за риски могут находиться в диапазоне от 0% (полное отсутствие риска) до 5%²⁸ (максимальная величина риска). Риска по каждой группе факторов определяется по следующей шкале:

Таблица № 31. Распределение факторов риска

Максимальное значение	Характеристика
1	Риск несущественный
2	Риск, скорее всего, не реализуется
3	О наступлении риска ничего определенно сказать нельзя
4	Риск, скорее, всего реализуется
5	Риск реализуется наверняка

Риск низкой ликвидности. Под риском низкой ликвидности учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций. Значения от 0 до 5% использованы согласно труду Business Valuation Review, 1999, «The Adjusted Capital Asset Pricing Model for Developing Capitalization Rates: An Extension of Previous Build-Up Methodologies Based Upon the Capital Asset Pricing Model». Данный диапазон рисков приведен для оценки бизнеса, однако управление недвижимостью и ее эксплуатация также может выступать бизнесом, поэтому Оценщик полагает, что этот диапазон можно использовать в расчетах.

Принимая во внимание местоположение, площадь объекта, уровень спроса на объекты подобного уровня, риск неликвидности принимается ниже среднего - на уровне 1%.

Риск вложения в недвижимость. В данном случае учитывается возможность случайной потери потребительской стоимости объекта. Учитывая общую ситуацию на рынке недвижимости, данный вид риска принят на уровне 0,5%.

Риск инвестиционного менеджмента. Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. В данном случае риск инвестиционного менеджмента принимается на уровне 0,5% в виду незначительной площади улучшений, управление которой требуется в незначительном объеме.

Таблица № 32. Расчет ставки дисконтирования

Риски	Значение
Безрисковая ставка	9,04%
Риск низкой ликвидности	1,00%
Риск вложения в недвижимость	0,50%
Риск инвестиционного менеджмента	0,50%
Номинальная ставка дисконтирования	11,04%

Оставшийся срок экономической жизни здания - период времени от даты оценки до окончания его экономической жизни. Экономическая жизнь определяется временем эксплуатации, в течение которого объект

²⁸ «Business Valuation Review, 1999. «The Adjusted Capital Asset Pricing Model for Developing Capitalization Rates: An Extension of Previous Build-up Methodologies Based the Capital Asset Pricing Model»

приносит доход и проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Экономическая жизнь объекта заканчивается, когда эксплуатация объекта не может принести доход, обозначенный соответствующей ставкой по сопоставимым объектам в данном сегменте рынка недвижимости; при этом проводимые улучшения уже не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его общего износа. Оставшийся срок экономической жизни оцениваемых улучшений принят в размере 80 лет с учетом текущего состояния улучшений.

Норма возврата для улучшений определялась по методу Хоскольда (предполагается реинвестирование дохода по безрисковой ставке). Расчет проведен по формуле:

$$SFF(n, i) = \frac{i}{(1 + i)^n - 1}^{29}$$

где:

i – безрисковая ставка;

n – период.

Расчитанный фактор фонда возмещения составил $0,0000891 = \frac{9,04\%}{(1+9,04\%)^{80}-1}$.

Ставка капитализации равна норме дохода, увеличенной на норму возврата.

Таблица № 33. Расчет ставки капитализации

Показатель	Значение
Безрисковая ставка	9,04%
Оставшийся срок экономической жизни, лет	80
Норма возврата капитала (фактор фонда возмещения)	0,0000891
Ставка дохода на капитал	11,04%
Ставка капитализации	11,05%

Таблица № 34. Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости с применением доходного подхода

Показатели	Значение, руб. с НДС
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	8 686 251
Операционные расходы (ОР), руб.	1 758 268
Постоянные расходы, руб.	1 328 451
Налогооблагаемая база по налогу на имущество, руб.	53 138 035
Налог на имущество, руб./год	1 169 037
Страховка, руб. / год	159 414
Переменные расходы, руб.	429 817
Расходы на управление недвижимостью, руб./год	260 588
Расходы на замещение, руб.	169 229
Коэффициент операционных расходов, %	20%
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	6 927 983
К-т капитализации	11,05%
Рыночная стоимость, руб., с НДС	62 702 881

Раздел 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ

В этом разделе отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается заключение относительно определяемой расчетной величины. В соответствии с п.25 ФСО №1 «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Стоимость объекта оценки рассчитана с использованием сравнительного и доходного подходов к оценке:

²⁹ С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. - Стр. 66.

Таблица № 35. Результаты расчета рыночной стоимости Объекта оценки с использованием различных подходов к оценке

Подходы	Рыночная стоимость Объекта оценки по подходам, руб. с НДС
Затратный подход, руб.	Не применялся
Сравнительный подход, руб.	73 996 257
Доходный подход, руб.	62 702 881

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемых объектов недвижимости определяются по следующим критериям:

- учет влияния конъюнктуры рынка;
- надежность и полнота информации;
- соответствие типу и характеру использования объекта;
- учет специфики объекта;
- учет цели оценки.

Таблица № 36. Определение весов примененных подходов к оценке объекта недвижимости

Учет влияния конъюнктуры рынка	Код	Вес	Суждения Оценщика
Сравнительный подход	1	50%	Как сегмент продажи, так и сегмент аренды быстро откликаются на изменения в структуре спроса в соответствующем сегменте рынка, вследствие чего по данному фактору подходам придана равная значимость.
Доходный подход	1	50%	
Сумма	2	100%	
Надежность и полнота информации	Код	Вес	Суждения Оценщика
Сравнительный подход	1	50%	Степень достоверности информации, использованной Оценщиком в ходе расчетов каждым из подходов, оценена Оценщиком как сопоставимая, вследствие чего по данному фактору подходам придана равная значимость.
Доходный подход	1	50%	
Сумма	2	100%	
Соответствие типу и характеру использования объекта	Код	Вес	Суждения Оценщика
Сравнительный подход	1	33,3%	В ходе расчета стоимости в рамках каждого из примененных подходов к оценке Оценщиком принимались во внимание все существенные характеристики Объекта оценки, при этом специфика Объекта оценки учтена в большей степени в доходном подходе, т. к. рынок офисной недвижимости г. Москва ориентирован на рентную доходность.
Доходный подход	2	66,7%	
Сумма	3	100%	
Учет намерений Покупателя и Продавца	Код	Вес	Суждения Оценщика
Сравнительный подход	2	66,7%	Намерения покупателя и продавца в долгосрочной перспективе лучше отражает сравнительный подход к оценке.
Доходный подход	1	33,3%	
Сумма	3	100%	
Соответствие цели и назначению	Код	Вес	Суждения Оценщика
Сравнительный подход	1	50%	Результаты по сравнительному и доходному подходам в равной степени отражают задачи оценки, вследствие чего по данному фактору подходам придана равная значимость.
Доходный подход	1	50%	
Сумма	2	100%	

Таблица № 37. Определение весов примененных подходов по факторам влияния

Наименование фактора	Вес фактора	Доходный подход	Сравнительный подход
Учет влияния конъюнктуры рынка	20%	50%	50%
Надежность и полнота информации	20%	50%	50%
Соответствие типу и характеру использования объекта	20%	33,3%	66,7%
Учет намерений Покупателя и Продавца	20%	66,7%	33,3%
Соответствие цели и назначению	20%	50%	50%
Весовой коэффициент подхода	100,00%	50%	50%

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки.

Согласно Заданию на оценку, от оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость; а итоговая величина должна быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления.

Таблица № 38. Согласование расчета рыночной стоимости

Применяемый подход/ валюта	Значение	Вес подхода	Вклад
Сравнительный подход, руб.	73 996 257	50,00%	36 998 129
Доходный подход, руб.	62 702 881	50,00%	31 351 441
Итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости (расчетное значение), с НДС, руб.			68 349 569
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки (округленное значение), с НДС, руб.			68 300 000

Таким образом,

Рыночная стоимость имущества, указанного в Приложении № 2 к Договору об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества от 9 января 2018 года № 2018-16/54, определенная для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений, по состоянию на 09 января 2018 года составляет:

**68 300 000 (Шестьдесят восемь миллионов триста тысяч) рублей с учетом НДС,
в том числе НДС: 10 418 644,07 руб.**

Таблица № 39. Результаты оценки Объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Площадь, кв. м.	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб. с НДС	В том числе НДС, руб.
1	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Никольская, д.19-21/1	257,6	77:01:0001008:3191	68 300 000	10 418 644,07

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Документы Оценщика



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Коржковой
Екатерине Александровне
(Фамилия, имя, отчество)
 в том, что он(а) с 15 января 2008 г. по 08 февраля 2008 г.
 повышал(а) свою квалификацию в (на) Санкт-Петербургском
государственном инженерно-экономическом университете
образовательного учреждения (подразделение дополнительного профессионального образования)
 по программе повышения квалификации
(наименование программы дополнительного профессионального образования)
Оценочная деятельность
 в объеме 104 часов
(количество часов)
 За время обучения сдад(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Обязательные дисциплины</u>	<u>74</u>	
<u>Дисциплины по выбору</u>	<u>30</u>	
<u>Итоговый комплексный экзамен</u>		<u>хорошо</u>

Прошел(а) стажировку в (на) МФУ
(наименование предприятия)
 выполнил(а) итоговую работу на тему нет
(наименование темы)

Ректор (директор) [подпись]
 Секретарь [подпись]

Город С.-Петербург, год 2008

МФУ ГИЗНА. 1596

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 2032

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Коржковой
Екатерине Александровне
(Фамилия, имя, отчество)
 в том, что он(а) с 31 мая 2008 г. по 10 июня 2008 г.
 повышал(а) свою квалификацию в (на) ИИОЧ ВПО
Южный институт менеджмента
образовательного учреждения (подразделение дополнительного профессионального образования)
 по программе повышения квалификации
(наименование программы дополнительного профессионального образования)
Оценочная деятельность
 в объеме 108 часов
(количество часов)
 За время обучения сдад(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Обязательные дисциплины</u>	<u>74</u>	
<u>Дисциплины по выбору</u>	<u>34</u>	
<u>Итоговый комплексный экзамен</u>	<u>4</u>	<u>отлично</u>

Прошел(а) стажировку в (на) —
(наименование предприятия)
 выполнил(а) итоговую работу на тему —
(наименование темы)

Ректор (директор) [подпись]
 Секретарь [подпись]

Город Краснодар, год 2008

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 800

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Частное образовательное учреждение
высшего образования
Южный институт менеджмента

УДОСТОВЕРЕНИЕ
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ
232401460757

Документ о квалификации

Регистрационный номер
5349

Город
Краснодар

Дата выдачи
14 апреля 2015 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что
**Корнеева
Екатерина Александровна**
с 30 марта 2015 года по 14 апреля 2015 года
прошел(а) повышение квалификации в
Частном образовательном учреждении
высшего образования
Южный институт менеджмента
по дополнительной профессиональной программе
"Оценочная деятельность"
в объеме 104 часов
за время обучения сдал(а) экзамены и зачеты
по основным дисциплинам программы

Наименование	Объем	Оценка
Обязательные дисциплины	72	зачтено
Дисциплины по выбору	32	зачтено
Итоговый комплексный экзамен		отлично

 Руководитель _____
Секретарь _____



Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"

 Некоммерческое партнерство
"Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"
№ 0001 от "28" июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

24 октября 2008 года 2744
дата включения в реестр № согласно реестру

**Корнеева Екатерина
Александровна**
паспорт 7104 037969, выдан ОВД Тюменского района Тюменской области 08.10.2003,
код подразделения 722-004, зарегистрирован: Тюменская область, Тюменский район, пос.
Московский, ул. Северная, д. 17
является членом
Некоммерческого партнерства
"Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"

Генеральный директор
НП «СМАОс»  Ю.М. Федорова

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"



ПОЛИС № 7811R/776/00155/7

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/00155/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Корнеева Екатерина Александровна

Адрес регистрации: Тюменская обл. Тюменский р-н пос. Московский ул. Северная 17

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с 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.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – 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.

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;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 30 000 000,00 (тридцать миллионов) рублей

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «31» мая 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут «30» мая 2018 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.



СТРАХОВЩИК
Г.С. Булгарин

На основании Дов. №9655/14 от «08» декабря 2014г.

Место и дата выдачи полиса:
Санкт-Петербург 31 мая 2017 г.





Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 813

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Ягнаевой
Елене Юрьевне (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 31 мая 2014 по 10 июня 2014
повышал(а) свою квалификацию в (на) ФУОУ ВПО
Южный институт менеджмента
по программе "Оценочная
деятельность" (наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 104 часов (количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Обязательные дисциплины</u>	<u>72</u>	
<u>Дисциплины по выбору</u>	<u>32</u>	
<u>Итоговый комплексный экзамен</u>	<u>4</u>	<u>отлично</u>

Прошел(а) стажировку в (на) _____ (наименование предприятия)

выполнил(а) итоговую работу на тему _____ (наименование темы)


 Ректор (директор) _____
 М.П. Секретарь _____

Город Краснодар год 2014

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Частное образовательное учреждение
высшего образования
Южный институт менеджмента

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

232401064740

Документ о квалификации

Регистрационный номер
2667

Город
Краснодар

Дата выдачи
30 апреля 2014 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

Ягнаева
Елена Юрьевна

с 14 апреля 2014 года по 30 апреля 2014 года
прошел(а) повышение квалификации в
**Частном образовательном учреждении
высшего образования
Южный институт менеджмента**
по дополнительной профессиональной программе
"Оценочная деятельность"
в объеме 104 часов

за время обучения сдал(а) экзамены и зачеты
по основным дисциплинам программы

Наименование	Объем	Оценка
Обязательные дисциплины	72	зачтено
Дисциплины по выбору	32	зачтено
Итоговый комплексный экзамен		отлично


 Руководитель _____
 М.П. Секретарь _____

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ
АТТЕСТАТ**

О СДАЧЕ ЕДИНОГО КВАЛИФИКАЦИОННОГО ЭКЗАМЕНА
№ 000137-001

Настоящий квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков выдан

Ягнаевой Елене Юрьевне

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) лица, сдавшего единый квалификационный экзамен, в дательном падеже)

на основании протокола от « 19 » сентября 20 13 г. № 0125

результатов единого квалификационного экзамена, проведенного Негосударственным
(указывается полное наименование)

образовательным учреждением высшего профессионального образования
образовательной организации высшего образования, зарегистрированной на территории Российской Федерации

«Московский финансово-промышленный университет «Синергия»
и аккредитованной Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, в творительном падеже)

(№ Р/91 от 15 августа 2013 г.)
(в скобках указывается реквизиты свидетельства об аккредитации)

на неограниченный срок.

Председатель аттестационной комиссии _____



Иеднев В.А.
(подпись)

М.П.

Признается экспертом саморегулируемой организации оценщиков – членом экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков член саморегулируемой организации оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков.¹

¹ (Статья 16.2 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ и Об оценочной деятельности в Российской Федерации) (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2011, № 1, ст. 43).

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"



Некоммерческое партнерство
"Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"
№ 0001 от "28" июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

24 октября 2008 года
дата включения в реестр

2745
№ согласно реестру

Ягнаева Елена Юрьевна

паспорт 6804 052226, выдан Октябрьским РУВД г. Тамбова 29.09.2003,
код подразделения 682-016, зарегистрирован: г. Тамбов, ул. Воронежская, д. 87

является членом

**Некоммерческого партнерства
«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»**

Генеральный директор
НП «СМАОс»



Ю.М. Федорова

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

**ПОЛИС № 7811R/776/00134/7**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/00134/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, пр. Московский д. 109, литер В, корп.3, офис 2.1
ИНН 7810233126

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требованиями 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 (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.1 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 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.

- 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;

- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по каждому страховому случаю составляет 601 000 000,00 (Шестьсот один миллион) рублей.

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «28» апреля 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут «27» апреля 2018 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования и/или в течение 3-х лет после его окончания за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период «24» апреля 2017 г. по «23» апреля 2018 г.

Страховщик:
Булгарин Г.О.
На основании Доверенности № 3865/17 от 27.04.2017 г.



Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург, 28.04.2017г.

РОСГОССТРАХ



ДОГОВОР (ПОЛИС) №27850020-1777951-134-00021 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Санкт-Петербург

«31» марта 2017 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Заместителя директора филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Санкт-Петербурге и Ленинградской области по корпоративному страхованию **Куксинский Дмитрий Викторович**, действующего на основании Доверенности №6 от 15.04.2016 г с одной стороны, и **Ягнаева Елена Юрьевна**, именуемая в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 31.03.2017г. (далее по тексту – Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора, (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

3.1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

3.2. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.) во время выполнения оценщиком работ по оценке в случае, когда такие действия (бездействия) не совершались в нарушение требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

3.3. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленного договором страхования лимита возмещения судебные расходы и издержки Страхователя в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного согласования размера таких расходов со Страховщиком.

3.4 Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.

3.5. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

4. СТРАХОВАЯ СУММА

4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям:	30 000 000,00 руб.
4.2. Для ущерба, причинённого вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения работ по оценке объекта оценки:	300 000,00 руб.
4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования:	300 000,00 руб.
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом:	30 000 000,00 руб.
4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю:	30 000 000,00 руб.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ;

9 000, 00 руб. (Девять тысяч рублей 00 копеек).

6. **ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю):**
не установлена

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 00.00 «03» апреля 2017 г. по 24.00 часа «02» апреля 2018 г.

7.2. Период страхования начинается в 0.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 0.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 24.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нём порядке.

7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

7.5. В случае неуплаты страховой премии (ее первого взноса) в предусмотренные настоящим Договором страхования сроки, и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате единовременно: до «01» апреля 2017г.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

- 10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от «31 »марта 2017г. (Приложение 1).
10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

Певоначальный

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7. Правил страхования персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и урегулирования убытков по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о других продуктах и услугах Страховщика.

Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Страховщик:

ПАО СК «Росгосстрах»

140002, Московская обл., г. Люберцы, ул. Парковая, д.3

ИНН 7707067683, КПП 997950001

р/с 40701810900000000187 ПАО «РГС Банк» г. Москва,

к/с 30101810945250000174,

БИК 044525174

Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Санкт-Петербурге и Ленинградской области

Россия, 197342, г. Санкт – Петербург, Ушаковская наб.,

д. 5 лит. А

Страхователь:

Ягнаева Елена Юрьевна

392026, г. Тамбов, ул. Воронежская, д. 87

Паспорт : 68 04 № 052226, Октябрьским РУВД гор. Тамбова, 29.09.2003

код подразделения 682-016

 **Жуксинский Д.В./**
(подпись)

 **/Ягнаева Е.Ю./**
(подпись)

Уведомление (извещение) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр Росгосстраха:

☎ 8 (800) 200 99 77

Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

Некоммерческое партнерство "Сообщество оценочных компаний "СМАО"



СВИДЕТЕЛЬСТВО

Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

ИНН 7810233126
Адрес: 191180, г. Санкт-Петербург,
Загородный проспект, д.27/21, оф.13

Является членом
Некоммерческого партнерства
«Сообщество оценочных компаний «СМАО»

Свидетельство № 1220
Дата выдачи: 30 июня 2009 г.

Генеральный директор НП «СМАО»  Ю.В. Усова.



Некоммерческое партнерство "Сообщество оценочных компаний "СМАО"

Некоммерческое партнерство "Сообщество оценочных компаний "СМАО"



СЕРТИФИКАТ

28.09.2009г
Дата выдачи

Настоящий сертификат выдан в том, что

0005
номер

ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
ИНН 7810233126

Соответствует требованиям статьи 15.1
Федерального закона от 29.07.98 N 135-ФЗ
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
(ред. от 17.07.09 с изм. от 18.07.09)

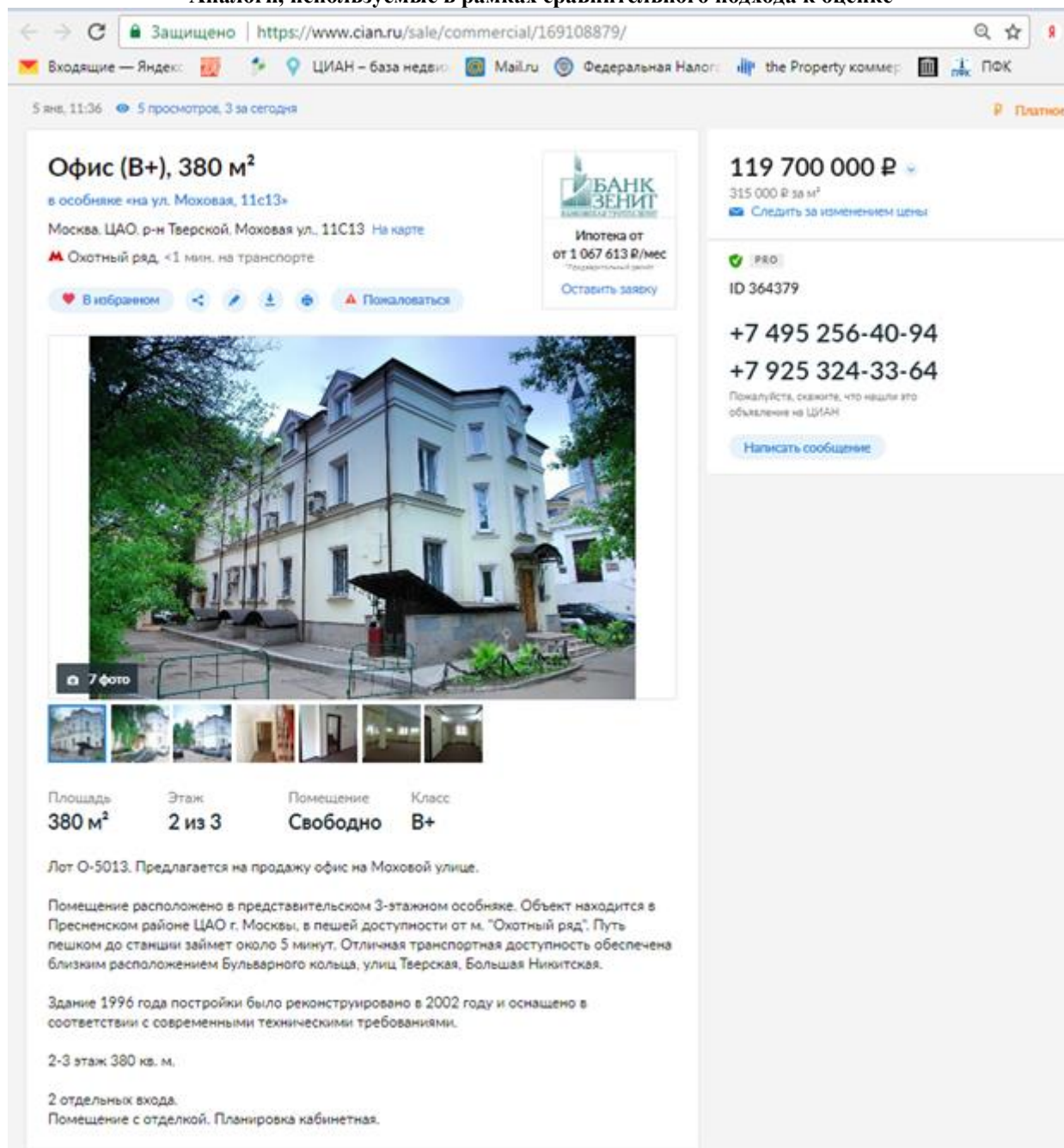
Генеральный директор СМАО  Ю.В. Усова



Некоммерческое партнерство "Сообщество оценочных компаний "СМАО"

Приложение 2. Рыночная информация

Аналоги, используемые в рамках сравнительного подхода к оценке



The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The listing is for an office space (Офис В+) with an area of 380 m², located in a building at Mozhovaya Street, 11c13, Moscow. The price is listed as 119,700,000 RUB. The listing includes a main photograph of the building, a smaller photo of the interior, and a table of key features. The text describes the location, the building's history, and the office's characteristics.

Офис (В+), 380 м²
в особняке «на ул. Моховая, 11с13»
Москва, ЦАО, р-н Тверской, Моховая ул., 11с13 На карте
М Охотный ряд, <1 мин. на транспорте

119 700 000 Р
315 000 Р за м²
Следить за изменением цены

Ипотека от
от 1 067 613 Р/мес
Оставить заявку

PRO
ID 364379
+7 495 256-40-94
+7 925 324-33-64
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN
Написать сообщение

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
380 м ²	2 из 3	Свободно	В+

Лот О-5013. Предлагается на продажу офис на Моховой улице.

Помещение расположено в представительском 3-этажном особняке. Объект находится в Пресненском районе ЦАО г. Москвы, в пешей доступности от м. "Охотный ряд". Путь пешком до станции займет около 5 минут. Отличная транспортная доступность обеспечена близким расположением Бульварного кольца, улиц Тверская, Большая Никитская.

Здание 1996 года постройки было реконструировано в 2002 году и оснащено в соответствии с современными техническими требованиями.

2-3 этаж 380 кв. м.

2 отдельных входа.
Помещение с отделкой. Планировка кабинетная.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/169108879/>

← → ↻ Защищено | <https://www.cian.ru/sale/commercial/163826515/>

Входящие — Яндекс: ЦИАН – база недви... Mail.ru Федеральная Налог... the Property коммер...

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа офисов в Москве > ЦАО > Тверской > метро Трубная > улица Петровка

6 янв, 15:00 69 просмотров, 3 за сегодня

Офис, 222 м²

Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Петровка, 20/1 [На карте](#)

Трубная, 3 мин. на транспорте

В избранном Пожаловаться

Ипотека от
от 653 411 ₽/мес
Предельный доход

[Оставить заявку](#)

73 260 000 ₽

PRO


Стратегия

Агентство недвижимости
1022 объявления

+7 495 320-00-20










Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)



9 фото

ЦИАН ID 453137

Площадь	Этаж	Помещение
222 м²	3 из 5	Свободно

Вашему вниманию предлагается на продажу офис, расположенный по адресу ул. Петровка, д. 20/1. Офис находится в Тверском районе, в 3-х минутах езды от станции метро Трубная. Прекрасная транспортная доступность обеспечивается за счет близости Бульварного кольца, улиц Неглинная, Моховая. Офис расположен на 3 этаже 5-ти этажного здания. Кабинетная планировка, 6 кабинетов, кухня, серверная, душевая, 2 санузла. Качественная отделка, натяжные потолки, ламинат. Установлены системы кондиционирования, устройства приточно-вытяжной вентиляции. Высота потолков 3,55 м. Идеально подойдет для презентабельного офиса компании, посольства, представительства. Коммерческие условия Общая площадь - 222 кв.м. Общая стоимость - 73 260 000 руб. Наши специалисты всегда готовы ответить на интересующие Вас вопросы касательно приобретения офиса на Петровке, д.20/1. * Указанные коммерческие условия не являются публичной офертой и могут подлежать пересмотру.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/163826515/>

← → ↻ Защищено | <https://www.cian.ru/sale/commercial/169078490/> 🔍 ☆

✉ Входящие — Яндекс ЦИАН – база недви Mail.ru Федеральная Налог the Property коммер ПЭК ПЭК

вчера, 10:00 👁 4 просмотра, 1 за сегодня 👤 Пла

Офис, 105 м²

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Дмитровский пер., 4С2 [На карте](#)

Театральная, 5 мин. пешком

В избранном Пожаловаться

Ипотека от
от 312 168 Р/мес
*Предварительный расчет
[Оставить заявку](#)

35 000 000 Р ▾

PRO

PENNY LANE REALTY
Коммерческий отдел

Агентство недвижимости
1765 объявлений

+7 926 917-76-27

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

12 фото

Площадь	Этаж	Помещение
105 м²	2 из 4	Свободно

Готово к показу! Местоположение здания: Удобный выезд на Тверскую, Бульварное и Садовое Кольцо.. Отделка: Выполнена стандартная офисная отделка. Планировка: Залы и кабинеты.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 926 917-76-27
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

<https://www.cian.ru/sale/commercial/169078490/>

← → ↻ Защищено | <https://www.cian.ru/sale/commercial/156788768/>

Входящие — Яндекс: ЦИАН – база недви: Mail.ru Федеральная Налог: the Property коммер:

5 янв, 11:36 304 просмотра, 1 за сегодня

Офис (В), 456 м²

в особняке «на ул.Тверская, 12с2»

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Тверская ул., 12С2 [На карте](#)

- Пушкинская, <1 мин. на транспорте
- Тверская, <1 мин. на транспорте
- Театральная, 2 мин. на транспорте

Ипотека от
от 1 146 673 Р/мес
Редакционный доступ
[Оставить заявку](#)

128 564 184 Р

281 939 Р за м²
[Следить за изменением цены](#)

PRO
ID 364379

+7 495 265-40-94
+7 925 324-33-64

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

7 фото ЦИАН ID 364379

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
456 м ²	3 из 5	Свободно	В

Лот О-4525. Предлагается офис на Тверской улице.

Здание расположено в Тверском районе ЦАО г. Москвы в шаговой доступности от станций метро "Пушкинская" и "Тверская". Путь пешком до станции займет около 2-х минут. Отличная транспортная доступность обеспечена выгодным расположением на Тверской улице, близким расположением Бульварного кольца. В 7 минутах ходьбы находится Красная площадь.

Общая площадь 456 кв. м.

Состояние помещения с отделкой. Планировка кабинетная.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/156788768/>

← → ↻ Защищено <https://www.cian.ru/sale/commercial/1275247/> 🔍 ☆ Я

Входящие — Яндекс ЦИАН – база недви... Mail.ru Федеральная Налог... the Property коммер... ПЭК

вчера, 19:50 8 просмотров, 2 за сегодня Премиум

Офис, 520 м²

Москва, ЦАО, р-н Тверской, пер. Столешников, 7С3 [На карте](#)

Пушкинская, 5 мин. пешком Тверская, 5 мин. пешком

Чеховская, 5 мин. пешком

В избранном Пожаловаться

Ипотека от
от 1 288 750 Р/мес
*Предварительный расчет

[Оставить заявку](#)

144 493 738 Р ▾

PRO

СЕЛЕНА

Агентство недвижимости
344 объявления

+7 915 235-58-44
+7 495 997-89-77

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

8 фото

Площадь	Этаж	Помещение
520 м²	2 из 2	Свободно

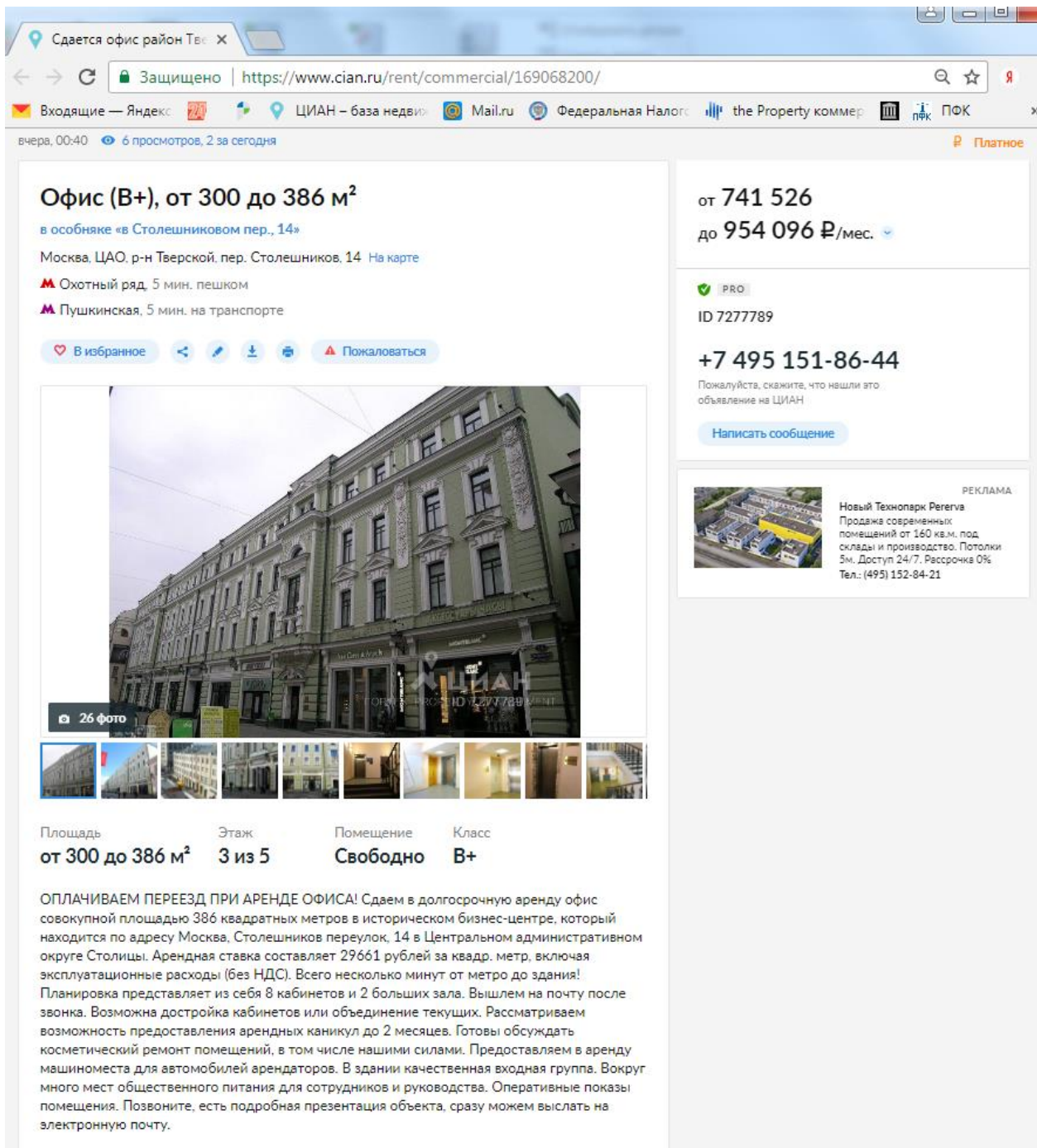
Предлагается на продажу помещение под офис (11 комнат) в отдельно стоящем здании. Офис находится на 2-м этаже 2-х этажного дома + мансарда. Отдельный вход, качественный ремонт, 2-й этаж 250 кв.м + мансарда 258 кв.м Охрана, интернет, видеонаблюдение. Кабинетная планировка. Статус дома - нежилой. Торг.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 915 235-58-44, +7 495 997-89-77
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

<https://www.cian.ru/sale/commercial/1275247/>

Аналоги, используемые в рамках доходного подхода к оценке



Сдается офис район Тек X

Защищено | <https://www.cian.ru/rent/commercial/169068200/>

Входящие — Яндекс | ЦИАН – база недви | Mail.ru | Федеральная Налогс | the Property коммер | ПЭК | ПЭК

вчера, 00:40 | 6 просмотров, 2 за сегодня | Платное


Офис (В+), от 300 до 386 м²

в особняке «в Столешниковом пер., 14»


Москва, ЦАО, р-н Тверской, пер. Столешников, 14 [На карте](#)

- Охотный ряд, 5 мин. пешком
- Пушкинская, 5 мин. на транспорте

В избранное | Пожаловаться



26 фото



Площадь: от 300 до 386 м² | Этаж: 3 из 5 | Помещение: Свободно | Класс: В+

ОПЛАЧИВАЕМ ПЕРЕЕЗД ПРИ АРЕНДЕ ОФИСА! Сдаем в долгосрочную аренду офис совокупной площадью 386 квадратных метров в историческом бизнес-центре, который находится по адресу Москва, Столешников переулок, 14 в Центральном административном округе Столицы. Арендная ставка составляет 29661 рублей за квадр. метр, включая эксплуатационные расходы (без НДС). Всего несколько минут от метро до здания! Планировка представляет из себя 8 кабинетов и 2 больших зала. Вышлем на почту после звонка. Возможна достройка кабинетов или объединение текущих. Рассматриваем возможность предоставления арендных каникул до 2 месяцев. Готовы обсуждать косметический ремонт помещений, в том числе нашими силами. Предоставляем в аренду машиноместа для автомобилей арендаторов. В здании качественная входная группа. Вокруг много мест общественного питания для сотрудников и руководства. Оперативные показы помещения. Позвоните, есть подробная презентация объекта, сразу можем выслать на электронную почту.

от 741 526
до 954 096 ₽/мес.

PRO
ID 7277789
+7 495 151-86-44
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА
Новый Технопарк Regenta
Продажа современных помещений от 160 кв.м. под склады и производство. Потолки 5м. Доступ 24/7, Рассрочка 0%
Тел.: (495) 152-84-21

<https://www.cian.ru/rent/commercial/169068200/>

← → ↻ Защищено | <https://www.cian.ru/rent/commercial/166142770/> 🔍 ☆ Я

Входящие — Яндекс 27 📍 ЦИАН – база недви Mail.ru 🇷🇺 Федеральная Налогс 📶 the Property коммер 📄 ПФК ПЭК

7 янв, 13:00 👁 27 просмотров, 0 за сегодня 📄 Платное

Офис (А), 303 м²


в торгово-офисном комплексе «Nikolskaya Plaza (Никольская Плаза)»

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Никольская ул., 10 [На карте](#)

📍 Площадь Революции, 2 мин. пешком

📍 Цветной бульвар, 5 мин. пешком

❤ В избранное 📁 📄 📧 📧 ⚠ Пожаловаться



10 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
303 м ²	5 из 5	Свободно	A

Лот 8986

БЦ класса А "Nikolskaya Plaza 2". Торгово-офисный центр расположен в старинном, полностью отреставрированном здании. БЦ Никольская Плаза вошел в рейтинг Forbes. Арендаторами бизнес-центра являются крупнейшие российские и зарубежные компании. Офисная часть соседствует с роскошным торговым центром премиального класса, в стенах которого расположились бутики ведущих мировых брендов. Смешанная планировка с отделкой после ремонта. Приточно-вытяжная вентиляция. Центральное кондиционирование. Развитая инфраструктура: Предприятия быстрого питания, Ресторан, Банк, Конференц-залы, Супермаркет. Подземная, Наземная, Стихийная парковка. Видеонаблюдение, Контроль-доступа, Круглосуточная охрана, Круглосуточный доступ. Лифты: 4шт. Шиндлер. Провайдеры: Коммерческий провайдер. Свободные площади: 4 Этаж - 304,7 м2 (пп 265 м2). Состоит из 9 кабинетов, разделенных стеной и офисными перегородками, разной площади. Ставка аренды 40 000 руб/м2/год.

1 085 750 ₽/мес.


✔ PRO
 ID 6775456

+7 495 776-75-79
+7 919 104-06-60

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА



Новый Технопарк Perelva
 Продажа современных помещений от 160 кв.м, под склады и производство. Потолки 5м. Доступ 24/7. Ресрочка 0%
 Тел.: (495) 152-84-21

<https://www.cian.ru/rent/commercial/166142770/>

← → ↻ Защищено | <https://www.cian.ru/rent/commercial/169186639/> 🔍 ☆

✉ Входящие — Яндекс ЦИАН – база недви... Mail.ru Федеральная Налог... the Property коммер... ПОК


вчера, 00:40 2 просмотра, 1 за сегодня Платн

Офис (А), от 90 до 278 м²


Москва, ЦАО, р-н Басманный, Малый Ивановский пер., 7-9С1 [На карте](#)

Китай-город, 5 мин. пешком

В избранное Пожаловаться



25 фото



Площадь	Этаж	Помещение	Класс
от 90 до 278 м ²	3 из 4	Свободно	А

БЕЗ КОМИССИИ! Бизнес-центр класса А "Ноев ковчег". Сдаётся под офис блок (2 комнаты) на 3-м этаже площадью 278 кв.м. Стандартная офисная отделка. Центральное кондиционирование, вентиляция. Есть охрана. Договор аренды офиса в рублях. Коммунальные расходы включены. Малый Ивановский переулоч, д. 7/9 к1, 5 минут пешком от метро Китай-город. ЛОТ 89470


Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 495 228-53-74
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Планировка Кабинетная

от **378 585**
до **1 169 407** ₽/мес. ▾

PRO

Университет Мегapolis
Агентство недвижимости
2773 объявления 

+7 495 228-53-74
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

<https://www.cian.ru/rent/commercial/169186639/>

← → ↻ **Защищено** | <https://www.cian.ru/rent/commercial/163097389/> 🔍 ☆ Я


Входящие — Яндекс 201 📍 ЦИАН – база недви Mail.ru 🇷🇺 Федеральная Налого the Property коммер 📄 ПК

сегодня, 08:23 👁 104 просмотра, 1 за сегодня 🏆 Премиум

Офис (А), от 158.2 до 532.7 м²

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, ул. Знаменка, 7С1 [На карте](#)
📍 Боровицкая, 3 мин. пешком

❤ В избранное 🔄 📄 📁 📧 🚩 Пожаловаться



1 фото

ЦИАН ID 482568

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
от 158.2 до 532.7 м²	5 из 5	Свободно	A

БЦ "Знаменка" класса А.
Аренда офисных блоков площадью от 158 до 533 м2.
стоимость метра от 47,584 руб. в год, возможен торг. налогообложение: НДС.

Бизнес-центр "Знаменка" расположен по адресу: Москва, улица Знаменка, 7, .
ВНИМАНИЕ! В объявлении представлены общие фотографии здания и стандартного офисного помещения.
Фото и планировку по данному блоку запрашивайте дополнительно.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 495 545-41-58
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, ул. Знаменка, 7С1
📍 Боровицкая, 3 мин. пешком

от **627 316**
до **2 112 334** ₽/мес. 📉

✔ PRO
РИЭЛТИ ГАЙД
Агентство недвижимости
514 объявлений

+7 495 545-41-58
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА
Новый Технопарк Pererva
Продажа современных помещений от 160 кв.м. под склады и производство. Потолки 5м. Доступ 24/7. Рассрочка 0%
Тел.: (495) 152-84-21

<https://www.cian.ru/rent/commercial/163097389/>

← → ↻ **Защищено** | <https://www.cian.ru/rent/commercial/169079883/> 🔍

Входящие — Яндекс ЦИАН – база недви... Mail.ru Федеральная Налог... the Property коммер... ПО


вчера, 10:20 👁 4 просмотра, 2 за сегодня

Офис (А), 141 м²


в торгово-офисном комплексе «Женевский дом»
Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Петровка, 7 [На карте](#)

- Театральная, 6 мин. пешком
- Кузнецкий мост, 7 мин. на транспорте
- Охотный ряд, 8 мин. на транспорте

В избранное Пожаловаться



15 фото



Площадь	Этаж	Помещение	Класс
141 м²	7 из 12	Свободно	A

Эксклюзив! Местоположение здания: Здание бизнес-центра расположено в историческом центре Москвы, на первой линии домов улицы Петровка.. Отделка: Выполнена высококачественная отделка. Планировка: Залы и кабинеты.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 926 917-76-27
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

563 174 ₽/мес.

PRO

PENNY LANE REALTY
Коммерческий отдел

Агентство недвижимости
1765 объявлений

+7 926 917-76-27
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

<https://www.cian.ru/rent/commercial/169079883/>

Копии страниц Справочника оценщика недвижимости. **Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.** Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017 г.

других ценообразующих факторов. В первой строке находится наиболее значимый, по мнению большинства оценщиков, фактор. В правом столбце приведена усредненная по всем участвующим в опросе оценщикам величина, обратная значениям ранга. Она показывает значимость соответствующего ценообразующего фактора среди других факторов, влияющих на цену офисно-торговой недвижимости.

Таблица 5. Ценообразующие факторы. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,29
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
3	Расположение относительно красной линии	0,08
4	Физическое состояние здания	0,06
5	Этаж (для встроенных помещений)	0,06
6	Наличие отдельного входа	0,06
7	Состояние отделки	0,05
8	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,04
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,04
10	Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
12	Материал стен	0,04
13	Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04
14	Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04
15	Отношение арендопригодной к общей площади	0,03

4.2. Элемент сравнения – расположение относительно «красной линии»

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

Таблица 81

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

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 82

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,88

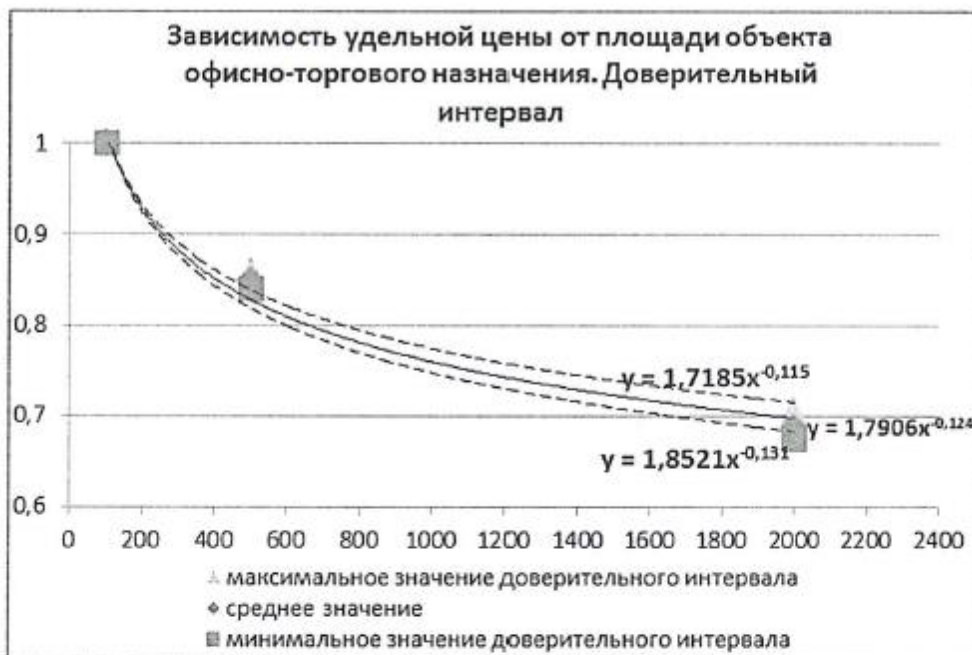


Рис. 57.⁷

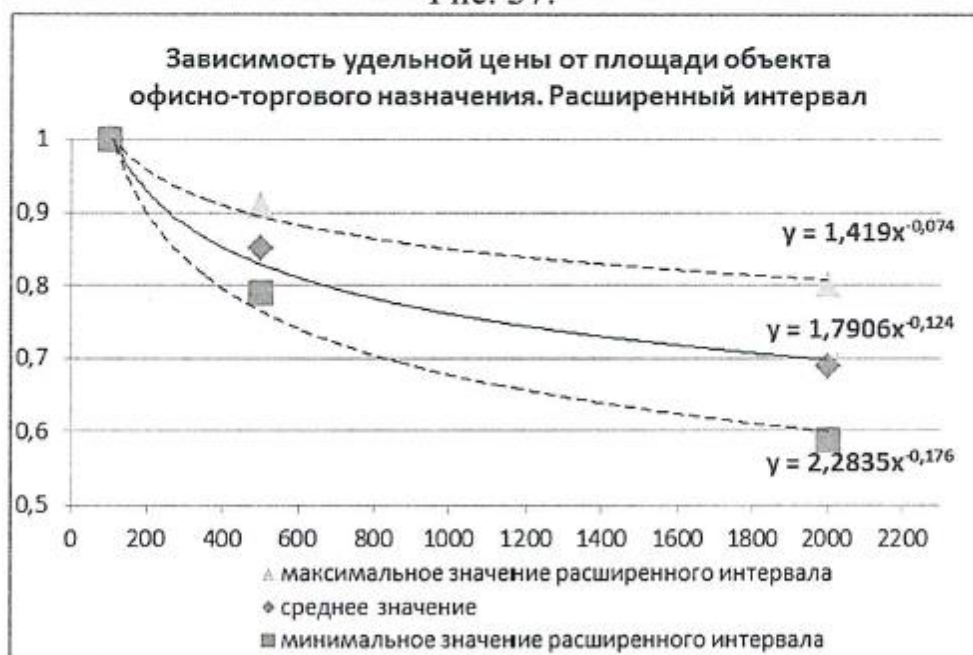


Рис. 58.

⁷ на графиках (рис. 57-60) по оси абсцисс (x) отображается площадь объекта (кв.м), а по оси ординат поправочные коэффициенты



Рис. 59.

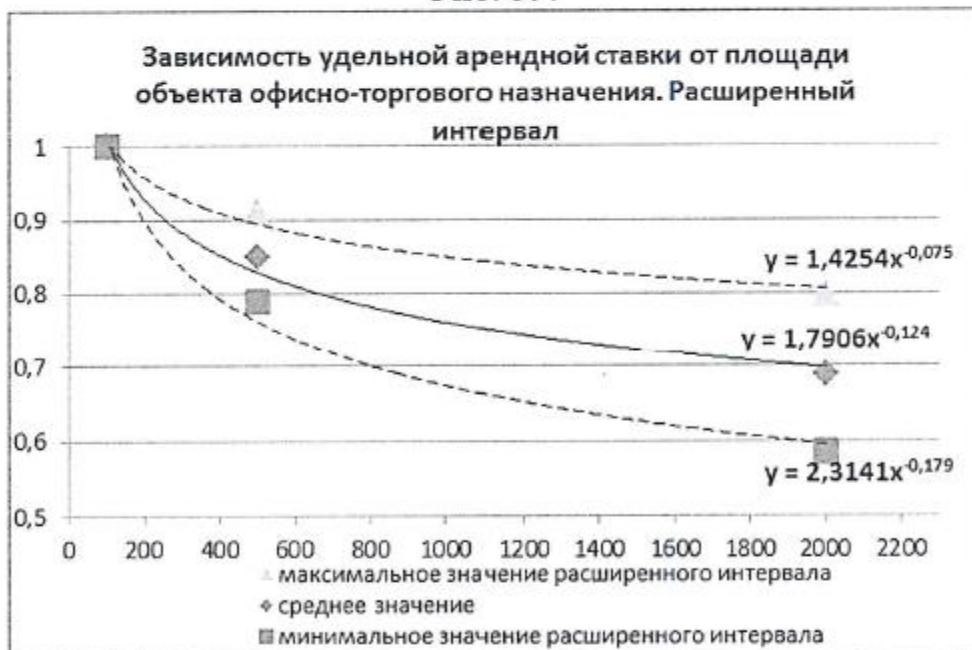


Рис. 60.

5.8. Элемент сравнения – состояние отделки

Обращаем внимание, что корректирующие коэффициенты, приведенные в данном разделе, относятся к состоянию отделки объектов, а не их долгоживущих конструктивных элементов.

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

Таблица 145.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,80
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,77	0,76	0,79
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24

7.2. Значения скидок на торг на активном рынке

7.2.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 169

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

Сведения о стоимости ремонта помещений

Ремонт офисов в Москве

www.labrium.ru/price.htm

(495) 645-77-94
(495) 409-24-77
Пн-Вс с 8:00 до 22:00
remoff@bk.ru
Мы являемся членами СРО

Прайс-лист на ремонт офисов в Москве 2017.

Для точной оценки стоимости работ и материалов, Вы можете пригласить специалиста в удобный Вам день и время. Услуга осуществляется бесплатно.

Наша компания выполняет:

- Качественный косметический ремонт офисов в Москве;
- Капитальный ремонт и отделочные работы в офисе;
- Евроремонт офиса под ключ в строгим соответствии с дизайн проектом;
- Устройство и ремонт фасадов офисов.

Ремонт офисов под ключ цена за квадратный метр

Категория ремонта	Стоимость ремонта офисов «под ключ» за 1 м ²	Стоимость черновых материалов за 1 м ²
Косметический ремонт	от 1500 руб.	от 1500 руб.
Бюджетный ремонт	от 2000 руб.	от 4000 руб.
Капитальный ремонт	от 4000 руб.	от 7000 руб.
Элитный ремонт	от 8000 руб.	от 10000 руб.

Дизайн-проект от 800 руб. за квадратный метр.

У нас лучшие цены за квадратный метр на ремонт офисов «под ключ» в Москве. Цена квадратного метра ремонта офисов варьируется в зависимости от ваших пожеланий и сложности работ.

Ориентировочные сроки проведения капитального ремонта офиса

Ремонт офиса (от 20 до 60 кв.м.)	10 дней-2 месяца
Ремонт офиса (от 60 до 120 кв.м.)	1-3 месяца
Ремонт офиса (от 120 до 300 кв.м.)	2-3,5 месяца
Ремонт офиса от 300 кв.м.)	от 3 месяцев

10 лет компании
Самостоятельная Частая Служба

Москва
1-й Вешняковский проезд, 1 ст. 8

СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

ОБРАТИТЬ ЗАЯВКУ +7 (495) 723-54-06
info@td-tsk.ru

О КОМПАНИИ ИНФОРМАЦИЯ КЛИЕНТЫ НАШИ УСЛУГИ ГАЛЕРЕЯ ПРОЕКТОВ КОНТАКТЫ

Ремонт дверей и окон

Чистые помещения

- Чистые помещения - биотехнологии
- Чистые помещения для лабораторий
- Чистые помещения в медицине
- Чистые помещения в фармацевтике
- Чистые помещения в пищевой промышленности
- Чистые помещения в микроэлектронике
- Строительство чистых помещений
- Монтаж чистых помещений
- Системы вентиляции и кондиционирования воздуха
- Проектирование чистых помещений
- Отделка чистых помещений

Бюджетный вариант

Такой ремонт предусматривает следующие услуги:

1. Снятие старого покрытия со всех поверхностей, черновая отделка помещения.
2. Проведение сантехнических и электромонтажных работ без устранения старой разводки, возможна замена сантехники.
3. Перепланировка офиса без затрагивания его несущих конструкций.
4. Выполнение малярных работ с предварительной подготовкой поверхностей для них.
5. Замена или установка дверей и фурнитуры к ним, укладка напольных покрытий без подготовительных работ.

Расценки:

- на материал - от 5000 рублей за 1 м²,
- на работу - от 4300 рублей за 1 м².

Капитальный ремонт

Это основательный подход к отделке помещения, включающий в себя следующие этапы:

- Перепланировку помещения с затрагиванием несущих стен.
- Замену канализационной и отопительной системы.
- Штукатурные и малярные работы.

Расценки:

- на материал - от 8200 рублей за 1 м²,
- на работу - от 4800 рублей за 1 м².

Элитный ремонт

Его позволяют себе только успешные компании или те, что работают на перспективу и хотят убедить в этом заказчика. Отделочные работы при нем более сложные, для них используются нестандартные материалы.

Стоимость работ ремонт

http://labrium.ru/price/price_office.php

НАШИ УСЛУГИ

- Косметический ремонт
- Капитальный ремонт
- Элитный ремонт
- Ремонт офисов
- Ремонт квартир
- Ремонт коттеджей
- Ремонт детских комнат
- Отделка фасадов
- Строительство домов
- Перепланировка
- Дизайн интерьера
- Цены
- Переезд о нас

ГАЛЕРЕЯ РАБОТ

- Офисы
- Квартиры
- Дома и коттеджи
- Салон красоты
- Фитнес-центр
- Салон
- Ванна
- Безопасно
- Лестницы
- Котельная

ФОРМУЛА СТИЛЯ

ЦЕНА

Ремонт офисов
Ремонт квартир
Ремонт и отделка домов
Строительство домов

ЕДИНОВЕДНЫЕ РАСЦЕНКИ НА РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ

полы, потолки
стены, декоративные
двери, сантехника

ОСАДНЫЕ РАБОТЫ

стены, отделочные
монтаж, сайдинг

СТАТЬИ

Дом мечты
Классика интерьера
Корпусная кухня
Искусственная кожа
Ламинат
Использование гирты
Фундамент
Дефекты фундамента
Молоток и стамеска
Благоустройство

Использование шпателя
Рисунки и фактура
Покраска шпателя
Краска - это искусство
Фабричные краски
Цветное дождеприемное
Свободное планирование

Стоимость работ можно условно разделить на четыре категории. Однако, данные категории строительных работ не определяют точно стоимость того или иного комплекса работ, а только наглядно показывают порядок стоимости работ за условный квадратный метр пола помещения.

Стоимость работ за 1 кв.м. по полу

Категория	Стоимость работ за 1 кв.м. по полу	Включает:
Косметический ремонт и отделка	от 2 300 руб. / кв.м. работа от 1 300 руб. / кв.м. материал	1) Электромонтажные и сантехнические работы без замены старой разводки. 2) Малярные работы без подготовительных работ 3) Замена дверей, фурнитуры, напольных покрытий без подготовки.
Бюджетный ремонт	от 4 500 руб. / кв.м. работа от 3 900 руб. / кв.м. материал	1) Перепланировка помещения без вмешательства в несущие конструкции. 2) Снятие старого покрытия, шпателька, зачистка поверхностей. 3) Электромонтажные, сантехнические работы без замены старой разводки. 4) Малярные работы с подготовительными работами. 5) Замена дверей, фурнитуры, напольных покрытий без подготовки. 6) Замена сантехники.
Капитальный ремонт	от 7 500 руб. / кв.м. работа от 4 800 руб. / кв.м. материал	1) Перепланировка. 2) Усиление несущих конструкций, проемка проемов в несущих стенах. 3) Замена системы отопления, канализации. 4) Полный цикл малярных работ, включая штукатурные работы.
Элитный ремонт	от 10 800 руб. / кв.м. работа от 8 900 руб. / кв.м. материал	1) Полный цикл малярных работ с применением нестандартных материалов. 2) Проектирование рабочих помещений с заводом холода и воздуха в каждую зону. 3) Оборудование всех рабочих мест офисных помещений с применением высококачественных отделочных материалов.

Сведения о безрисковой ставке

Не защищено | www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/

Яндекс | ЦИАН – база недви | Mail.ru | Федеральная Налог | the Property комме | ПК | RRG

Нашим клиентам | Частным инвесторам | Управляющим активами | Международным инвесторам | Эмитентам | English

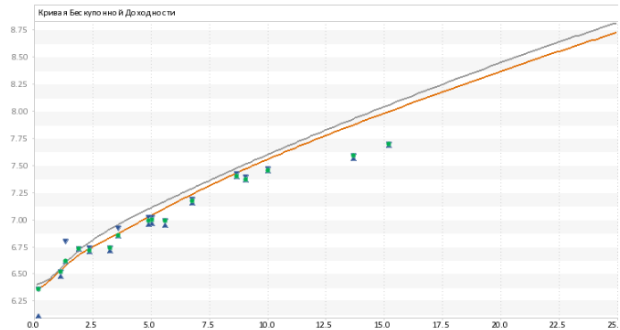
Индексы

- Индекс МосБиржи и Индекс РТС
- Индекс голубых фишек
- Индекс Государственных облигаций
- Индекс Корпоративных облигаций
- Индекс волатильности
- Индексы активов пенсионных накоплений
- Индексы акций государственного сектора
- Индексы полной доходности
- Индикаторы денежного рынка**
- Управляющим компаниям
- Документы
- Сервисы
- Новости

Индексы > Индикаторы денежного рынка

Получить новости | Версия для печати

Графики и значения G-кривой



▼ - bid, доходность заявки на покупку ▲ - ask, доходность заявки на продажу ▼ - bid опорный выпуск ▲ - ask опорный выпуск
● - расчётная доходность с учётом поправки — текущая — на окончание предыдущей торговой сессии

Выбрать дату: 09.01.2018 Искать

Значения G-кривой 09.01.2018

Срок до погашения, лет	0.25	0.5	0.75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
Y(t), %	6.37	6.41	6.45	6.50	6.68	6.80	7.03	7.26	7.55	7.98	8.37	9.04

Приложение 3. Документы, предоставленные Заказчиком

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: " " 11 МАР 2010 г.

Документы-основания: Договор купли-продажи нежилых помещений от "2" февраля 2010 г. с Филиппочкиным Сергеем Александровичем

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью Коммерческий банк содействия развитию торговли и снабжения "Информпрогресс"
ИНН/КПП: 7732012737/775001001
Место нахождения: г.МОСКВА, ул. НИКОЛЬСКАЯ, д.19-21/1
Зарегистрировано: 13.01.1993г., МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА, Св-во № 021091
ОГРН: 1027739738135

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. НИКОЛЬСКАЯ, д.19-21/1
Наименование: Помещения
Назначение: нежилое
Площадь: 257,6 кв.м
(перечень помещений представлен на обороте)

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-11/252/2009-339

Существующие ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " " 11 МАР 2010 года
сделка зарегистрирована № 77-77-11/135/2010-541

Регистратор  Швечова М. Л.

77 АМ № 335337

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

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дополнительный офис приема-выдачи документов территориального отдела филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве (Колокольников пер., д. 22, стр. 5)

Дата 17.11.2017

№ 77-00-4001/5008/2017-4095

На основании запроса от 15.11.2017, поступившего на рассмотрение 15.11.2017, сообщаем, что правообладателю

КБ "Информпрогресс" (ООО), ИНН: 7732012737, ОГРН: 1027739738135, дата гос.регистрации: 09.12.2002; адрес места нахождения: г.Москва, г. Москва, ул. Никольская, д. 19-21/1 в период с 07.09.2017 по 07.09.2017 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.1.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	77:01:0001008:3191
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	г.Москва, ул.Никольская, д.19-21/1
	Площадь:	257, 6 кв. м
	1.2.	Вид права, доля в праве:
	дата государственной регистрации:	11.03.2010
	номер государственной регистрации:	77-77-11/135/2010-541
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилых помещений от " 2" февраля 2010 г. с Филиппочкиным Сергеем Александровичем
	дата государственной регистрации прекращения права:	_____
1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2.	Получатель выписки:	Государственная корпорация "Агентство по страхованию вкладов" - конкурсный управляющий Коммерческого банка содействия развитию торговли и снабжения "Информпрогресс" (общество с ограниченной ответственностью) (Баушева Надежда Сергеевна)

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

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

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дополнительный офис приема-выдачи документов территориального отдела филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве (Колокольников пер., д. 22, стр. 5)

Дата 17.11.2017

№ 77-00-4001/5008/2017-4095

На основании запроса от 15.11.2017, поступившего на рассмотрение 15.11.2017, сообщаем, что правообладателю

КБ "Информпрогресс" (ООО), ИНН: 7732012737, ОГРН: 1027739738135, дата гос.регистрации: 09.12.2002; адрес места нахождения: г.Москва, г. Москва, ул. Никольская, д. 19-21/1 в период с 07.09.2017 по 07.09.2017 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:01:0001008:3191
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	г.Москва, ул.Никольская, д.19-21/1
		Площадь:	257, 6 кв. м
		1.2.	Вид права, доля в праве:
	дата государственной регистрации:	11.03.2010	
	номер государственной регистрации:	77-77-11/135/2010-541	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилых помещений от " 2" февраля 2010 г. с Филиппочкиным Сергеем Александровичем	
	дата государственной регистрации прекращения права:	_____	
	1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2.		Получатель выписки:	Государственная корпорация "Агентство по страхованию вкладов" - конкурсный управляющий Коммерческого банка содействия развитию торговли и снабжения "Информпрогресс" (общество с ограниченной ответственностью) (Баушева Надежда Сергеевна)

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

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1 , всего листов 2

- Дата 30.12.2009
- Кадастровый номер _____
- Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2/1 (04301288:0016)
1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение мансарда
- 1.3. Общая площадь помещения 257,6 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Тверской
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Никольская
Номер дома	19-21/1	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	I (ком.1-10,12-21,40)	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане I (ком.1-10,12-21,40)
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: дата обследования - 07.08.2008
- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Центральное БТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N-МБ-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Центрального БТИ



Н.И. Курочкина
(подпись) (инициалы, фамилия)

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального БТИ г. Москвы



02 10 09 0167256

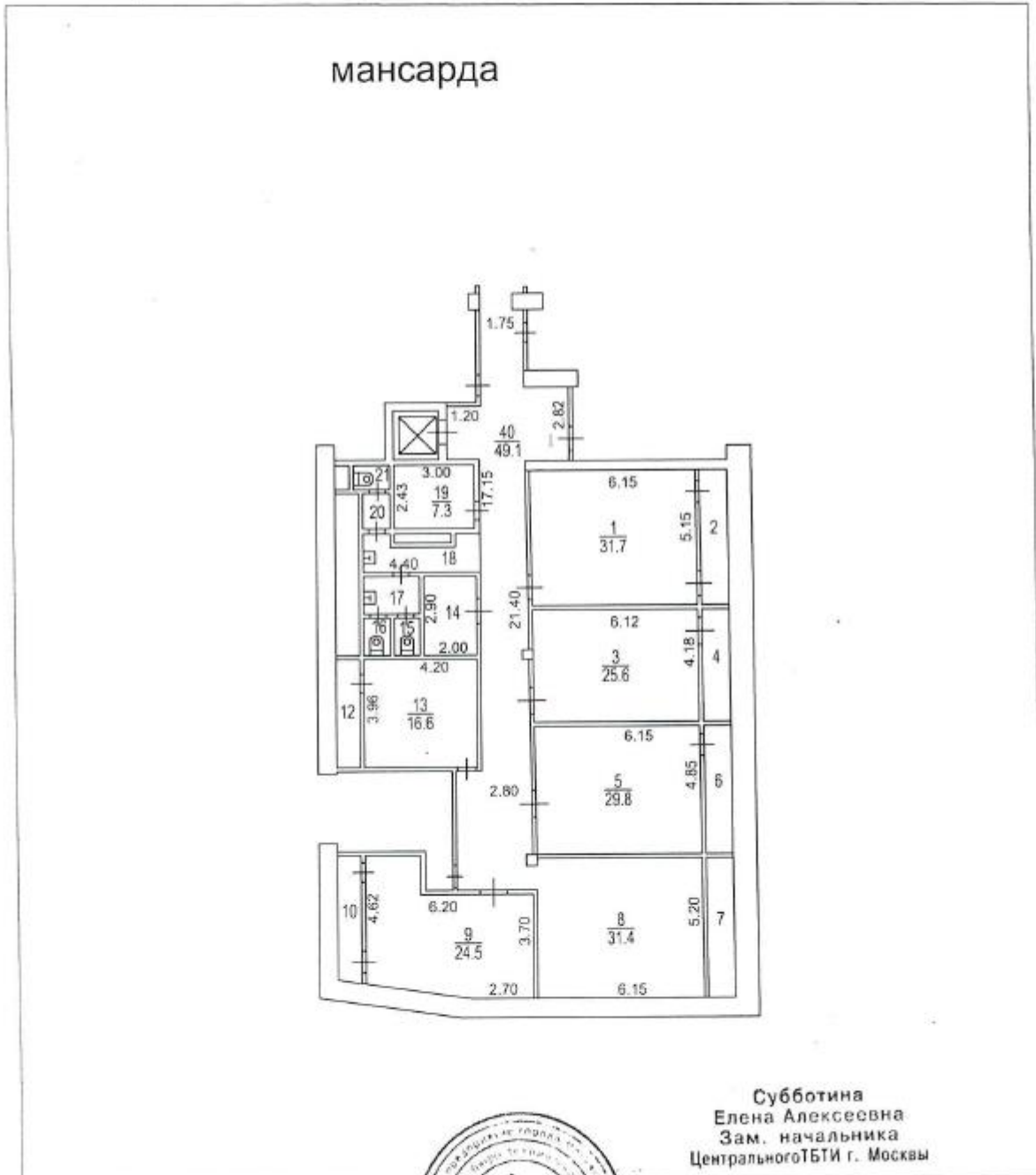
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер) 2/1/04301227:0016/

2. План расположения помещения на этаже



Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального БТИ г. Москвы



Масштаб 1 : 200

Начальник Центрального

Н. И. Курочкина
(инициалы, фамилия)

Центральное ТВИ
ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Никольская ул., 19-21/1

стр. 1

Помещение N I Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 7.08.2008

ф. 25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
м	1	кабинет	31,7	31,7					270
	2	пом. техническое	4,1			4,1			
	3	кабинет	25,6	25,6					
	4	пом. техническое	3,3			3,3			
	5	кабинет	29,8	29,8					
	6	пом. техническое	3,9			3,9			
	7	пом. техническое	4,2			4,2			
	8	кабинет	31,4	31,4					
	9	кабинет	24,5	24,5					
	10	пом. техническое	3,7			3,7			
	12	пом. техническое	3,2			3,2			
	13	кабинет	16,6	16,6					
	14	пом. подсобное	5,8			5,8			
	15	уборная	1,3			1,3			
	16	уборная	1,3			1,3			
	17	умывальная	3,0			3,0			
	18	умывальная	5,0			5,0			
	19	пом. подсобное	7,3			7,3			
	20	коридор	1,4			1,4			
	21	уборная	1,4			1,4			
	40	коридор	49,1			49,1			
Итого			257,6	159,6	98,0				
---Нежилые помещения всего			257,6	159,6	98,0				
в т.ч. Учрежденческие			257,6	159,6	98,0				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
23.11.2001г. N 1000475.

Экспликация на 1 странице

30.12.2009 г.

Исполнитель



Свирина В.Ф.

94 10 004800

② Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Гоним



02 10 09 0167272