



АВГУСТ
Бюро оценки собственности

г. Калуга, ул. Рылеева, 46, оф.7
Тел. (910) 512-98-09, e-mail: avgust-ocenka@yandex.ru
Индивидуальный предприниматель Гращенко Т.В.
ИНН 631205599801, ОГРНИП 310402819000021

ОТЧЕТ № 16/08-2016

**об оценке объекта недвижимого
имущества, находящегося по адресу:
г. Москва, пер. Средний Каретный, д.
9/12, стр.2-2А**

заказчик:

ОАО «Горнопроходческих работ №1»

дата оценки: 06 августа 2016 года

дата составления отчета: 16 сентября 2016 года

СОДЕРЖАНИЕ

1	Основные факты и выводы	3
2	Задание на оценку	4
3	Сведения о Заказчике и Оценщике	6
4.	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	7
5.	Процесс оценки	8
6.	Описание объекта оценки	8
7	Анализ рынка объекта оценки	17
7.1.	Общая характеристика макроэкономических показателей России	17
7.2.	Основные направления экономического развития региона	21
7.3.	Анализ ценообразующих факторов сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	23
8.	Анализ наиболее эффективного использования	31
9.	Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов оценки	33
10.	Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом	35
11.	Согласование и обобщение результатов	46
	Заключение о стоимости объекта оценки	47
	Заявление о качестве оценки	47
	Библиографический список	48
	Приложения	49

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Договор №16/08-2016 от 06 августа 2016 года, заключенный между индивидуальным предпринимателем Гращенко Т.В. и Открытым акционерным обществом «Горнопроходческих работ №1»

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Объект недвижимого имущества, состоящий из земельного участка и зданий на нем расположенных:

Таблица №1

Наименование объекта оценки	Основная идентифицирующая характеристика	Адрес	вид права, субъект права	Существующие ограничения (обременение) права	Балансовая стоимость на дату оценки
Земельный участок	Категория земель: земли населенных пунктов, Вид разрешенного использования: для эксплуатации существующего административного здания Общая площадь 616 кв.м Кадастровый номер 77:01:0001094:1	г. Москва, Ср. Каретный пер., вл 12	1. Собственность Собственник: МО г. Москва 2. Право аренды Арендатор: ОАО «ГПР-1»	Ипотека	Балансовая стоимость отсутствует
Нежилое здание	Общая площадь 621,1 кв.м. Количество этажей 2 Условный номер 77-77-12/018/2005-288	г. Москва, Ср. Каретный, д. 9/12, стр. 2-2А	Собственность Собственник ОАО «ГПР-1»	ипотека	0,00 руб.

1.3. Результаты, полученные при применении оценочных подходов к оценке объекта оценки:

Таблица №2

Подход	Рыночная стоимость, полученная по подходу, руб.
Затратный подход	Обоснованно не применялся
Сравнительный подход	84 275 374
Доходный подход	Обоснованно не применялся

1.4. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

84 275 000 (Восемьдесят четыре миллиона двести семьдесят пять тысяч) рублей без учета НДС.

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

Результаты оценки не могут быть использованы никаким способом, кроме как для реализации в рамках конкурсного производства.

Оценщик

Гращенко Т.В.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ
(в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки)

Таблица №3

Объект оценки	Объект недвижимого имущества, состоящий из земельного участка и здания на нем расположенного. Адрес объекта г. Москва, пер. Средний Каретный, д. 9/12, стр. 2-2А		
Состав объекта с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой его части	№ п/п	Наименование объекта оценки	Основная идентифицирующая характеристика
	1	Земельный участок	Категория земель: земли населенных пунктов, Вид разрешенного использования: для эксплуатации существующего административного здания Общая площадь 616 кв.м Кадастровый номер 77:01:0001094:1
	2	Нежилое здание	Общая площадь 621,1 кв.м. Количество этажей 2 Условный номер 77-77-12/018/2005-288
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Доступные для оценщика документы: 1. Свидетельство о государственной регистрации права, № 0154529 от 23.12.2005. 2. Экспликация помещения от 21 апреля 1993. 3. Кадастровый паспорт здания от 29.06.2011. 4. Договор аренды земельного участка в г. Москве № М-01-001642 от 20 января 1995 5. Договор об ипотеке №674-11/ИЗ от 12.08.2011		
Имущественное право на объект оценки	На земельный участок – право аренды На здание – право собственности		
Субъект права	ОАО «ГПР-1» ОГРН 10277390135820 дата присвоения 30.04.2002		
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности на здания и право аренды на земельный участок. С учетом обременения в виде ипотеки		
Цель и задача оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей реализации имущества в рамках конкурсного производства		
Вид стоимости	Рыночная стоимость. Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: -одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; -стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и		

	<p>действуют в своих интересах;</p> <p>-объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</p> <p>-цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки, в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</p> <p>-платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</p> <p>(статья 3 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ)</p>
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<p>Полученный результат может быть использован Заказчиком для реализации имущества в рамках конкурсного производства</p> <p>Ограничения: Отчет об оценке не может быть использован для иных целей</p>
Допущения , на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none">- Результат оценки достоверен лишь в рамках той задачи оценки, которая была сообщена оценщику Заказчиком при заключении договора на оценку.- При определении рыночной стоимости имущества учитывается обременение права в виде ипотеки- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой и указывается без учета НДС.- Итоговая величина стоимости объекта оценки представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления без указания границ интервала, в котором может находиться эта стоимость.
Дата определения стоимости (дата оценки)	06 августа 2016 года
Дата осмотра объекта оценки	06 августа 2016 года
Дата составления отчета	31 августа 2016 года
Порядковый номер Отчета об оценке	№ 16/08-2016
Стандарты оценочной деятельности, применяемые при проведении оценки	<p>Статьей 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ установлено, что при осуществлении оценочной деятельности оценщик обязан применить Федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, принятые саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик. Таким образом, при проведении оценки оценщиком использованы следующие стандарты оценки:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25

	<p>сентября 2014 г. №611 5. Свод стандартов и Правил РОО 2015, утвержденный Советом РОО 25.12.2015 (Протокол №07-Р).</p> <p>Использование указанных стандартов при проведении данной оценки обусловлено поставленной задачей и требованиями заключенного договора.</p>
Информация о привлечённых к проведению оценки и подготовке отчёта организациях и специалистах	При подготовке настоящего отчёта никакие третьи организации и специалисты не привлекались.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица №4

Сведения о Заказчике	
Полное наименование	Открытое акционерное общество «Горнопроходческих работ №1»
Сокращенное наименование	ОАО "ГПП-1"
Реквизиты	ИНН 77070065887 ОГРН 10277390135820 дата присвоения 30.04.2002
Адрес местонахождения	142300, г. Москва, ул. Дмитровка М, д. 12 стр. 2

Таблица №5

Сведения об оценщике	
Организационно-правовая форма	Индивидуальный предприниматель
Фамилия Имя Отчество	Гращенко Татьяна Владимировна
Документ, удостоверяющий личность	Паспорт гражданина РФ серия 29 13 № 613252, выдан Отделом УФМС по Калужской области в г. Калуге 20.02.2014
ОГРНИП	310402819000021
Адрес местонахождения	г. Калуга, ул. Рылеева, д. 46, оф.7
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член саморегулируемой организации «Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» Регистрационный номер 006757. Свидетельство № 16940 от 28.02.2014
Место нахождения саморегулируемой организации «Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»	107078, Москва, 1 Басманный пер., д. 2а, офис 5
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №112718 НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия» Квалификация: Оценка стоимости предприятия (бизнеса) 18 апреля 2009 г.

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №16250B4001403 от 13.07.2016 СОАО «ВСК»
Стаж работы в оценочной деятельности	7 лет

4. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

3. У оценщика отсутствуют документальное подтверждение имущественных прав третьих лиц на объект оценки (аренда, оперативное управление и т.п.) и экологического загрязнения объекта оценки, в связи с чем оценщик предполагает отсутствие таких прав и загрязнений.

4. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

5. Осмотр объекта оценки проводился оценщиком лично для ознакомления с объектом оценки. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.

6. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

7. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.

8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

9. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

10. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

11. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет продан по указанной стоимости.

12. Оценка проводится по состоянию на 06.08.2016. Документы, подтверждающие правовой статус объекта и его количественные и качественные характеристики составлены на даты, отличные от даты оценки. Оценка проводится в допущении, что событий, сопровождавшихся изменением количественных и качественных характеристик объекта оценки, за этот период не было.

13. Расчетные таблицы и формулы, представленные в отчете об оценке, а также значения, с их помощью полученные, могут содержать не отображаемые знаки после запятой.

14. Итоговые значения величины определяемой стоимости приведены и получены при использовании округленных показателей, до того знака, который указан в таблицах и тексте.

5. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Процесс оценки объекта недвижимости состоял из четырех этапов, описанных ниже.

Этап №1 – Заключение договора с Заказчиком

На этом этапе был определен объект оценки, дата оценки и цель оценки недвижимости.

Этап №2 – Осмотр объекта, сбор данных и их анализ

На этом этапе был проведен детальный анализ информации, относящейся к оцениваемому объекту, были проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах города и района расположения объекта, а также был произведен ознакомительный осмотр.

Этап №3 – Выбор методов оценки в каждом из подходов к оценке (затратном, сравнительном, доходном) и осуществление необходимых расчётов.

Оценка объекта оценки базируется на использовании трех основных подходов: затратного, доходного и сравнительного. Каждый из подходов предполагает применение своих специфических методов и приемов, а также требует соблюдения особых условий, наличия достаточных факторов.

Согласно ФСО «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) оценщик вправе самостоятельно выбирать конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов. Выбор того или иного подхода для оценки осуществляется исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации.

Этап №4 – Подготовка Отчета

На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, были сведены воедино и изложены в виде Отчета и приложений к Отчету.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Количественные и качественные характеристики объекта, подлежащие оценке, установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

1. Решение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-158538/12-78-436 «Б» от 22.12.2015
2. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда № 09АП-2081/2016 от 24 февраля 2016 по делу №А40-158538/12
3. Свидетельство о государственной регистрации права, № 0154529 от 23.12.2005.
4. Экспликация помещения от 21 апреля 1993.
5. Кадастровый паспорт здания от 29.06.2011.
6. Договор аренды земельного участка в г. Москве № М-01-001642 от 20 января 1995
7. Договор об ипотеке №674-11/ИЗ от 12.08.2011
8. Письмо б/н от 22.08.2016.

Копии перечисленных документов приводятся в Приложении к настоящему Отчету.

Объект оценки был осмотрен Оценщиком в присутствии заказчика 06.08.2016.

Собственник объекта оценки (юридическое лицо):

Таблица №6

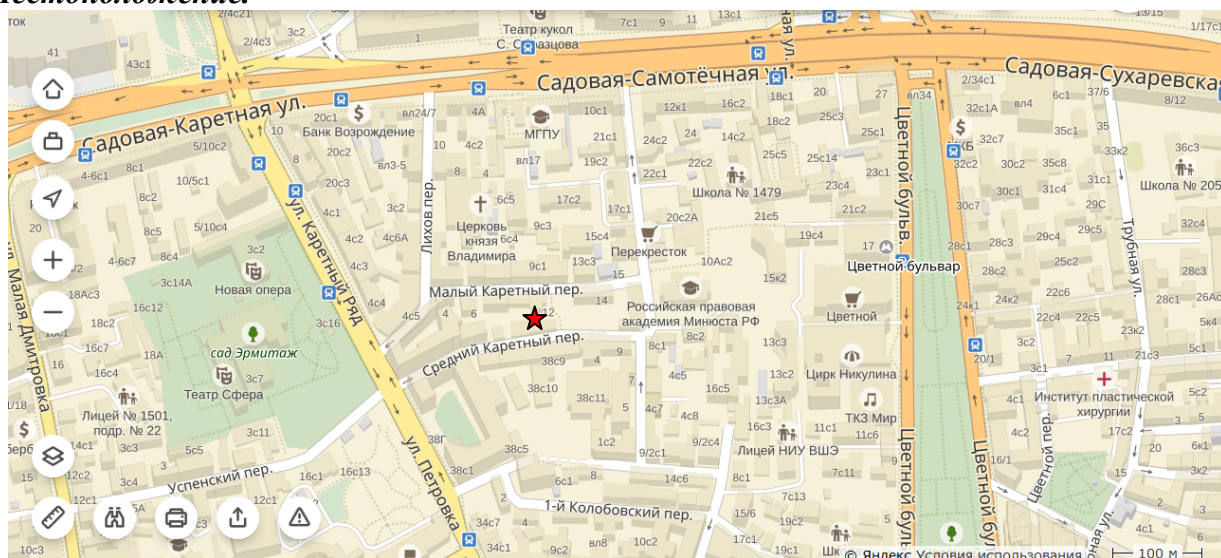
Полное наименование	Открытое акционерное общество «Горнопроходческих работ №1»
Сокращенное наименование	ОАО «ГПР-1»
Дата государственной регистрации	30.04.2002
Основной государственный номер (ОГРН)	10277390135820
Балансовая стоимость	0,00 руб.

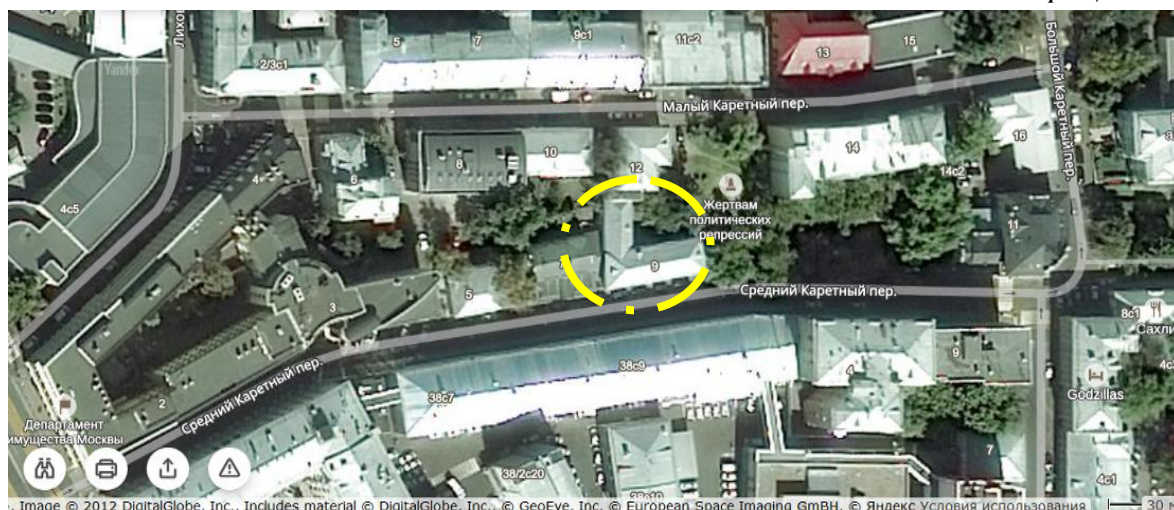
Согласно Решению Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-158538/12-78-436 «Б» от 22.12.2015 ОАО «Горнопроходческих работ №1» признано банкротом, в отношении него открыто конкурсное производство. Оцениваемое имущество входит в конкурсную массу.

Общая характеристика объекта недвижимого имущества

Объектом оценки является объект недвижимого имущества, состоящий из земельного участка и нежилого здания на нем расположенного. Адрес объекта г. Москва, пер. Средний Каретный, д. 9/12, стр. 2-2А

Местоположение.





Объект оценки находится в исторической части Москвы, ЦАО, внутри Садового кольца. Ближайшая станция метро Цветной бульвар.

Район хорошо обеспечен инженерной и транспортной инфраструктурой и относится к районам повышенного спроса на жилую и нежилую недвижимость.

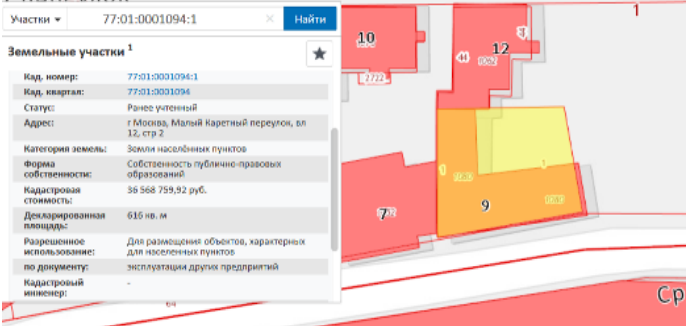
Транспортная доступность – хорошая. Объект находится в первой линии домов по переулку Средний Каретный

Основные сведения

Земельный участок

Таблица № 7

№ п/п	Характеристика объекта оценки	
1.	Наименование объекта оценки	земельный участок
2.	Кадастровый номер земельного участка	77:01:0001094:1
3.	Фото со спутника	
4.	Местоположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.
	Адрес ориентира	г. Москва, М. Каретный пер, вл.12, стр.2
5.	Оцениваемое право	Право аренды
6.	Субъект права	ОАО «ГПИР-1»
7.	Срок аренды	Согласно договору аренды от 20.01.1995 №М-01-001642 и Доп. соглашению №2 от 15.10.2008 срок аренды 25 лет
8.	Существующие обременения	Ипотека (договор об ипотеке №674-11/ИЗ от

		12.08.2011)	
9.	Ограничения в пользовании	Согласно действующему законодательству	
10.	Площадь, кв.м	616	
11.	Категория земель	Земли населенных пунктов	
12.	Вид разрешенного использования	Для эксплуатации существующего административного здания	
13.	Текущее использование	По назначению	
14.	Кадастровая стоимость, руб.	36 568 759,92	
15.	План участка на публичной кадастровой карте		
16.	Форма участка	Близка к прямоугольнику	
17.	Рельеф	ровный	
18.	Благоустройство территории	Участок частично замощен, въезд ограничен шлагбаумом	
19.	Улучшения на участке	На участке находится административное здание	
20.	Коммуникации	электричество	есть
		газ	По границе участка
		водопровод	По границе участка
		канализация	По границе участка
		Дополнительные системы	нет
21.	Экологическая обстановка	Удовлетворительная	
22.	Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Объект оценки не имеет элементов	
23.	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлено	
24.	Функциональное устаревание на дату оценки	отсутствует	
25.	Экономическое устаревание на дату оценки	Экономическое устаревание объекта на дату оценки обусловлено общими тенденциями рынка недвижимости, описание которого приводится в п.п. «Анализ рынка».	

Улучшения, расположенные на земельном участке

Общая характеристика	Нежилое здание
Кадастровый номер	77:01:0001094:1080
Адрес	Г. Москва, пер. Ср. Каретный, д. 9/12, стр. 2-2А
Назначение	Нежилое
Текущее использование	Используется в качестве административного здания
Определение класса помещения по классификатору офисных помещений	помещения класса «С»
Год постройки	1917
Общая площадь, м²	621,1 из них: подвал – 71,9 кв. м 1 этаж – 274,4 кв.м, 2 этаж – 274,8 кв.м
План помещения	<p style="text-align: center;">ПОДВАЛ</p>  <p style="text-align: center;">1 этаж</p>  <p style="text-align: center;">2 этаж</p>

	
Особенности объемно-планировочного и конструктивного решения объекта оценки	отсутствуют
Группа капитальности	I
Имущественные права на объект	Собственность
Субъект права	ОАО «ГПР-1»
Правоустанавливающий и правоподтверждающий документ	План приватизации треста «Горнопроходческих работ №1», утвержденный Распоряжением по управлению имуществом Москвы от 02.08.1993 № 600-р; Свидетельство о государственной регистрации права 0154529 от 23.12.2005
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека (договор об ипотеке №674-11/ИЗ от 12.08.2011)
Имущественные права третьих лиц, а также экологическое загрязнение объекта оценки	Документально подтвержденные сведения отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.	16 488 012,52 руб.
Балансовая стоимость	0,00 руб.
Геометрические характеристики	В плане сложный многоугольник
Техническое состояние	Состояние удовлетворительное. Класс отделки помещения – «Эконом».
Количественные и качественные характеристики элементов входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты оценки объекта оценки	Элементов входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, не выявлено.
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	не выявлено.
Физические характеристики	<i>Наружные стены – кирпич</i>

<p>здания, где расположен объект оценки</p>	<p><i>Перегородки</i>- кирпич <i>Перекрытия</i> – нет данных <i>Крыша</i> - металлическая <i>Проемы</i> – оконные – простые, оконные решетки - дверные – простые <i>Полы</i> - плитка, паркет <i>Отделка стен</i> – окрашено, плитка, деревянные панели <i>Отделка потолков</i> – подвесной <i>Коммуникации</i> – отопление – центральное Водопровод – центральный Канализация – центральная Горячее водоснабжение – центральное Электроснабжение – центральное Пожарная и охранная сигнализация</p>
<p>Физический износ на дату оценки</p>	<p>Все конструктивные элементы здания в удовлетворительном состоянии. В документах, предоставленных Заказчиком, отсутствуют сведения о физическом износе объекта. Физический износ объекта оценки определяется с применением таблицы ориентировочной оценки физического износа зданий приведенной в учебнике Кутукова В.Н. «Реконструкция зданий», учебник для строительных ВУЗов, М. Высшая школа. 1981г. и составляет 40%</p>
<p>Функциональное устаревание на дату оценки</p>	<p>Функциональное устаревание на дату оценки у объекта не выявлено</p>
<p>Экономическое устаревание на дату оценки</p>	<p>Экономическое устаревание на дату оценки у объекта не выявлено</p>

Фото

Ближайшее окружение



Вход на земельный участок



Вид здания снаружи



**Вид помещения
1 этаж**



2 этаж





7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Общая характеристика макроэкономических показателей России.

Источники: <http://www.economy.gov.ru/>;
<http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat/rosstatsite/main/publishing/catalog>;
<http://web.worldbank.org/>; <http://www.cbr.ru/analytics>

Рост мировой экономики, характеризующий состояние внешнего спроса, не продемонстрировал в 2014 году ожидавшегося ускорения. По оценкам МВФ, прирост мирового ВВП должен составить 3,3% в 2014 году, как и годом ранее. При этом ситуация в мировой экономике неоднородна: если в США в течение 2014 года происходило уверенное восстановление деловой активности, то в странах — ключевых торговых партнерах России, к которым относятся европейские страны, страны СНГ и Китай, наблюдались менее благоприятные тенденции, чем предполагалось ранее, что сдерживало рост российской экономики.

Медленное и неравномерное восстановление мировой экономики повлияло и на глобальные финансовые рынки, включая рынок сырьевых товаров.

Внешнеэкономические условия продолжают оказывать сдерживающее влияние на рост экономики России. Динамика цен на многие товары российского экспорта в 2014 году была нисходящей. Эксперты констатируют, что произошедшее в конце 2014 года значительное снижение цены на нефть окажется устойчивым. Это негативно влияет на настроения и инвестиционные планы субъектов российской экономики.

Ранее Банк России прогнозировал замедление, но все же рост российской экономики по итогам 2014 года до 0,4%., в 2015 г. — до 0,9%. (<http://veb-finance.ru/analitika/72>)

Однако внешние негативные факторы в виде падения цен на нефть и замедления глобальной экономики все же заставили МЭР ухудшить прогноз падения ВВП России на 2015 год с 2,8% до 3,3%. В 2016 году ожидается рост ВВП в диапазоне от 1% до 2% против прежнего прогноза в 2,3%. При этом министр экономического развития России Улюкаев считает излишне консервативной оценку Международного валютного фонда о росте ВВП России в 2016 году на 0,2%. Прогноз роста на 2,3% в 2017 году МЭР сохранил.

Аналитики Moody's ожидают спад российской экономики на 3% в 2015 году с последующим нулевым ростом в 2016 году. По консенсус-прогнозу Bloomberg, рецессия в России продлится до второго квартала 2016 года, однако по году будет рост, хоть и небольшой – на 0,5% после спада на 3,6% в 2015 году. (<http://vz.ru/economy/2015/8/25/763074.html>)

Такое структурное торможение экономической динамики прямое следствие кризиса сложившейся модели развития и внешнеполитической обстановки.

Основные макроэкономические показатели Российской Федерации (в % к предыдущему году)*
Main Macroeconomic Indicators of Russian Federation (as % of the previous year)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
Валовой внутренний продукт	95,9	96,4	101,4	94,7	106,4	110,0	105,1	104,7	107,3	107,2	106,4	108,2	108,5	105,2	92,2	104,5	104,3	103,4	101,3	100,6	Gross domestic product
Производство промышленности	95	92	101	95	109	109	103	103	109	108	105	106	107	100,6	89	107	105	103	100	102	Industrial production
Производство сельского хозяйства	92	95	102	87	104	108	107	102	101	103	102	103	103	111	101	89	123	95	106	104	Agricultural production
Инвестиции в основной капитал	90	82	95	88	105	117	112	103	112,5	112	110	117	123	110	87	106	111	107	100,8	97	Capital investments
Перевозки грузов	88	77	86	87	104	106	100,5	98	104	104	108	108	107	102	82	104	106	103	98	97	Freight carried
Оборот розничной торговли	94	100,3	105	97	94	109	111	109	109	113	113	114	116	114	95	107	107	106	104	103	Retail trade turnover
Индексы цен производителей промышленной продукции	275	126	107	119	171	132	118	118	113	129	118	110	125	122	96	115	117	107	103	106	Industrial producers price index
Индексы потребительских цен	231 ¹	122 ¹	111 ¹	184 ¹	137 ¹	120 ¹	121	116	114	111	113	110	109	114	112	107	108	105	107	108	Consumer price indices
Экспорт в страны Содружества	103	109	105	82	78	129	106	107	130	144	111	130	124	133	67	128	131	98	93	86	Export to CIS countries
Экспорт в другие страны	129	109	99	84	108	144	96	107	124	134	137	124	116	133	64	132	130	102	102	96	Export to other countries
Импорт из стран Содружества	133	106	98	79	74	139	97	91	129	135	107	118	133	123	60	145	140	90	92	83	Import from CIS countries
Импорт из других стран	117	95	102	92	98	102	108	117	122	124	128	145	135	122	68	133	130	102	102	96	Import from other countries

Основные макроэкономические показатели Российской Федерации**
Main Macroeconomic Indicators of Russian Federation

	2015										
	Январь January	Февраль February	Март March	Апрель April	Май May	Июнь June	Июль July	Август August	Сентябрь September	Октябрь October	Ноябрь November
Производство промышленности, в % к предыдущему месяцу	78,8	99,2	110,7	93,5	98,6	100,6	102,3	100,2	103,4	105,2	
Инвестиции в основной капитал*, в % к предыдущему месяцу	20,0	129,0	116,3	104,1	123,2	119,6	89,2	109,0	104,4	122,0	
Перевозки грузов железнодорожным транспортом, в % к предыдущему месяцу	93,6 ¹	99,2 ¹	98,6 ¹	96,9 ¹	100,1 ¹	97,4	105,7	102,3	98,4	103,4	
Оборот розничной торговли, в % к предыдущему месяцу	66,4	96,0	106,8	97,4	102,1	100,4	103,3	103,0	97,0	100,7	
Индексы цен производителей промышленной продукции, в % к предыдущему месяцу	101,3	102,1	105,5	102,7	98,8	100,7	101,5	100,1	98,9	101,8	
Индексы потребительских цен, в % к предыдущему месяцу	103,9	102,2	101,2	100,5	100,4	100,2	100,8	100,4	100,6	100,7	
Численность безработных (на конец месяца, 1000 человек)	924	991	1002	924	1004	974	975	956	919	911	
Экспорт, млн. долларов США	27525,8	29675,4	32733,8	31403,6	30557,6	30060,7	27458,0	25737,0	27133,6	...	
Импорт, млн. долларов США	11194,4	14815,1	16251,5	15427,4	14082,0	15564,7	15883,0	15893,8	16346,7	...	
Курс национальной валюты, рубль за 1 доллар США (на конец месяца)	68,93	61,27	58,46	51,70	52,97	55,52	58,99	66,48	66,24	64,37	
Курс национальной валюты, рубль за 1 Евро (на конец месяца)	78,111	68,69	63,37	56,81	58,01	61,52	64,65	75,05	74,58	70,75	

¹ Без учета сведений по республике Крым и г. Севастополю.

Excluding data from Republic of Crimea, Sevastopol.

* оценка estimate

* Годовые показатели приводятся в соответствии с изданием Статкомитета СНГ: "Содружество Независимых Государств в 2014 году" (статистический ежегодник), выпуск сентябрь 2015 года.

** Квартальные и месячные данные приводятся в соответствии с ежемесячным докладом Статкомитета СНГ "Социально-экономическое положение стран Содружества Независимых Государств".

Основные макроэкономические показатели Российской Федерации в 2015 г. (в % к соответствующему периоду предыдущего года)**
Main Macroeconomic Indicators of Russian Federation in 2015 (as % of the corresponding period of the previous year)

	Январь-Март <i>January-March</i>	Январь-Июнь <i>January-June</i>	Январь-Сентябрь <i>January-September</i>	
Валовой внутренний продукт	97,8	96,5	96,3	Gross domestic product
Продукция промышленности	99,6	97,3	96,8	Industrial production
Продукция сельского хозяйства	103,5	102,9	102,4	Agricultural production
Инвестиции в основной капитал	94,0	94,6	94,2	Capital investments
Перевозки грузов	93,7	91,9	95,4	Freight carried
Оборот розничной торговли	93,3	92,0	91,5	Retail trade turnover
Индексы цен производителей промышленной продукции	109,8	111,8	112,3	Industrial producers price index
Индексы потребительских цен	116,2	116,0	115,9	Consumer price indices
Экспорт в страны Содружества	64,7	62,4	65,9	Export to CIS countries
Экспорт в другие страны	74,9	72,7	69,1	Export to other countries
Импорт из стран Содружества	50,4	55,8	57,4	Import from CIS countries
Импорт из других стран	63,8	61,2	62,0	Import from other countries

Источник: <http://www.cisstat.com/rus/macro/rus.htm>

Для России действие специфических факторов, связанных с событиями на Украине и введением санкций рядом стран в отношении российской экономики, значительно ухудшило условия привлечения внешнего финансирования, фактически закрыв внешние рынки капитала во второй половине 2014 года.

Указанные события вызвали масштабный отток капитала из России, который происходил как в форме роста долларизации депозитов и покупки наличной иностранной валюты населением и компаниями в условиях повышенной внешнеэкономической неопределенности (такой отток в основном пришелся на начало 2014 года), так и в форме погашения внешней задолженности российским частным сектором при ограниченной возможности ее рефинансирования вследствие введенных санкций (вторая половина 2014 года). В результате по итогам 2014 года чистый отток частного капитала оценивается на уровне 128 млрд. долларов США, что значительно выше прогноза.

Инфляция

В «Основных направлениях единой государственной денежно-кредитной политики на 2014 год и период 2015 и 2016 годов» были установлены цели по инфляции 5% в 2014 году, 4,5% в 2015 году и 4% в 2016 году. Указанные целевые значения были определены с учетом среднесрочного макроэкономического прогноза Банка России и рассматривались как достижимые при основных предпосылках его базового сценария. Однако, в 2014 году развитие российской экономики существенно отклонилось от базового прогноза: ухудшение внешнеэкономической ситуации привело к более низким по сравнению с ожидавшимися темпам роста ВВП России, ослаблению рубля, ускорению роста потребительских цен и увеличению рисков для финансовой стабильности.

Росту инфляции есть несколько причин, основными из которых стали следующие:

- резкое падение цены на нефть, продолжающееся и по сей день;
- санкции, введенные западными странами в отношении России;
- никак не прекращающийся экономический кризис, приведший к тому, что курс рубля нестабилен, промышленная база устаревает, а первый опыт борьбы с инфляционными процессами оказался бесполезным.

Все это вместе привело к тому, что инфляция, уровень которой до последнего времени был равен 6 с небольшим процентам, уже в 2015 г. составил 12,9%.

Инфляция в России по данным Росстата

	Янв	Фев	Мар	Апр	Май	Июн	Июл	Авг	Сен	Окт	Ноя	Дек	Год
2016	0,96	0,63	0,46	0,44	0,41	0,36	0,54	0,01					3,87
2015	3,85	2,22	1,21	0,46	0,35	0,19	0,80	0,35	0,57	0,74	0,75	0,77	12,91
2014	0,59	0,70	1,02	0,90	0,90	0,62	0,49	0,24	0,65	0,82	1,28	2,62	11,36
2013	0,97	0,56	0,34	0,51	0,66	0,42	0,82	0,14	0,21	0,57	0,56	0,51	6,45
2012	0,50	0,37	0,58	0,31	0,52	0,89	1,23	0,10	0,55	0,46	0,34	0,54	6,58
2011	2,37	0,78	0,62	0,43	0,48	0,23	-0,01	-0,24	-0,04	0,48	0,42	0,44	6,10
2010	1,64	0,86	0,63	0,29	0,50	0,39	0,36	0,55	0,84	0,50	0,81	1,08	8,78
2009	2,37	1,65	1,31	0,69	0,57	0,60	0,63	0,00	-0,03	0,00	0,29	0,41	8,80
2008	2,31	1,20	1,20	1,42	1,35	0,97	0,51	0,36	0,80	0,91	0,83	0,69	13,28
2007	1,68	1,11	0,59	0,57	0,63	0,95	0,87	0,09	0,79	1,64	1,23	1,13	11,87
2006	2,43	1,66	0,82	0,35	0,48	0,28	0,67	0,19	0,09	0,28	0,63	0,79	9,00
2005	2,62	1,23	1,34	1,12	0,80	0,64	0,46	-0,14	0,25	0,55	0,74	0,82	10,91
2004	1,75	0,99	0,75	0,99	0,74	0,78	0,92	0,42	0,43	1,14	1,11	1,14	11,74
2003	2,40	1,63	1,05	1,02	0,80	0,80	0,71	-0,41	0,34	1,00	0,96	1,10	11,99
2002	3,09	1,16	1,08	1,16	1,69	0,53	0,72	0,09	0,40	1,07	1,61	1,54	15,06
2001	2,8	2,3	1,9	1,8	1,8	1,6	0,5	0,0	0,6	1,1	1,4	1,6	18,8
2000	2,3	1,0	0,6	0,9	1,8	2,6	1,8	1,0	1,3	2,1	1,5	1,6	20,1
1999	8,4	4,1	2,8	3,0	2,2	1,9	2,8	1,2	1,5	1,4	1,2	1,3	36,6
1998	1,5	0,9	0,6	0,4	0,5	0,1	0,2	3,7	38,4	4,5	5,7	11,6	84,5
1997	2,3	1,5	1,4	1,0	0,9	1,1	0,9	-0,1	-0,3	0,2	0,6	1,0	11,0
1996	4,1	2,8	2,8	2,2	1,6	1,2	0,7	-0,2	0,3	1,2	1,9	1,4	21,8
1995	17,8	11,0	8,9	8,5	7,9	6,7	5,4	4,6	4,5	4,7	4,6	3,2	131,6
1994	17,9	10,8	7,4	8,5	6,9	6,0	5,3	4,6	8,0	15,0	14,6	16,4	214,8
1993	25,8	24,7	20,1	18,7	18,1	19,9	22,4	26,0	23,0	19,5	16,4	12,5	840,0
1992	245,3	38,0	29,9	21,7	11,9	19,1	10,6	8,6	11,5	22,9	26,1	25,2	2508,8
1991	6,2	4,8	6,3	63,5	3,0	1,2	0,6	0,5	1,1	3,5	8,9	12,1	160,4

Уровень инфляции и впредь будет зависеть от множества факторов: цен на энергоносители, внешнеполитической ситуации, действий российского правительства и макроэкономической ситуации в мире. Предсказать как сложится ситуация на протяжении года сейчас довольно сложно. На 2016 г. прогноз Росстата выглядит более обнадеживающим, поскольку ее величина должна будет снизиться до 10%.

Валютная политика

На внутреннем валютном рынке в 2014 году наблюдались значительные колебания курса рубля. В первые месяцы 2014 года усиление неопределенности относительно развития ситуации на Украине и ее последствий для российской экономики, а также введение санкций против России рядом стран привели к ослаблению рубля относительно большинства мировых валют.

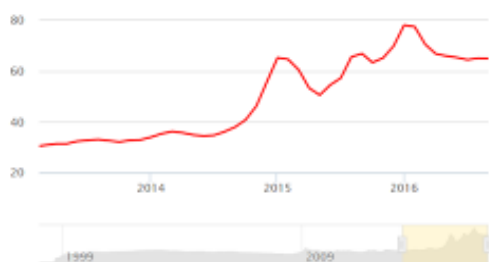
Ажиотажный спрос и стремительный взлет курса валют в конце 2014 года сменился укреплением рубля с началом 2015 года. Экстренные меры, принятые Банком России и Правительством РФ привели к стабилизации ситуации.

С мая 2015 года рубль просел к доллару примерно на 30%. Такой обвал «поставил крест» на ожиданиях снижения инфляции до 10,5% по итогам текущего года, признал Улюкаев. Однако первоначальный прогноз Минэкономразвития по темпам роста цен на 2015 год улучшен до 11% с небольшим. Ранее он составлял 11,9%.

Что касается оттока капитала, то по мнению Министерства экономического развития России в 2015 году он составит 93 млрд долларов. Это ниже официального прогноза МЭР, который по этому году составляет пока 110 млрд долларов (обновить должны в сентябре). В 2016–2017 годах отток капитала снизится до 70 и 60–65 млрд долларов.

На сегодняшний момент динамика на рынке валют следующая

Доллар США



Евро



Вывод: Анализ основных социально-экономических показателей российской экономики показывает, что в экономике России имеются негативные кризисные явления, способные повлиять на стоимость объекта оценки.

7.2. Основные направления экономического развития региона

Москва — столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и Московской области, в состав которой не входит.

Административное деление.

Согласно правовым актам Москвы, в состав территории города входят:

- территории в пределах Московской кольцевой автомобильной дороги (МКАД);
- территории, примыкающие к внешним границам полосы отвода МКАД: Куркино, Молжаниновский, Митино, Северное и Южное Бутово, Жулебино, Новокосино, Косино-Ухтомский, Солнцево, Ново-Переделкино, район Северный);
- посёлки: Акулово, Восточный, Некрасовка, Рублёво (с деревней Мякинино), Внуково и Толстопальцевский сельсовет в составе посёлка Толстопальцево и деревни Толстопальцево, Новобратцевский, Липки и Милицейский (бывшая часть города Щербинка);
- деревни: Захарьино, Захарьинские дворики (часть), Федосьино и Щербинка;
- город Зеленоград и территории, включённые в состав Зеленограда, с населёнными пунктами: посёлок Малино, дачный посёлок Алабушево (часть), деревни: Кутузово, Ново-Малино и Рожки.

Москва разделена на 12 административных округов, из которых Зеленоградский, Новомосковский и Троицкий полностью расположены за пределами МКАД: Центральный, Северный, Северо-восточный, Восточный, Юго-восточный, Южный, Юго-западный, Западный, Северо-западный, Зеленоградский, Новомосковский, Троицкий.

Несколько районов Москвы являются эксклавами. Зеленоградский административный округ со всех сторон окружён территорией Московской области, на юго-востоке граничит с городским округом Химки, во всех остальных направлениях — с Солнечногорским районом Московской области, то есть также является эксклавом.

В свою очередь, округа Москвы (кроме Новомосковского и Троицкого) делятся на районы, всего в Москве 125 районов. Управление округами осуществляют окружные префектуры, районами — районные управы. Новомосковский и Троицкий округа имеют общую префектуру и делятся на городские округа и поселения.

С 01 июля 2012 года был реализован проект расширения территории Москвы и её децентрализации за счёт присоединения юго-западных территорий области вплоть до границ с Калужской областью.



Население

Население. Крупнейший по численности населения город России (население на 1 января 2012 года — 11 612 943 человек (по данным Росстата. Оценка численности постоянного населения на 1 января 2011 года, на 1 января 2012 года и в среднем за 2011 год (23 марта 2011)); в новых границах — около 11,8 млн человек), самый населённый город Европы, входит в первую десятку городов мира по численности населения.

В период 2004—2011 гг. общая численность постоянного населения города Москвы постепенно увеличивалась: ежегодно на несколько десятых долей процента, главным образом, за счет миграционного притока из других регионов и стран СНГ. Официальный прогноз дальнейшего развития демографической ситуации в городе, указывает на продолжение устойчивой тенденции постепенного увеличения общей численности постоянного населения Москвы с темпами роста в пределах 0,1—0,2% в год.

Экономика Москвы — крупнейшая экономика среди субъектов Российской Федерации по объёму валового регионального продукта. Объём валового регионального продукта Москвы в 2008 году составил 8,44 трлн. рублей.

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

Структура экономики Москва — это классический мегаполис, который живет за счет услуг. В структуре ВРП Москвы услуги занимают до 75%.

Вывод: Социально-экономические показатели Москвы находятся на достаточно высоком уровне, региональные риски, негативно влияющие на стоимость объекта оценки, не выявлены.

7.3. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ РЫНКА СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

На рынке коммерческой недвижимости можно выделить три основных сегмента:

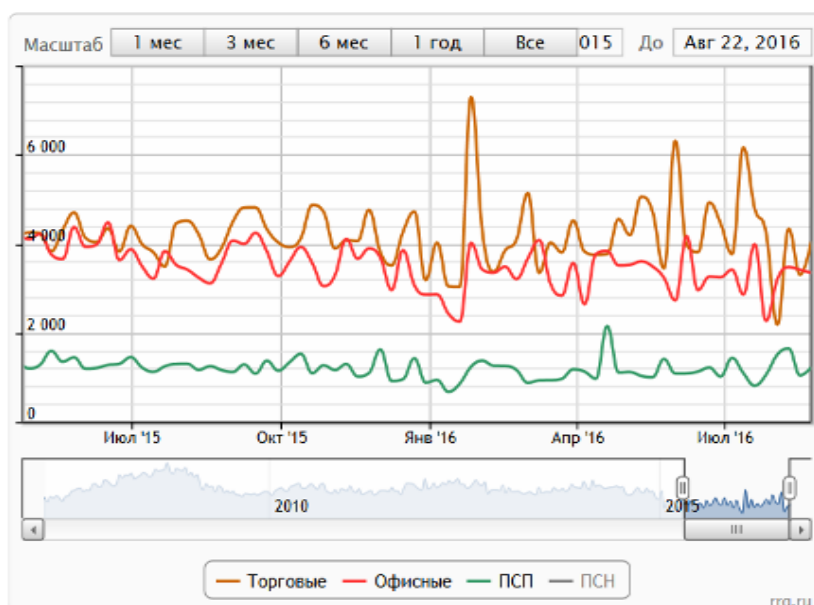
- торговая недвижимость;
- офисная недвижимость;
- производственно-складская недвижимость.

Объект оценки относится к сегменту рынка – офисная недвижимость. Смежным сегментом рынка является торговая недвижимость, к которой может относиться и сервисная недвижимость (салоны красоты, кафе, рестораны и пр.) Часто границы между ними весьма условны. В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже продавцы указывают, что продаваемое помещение является коммерческим свободного назначения. Как правило, текущее использование помещения всегда можно изменить, получив разрешения и проведя в случае необходимости небольшую реконструкцию, перепланировку или ремонт.

Основные тенденции рынка коммерческой недвижимости

Анализ рынка коммерческой недвижимости показывает, что динамика изменения цен носит волнообразный характер. Темпы роста то повышаются, то понижаются, и кратковременно корректируются.

График изменения цен на недвижимость представлен ниже (источник <http://rrg.ru/analytic/indicator/11>)



Как видно из представленных графиков, общий вектор цен на торговые, офисные и производственно-складские объекты имеет небольшое нисходящее направление.

СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА ОБЪЕКТ 109 476 366 РУБ.
ЗА НЕДЕЛЮ 63 960 РУБ. (↑ 0.06 %)

СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА М² 280 582 РУБ.
ЗА НЕДЕЛЮ 207 РУБ. (↓ 0.07 %)



<http://realty.dmir.ru/msk/prices/ceny-na-ofisy-v-moskve/>

Девелоперская активность на рынке офисной недвижимости Москвы в первой половине 2016 г. находилась на низком уровне. Сроки ввода в эксплуатацию по многим бизнес-центрам переносились, в особенности по объектам, предполагающим ввод большого объема офисных площадей. По данным S.A.Ricci, в I полугодии 2016 г. прирост нового предложения составил 156 тыс. кв.м. Такое значение существенно уступает показателям аналогичных периодов предыдущих лет: на 63% и 72% ниже, чем было в 2015 и 2014 гг. соответственно и на 58% -чем в I полугодии 2013 г.

Этому способствовал ряд причин, из которых следует выделить следующие:

- прекратились дополнительные поступления от соинвесторов, в связи с общим ухудшением экономического состояния юридических и физических лиц;
- затруднилась возможность получить кредитные средства по разумной цене;
- понизились рыночные цены объектов недвижимости, поэтому ожидаемая от девелоперского проекта доходность в результате кризиса существенно уменьшилась;
- кризис повысил риски неполучения планируемых доходов инвесторами, приобретающими доходную недвижимость в целях последующей сдачи в аренду. Повысились также риски инвестиций в строительство, связанные с неизвестностью, как поведут себя цены на объекты недвижимости в будущем, как будут изменяться цены на материалы и соответствующие затраты на строительство.

Политика властей Москвы, направленная на ликвидацию долгостроев в городской среде, стимулировала возобновление работ по некоторым объектам, строительство которых было заморожено. Например, деловой центр на Поклонной, вл. 7 и офисно-гостиничный комплекс в Олимпийском проезде, вл.1. Также достраивается крупный БЦ «Два капитана», расположенный в Мякининской пойме.

Весь объем нового предложения в I полугодии 2016 г. пришелся на децентрализованные территории. На зону ТТК пришлось 67% введенных площадей (104тыс. кв.м), а на зону МКАД –33% (52тыс. кв.м). Исходя из планов девелоперов по вводу в эксплуатацию офисных центров на вторую половину года, в данных зонах сосредоточится основной прирост нового предложения за год.

Наблюдается резкое снижение спроса на аренду помещений. Одни предприятия, не выдержав давление кризиса, уходят с арендованных площадей. Другие переходят на меньшие и более дешевые площади. В результате снижения спроса и одновременного роста предложений арендные ставки падают. Причем в отличие от продавцов недвижимости, которые проявляют консерватизм и инерционность в вопросах снижения цен продажи, арендодатели более уступчивы: продержав коммерческие площади свободными несколько месяцев, они готовы сдать свои площади в аренду по существенно более низким ценам.

Дополнительным фактором снижения чистого дохода от сдачи в аренду является растущая в период кризиса недозагрузка помещений. Превышение предложений над спросом приводит к тому, что даже качественные, вновь построенные помещения не удается сдать. В результате падения арендных ставок и большой недозагрузки помещений, действительный доход от сдачи их в аренду существенно снизился.

Самая большая доля свободных офисных площадей класса В+ сохраняется в зоне МКАД (23,1%). Вакантность в классе В и С не изменилась и составляет по 13% (0,5 млн. кв.м).

Специалисты S.A.Ricci ожидают снижения доли вакантных офисных помещений на рынке за счет низких объемов ввода новых помещений (http://www.1rre.ru/upload/iblock/e94/analitics_realty_offices_04_07_2016_110102.pdf)

Анализ фактических данных о ценах из сегментов рынка при фактическом варианте использования с указанием интервалов значений цен.

Рынок офисной недвижимости Москвы представлен в основном помещениями, расположенными в административных зданиях, бизнес-центрах и на первых этажах жилых домов.

Удельные показатели стоимости в пересчете на один квадратный метр зданий заметно разнятся, прослеживается зависимость стоимости объекта от:

- их расположения относительно удаленности от административного центра города,
- близости основных автомагистралей города,
- удобства подъезда,
- наличия парковки,
- площади помещений,
- планировки и дизайна.

Арендаторы и покупатели коммерческой недвижимости предпочитают помещения с отделкой, расположенные в центральных районах города.

По коммерческим помещениям сложились следующие типовые условия договора аренды:

Арендные ставки: фиксируются в рублях за квадратный метр в месяц, оплата производится в рублях ежемесячно. Срок аренды: от 1 года до 5 лет, наиболее распространен 1-летний срок аренды с возможной пролонгацией.

Текущий ремонт используемых помещений и мест общего пользования, а также конструктивных элементов здания выполняет арендодатель за свой счёт. Капитальный ремонт выполняет собственник за свой счёт в полном объёме.

Коммунальные платежи оплачиваются совместно арендодателем и арендатором. Как правило, арендатор электроэнергию, телефон, Интернет, арендодатель оплачивает прочие коммунальные платежи, вывоз мусора, уборку общих помещений, охрану.

Арендные ставки на офисные помещения

Повышенным спросом в настоящее время пользуются офисные помещения, имеющие площади до 150 м², расположенные на 1 этажах (при условии нормальной транспортной доступности, хорошей организации доступа, соблюдения таких технических параметров, как достаточная высота потолков, наличие приточной вентиляции, удобной планировки и т.п.) или торгово-офисных центров. Исключение составляют площади, находящиеся в больших бизнес центрах.

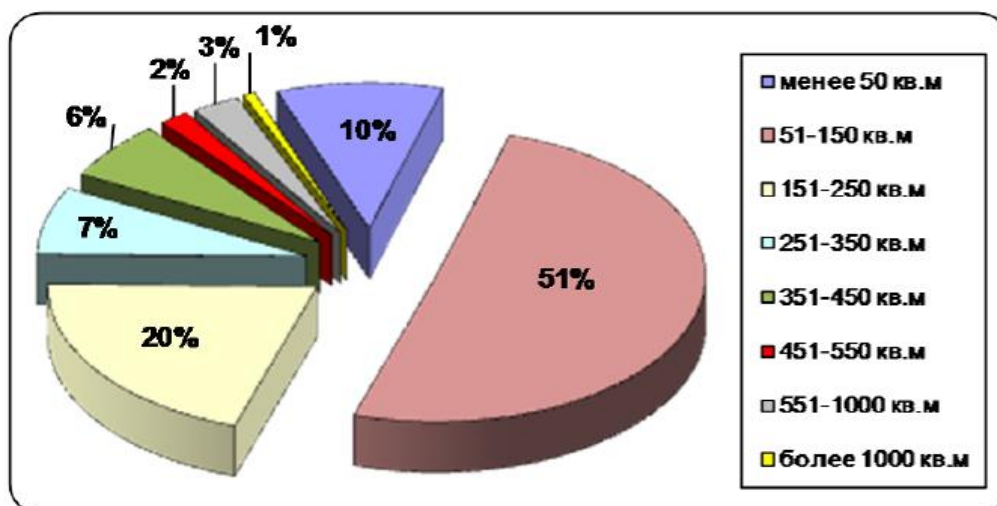


Рис. 1 Структура рынка аренды торговых помещений по предлагаемым площадям

На стоимость офисного помещения влияет не только местоположение, но и этаж, класс самого здания, а также наличие парковки подле него.

Ставки аренды на офисные помещения в Москве за I полугодие 2016 г. показали незначительное снижение. Так средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на офисные помещения класса А на конец II квартала установилась на уровне 24 400 руб./кв. м/год, снизившись на 1,2% с начала года. Помещения класса В+ предлагаются по средневзвешенной ставке аренды равной 13800руб./кв.м/год, что на 2% ниже значения конца IV квартала 2015 г. В бизнес-центрах класса В средневзвешенная ставка аренды сохранилась на прежнем уровне и составляет 10600руб./кв.м/год.

Все ставки указаны для помещений в состоянии под чистовую отделку без учета НДС и эксплуатационных расходов.

Фактические данные о ценах предложений коммерческих помещений.

ИНФОРМАЦИЯ (использованная оценщиком для анализа рынка) по объектам недвижимости – офисным помещениям, расположенным в г. Москве, предложенным к продаже в 2016 году.

Оценщик разбил все анализируемые объекты недвижимости на 2 группы: внутри Садового кольца и офисные помещения за пределами Садового кольца до МКАД

Представленная выше информация исследована и приведена в виде таблицы:

Таблица №9

№	Местоположение	Площадь помещения, кв. м	Цена за объект в руб.	Цена за 1 кв.м в составе объекта в руб.	Информация по объекту
Внутри Садового кольца					
1	г. Москва, ул. Композиторская. М. Смоленская	118 700 000	308	385390	Офисное помещение в цокольном этаже реконструированного особняка. Хороший ремонт. Парковка на 6 мест. http://realty.dmir.ru/sale/ofis-moskva-kompozitorskaya-ulica-147501043/
2	г. Москва, Вишняковский пер., м. Третьяковская	170 000 000	460	369565	офисное помещение с жилыми апартаментами (около 200 кв.м). Этаж 1 и 2. Кабинетная система, отдельный вход. http://realty.dmir.ru/sale/ofis-moskva-vishnyakovskiy-pereulok-112964036/
3	г. Москва, Малый Сухаревский пер., м. Цветной бульвар	2 568 000	12	214000	офисное помещение на 2 этаже в двухэтажном доме. 1 линии домов. Потолки 3 м. http://realty.dmir.ru/sale/ofis-moskva-malyy-suharevskiy-

					pereulok-146897483/
4	г. Москва, ул. Чаплыгина, м. Чистые пруды	9 000 000	25,5	352941	офисное помещение на 3 этаже административного здания, сделан хороший дизайнерский ремонт класса В+. http://realty.dmir.ru/sale/ofis-moskva-chaplygina-ulica-11031704
5	г. Москва, ул. Б. Дмитровка, м. Чеховская	13 800 000	53,5	257944	офисные помещения на 4 этаже старинного особняка, парковка во внутреннем дворике http://realty.dmir.ru/sale/ofis-moskva-bolshaya-dmitrovka-ulica-143196453/
Вне Садового кольца					
6	г. Москва, ул. Часовая, м. Сокол	6 500 000	50	130000	Офисное помещение в бизнес-центре класса В. Этаж 3. Общая площадь 50 кв.м, кабинетная система, высококачественный ремонт http://realty.dmir.ru/sale/ofis-moskva-chasovaya-ulica-147490005/
7	г. Москва, 17-й проезд Марьиной рощи, м. Марьино	14 800 000	97,5	151795	офисное помещение на 8 этаже административно-делового здания с подземной парковкой. Офис без отделки http://realty.dmir.ru/sale/ofis-moskva-17y-marinoy-roshci-proezd-110839565/
8	г. Москва, ул. Летниковская, м. Павелецкая	21 450 240	91,2	235200	офисное помещение в особняке, 4 этаж, под отделку http://realty.dmir.ru/sale/ofis-moskva-letnikovskaya-ulica-114870097/
9	г. Москва, ул. Тихвинская, м. Менделеевская	27 500 000	101	272277	офисное помещение, 1 этаж, отдельный вход, хороший ремонт, 2 парковочных места http://realty.dmir.ru/sale/ofis-moskva-tihvinskaya-ulica-147539986/
10	г. Москва, Спартаковский	13 000 000	50	260000	офисное помещение на 3 этаже в бизнес-центре

	пер., м. Красносельская				класса В, хорошая отделка, подземный паркинг http://realty.dmir.ru/sale/ofis-moskva-spartakovskiy-pereulok-110109403/
11	г. Москва, пр-т Мира, м. Рижская	9 876 240	38,7	255200	Офис в бизнес центре. Этаж 2, охраняемый вход http://realty.dmir.ru/sale/ofis-moskva-mira-prospekt-14765178
12	Г. Москва, ул. Правды, м. Белорусская	14 000 000	73	191781	Офис в цокольном этаже 7 этажного здания, кабинетная система, хороший ремонт, парковка http://realty.dmir.ru/sale/ofis-moskva-pravdy-ulica-143327406/

Диапазон цен: **по представленной выборке в целом (аналоги №№1-12):**

Средняя цена по выявленным предложениям составляет – 256 341 руб/кв.м.
Максимальная цена по выявленным предложениям составляет 385 390 руб/кв.м.
Минимальная цена по выявленным предложениям составляет 130 000 руб/кв.м.

По представленной выборке внутри Садового кольца(аналоги №№ 1-5)

Средняя цена по выявленным предложениям составляет – 315 968 руб/кв.м.
Максимальная цена по выявленным предложениям составляет 385 390 руб/кв.м.
Минимальная цена по выявленным предложениям составляет 214 000 руб/кв.м.

По представленной выборке вне Садового кольца (аналоги №№ 6-12)

Максимальная цена по выявленным предложениям составляет 272 277руб/кв.м.
Минимальная цена по выявленным предложениям составляет 130 000 руб/кв.м.
Средняя цена по выявленным предложениям составляет – 213 750 руб/кв.м.:

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

На стоимость торговых помещений оказывают влияние следующие ценообразующие факторы:

1. *Объем прав.* Рыночная стоимость прав собственности выше рыночной стоимости прав аренды.

2. *Функциональное назначение помещения.*

Функциональное назначение нежилого помещения влияет на его рыночную стоимость в соответствии с принципом изменения и ожидания.

Принцип изменения подразумевает, что рыночная стоимость определяется динамикой экономических, политических и демографических факторов, например, зонированием, ограничением ставок арендной платы, ставкой процента, состоянием транспортной системы и местными экономическими условиями.

Принцип ожидания, который лежит в основе доходного метода оценки, подразумевает, что рыночная стоимость недвижимости равна текущей стоимости будущих доходов. То есть стоимость коммерческой недвижимости будет отражать капитализованную величину реальной или гипотетической арендной платы, которую можно получить при эксплуатации данного объекта.

Анализ рынка коммерческих помещений города Москвы показывает, что самыми дорогими являются помещения торгового (сервисного) назначения. Офисные помещения продаются в среднем на 25-30% дешевле, но это характерно только для помещений, расположенных в административных зданиях, имеющих кабинетную систему.

Данный вывод косвенно подтвержден исследованиями рынка, опубликованными в декабре 2013 года в статье Яскевича Е.Е. "Исследование рынков недвижимости (обоснование корректировок)" (<http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/iaskevitch/issled-rink-vedvij.pdf>). В данной статье, на базе большого количества выборочных данных, обоснованы поправки на вид разрешенного использования для земельных участков в различных городах РФ.

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-админ.	Жилые дома	Произв.-складск.	Отдых (рекреац.)
1	Екатеринбург	Собств.	1,000	-	0,687	-	0,291	-*
2	Краснодар	Собств.	1,000	0,982**	0,735	0,621	0,477	0,296
3	Красноярск	Собств.	1,000	-	0,909	-	0,137	-
4	Москва	Собств.	1,000	1,008**	0,863	0,429	0,223	0,186
5	Новосибирск	Собств.	1,000	0,991**	0,852	0,703	0,475	0,386
6	Ростов на Дону	Собств.	1,000	-	0,871	-	0,120	-
7	Санкт-Петербург	Собств.	1,000	-	0,897	-	0,183	-
8	Ярославль	Собств.	1,000	-	0,904	0,621	0,442	-
	Среднее	Собств.	1,000	0,994**	0,840	0,594	0,293	0,289

Естественно представленные выше корректировки относятся к стоимости земельных участков, но они отражают тенденции рынка.

Тем не менее, назначение помещения не является в чистом виде основным ценообразующим фактором по следующим причинам:

2.1 Назначение нежилого помещения можно изменить без значительных временных и материальных затрат. Изменение назначения объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями при подаче соответствующего заявления в отдел архитектуры и градостроительства. Если изменение целевого назначения не противоречит закону, мерам противопожарной и эпидемиологической безопасности, не приведет к другим нежелательным последствиям для окружающих, выносится положительное решение. Собственнику остается только зарегистрировать изменения в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

2.2. В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа «производственная недвижимость» «торгово-офисное помещение» или «коммерческое помещение свободного назначения».

2.3. Определяющим фактором выбора функционального назначения является целесообразность нахождения помещения в той или иной зоне.

Влияние фактора состоит в необходимости сортирования аналогов относительно сложившихся сегментов рынка: нежилых помещений промышленно-складского назначения, административно-офисного назначения и торгово-сервисного отдельно друг от друга.

3. *Корректировка на торг*

Данный фактор учитывает возможность и вероятность снижения цены предложения в процессе торгов.

В цены предложений, как правило, закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, даже если указано "без торга", реальная цена по сделке выходит ниже в зависимости от функционального назначения реализуемой недвижимости, общей площади, технического состояния и других параметров. Величина торга зависит от многих факторов, в том числе от умения сторон вести переговоры. В среднем по рынку корректировка на торг составляет от 7 до 10%, но может достигать и 30% в зависимости от мотивации сторон.

4. *Местоположение.*

Месторасположение, это самый существенный фактор, определяющий стоимость торговой недвижимости. От месторасположения напрямую зависит поток клиентов, а значит уровень продаж и получаемая прибыль. Удельные стоимости в пересчете на один квадратный метр помещений заметно разнятся, и прослеживается зависимость стоимости объекта от его месторасположения.

Статистический анализ данных рынка, приведенных выше, показывает, что цены на однородную недвижимость, расположенную в центральной части города и удаленную от нее, существенно отличается. Отношение средних цен представлено в таблице

№ п/п	Район расположения	относительная единица
1	Центр города	1,00
2	Районы близкие к центру	0,68
3	Окраины города	0,37

Наибольшей стоимостью обладают офисные помещения, находящиеся внутри Садового кольца

Также на стоимость коммерческой недвижимости влияет расположение внутри квартала. Установлено, что:

- расположение объекта на красной линии вдоль транспортных и пешеходных потоков имеет наибольшую стоимость.
- Расположение во второй линии домов и внутри квартала снижает стоимость в среднем на 15 - 25%.

5. *Общая площадь.*

В данном случае справедлива общая тенденция – удельная стоимость тем выше, чем меньше общая площадь объекта.

Рынок в основном представлен помещениями до 150 кв. м. Предложения к продаже помещений свыше 300 кв.м единичны, свыше 500 кв.м на вторичном рынке предложений нет, так как спрос на помещения такого размера индивидуален. Собственнику выгоднее продавать большие площади частями, что обусловлено покупательской способностью потенциальных инвесторов, увеличением налоговых платежей и т.д

6. *Этаж расположения*

Наибольшим спросом на рынке пользуются торговые помещения, расположенные на 1 этажах. Чем выше этаж, тем дешевле удельный показатель стоимости помещения.

7. *Техническое состояние здания и помещений.*

Помещения в неудовлетворительном состоянии, требующие капитального ремонта дешевле помещений в хорошем/удовлетворительном состоянии на 25-30%.

Иная ситуация когда продают помещения без отделки. Как правило, это новые дома, в которых продаются коммерческие помещения из-под строителей. Ксения Топольская в июне 2015 года опубликовала исследование о влиянии ремонта и оснащения коммуникациями на цену коммерческой недвижимости (<http://tppo.ru/korrektirovka-na-remont-i-osnashhenie-kommunikacijami-ofisnyx-pomeshhenij-2/>). Согласно данным исследования коммерческие помещения с ремонтом сдаются в аренду дороже помещений «под отделку» на 11%.

Несмотря на то, что это исследование относится к офисам города Москвы, оно хорошо отражает основную тенденцию фактора влияния данного параметра на рынок коммерческой недвижимости в целом по России.

Наибольшим спросом пользуются помещения в хорошем состоянии в административных зданиях или бизнес центрах.

8. Наличие парковки

Наличие организованной парковки увеличивает спрос, а значит и стоимость офисного помещения.

Основные выводы относительно рынка коммерческой недвижимости:

1. Динамика рынка:

Рынок коммерческой недвижимости динамично развивается, изменение цен носит волнообразный характер, но в целом наблюдается небольшой нисходящий тренд.

2. Спрос и предложение

Спрос на офисные помещения стабилен. Рынок имеет достаточную емкость, информация о количестве сделок отсутствует, но они регулярно проходят.

3. Мотивация продавцов и покупателей.

Мотивация покупателей – собственные нужды и инвестиционная составляющая. Мотивация продавцов – извлечение прибыли.

4. Изменение цен

По различным данным исследований рынка (www.irm.ru, www.rrg.ru, www.rbpinfo.ru и др.) изменение цен на торговую недвижимость в рублевых ценах незначительно $\pm 8\%$, в долларовом эквиваленте цены снизились на 13%. Продавцы выставляют объекты по высоким ценам и не спешат снижать их, выжидая своего покупателя. Торг идет с конкретным покупателем.

5. Ликвидность.

Офисная недвижимость имеет стабильную ликвидность. Средний срок экспозиции от 2 до 10 месяцев.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Основные положения

Заключение отражает мнение Специалистов в отношении наиболее эффективного использования Объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Как видно из приведенного выше определения наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

- быть *физически возможным*, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть *законодательно допустимым*, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих, либо потенциальных;
- быть *финансово состоятельным*, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть *максимально эффективным*, т.е. иметь наибольшую доходность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

При этом в основу рассуждений положено понимание факторов, образующих стоимость: анализ НЭИ призван указать вариант использования, существенный не только с точки зрения его полезности и доходности, воспринимаемых на основании существующих сделок, но и с точки зрения наличия на рынке реальной потребности в таком использовании, отраженной в определенной дефицитности аналогичных объектов и в наличии достаточного спроса на них. Цель анализа НЭИ – сформировать базу, на которой собственно и будут применены методы оценки стоимости объектов, причем НЭИ может отличаться от существующего использования объекта. Как правило, анализ НЭИ всегда проводится в два этапа: на первом этапе участок анализируется как незастроенный, а на втором – как улучшенный.

Для участка с существующим строением заключение о наиболее эффективном использовании может свестись к одному из следующих выводов:

- объект может быть реконструирован;
- объект может использоваться по другому назначению;
- продолжение текущего использования объекта

В контексте рыночной стоимости (наиболее вероятной цены продажи) НЭИ – наиболее вероятное использование недвижимости, явно следуемое из анализа рынка, несмотря на то, что может существовать уникальный инвестиционный проект, не известный Оценщику, приносящий большую прибыль, чем НЭИ.

Капитал, вложенный в развитие (или создание) объекта недвижимости с целью получения доходов в будущем, должен приносить максимальную прибыль.

Проведя анализ вышеперечисленных критериев, Оценщик пришел к следующим заключениям:

1. Оцениваемый объект имеет назначение – нежилое. Анализ рынка объектов, подобных оцениваемому, показывает, что в принципе использование аналогичных объектов – многовариантно в том смысле, что местоположение и конструктивные характеристики объекта позволяют разместить любой офис, студию и т.д.

2. Помещение находится в исторической части города, что обеспечивает регулярный доход от эксплуатации объекта.

Определение факторов наиболее эффективного использования

Таблица №10

Факторы	Сервисные помещения	Офисные помещения	Торговые помещения
Потенциал местоположения	+	+	+
Рыночный спрос	+	+	+
Правовая	+	+	+

обоснованность			
Физическая возможность	+/-	+	-
Финансовая оправданность	+	+	-
Максимальная эффективность	-	+	-
Итого	4	6	3

Исходя из вышеуказанных критериев анализа использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является использование в качестве офисного здания.

9. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Оценка объекта оценки базируется на использовании трех основных подходов: затратного, доходного и сравнительного. Каждый из подходов предполагает применение своих специфических методов и приемов, а также требует соблюдения особых условий, наличия достаточных факторов.

Согласно ФСО «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) оценщик вправе самостоятельно выбирать конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов. Выбор того или иного подхода для оценки осуществляется исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации.

Сравнительный подход.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. (ФСО №1).

В соответствии с ФСО №1 сравнительный подход применяется тогда, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. В качестве объектов аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При отсутствии такой информации применение сравнительного подхода недопустимо.

Рынок продаж объектов коммерческой недвижимости является развитым и сформированным, имеется достаточное количество информации о предложении к продаже.

Затратный подход.

Согласно ФСО -1 затратный подход – это совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний.

Согласно ФСО №7 п. 24 затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

Затратный подход рекомендуется использовать, когда недостаточно данных для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки объектов недвижимости специального назначения и использования, в отношении которых рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют.

Доходный подход.

Согласно ФСО -1 доходный подход – это совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода стоимость объекта недвижимости можно определить либо методом прямой капитализации дохода, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Все три подхода измеряют одну и ту же величину. Они исходят из вариантов поведения инвестора, оценивающего экономическую целесообразность строительства, аренды или покупки необходимого объекта. На равновесном рынке все варианты экономически сопоставимы, в силу чего окончательное суждение о стоимости объекта делается на основании согласования результатов всех подходов. Согласованная стоимость является взвешенной величиной, при этом результату каждого подхода придают вес в зависимости от его предполагаемой надежности и точности.

В соответствии с определением рыночная стоимость является *наиболее вероятной ценой* за имущество, следовательно, ее расчет основан на анализе *наиболее вероятной* мотивации участников сделки.

В данном отчете применен сравнительный подход, использован метод сравнения продаж.

Затратный подход не применяется в соответствии с положениями гл. VII ФСО №7 24 в, а именно:

- активность рынка в данном сегменте достаточно высокая – имеется достаточное количество данных о предложениях, в связи с чем, при определении рыночной стоимости наиболее показательными будут результаты, полученные на основе рыночных данных.

Доходный подход не применяется в связи с невозможностью исполнить рекомендации п.16 ФСО №1 по применению доходного подхода.

Для расчетов стоимости объектов недвижимости данного сектора рынка необходима подробная информация об уровне доходов и расходов, связанных с эксплуатацией объекта. Проанализировав рынок офисной недвижимости Москвы на момент проведения оценки объекта недвижимости по открытым источникам, оценщик выяснил, что существует информация о ставках арендной платы. Но в открытых источниках информации отсутствуют данные о степени загрузки/недогрузки аналогичных объектов недвижимости, большие погрешности могут быть при расчете операционных расходов, без которых реализация доходного подхода является невозможной. С учетом этого, а также принимая во внимание высокую чувствительность расчетов доходным подходом к входным параметрам, Оценщик принял решение о нецелесообразности проведения расчетов стоимости оцениваемого объекта на основе доходного подхода. На открытом рынке присутствует достаточное количество информации о продаже офисных объектов, что позволит получить более точный результат

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход реализуется методом сравнительного анализа продаж. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах;
- правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов;
- выбор единиц сравнения;
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора

При прямом сравнительном анализе продаж использованы статистические данные по ценам предложений и фактам продаж для объектов аналогичной функциональной направленности. Учитывая влияние основных ценообразующих параметров, в качестве объектов сравнения выбирались объекты аналогичного назначения с местоположением и технико-экономическими характеристиками, близкими к характеристикам оцениваемого объекта.

В отношении объектов-аналогов в законодательстве об оценочной деятельности имеются следующие требования в ФСО №1 и ФСО №7:

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

Согласно п. 13 ФСО №1 "Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений."

Согласно п. 22 ФСО №7:

а) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

б) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке".

Таким образом, федеральные стандарты не содержат требований об указании кадастровых номеров аналогов либо иных идентификационных сведений, а также требований об обеспечении проверки информации об их характеристиках и сделках.

Объем доступных оценщику рыночных данных был затруднен рядом факторов:

- найденные предложения должны содержать максимум информации по ценообразующим факторам;
- объекты должны были быть максимально сопоставимы с объектом оценки по ряду факторов (см. выше);

- в случае отсутствия необходимой информации в объявлениях по характеристикам объектов, рассматривалась возможность их уточнения из других альтернативных источников (например: сайт Яндекс карты).

Для дальнейшего расчета из имеющихся на рынке предложений, приведенных в Таблице №9 в главе «Анализ рынка», рассмотрены объекты, находящиеся внутри Садового кольца. Для дальнейшего расчета использовались аналоги
1.

Продаю офис, Москва, м. Смоленская, Композиторская улица, 15/8 [показать на карте](#)

118 770 000 руб.
тип договора продажи, можно частями 50 кв.м

S 308 м²
м. Смоленская, 7 мин. пешком
1 этаж из 5

[подписаться на похожие](#) [следить за ценой](#)

Продаются офисные помещения в элитном реконструированном Особняке с отдельным входом, в цокольном этаже с высокими окнами в каждом помещении, фактически 1 этаж, в историческом центре Москвы. С парковкой на 6 мест. С удобной транспортной развязкой. Выезд Новый Арбат и садовое кольцо, улицы Пречистенка, Остоженка и бульварное кольцо. Рядом Арбат, Церковь А.С. Пушкина. Насладись работой в центре, пол часа и вы в любом конце Москвы, ВРЕМЯ ДЕНЬГИ. Офис в центре - критерий неизбежного УСПЕХА. Помещение находится на переулках Арбата с высоким пешеходным трафиком и возможностью привлечения дополнительных клиентов. Оборудовано мощными системами вентиляции и кондиционирования, отопление и канализация. Электричество 91 квА, телефонные линии и широкополосный интернет.

ИНФОРМАЦИЯ ПО ОФИСУ
308 м² общая площадь
1 этаж
20 комнат
13,1-9,1-15,4-3-5,3-19-9,29,1-33,4-27,7-8,1-10,7-90,6-6-4,3-4,7-22,8 2
площадь комнат
отличное состояние
по желанию мебель
2 количество теп.линий
да доп.линии

ИНФОРМАЦИЯ ПО ЗДАНИЮ
2000 м² общая площадь
5 этажность
кирпичный дом
1920 год постройки
2.8 м потолки
хорошее состояние
нжф тип строения
свободный вход

ИНФРАСТРУКТУРА
есть электричество
есть водоснабжение
есть канализация
есть отопление
есть парковка

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ
есть интернет

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ
Разместил(а) менеджер компании
Размещено 07.07.2016

Скажите, что нашли объявление на Дмир.ру

+7 (985) 878-61-91
+7 (925) 709-75-17

Контроль качества объявлений [пожаловаться](#)

СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ
менеджер компании **PRO**
[Показать телефон](#)

ОБЪЕКТЫ (10) ОТЗЫВЫ (0) ОТВЕТЫ (0) БЛОГ (0)

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ*
Текст

Спецпредложения
Москва и область

[Все | Новостройки | Коттеджные поселки | Коммерческая](#)

Аренда офиса со скидкой 50%
Офисы от 45 кв.м. со скидкой 50% на первый год аренды. м.Таганская.
От собственника

Сдаем офисы в БЦ «Новое Ковчег»
Офисы с ремонтом от 100 кв.м. бюджет от 25 000 р. за кв.м в год в БЦ «Новое Ковчег».
Тел.: 905 719-01-41

ИК, г. Москва, ЮЗАО
Здание 1783 кв.м, 3У 9678 кв.м. транспортная доступность, коммуникации. Аукцион на понижение.
Мин. цена 177 млн
Тел.: 495 660-71-61

[Показать все спецпредложения >](#)

Спецпредложения
Москва и область

Аренда офиса со скидкой 50%
Офисы от 45 кв.м. со скидкой 50% на первый год аренды. м.Таганская.
От собственника

Сдаем офисы в БЦ «Новое Ковчег»
Офисы с ремонтом от 100 кв.м. бюджет от 25 000 р. за кв.м в год в БЦ «Новое Ковчег».
Тел.: 905 719-01-41

ИК, г. Москва, ЮЗАО
Здание 1783 кв.м, 3У 9678 кв.м. транспортная доступность, коммуникации. Аукцион на понижение.
Мин. цена 177 млн
Тел.: 495 660-71-61

<http://realty.dmir.ru/sale/ofis-moskva-kompozitorskaya-ulica-147501043/>

2.

Продаю офис, Москва, м. Цветной бульвар, Малый Сухаревский переулок, 9С1 [показать на карте](#)

2 568 000 руб.
тип договора **продажа**

S 12 м²
м. Цветной бульвар, 4 мин. пешком
2 этаж из 2

подписаться на похожие следить за ценой

2-й этаж, 12м2
кондиционер, интернет, свет, охрана, уборка туалетов
от собственника
Цена: \$40000

ИНФОРМАЦИЯ ПО ОФИСУ
12 м² общая площадь
2 этаж
1 комната
12 площадь комнат
отличное состояние
по желанию мебель
1 количество телефоний

ИНФОРМАЦИЯ ПО ЗДАНИЮ
2 этажности
кирпичный дом
отличное состояние
нжф тип строения
вход/пропуск вход

ИНФРАСТРУКТУРА
есть электричество
есть водоснабжение
есть канализация
есть отопление
есть охрана

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ
есть интернет

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ
Размещено 11.07.2016

Скажите, что нашли объявление на Dmir.ru

+7 (916) 488-62-72

Контроль качества объявлений [пожаловаться](#)

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

Спецпредложения
Москва и область
[Все](#) | [Новостройки](#) | [Коттеджные поселки](#) | [Коммерческая](#)

ИК, г. Москва, ЮЗАО
Здание 1783 кв.м, ЗУ 9678 кв.м, транспортная доступность, коммуникации. Аукцион на понижение.
Мин. цена 177 млн
Тел.: 495 660-71-61

Сдаем офисы в БЦ «Ноев Ковчег»
Офисы с ремонтом от 100 кв.м, бюджет от 25 000 р. за кв.м в год в БЦ «Ноев Ковчег».
Тел.: 905 719-01-41

Аренда офиса со скидкой 50%
Офисы от 45 кв.м со скидкой 50% на первый год аренды. м Таганская
От собственника

[Показать все спецпредложения](#)

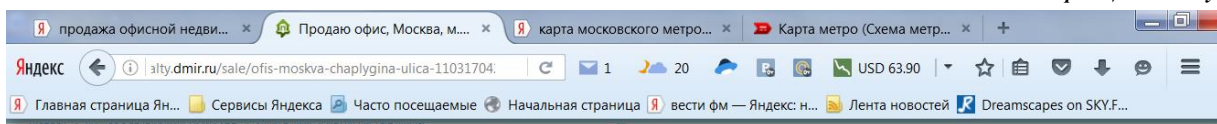
Мин. цена 177 млн
Тел.: 495 660-71-61

Сдаем офисы в БЦ «Ноев Ковчег»
Офисы с ремонтом от 100 кв.м, бюджет от 25 000 р. за кв.м в год в БЦ «Ноев Ковчег».
Тел.: 905 719-01-41

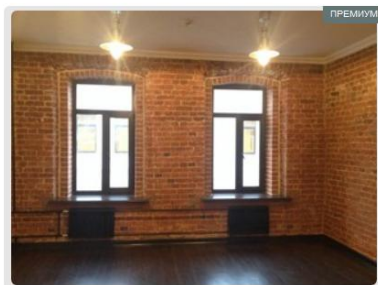
Аренда офиса со скидкой 50%
Офисы от 45 кв.м со скидкой 50% на первый год аренды. м Таганская.
От собственника

<http://realty.dmir.ru/sale/ofis-moskva-malyy-suharevskiy-pereulok-146897483/>

3.



Продаю офис, Москва, м. Чистые пруды, улица Чаплыгина, 6 [показать на карте](#)



ПРЕМИУМ

9 000 000 руб.
тип договора **продажа**

- S** 25.5 м²
- m.** Чистые пруды, 5 мин. пешком
- 3** этаж из 3

[подписаться на похожие](#) [следить за ценой](#)



[Все фото \(7\)](#)

От собственника продается ПОСЛЕДНИЙ офис 25,5 кв.м. в самом центре Москвы, на Чистых прудах, Чаплыгина ул, д.6. 5 минут пешком от метро по Чистопрудному бульвару. На поэтажном плане - лот №23. Тихий, уютный переулок. Офис расположен на 3-м этаже административного особняка. Планировка свободная. Высота потолков 3,15 м. Есть все коммуникации (вода, тепло, электричество). В блоке установлен кондиционер, пожарная сигнализация, телефон, интернет. Состояние - отличное. Сделан ремонт класса Б+ в стиле бизнес-лофт. Дизайнерский ремонт. Развитая инфраструктура. Возможна покупка в качестве арендного бизнеса (Блок сдан в аренду на 11 месяцев. Арендная ставка 30 000 руб/кв.м./год, коммунальные платежи оплачиваются арендатором отдельно) Подробная информация на сайте чаплыгина-лофт.рф

- ИНФОРМАЦИЯ ПО ОФИСУ
 - 25.5 м²** общая площадь
 - 3** этаж
 - 0** комнат
 - отличное** состояние
 - нет** мебель
 - 0** количество теп.линий
 - нет** доп.линии

- ИНФОРМАЦИЯ ПО ЗДАНИЮ
 - 3** этажность
 - кирпичный** дом
 - 3.15 м** потолки
 - отличное** состояние
 - нет** лифта
 - бц** тип строения
 - б+** класс
 - свободный** вход

- ИНФРАСТРУКТУРА
 - есть** электричество
 - есть** водоснабжение
 - нет** газа
 - есть** канализация
 - есть** отопление
 - нет** охраны
 - нет** парковки

- ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ
 - есть** интернет

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Разместил(а) менеджер компании
Размещено 30.06.2016

Скажите, что нашли объявление на Дмир.ру

+7 (915) 111-96-32
+7 (965) 252-08-73

Контроль качества объявлений [пожаловаться](#)

Спецпредложения

Москва и область

[Все](#) | [Новостройки](#) | [Коттеджные поселки](#) | [Коммерческая](#)

Сдаем офисы в БЦ «Ноев Ковчег»
Офисы с ремонтом от 100 кв.м. бюджет от 25 000 р. за кв.м в год в БЦ «Ноев Ковчег».
Тел.: 905 719-01-41

Аренда офиса со скидкой 50%
Офисы от 45 кв.м. со скидкой 50% на первый год аренды. м.Таганская.
От собственника

ИК, г. Москва, ЮЗАО
Здание 1783 кв.м. 3У 9678 кв.м. транспортная доступность, коммуникации. Аукцион на понижение.
Мин. цена 177 млн
Тел.: 495 660-71-61

[Показать все спецпредложения >](#)

Спецпредложения

Москва и область

Сдаем офисы в БЦ «Ноев Ковчег»
Офисы с ремонтом от 100 кв.м. бюджет от 25 000 р. за кв.м в год в БЦ «Ноев Ковчег».
Тел.: 905 719-01-41

Аренда офиса со скидкой 50%
Офисы от 45 кв.м. со скидкой 50% на первый год аренды. м.Таганская.
От собственника

ИК, г. Москва, ЮЗАО
Здание 1783 кв.м. 3У 9678 кв.м. транспортная доступность, коммуникации. Аукцион на понижение.
Мин. цена 177 млн
Тел.: 495 660-71-61



<http://realty.dmir.ru/sale/ofis-moskva-chaplygina-ulica-11031704>

реалти.дмир.ру/sale/ofis-moskva-bolshaya-dmitrovka-ulica-143196453/

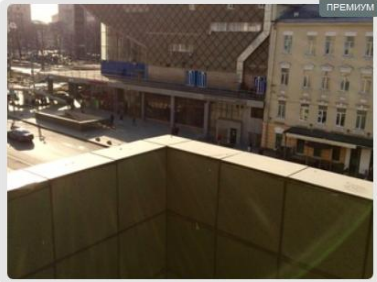
Яндекс

ГЛАВНАЯ СТРАНИЦА ЯНДЕКСА | СЕРВИСЫ ЯНДЕКСА | ЧАСТО ПОСЕЩАЕМЫЕ | НАЧАЛЬНАЯ СТРАНИЦА | ВЕСТИ ФМ — ЯНДЕКС: Н... | ЛЕНТА НОВОСТЕЙ | DREAMSCAPES ON SKY.F...

МОСКВА | ПРОДАЖА | АРЕНДА | СПРОС | ЦЕНЫ | СПЕЦИАЛИСТЫ | СОВЕТЫ | ЖУРНАЛ

Продаю офис, Москва, м. Чеховская, улица Большая Дмитровка, 23С1

показать на карте



13 800 000 руб.
тип договора продажа

S 56 м²

м. Чеховская, 2 мин. пешком

4 этаж из 5

подписаться на похожие | следить за ценой

Помещение в историческом центре столицы над входом в метро ст. "Чеховская" (Расположена на пересечении трех линий метрополитена). В презентабельный офисном блоке на 4-м этаже, 3 комнаты, общей площадью 53,5 кв.м. под рабочие офисы. Полностью меблированы. Удобная планировка, большой холл, свой личный санузел. Потолки 2,8 м, ж/б перекрытия. Круглосуточная охрана в офисе: полаяная пропускная система при входе; камеры внутреннего и внешнего видеонаблюдения. Часть окон и балконы выходят на Пушкинскую площадь и кинотеатр "Россия" (Пушкинский). Один собственник, физ.лицо. Есть возможность парковки во внутреннем дворе дома.

Все фото (15)

Ожидаемое время ответа от api-mans.vandex.ru

Спецпредложения

Москва и область

Все | Новостройки | Коттеджные поселки | Коммерческая

Аренда офиса со скидкой 50%

Офисы от 45 кв.м. со скидкой 50% на первый год аренды. м.Таганская.

От собственника

Сдаем офисы в БЦ «Ноев Ковчег»

Офисы с ремонтом от 100 кв.м. бюджет от 25 000 р. за кв.м в год в БЦ «Ноев Ковчег».

Тел.: 905 719-01-41

ИК, г. Москва, ЮЗАО

Здание 1783 кв.м, ЗУ 9678 кв.м. транспортная доступность, коммуникации. Аукцион на понижение.

Мин. цена 177 млн
Тел.: 495 660-71-61

Показать все спецпредложения >

ИНФОРМАЦИЯ ПО ОФИСУ

56 м² общая площадь

4 этаж

3 комнаты

23,6+14,9+14 площадь комнат

хорошее состояние

по желанию мебель

8 количество тел.линий

да доп.линии

ИНФОРМАЦИЯ ПО ЗДАНИЮ

10614 м² общая площадь

5 этажность

кирпичный дом

1911 год постройки

2.60 м потолки

хорошее состояние

нет лифта

бц тип строения

вход/пропуск вход

ИНФРАСТРУКТУРА

есть электричество

есть водоснабжение

нет газа

есть канализация

есть отопление

есть охрана

есть парковка

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

есть интернет

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Размещено 12.07.2016

Скажите, что нашли объявление на Дмир.ру

+7 (985) 765-22-42

Контроль качества объявлений [пожаловаться](#)

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

Спецпредложения

Москва и область

Аренда офиса со скидкой 50%

Офисы от 45 кв.м. со скидкой 50% на первый год аренды. м.Таганская.

От собственника

Сдаем офисы в БЦ «Ноев Ковчег»

Офисы с ремонтом от 100 кв.м. бюджет от 25 000 р. за кв.м в год в БЦ «Ноев Ковчег».

Тел.: 905 719-01-41

ИК, г. Москва, ЮЗАО

Здание 1783 кв.м, ЗУ 9678 кв.м. транспортная доступность, коммуникации. Аукцион на понижение.

Мин. цена 177 млн
Тел.: 495 660-71-61

Показать все спецпредложения >

RU 22:28 12.07.2016

<http://realty.dmir.ru/sale/ofis-moskva-bolshaya-dmitrovka-ulica-143196453/>

Выбор единицы сравнения

В качестве объектов сравнения были использованы данные о предложениях на продажу объектов, сопоставимых с объектом оценки. В качестве единицы сравнения, как правило, используется цена продажи 1 кв. м общей площади. Цена за 1 кв.м коммерческих помещений используется всеми аналитиками рынка, а также покупателями и продавцами коммерческой недвижимости для определения ценовых параметров того или иного объекта.

В качестве единицы сравнения выбираем 1 кв.м, как величину, наиболее представленную на рынке.

Определение ценообразующих факторов (элементы сравнения)

Таблица №11

Наименование элементов сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
<i>Качество прав</i>					
Сервитуты и общественные обременения	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Обременения	Ипотека.	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<i>Условия финансирования</i>					
Условия оплаты, кредиты, отсрочки и т.п.	Полная оплата без предоставления отсрочек по платежам	Полная оплата без предоставления отсрочек по платежам	Полная оплата без предоставления отсрочек по платежам	Полная оплата без предоставления отсрочек по платежам	Полная оплата без предоставления отсрочек по платежам
Платеж эквивалентом денежных средств	Оплата денежными средствами	Оплата денежными средствами	Оплата денежными средствами	Оплата денежными средствами	Оплата денежными средствами
<i>Особые условия</i>					
Наличие финансового давления на сделку	Наличие финансового давления на сделку не установлено	Наличие финансового давления на сделку не установлено	Наличие финансового давления на сделку не установлено	Наличие финансового давления на сделку не установлено	Наличие финансового давления на сделку не установлено
<i>Условия рынка</i>					
Изменение цен во времени	-	Дата предложения соответствует заданной дате	Дата предложения соответствует заданной дате	Дата предложения соответствует заданной дате	Дата предложения соответствует заданной дате
Отличие цены предложения от цены сделки	-	Поправка на торг предполагается	Поправка на торг предполагается	Поправка на торг предполагается	Поправка на торг предполагается
<i>Местоположение</i>					
Местоположение	м. Цветной бульвар, пер. Ср. Каретный	м. Смоленская, Ул. Композиторская 15/8	м. Цветной бульвар, пер. Малый Сухаревский	м. Чистые пруды, ул. Чаплыгина	м. Чеховская, ул. Б. Дмитровка
Престижность района	Внутри садового	Внутри садового	Внутри садового	Внутри садового	Внутри садового

	кольца	кольца	кольца	кольца	кольца
Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения	Район стабильного спроса на коммерческую недвижимость	Район стабильного спроса на коммерческую недвижимость	Район стабильного спроса на коммерческую недвижимость	Район стабильного спроса на коммерческую недвижимость	Район стабильного спроса на коммерческую недвижимость
Доступность транспортная и пешеходная	Пешеходная и транспортная доступность хорошая	Пешеходная и транспортная доступность хорошая	Пешеходная и транспортная доступность хорошая	Пешеходная и транспортная доступность хорошая	Пешеходная и транспортная доступность хорошая
Качество окружения	Исторический центр города	Исторический центр города	Исторический центр города	Исторический центр города	Исторический центр города
<i>Физические характеристики</i>					
Общая площадь	621,1 м.кв.	308 м.кв.	12 м.кв.	25,5.кв.	53,5 м.кв.
Тип недвижимости	Отдельно стоящее здание	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Этаж/Этажность	1,2 двухэтажное здание	Цоколь в 5-тиэтажном здании	2этаж в 2-хэтажном здании	3 этаж в 3-хэтажном здании	4 этаж в 5-тиэтажном здании
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Техническое состояние	Удовлетворительное, требуется косметический ремонт	Состояние отличное. Недавно проведена реставрация здания	Состояние удовлетворительное	Состояние отличное, новый дизайнерский ремонт	Состояние удовлетворительное
Предполагаемое использование	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное
Наличие организованной парковки	Имеется	имеется	нет	имеется	Имеется
Системы безопасности	Охранная и пожарная сигнализация	Охранная и пожарная сигнализация	Охранная и пожарная сигнализация	Охранная и пожарная сигнализация	Охранная и пожарная сигнализация

Введение корректировок

Таблица №12

№ п/п	корректировка	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Цена аналогов в рублях	118 700 000	2 568 000	9 000 000	13 800 000
2	Площадь аналогов м.кв.	308	12	25,5	53,5
3	Удельная цена руб./м.кв.	385 390	214 000	352 944	257 944
4	Корректировка на	1.По данным "Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга", СРД			

торг

№17, 2015 г., уторгование зависит от региона расположения и функционального назначения.

Таблица 1.4.1
Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ и Белоруссии, %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская	Земельные участки	
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Екатеринбург	4-5 (4,5)	7-8 (7,5)	5-6 (5,5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-14 (11,5)	10-14 (12)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	6-7 (6,5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	7-8 (7,5)	9-12 (10,5)	9-10 (9,5)
Москва	5-6 (5,5)	9-12 (10,5)	6-7 (6,5)	9-13 (11)	7-8 (7,5)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
Ростов-на-Дону	4-5 (4,5)	7-9 (8)	6-8 (7)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-11 (10,5)	9-10 (9,5)	12-14 (13)	8-10 (9)
С.-Петербург	5-6 (5,5)	9-11 (10)	8-10 (9)	9-12 (10,5)	5-11 (8)	10-12 (11)	5-8 (7,5)	9-14 (11,5)	7-11 (9)
Среднее по крупным городам в ноябре 2015 г.	5,0	8,9	6,9	9,8	6,8	10,2	7,5	11,5	9,9
Минск	4	8-9 (8,5)	-	8-10 (9)	-	7-11 (9)	-	10-12 (11)	6-7 (6,5)
Средние города*									
Владивосток	2-4 (3)	8-10 (9)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	8-9 (8,5)	12-15 (13,5)	9-16 (12,5)
Новосибирск	3-5 (4)	6-8 (7)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	-	7-12 (9,5)	7-10 (8,5)	8-15 (11,5)	10-14 (12)

Для офисных помещений города Москвы скидка на торг 10,5%

2. Результаты исследований рынка коммерческой недвижимости, опубликованных на сайте <https://statielt.ru/index.php/statistika-rynka> фиксируют скидку на торг для офисных помещений 12%

2	Офисных помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,88	0,98	0,93
---	---	------	------	------

3. Практикующие риэлторы, занимающиеся коммерческой недвижимостью, фиксируют спад активности на рынке недвижимости и констатируют, что скидка на торг легко может достигать до 30%.

Все выбранные аналоги продаются через агентства недвижимости. В большинстве случаев гонорар риэлтора напрямую зависит от величины сделки (это может быть 2%, 4%, 6%), и они не заинтересованы в существенном снижении цены, с одной стороны, а с другой стороны – заинтересованы в том, чтобы сделка состоялась. Поэтому профессиональный продавец недвижимости регулирует процесс торга в разумных пределах, стараясь совершить сделку.

К расчету принимается средняя величина $(10,5 + 12\% + 30\%)/3 = 17,5$

Величина корректировки, %	-17,5%	-17,5%	-17,5%	-17,5%
Скорректированная удельная цена, руб./кв.м	317947	176550	291179	212804
5	Корректировка на передаваемые права собственности.			
Величина корректировки	1	1	1	1
Скорректированная удельная цена, руб./кв.м	317947	176550	291179	212804

6	Корректировка на условия финансирования и на условия продажи	Способ финансирования аналогов – финансирование за счет собственных средств покупателя единым платежом, без использования банковского кредита и без рассрочки. Продажа объекта оценки предполагается на так же условиях финансирования. Корректировка не проводилась, так как все аналоги предложены на открытом рынке в форме оферты																	
	Величина корректировки	1	1	1	1														
	Скорректированная удельная цена, руб./кв.м	317947	176550	291179	212804														
7	Корректировка на обременения	Объект оценки является залоговым имуществом. Пункт 4 ст. 54 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», № 102-ФЗ гласит, что начальная продажная цена заложенного имущества определяется на основании отчета оценщика, она устанавливается равной восьмидесяти процентам рыночной стоимости такого имущества. Так как в задании на оценку установлено определить рыночную стоимость объекта оценки с учетом требований п.4 ст.54 ФЗ «Об ипотеке», для аналогов вводится корректировка -20%																	
	Величина корректировки	0,8	0,8	0,8	0,8														
	Скорректированная удельная цена, руб./кв.м	254358	141240	232943	170243														
8	Корректировка на условия рынка	Дата предложения аналогов на рынке соответствует заданной дате. Корректировка не вводится.																	
	Величина корректировки	1	1	1	1														
	Скорректированная удельная цена, руб./кв.м	254358	141240	232943	170243														
9	Корректировка на местоположение	Все объекты находятся в пределах Садового кольца, корректировка не вводится																	
	Величина корректировки	1	1	1	1														
	Скорректированная удельная цена, руб./кв.м	254358	141240	232943	170243														
10	Корректировка на размер (на масштаб)	Данная корректировка рассчитана по данным специалистов профессиональной сети «Оценщики и эксперты» (источник http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/4-korrektirovka-na-obshuyu-plohad-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti), Согласно данным исследования самыми дорогими являются удельные показатели цены офисных помещений площадью до 100 кв.м, далее идет снижение удельной цены в зависимости от площади помещения																	
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Площадь торгового помещения, кв. м</th> <th>Корректировка в % от цен</th> <th>Корректирующий коэффициент</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><100</td> <td>0</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>100-500</td> <td>-7,75</td> <td>0,9225</td> </tr> <tr> <td>500-2500</td> <td>-12,81</td> <td>0,8719</td> </tr> </tbody> </table>				Площадь торгового помещения, кв. м	Корректировка в % от цен	Корректирующий коэффициент	<100	0	1	100-500	-7,75	0,9225	500-2500	-12,81	0,8719		
		Площадь торгового помещения, кв. м	Корректировка в % от цен	Корректирующий коэффициент															
		<100	0	1															
		100-500	-7,75	0,9225															
500-2500	-12,81	0,8719																	
Расчет корректировок производится соотношением коэффициентов:																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Объект оценки \ Аналог</th> <th>< 100</th> <th>100-500</th> <th>500-2500</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th>< 100</th> <td>1</td> <td>0,9225</td> <td>0,8719</td> </tr> <tr> <th>100-500</th> <td>1,084</td> <td>1</td> <td>0,945</td> </tr> <tr> <th>500-2500</th> <td>1,147</td> <td>1,058</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>				Объект оценки \ Аналог	< 100	100-500	500-2500	< 100	1	0,9225	0,8719	100-500	1,084	1	0,945	500-2500	1,147	1,058	1
Объект оценки \ Аналог	< 100	100-500	500-2500																
< 100	1	0,9225	0,8719																
100-500	1,084	1	0,945																
500-2500	1,147	1,058	1																
<p>Аналоги 2,3 и 4 относятся к группе офисных помещений площадью до 100 кв.м Аналог 1 – к группе помещений площадью от 100 до 500 кв.м Объект оценки – относится к группе офисной недвижимости площадью от 500 до 2500 кв.м Расчет корректировки для аналогов 2,3 и 4 = 0,8719/1 = 0,8719 Расчет корректировок для аналога 1 = 0,9719/0,89225 = 0,945</p>																			

	Величина корректировки	0,945	0,8719	0,8719	0,8719																									
	Скорректированная удельная цена, руб./кв.м	240368	123147	203103	148435																									
11	Корректировка на этаж расположения	<p>В общей величине площади объекта оценки на 1 этаж приходится доля равная – 0,419, на второй этаж приходится доля равная -0,442, и на подвал приходится доля равная 0,139. Аналог 1 целиком расположен в цокольном этаже здания. Аналоги 2, 3 и 4 расположены на втором и выше этажах. Данная корректировка рассчитана по данным специалистов профессиональной сети «Оценщики и эксперты» (источник http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/48-korrektirovka-na-etazh-raspolozheniya-ofisnoj-nedvizhimosti)</p> <p>Корректировки вводятся согласно приведенным долям, размер корректировки рассчитан согласно данным, выведенным из анализа рынка .</p> <table border="1"> <tr> <td>Объект оценки \ Аналог</td> <td>подвал</td> <td>цоколь</td> <td>1 этаж</td> <td>2 этаж</td> </tr> <tr> <td>подвал</td> <td>1</td> <td>1,072</td> <td>1,217</td> <td>1,108</td> </tr> <tr> <td>цоколь</td> <td>0,932</td> <td>1</td> <td>1,135</td> <td>1,033</td> </tr> <tr> <td>1 этаж</td> <td>0,8216</td> <td>0,8811</td> <td>1</td> <td>0,9105</td> </tr> <tr> <td>2 этаж</td> <td>0,902</td> <td>0,968</td> <td>1,098</td> <td>1</td> </tr> </table> <p>В общем виде расчет корректировки можно представить в виде формулы: $C = \sum Цм^2 * \text{доля, приходящаяся на этаж.} * \text{коэффициент корректировки,}$ Где С - Скорректированная удельная цена руб./кв.м $Цм^2$ - корректируемая удельная цена руб/кв.м</p>				Объект оценки \ Аналог	подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж	подвал	1	1,072	1,217	1,108	цоколь	0,932	1	1,135	1,033	1 этаж	0,8216	0,8811	1	0,9105	2 этаж	0,902	0,968	1,098	1
Объект оценки \ Аналог	подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж																										
подвал	1	1,072	1,217	1,108																										
цоколь	0,932	1	1,135	1,033																										
1 этаж	0,8216	0,8811	1	0,9105																										
2 этаж	0,902	0,968	1,098	1																										
	Величина корректировки	240368*0,419*1,135 240368*0,442*1,033 Σ 240368*0,139*0,932	123147*0,419*1,098 1123147*0,442*1 Σ 123147*0,139*0,902	203103*0,419*1,098 203103*0,442*1 Σ 203103*0,139*0,902	148435*0,419*1,098 148435*0,442*1 Σ 148435*0,139*0,902																									
	Скорректированная удельная цена, руб./кв.м	255198	126526	208676	152508																									
12	Корректировка на тип помещения	<p>Данная корректировка вводится а основании того, что отдельно стоящее здание дороже встроенного помещения. Объект оценки – это отдельно стоящее здание, а аналоги – встроенные помещения</p> <p>По данным «Справочника оценщика недвижимости. Том 1 Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», вышедшего под ред. Л. Лейфера, Нижний Новгород, 2014. , табл. 8.1.2, отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки 0,94.</p> <p>Таким образом, для аналогов вводится корректировка $1/0,94 = 1,064$</p>																												
	Величина корректировки	1,064	1,064	1,064	1,064																									
	Скорректированная удельная цена, руб./кв.м	271531	134624	222031	162269																									
13	Корректировка на физические характеристики и техническое состояние	<p>Объект оценки имеет удовлетворительное техническое состояние, отделка требует косметического ремонта.</p> <p>Аналоги 1 и 3 имеют отличное состояние, в них недавно поведен ремонт</p> <p>Аналоги 2 т 4 имеют физ. состояние сопоставимое с объектом оценки.</p> <p>Корректировка вводится для аналогов 1 и 3 на основании данных, опубликованных в «Справочнике оценщика недвижимости. Том 1 Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», вышедшего под. Ред. Л. Лейфера, Нижний Новгород, 2014. , табл. 8.1.2</p>																												
		<p>Таблица 8.1.2.</p> <table border="1"> <tr> <td rowspan="2">Наименование коэффициента</td> <td colspan="2">Цена</td> </tr> <tr> <td>Среднее</td> <td>Доверительный интервал</td> </tr> </table>				Наименование коэффициента	Цена		Среднее	Доверительный интервал																				
Наименование коэффициента	Цена																													
	Среднее	Доверительный интервал																												

	<table border="1"> <tr> <td colspan="4">Физическое состояние здания</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)</td> <td>0,81</td> <td>0,80</td> <td>0,83</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены объекта, требующего серьезного ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии</td> <td>0,74</td> <td>0,71</td> <td>0,76</td> </tr> </table> <p>По исследованию К. Топольской, опубликованном на сайте http://tmpo.su/korrektirovka-na-remont-i-osnashhenie-kommunikaciyami-ofisnyx-pomeshhenij-2/ разница в стоимости ремонта офисных помещений класса В и С в Москве $408/690 = 0,59$</p> <p>К расчету принимается средняя величина $(0,81 + 0,59)/2 = 0,7$</p>	Физическое состояние здания				Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,81	0,80	0,83	Отношение удельной цены объекта, требующего серьезного ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74	0,71	0,76
Физическое состояние здания													
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,81	0,80	0,83										
Отношение удельной цены объекта, требующего серьезного ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74	0,71	0,76										
	<table border="1"> <tr> <td>Величина корректировки</td> <td>0,7</td> <td>1</td> <td>0,7</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Скорректированная удельная цена, руб./кв.м</td> <td>190072</td> <td>134624</td> <td>155422</td> <td>162269</td> </tr> </table>	Величина корректировки	0,7	1	0,7	1	Скорректированная удельная цена, руб./кв.м	190072	134624	155422	162269		
Величина корректировки	0,7	1	0,7	1									
Скорректированная удельная цена, руб./кв.м	190072	134624	155422	162269									
14	Количество внесенных корректировок	6	5	6	5								
15	Удельный вес аналога, рассчитанный по количеству корректировок*	0,24	0,26	0,24	0,26								
16	Вклад в стоимость, руб.	45617,28	35002,24	37301,28	42189,94								
17	Рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки в рублях	160111 руб.											
17	Рыночная стоимость объекта оценки в рублях	160111 руб./м. кв. * 621,1 м. кв. = 99 444 942 руб.											

***Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов**

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Расчет весовых коэффициентов производится по следующей формуле:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \frac{1}{p - 1},$$

Где: D – весовой коэффициент; Q – общее количество корректировок; q – количество корректировок аналога; p – количество аналогов.

Доля каждой из составных частей объекта оценки определена на основании вклада в стоимость объекта стоимости земельного участка и ОКСов (30% и 70%) соответственно.

Таблица №13

№ п/п	Наименование объекта	Доля, приходящаяся на объект оценки	Рыночная стоимость, включая НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб.
1	Право аренды земельного участка	0,3	29833483	25282612
2	Нежилое здание	0,7	69611459	58992762
ИТОГО			99444942	84275374

Реализация предметов залога является предметом налогообложения НДС (ст.146.п.1.пп 1). Согласно ст. 146 пункт 2 подпункт 6 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения по налогу на добавленную стоимость, но передача имущественных прав (права аренды земельного участка) облагается НДС. Основание – подпункт 1 пункта 1 статьи 146 Налогового кодекса.

ВЫВОД ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ:

Рыночная стоимость объекта недвижимости без НДС и с учетом обременения в виде ипотеки составит 84 275 374 рублей.

11. СОГЛАСОВАНИЕ И ОБОБЩЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Ввиду применения одного оценочного подхода согласование результатов не проводится.

Пункт 14 ФСО №3 дает Оценщику право округлять итоговый результат оценки по математическим правилам.

Полученный результат необходимо округлить до тысяч рублей, что характерно для рынка недвижимости.

Интервал, в котором может находиться стоимость объекта оценки, не определяется.

Вывод по согласованию: рыночная стоимость объекта оценки составляет 84 275 000 (Восемьдесят четыре миллиона двести семьдесят пять тысяч) рублей без учета НДС.

В том числе

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость без НДС, руб.
1	Право аренды земельного участка	25 282 000
2	Нежилое здание	58 993 000

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки состоящего из земельного участка и здания на нем расположенного, адрес объекта г. Москва, пер. Средний Каретный, д. 9/12, стр. 2-2А, с необходимыми предположениями и допущениями и с учетом округления составляет:

84 275 000 (Восемьдесят четыре миллиона двести семьдесят пять тысяч) рублей без учета НДС.

Заявление о качестве оценки :

- ◆ изложенные в Отчете факты соответствуют действительности;
- ◆ произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в Отчете допущений и ограничивающих условий;
- ◆ Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющимся предметом Отчета, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- ◆ вознаграждение Оценщика ни в коей степени не зависит от каких-либо аспектов Отчета;
- ◆ задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата;
- ◆ никто, кроме лиц указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- ◆ анализ, мнения и выводы были получены, а Отчет составлен в полном соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" с изменениями и дополнениями, Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденными приказами Минэкономразвития России 20 мая 2015 года №№297,298,299 и ФСО №7, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611, а также Сводом стандартов и Правил РОО 2015, утвержденный Советом РОО 25.12.2015 (Протокол №07-Р)

**Оценщик,
член СРО РОО, регистрационный №006757**

_____ **Гращенко Т.В.** .

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

ФЕДЕРАЛЬНЫЕ ЗАКОНЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29.07.1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в действующей редакции.
3. Федеральный стандарт оценки, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)".
4. Федеральный стандарт оценки, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №298 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)".
5. Федеральный стандарт оценки, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №299 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)".
6. Федеральный стандарт оценки, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)".

НАУЧНЫЕ И УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКИЕ ИЗДАНИЯ

1. Агапов Н.Н. и др. Методические основы оценки недвижимости.- М.: РЭА, 1996.
2. Оценка недвижимости, под ред. д.э.н., профессора А.Г.Грязновой, д.э.н., профессора М.А.Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
3. Грибовский СВ. Оценка доходной недвижимости. - Спб.: ПИТЕР, 2001.
4. Григорьев В.В. и др. Оценка объектов недвижимости. Теоретические и практические аспекты. Учебное пособие. - М.: ИНФРА-М, 2000.
5. Иванова Е.И. Оценка стоимости недвижимости. - М.:Кнорус, 2007.
6. В. Галасюк, В. Галасюк. Способ учета эластичности спроса в цене при определении ликвидационной стоимости объектов.- <http://quickdoc.finanaliz.ru/litra/327/2320.html>
7. Яскевич Е.Е., Яскевич А.Е. ,ООО «НЦПО» «Исследования рынка недвижимости»
8. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №11, 2012.- под ред. Е.Е. Яскевича
9. Интернет сайт : <http://ocenschiki-i-eksperty.ru>
10. Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода.- Н. Новгород, 2014. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки.
11. К. Топольская. Корректировка на ремонт и оснащение коммуникациями офисных помещений. <http://tmpo.su/korrektirovka-na-remont-i-osnashhenie-kommunikacijami-ofisnyx-pomeshhenij-2/>

ПРИЛОЖЕНИЯ

к отчету № 16/08-2016

- 1. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки**
- 2. Документы оценщика**