



## **ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ**

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

### **Отчет №Н-1904261**

**об оценке рыночной стоимости нежилого  
помещения, кадастровый номер  
77:01:0003018:3911, общей площадью 235,8  
кв.м., расположенного по адресу: г. Москва,  
пер. Басманный 1-й, д. 5/20, стр. 2**

**г. Москва 2019 г.**

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>СОДЕРЖАНИЕ</b> .....	<b>2</b>
<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	<b>3</b>
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b> .....	<b>4</b>
<b>3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ</b> .....	<b>5</b>
<b>4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ</b> ..	<b>6</b>
<b>5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b> .....	<b>7</b>
<b>6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>8</b>
6.1 Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	8
6.2 ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	9
<i>Общая характеристика г. Москвы</i> .....	10
<i>Характеристика Центрального административного округа</i> .....	12
6.3 СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТАМИ ОЦЕНКИ .....	14
6.4 ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
6.5 СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ЗДАНИЙ.....	17
<i>Общее строительно-техническое описание объектов</i> .....	17
<i>Сведения об износе и устареваниях</i> .....	23
Расчет величины физического износа объекта оценки.....	23
Расчет величины функционального устаревания.....	27
Расчет величины экономического (внешнего) устаревания.....	28
Расчет потери стоимости объекта оценки вследствие физического износа, функционального и экономического устаревания .....	29
<b>7. АНАЛИЗ РЫНКА</b> .....	<b>30</b>
7.1 Анализ влияния общей политической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемых объектов .....	31
7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ.....	37
7.3 АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ .....	39
7.4 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОГУТ БЫТЬ ОТНЕСЕНЫ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ.....	47
7.5 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ .....	56
7.6 ОЦЕНКА ЛИКВИДНОСТИ .....	58
7.7 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ .....	60
<b>8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>61</b>
8.1 Этапы проведения оценки .....	61
8.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	61
<i>Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями</i> .....	62
8.3 Подходы к оценке.....	62
8.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	65
<i>Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода</i> .....	65
8.4.1.1 Методология сравнительного подхода .....	65
8.4.1.2 Выбор объектов-аналогов .....	67
Обоснование вносимых корректировок .....	72
8.4.1.3 Заключение о рыночной стоимости на основе сравнительного подхода .....	75
<i>Определение рыночной стоимости объектов оценки на основе доходного подхода</i> .....	76
8.4.1.4 Методология доходного подхода .....	76
8.4.2.4 Определение чистого операционного дохода.....	77
8.4.1.5 Расчет общего коэффициента капитализации.....	85
8.4.1.6 Заключение о рыночной стоимости на основе доходного подхода .....	92
<b>9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ</b> .....	<b>93</b>
9.1 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	93
9.2 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	98
<b>СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ</b> .....	<b>99</b>
1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ.....	99
2. СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА.....	99
3. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА .....	99
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b> .....	<b>100</b>
Приложение №1 .....	100
<b>ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ</b> .....	<b>100</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b> .....	<b>102</b>
Приложение №2 .....	102
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b> .....	<b>111</b>
Приложение №3 .....	111
Приложение №4 .....	117



## ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

107023, Россия, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.

Тел./факс: (495) 258-37-33, 640-65-05

www.ciep.ru

E-mail: mail@ciep.ru

### 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

- ✓ Наименование объекта оценки: нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003018:3911, общей площадью 235,8 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, пер. Басманный 1-й, д. 5/20, стр. 2.
- ✓ Основание для проведения оценки: Договор на проведение оценки №Н-1904261 от 26.04.2019 г.;
- ✓ Цель проведения работ: определение рыночной стоимости объектов оценки.
- ✓ Предполагаемое использование результатов оценки: для целей реализации имущества на торгах в соответствии с ФЗ от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве).
- ✓ Заказчик оценки: Открытое акционерное общество Ремонтно-строительное предприятие «КРИС-В».
- ✓ Дата оценки: 26.04.2019 г.
- ✓ Дата составления отчета: 23.05.2019 г.
- ✓ Срок проведения оценки: 26.04.2019 г. – 25.06.2019 г.

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

Объект оценки	Значение, руб.		
	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003018:3911, общей площадью 235,8 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, пер. Басманный 1-й, д. 5/20, стр. 2	22 381 664	23 471 430	Не применялся
	0,521	0,479	-
<b>Рыночная стоимость, руб. округленно</b>	<b>22 903 662</b>		

#### Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:

Наименование объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. с НДС	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. без учета НДС
Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003018:3911, общей площадью 235,8 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, пер. Басманный 1-й, д. 5/20, стр. 2	235,8	22 903 662	19 086 385

#### Ограничительные пределы полученного результата рыночной стоимости:

Отчет не может быть применен для иных целей, кроме тех, которые указаны в задании на оценку.

**Генеральный директор**

**ООО «Центр независимой экспертизы собственности»:**

**Куликов А.В.**

**Оценщик:**

Член СРО «Региональная ассоциация оценщиков».

Номер по реестру 00484 от 28.10.2014 г.

**Плешкин А.М.**



«25» июня 2019 г.

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</b>	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003018:3911, общей площадью 235,8 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, пер. Басманный 1-й, д. 5/20, стр. 2
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	Описание объекта оценки приведено в разделе 6 Отчета об оценке. Копии документов доступных для оценщика представлены в Приложении к Отчету
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	Право собственности
<b>Собственник объекта</b>	Открытое акционерное общество Ремонтно-строительное предприятие «КРИС-В»
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости объектов оценки
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	Для целей реализации имущества на торгах в соответствии с ФЗ от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная стоимость
<b>Дата оценки</b>	26.04.2019 г.
<b>Дата осмотра</b>	26.04.2019 г.
<b>Дата составления отчета</b>	25.06.2019 г.
<b>Дата (период) проведения оценки</b>	26.04.2019 г. – 25.06.2019 г.
<b>Допущения и ограничения, на которых основывается оценка</b>	Юридическая экспертиза прав на объекты оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.
<b>Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации</b>	Материалы были предоставлены в виде бумажных копий
<b>Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)</b>	Не требуется

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

<p><b>Сведения о Заказчике</b></p>	<p><b>Организационно-правовая форма</b> - Акционерное общество;  <b>Полное наименование</b> – Открытое акционерное общество Ремонтно-строительное предприятие «КРИС-В» (ОАО РСП «КРИС-В»);  <b>ИНН/КПП:</b> 7708005030/771801001  <b>ОГРН:</b> 1027739245027. Дата присвоения ОГРН: 24.09.2002 г.;  <b>Местонахождение:</b> 107076, г. Москва, ул. Короленко, д. 1, корп. 4</p>
<p><b>Сведения об оценщике</b></p>	<p>Фамилия, имя, отчество: Плешкин Андрей Михайлович.  Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: член Саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков (СРО РАО). Номер по реестру 00484 от 28.10.2014 г.  Почтовый адрес центрального офиса СРО РАО: РФ, 350033, г. Краснодар, ул. Ставропольская, 5, оф. 502, 507, 508, тел: +7 (800) 500 61 81, +7 (861) 201 14 04, e-mail: sro.raouyfo@gmail.com; официальный сайт: www.raouyfo.ru.  Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний оценщика в области оценочной деятельности:  Диплом о профессиональной переподготовке ПП №041272, от 24.12.2012 г., РГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет»  Номер и дата выдачи документа, подтверждающего сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности:  Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №013069-2 от 07 июня 2018г.  Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №003994-1 от 28 февраля 2018г.  Страховой полис: № 0991R/776/90646/18 от 19 декабря 2018 г, срок действия договора страхования с 01.01.2019 по 31.12.2019 Страховая сумма 30 001 000 (Тридцать миллионов одна тысяча) рублей.  Стаж работы оценщика в оценочной деятельности: 6 лет (с 2012 г.).  Местонахождение оценщика: РФ, 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.  Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – Общество с ограниченной ответственностью.  Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности».  ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 1027739642006.  Дата присвоения ОГРН: 28 ноября 2002 г.  Страховой полис: № 170D0B40R0038-0003 от 25 декабря 2018 г, срок действия договора страхования с 01.01.2019 по 31.12.2019 Страховая сумма 1 500 000 000 (Один миллиард пятьсот миллионов) рублей.  Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: РФ, 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.  Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: РФ, 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3</p>
<p><b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах</b></p>	<p>К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались</p>
<p><b>Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика</b></p>	<p>Требование о независимости выполнено.</p>

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

1. Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
  2. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась.
  3. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость объекта.
  4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.
  5. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.
  6. Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
  7. При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
  8. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
  9. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
  10. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которых невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
  11. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
  12. Отчет об оценке не может быть использован для иных целей.
  13. В Отчете не учитываются всё множество ценообразующих факторов, так как они могут быть направлены как в сторону незначительного уменьшения, так и в сторону незначительного увеличения стоимости, и не существенно влияют на итоговый результат.
- Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

## 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

- ✓ Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями и дополнениями).
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №297);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №298);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №299);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
- ✓ Международные стандарты оценки МСО 2017 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
- ✓ Стандарт 001 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Общие положения (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
- ✓ Стандарт 002 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
- ✓ Стандарт 003 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Цель оценки и виды стоимости (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
- ✓ Стандарт 004 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Требования к отчету об оценке (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
- ✓ Стандарт 006 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Оценка недвижимости (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.).

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

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

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

## 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 6.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

С целью оценки степени пригодности объектов для коммерческого использования была осмотрена прилегающая зона (окружение).

В период проведения осмотра, Оценщиком была проведена инспекция объектов – осмотр, определение конфигурации, объемно-планировочных решений, состояние отделки и фотографирование.

Оценщик счел целесообразным провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

#### 1. Анализ достаточности информации.

**Достаточный** - удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой; включающий в себя все необходимые условия, вполне обуславливающий.

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

Перечень использованных при проведении оценки данных:

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

Таблица 6.1

№ п/п	Вид документации/Наименование документа
<i>Юридическая документация</i>	
1	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 28.02.2019 г. (копия)
2	Инвентаризационная опись №1 от 19.03.2019 г. (копия)
<i>Техническая документация</i>	
1	Плэтажный план, экспликация из технического паспорта (копия)

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

Анализ данных показал, что для расчета рыночной стоимости оцениваемого имущества с учетом изложенных в Отчете допущений имеется все необходимая информация.

#### 2. Анализ достоверности информации.

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

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

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



## 6.2 ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рамках настоящего Отчета объектом оценки является нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003018:3911, общей площадью 235,8 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, пер. Басманный 1-й, д. 5/20, стр. 2.

Объект оценки находится в 5-10 минутах пешей доступности от станции метро «Комсомольская». Объект оценки имеют хорошую транспортную доступность. Район расположения объекта оценки характеризуется наличием объектов торгово-офисного назначения, а также жилых объектов. Объект расположен в зоне сложившегося района, со средним потоком людей и автотранспорта.

На ниже приведенных картах представлено местоположение объекта оценки.

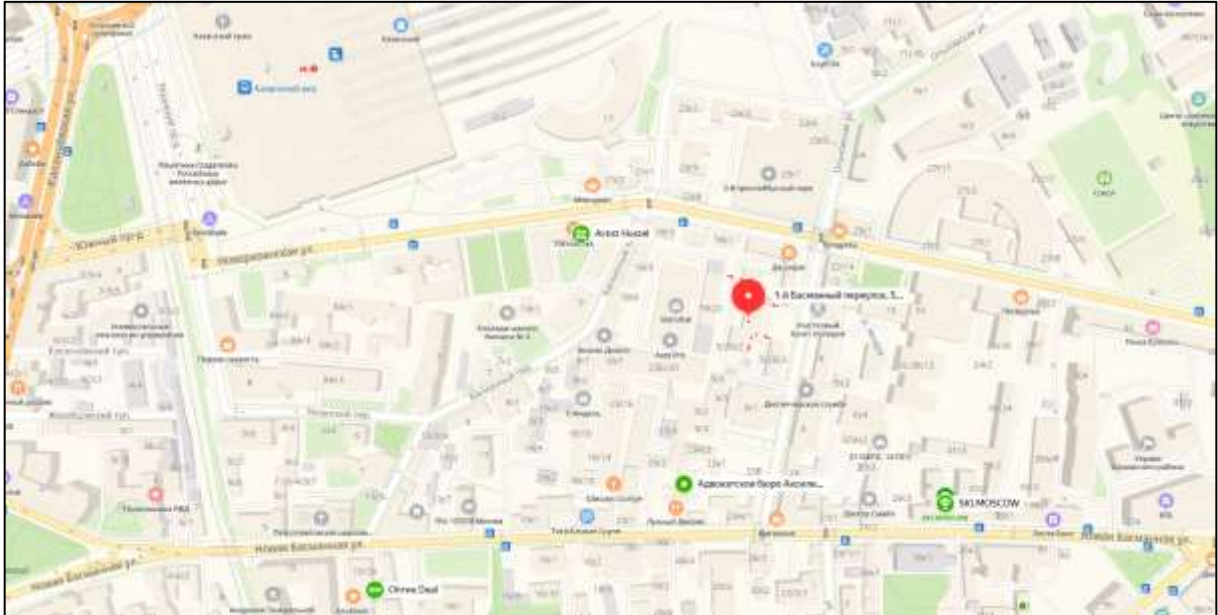


Рисунок 1

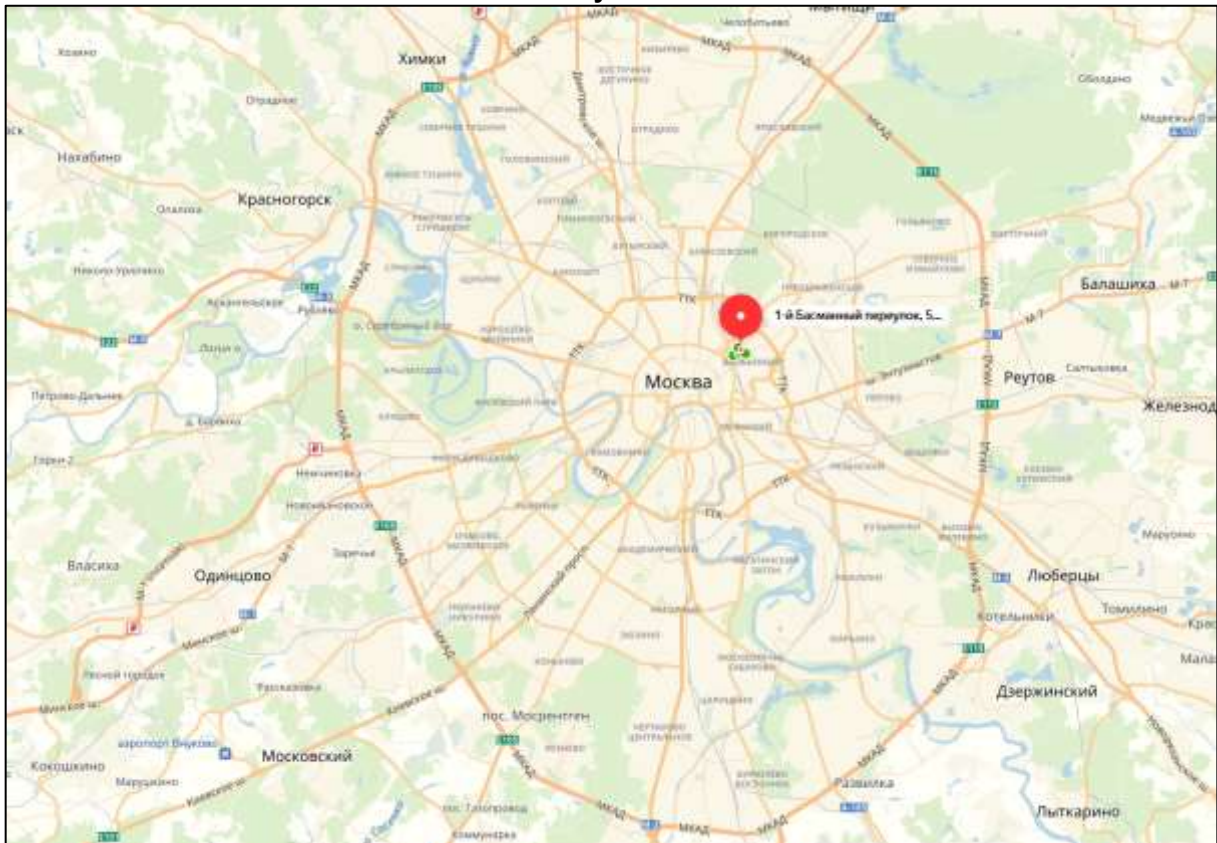


Рисунок 2

## Общая характеристика г. Москвы



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

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

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

Москва — важный туристический центр России. Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список Всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является важнейшим транспортным узлом. Город обслуживают 5 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен.

Москва находится в центре европейской части России, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности (на западе), Москворецко-Окской равнины (на востоке) и Мещёрской низменности (на юго-востоке). Территория города по состоянию на 1 января 2014 года составляет 2561,5 км<sup>2</sup>. Треть (870 км<sup>2</sup>) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД), остальные (1691,5 км<sup>2</sup>) — за ней.

Наивысшая точка находится на Теплостанской возвышенности и составляет 255 м, самая низкая точка — вблизи Бесединских мостов, где река Москва покидает город (высота этой точки над уровнем моря составляет 114,2 м).

Город располагается на обоих берегах реки Москвы, в её среднем течении. Помимо этой реки, на территории города протекает несколько десятков других рек (притоков Москвы), наиболее крупные из которых — Сходня, Химка, Пресня, Неглинная, Яуза и Нищенка (левые притоки), а также Сетунь, Котловка и Городня (правые притоки). Многие малые реки (Неглинная, Пресня и др.) в пределах города протекают в коллекторах. В Москве много и других водоёмов: более 400 прудов и несколько озёр[источник не указан 1362 дня и 13 водохранилищ.

Москва находится в третьем часовом поясе (UTC+3). Используемое время в Москве обозначается по международному стандарту как московское время (MSK). С 26 октября 2014 года смещение относительно всемирного координированного времени UTC составляет 3 часа; а средний астрономический полдень в центре Москвы наступает примерно в 12:30.

На экологическую ситуацию Москвы влияет преобладание западных и северо-западных ветров в городе. Качество городских водных ресурсов лучше на северо-западе города, выше по течению Москвы-реки. Важным фактором улучшения экосистемы города является сохранение и развитие скверов, парков и деревьев внутри дворов, пострадавших в последние годы от точечной застройки.

Экологический мониторинг в Москве осуществляют 39 автоматических стационарных станций, контролирующих содержание в воздухе 22 загрязняющих веществ и его общий уровень загрязнения.

Высокий уровень загрязнения атмосферного воздуха отмечается вблизи крупных автомагистралей и промышленных зон; особенно в центре, в восточной и юго-восточной частях города. Наивысший уровень загрязнения воздуха в Москве наблюдается в районах Капотня, Косино-Ухтомский и Марьино — из-за расположенного в черте города Московского нефтеперерабатывающего завода, Люберецкой и Курьяновской станций аэрации[50][51].

Среди источников загрязнения Москвы на первом месте стоят выхлопные газы автотранспорта. Воздух загрязняют также теплоэлектростанции, фабрики и заводы, испарения раскалённого асфальта.

По версии консалтинговой компании Mercer, Москва признаётся одной из самых загрязнённых столиц Европы (так, в рейтинге за 2007 год Москва заняла 14-е место по уровню загрязнённости среди столиц мира).

Москва - крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, большая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё. Москва — крупный центр машиностроения, в том числе энергомашиностроения, станко-, судо-, приборостроения; чёрной и цветной металлургии (производство алюминиевых сплавов), химической, лёгкой, полиграфической промышленности. Но в последние годы идет процесс переноса производств за пределы Москвы. По данным на 2008 год, по объёму ВВП (321 млрд \$) Москва находилась на 15 месте среди крупнейших городов мира.

Промышленное производство за 2007 год в Москве выросло на 11,5 %. На территории города действует значительное количество предприятий оборонной промышленности. В городе имеется сильная научная и технологическая база по производству опико- и радиоэлектронных приборов, авиационной и космической аппаратуры, высокоточных механических приборов.

Москва является крупнейшим в стране инженерным центром, здесь проектируется значительная часть российской продукции, (особенно авиационной, космической, ядерной и вооружения), разрабатываются технологии её изготовления, исследуются материалы. Оборот розничной торговли в 2007 году составил 2040,3 млрд руб. (рост по отношению к 2006 году — 105,1 %), оборот оптовой торговли, в свою очередь, составил 7843,2 млрд руб. (рост к 2006 году — 122,3 %), объём платных услуг населению — 815,85 млрд руб. (это 24 % от объёма услуг по всей России).

По данным компании «Ernst & Young» за 2011 год, Москва занимает 7-е место среди европейских городов по инвестиционной привлекательности, причём её рейтинг растёт.

В городе работают шесть операторов сотовой связи, три из которых предоставляют услуги в стандартах GSM, UMTS (3G) и LTE («МТС», «МегаФон», «Билайн»); один в стандартах UMTS и LTE («Tele2»); оставшиеся два предоставляют беспроводной интернет в стандарте LTE («Yota» и «Скай Линк»), оба эти оператора не являются независимыми и принадлежат «МегаФону» и «Tele2» соответственно. На базе сетей некоторых из вышеперечисленных операторов работают виртуальные операторы.

По данным (2011) журнала Forbes, Москва занимает 1-е место среди городов мира по числу долларовых миллиардеров (79 человек). Журнал Foreign Policy ставит Москву в 2010 году на 25 место глобальных городов, вносящих значительный вклад в развитие мировой цивилизации.

Тем не менее, по рассчитанному Росстатом в 2011 году индексу стоимости жизни Москва оказалась не самым дорогим городом России, «уступив» целому ряду сибирских и северных городов.

В 2012 году Москва заняла заняла 1-е место в Рейтинге качества городской среды, составленном Министерством регионального развития РФ, Российским союзом инженеров, Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, а также Московским государственным университетом им. М. В. Ломоносова.

Москва — крупнейший транспортный узел страны. Город находится в самом центре паутины железных дорог и федеральных автомагистралей. Объём пассажирских перевозок в Московском транспортном узле по оценке на 2013 год составляет 11,5 млрд человек. Внутри города развиты многие виды общественного транспорта, с 1935 года работает метрополитен; общественным транспортном осуществляется 76 % пассажирских перевозок.

Москва — крупный мировой научный центр, представленный научно-исследовательскими институтами, работающими во многих отраслях, такими как ядерная энергетика, микроэлектроника, космонавтика и другие.

Первые научные исследования в Москве начали проводиться в Московском университете с 1755 года. В XIX веке при университете стали возникать научные сообщества, изучавшие историю России, медицину, физику, русский язык и другие науки.<sup>1</sup>

### Характеристика Центрального административного округа



Центральный административный округ (ЦАО) расположен в центре Москвы и включает в себя 10 районов.

Центральный административный округ города Москвы располагается в центральной части столицы. Он является одним из 12 округов, на которые разделена Москва. Территория ЦАО составляет 66,18 кв. км, население – около 750 тыс. человек. Всего ЦАО состоит из 10 районов Москвы.

Площадь округа занимает 6% на карте Москвы. Его границы практически идентичны черте города до 1912 года. Количество учреждений и организаций на территории ЦАО не имеет равных во всей столице. Тут расположено огромное количество театров, государственных учреждений (в том числе Кремль, большинство министерств РФ, Дом

правительства РФ, Совет Федерации, Госдума), офисных зданий, торговых центров и др.

Шесть из девяти вокзалов Москвы находятся на территории Центрального административного округа. Все крупные промышленные предприятия и массивы стараются переносить с округа за черту города. На их месте организовываются культурные центры и офисы. Поэтому основное количество памятников культуры, как столицы, так и всей страны сосредоточены именно здесь. Особенно интересны такие культурные объекты, как Московский Кремль, Государственная Третьяковская галерея, Российская Государственная библиотека. Кроме того, на территории ЦАО располагаются крупные торговые залы (ГУМ, ЦУМ и др.), а также рестораны, кафе, бары и другие заведения.<sup>2</sup>

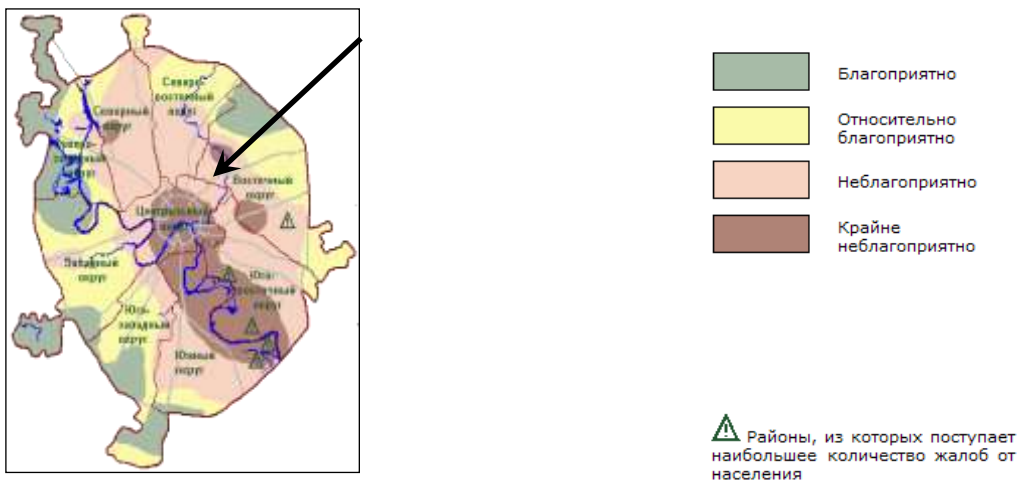


Рисунок 3. Экологическая карта г. Москвы

На основании проведенного анализа местоположения объектов Оценка сделал выводы. Информация по данным выводам представлена в таблице ниже.

Таблица 6.2

### Анализ местоположения объектов оценки

Местонахождение объектов оценки	
Адрес расположения	г. Москва, пер. Басманный 1-й, д. 5/20, стр. 2
Административный округ, район	Красносельский
Плотность застройки	Умеренная
Удаленность от ст. метрополитена	8 минут
Тип застройки окружения	Жилая, коммерческая застройка
Характеристика доступности	Асфальтовое покрытие дорог
<i>Состояние окружающей среды</i>	

<sup>1</sup> Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0>

<sup>2</sup> Сайт: <https://www.moscowmap.ru/okruga/cao.html>

Местонахождение объектов оценки	
Запыленность и загазованность воздуха	В пределах нормы
Уровень шума	В пределах допустимых норм
Интенсивность движения транспорта	Средняя
<i>Благоустройство территории</i>	
<i>озеленение</i>	Деревья и газоны (незначительно)
<i>уличное освещение</i>	Имеется
<i>подъездные пути</i>	Асфальтовое покрытие
<i>автостоянка</i>	Имеется, наземная
<i>Удаленность от центров жизнеобеспечения</i>	
Объекты инфраструктуры:	Шаговая доступность до объектов инфраструктуры
Главные автомагистрали:	Ул. Новая Басманная, ул. Новорязанская

*Источник информации: анализ, проведенный Оценщиком*

**Вывод: на основании выше представленных данных можно сделать заключение о средней привлекательности оцениваемой недвижимости, что обусловлено следующими факторами:**

- ✓ **местоположение Объекта оценки коммерчески привлекательно;**
- ✓ **объект расположен в 8 минутах от станции метрополитена;**
- ✓ **плотность застройки района расположения объекта оценки – средняя.**

### 6.3 СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТАМИ ОЦЕНКИ

На дату оценки Заказчиком была предоставлена правоподтверждающая документация на оцениваемый объект недвижимости - выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Таким образом, в рамках настоящего Отчета Оценщик осуществлял юридическое описание объекта оценки на основании выше указанного документа.

Описание юридического статуса нежилого помещения представлено ниже в таблице.

Таблица 6.3

#### Юридическое описание объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Местоположение	Правоустанавливающий документ	Площадь, кв.м.	Вид права	Форма собственности	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении и каждой из частей объекта оценки	Правообладатель объекта	Функциональное назначение
1	Нежилое помещение	г. Москва, пер. Басманный 1-й, д. 5/20, стр. 2	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 28.02.2019 г.	235,8	Право собственности	Частная	Право собственности. Обременения не учитываются.	ОАО РСП «КРИС-В»	Общественно - деловое/свободное

Источник информации: данные представленные Заказчиком

Юридическое описание земельного участка, на котором расположено оцениваемое здание, представлено ниже.

#### Имущественные права на помещение

В рамках настоящего Отчета рассматривается право собственности на помещение.

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

#### Обременения оцениваемых прав:

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца или арендатора имущества и ожидания предполагаемого инвестора. В ходе проведения оценочных работ, Оценщиком не было выявлено обременений (ограничений) прав на оцениваемый объект.

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

- Исходя из представленных Заказчиком документов, объект оценки не обременен какими-либо правами третьих лиц (залогом, сервитутами, арендой, др.), а также обеспечительными мерами или иными ограничениями, наложенными судом или судебными приставами-исполнителями, не учтенными при оценке.
- Юридическая экспертиза прав и наличие/отсутствия обременений на объект оценки не производилась.

**Вывод:**

*При составлении юридического описания юридическая экспертиза прав на оцениваемые объекты Оценщиком не производилась. Юридическое описание было составлено путем анализа данных Заказчика.*

*В результате проведения анализа, Оценщик заключил, что на дату оценки права на помещение зарегистрированы в установленном порядке. Собственником оцениваемого помещения является ОАО РСР «КРИС-В».*

*Таким образом, в рамках настоящего Отчета Оценщик исходил из следующего допущения:*

- *права на оцениваемые объекты зарегистрированы в установленном порядке и не обременены правами третьих лиц.*

#### **6.4 ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Экономическое описание объектов оценки заключается в раскрытии информации о балансовой принадлежности объектов и порядке учета в бухгалтерской документации компании - балансодержателя. Согласно п.8 ФСО № 3 балансовая стоимость объекта оценки указывается в отчете об оценке при наличии подобных сведений. Данное описание в рамках настоящего Отчета было составлено Оценщиком на основании информации, предоставленной Заказчиком.

*Таблица 6.4*

*Источник информации: данные представленные Заказчиком*



## 6.5 СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ЗДАНИЙ

Строительно-техническое описание объектов было составлено на основании следующих источников информации:

- *Данных, предоставленных Заказчиком.*
- *Данных, полученных Оценщиком из открытых источников.*

В рамках настоящего Отчета объектами оценки являются:

Таблица 6.5

Наименование объекта	Местоположение	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер
Нежилое помещение	г. Москва, пер. Басманный 1-й, д. 5/20, стр. 2	235,8	77:01:0003018:3911

### Общее строительно-техническое описание объектов

Объект оценки общей площадью 235,8 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, пер. Басманный 1-й, д. 5/20, стр. 2 представляет собой нежилое помещение общественного/свободного назначения.

На дату осмотра объект оценки находится в удовлетворительном состоянии. Подробное строительно-техническое описание оцениваемого помещения представлено ниже в таблице.

Таблица 6.6

### Строительно-техническое описание зданий

№ п/п	Наименование объекта	Местоположение	Площадь, кв.м.	Этаж / этажность	Материал стен	Год ввода в эксплуатацию	Функциональное назначение	Текущее использование	Класс конструктивной системы
1	Нежилое здание	г. Москва, пер. Басманный 1-й, д. 5/20, стр. 2	235,8	Подвал / 6	кирпичный	1927	Общественно-деловое/свободное	По функциональному назначению	КС-1

Таблица 6.7

### Материалы фото-фиксации Фасад, окружение



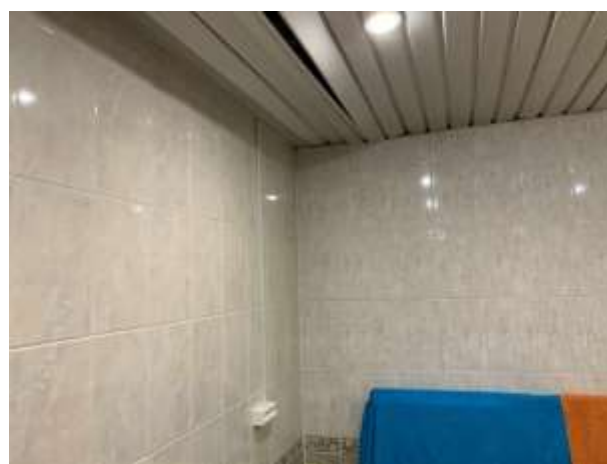




*Состояние внутренней отделки*









Источник: данные визуального осмотра

**Вывод:** Объект оценки представляет собой нежилое помещение. В соответствии с объемно-планировочными характеристиками объект может быть использован в качестве общественных помещений. Рассматриваемый объект находится в удовлетворительном состоянии, отделка внутренних помещений простая, рабочее состояние.

### Сведения об износе и устареваниях

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

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

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

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

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

где:

$AD$  – накопленный износ, %;

$D$  – физический износ, %;

$FO$  – функциональное устаревание, %;

$EO$  – Экономическое (внешнее) устаревание, %.

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

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

Различают устранимый и неустранимый физический износ.

Устранимым считается такой износ, издержки, на устранение которого целесообразны, то есть издержки меньше вклада в рыночную стоимость объекта из-за устранения износа.

Физический износ, издержки, на устранение которого экономически нецелесообразны, считается неустранимым.

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

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

**Экономическое (внешнее) устаревание** (*external obsolescence*) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту (МСО).

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

### Расчет величины физического износа объекта оценки

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

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

- ✓ Экспертный метод;
- ✓ Метод разбивки.

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

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

$$\text{Ифиз} = \frac{V_x}{V_{cc}} \times 100\%, \text{ где}$$

- ✓  $V_x$  – фактический (хронологический) возраст объекта оценки;
- ✓  $V_{cc}$  – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

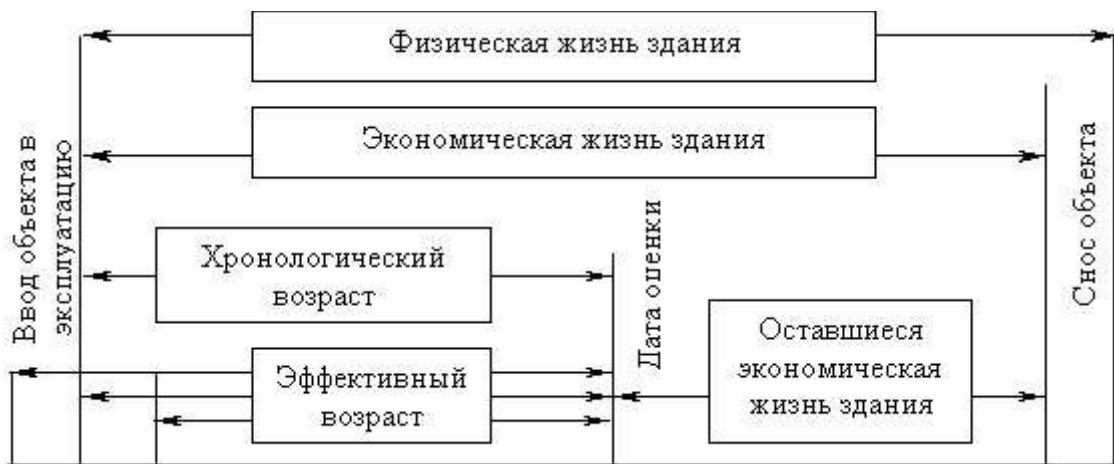
**Метод эффективного возраста.** Базовая формула для расчета имеет 3 варианта написания:

$$\text{Ифиз} = \frac{V_{\text{э}}}{V_{cc}} \times 100\% = \frac{(V_{cc} - V_{\text{ост}})}{V_{cc}} \times 100\% = \left(1 - \frac{V_{\text{ост}}}{V_{cc}}\right) \times 100\%,$$

где

- ✓  $V_{\text{э}}$  – эффективный возраст объекта оценки, т.е. на какой возраст выглядит объект;
- ✓  $V_{\text{ост}}$  – остающийся срок экономической жизни;
- ✓  $V_{cc}$  – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

На рис.1 приведена графическая интерпретация этих понятия.



**Рисунок 4. Периоды жизни здания и характеризующие их оценочные показатели**

В соответствии с классификационной таблицей распределения зданий по группам капитальности<sup>3</sup>, в зависимости от материала фундамента, стен и перекрытий, данные здания относятся к I группе капитальности (срок эксплуатации 175 лет).

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

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

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

Тогда величина износа выражается формулами:

<sup>3</sup>

Источник информации: сайт [http://www.all-stroy.su/stoitelnue\\_rabotu\\_pri\\_rekonstr/Klassifikatsiya\\_zdanij\\_po\\_kapitalnosti.htm](http://www.all-stroy.su/stoitelnue_rabotu_pri_rekonstr/Klassifikatsiya_zdanij_po_kapitalnosti.htm)



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

или

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

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

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

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

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

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

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

Величины неустраняемого износа определяются от стоимости элементов с учетом устранимого износа. Общий физический износ определяется путем суммирования отдельных видов износа. При этом в рамках реализации метода разбивки на различных этапах расчета могут применяться и метод компенсации затрат, и метод хронологического возраста, и экспертный метод.

Источник: <http://www.ocenchik.ru/docs/943.html>

### **Обоснование выбора метода**

С целью учета фактического состояния каждого из конструктивных элементов, Оценщик счел целесообразным применить экспертный метод.

Величина физического износа для данных объектов была рассчитана с помощью метода экспертизы состояния.

При данном методе физический износ здания определяется по формуле:

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

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

Расчет физического износа осуществлялся экспертно в соответствии со шкалой экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов

недвижимости, представленной ниже.

Таблица 6.8

**Шкала экспертных оценок технического состояния недвижимости Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств**

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

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

Таким образом, на основании данных визуального осмотра и данных таблицы, представленной выше, износ для объекта оценки составит:

Таблица 6.9

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м.м.	Физический износ (D)
1	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003018:3911, общей площадью 235,8 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, пер. Басманный 1-й, д. 5/20, стр. 2	235,8	40%

Учитывая выше изложенное, в соответствии с «Методикой определения износа гражданский зданий» (источник информации: <http://www.alppp.ru/law/zakonodatelstvo-o-zhilishe/inye-voprosy/1/metodika-opredelenija-fizicheskogo-iznosa-grazhdanskih-zdanij.pdf>) техническое состояние объектов оценки может быть охарактеризовано как удовлетворительное.

### Расчет величины функционального устаревания

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

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

**Функциональное (моральное) устаревание объекта оценки** - функция, зависящая и определяемая через соотношение соответствия разных существующих показателей (параметров эксплуатационных качеств) в объекте оценки современным показателям, требованиям, нормам, правилам и т.п.

Функциональное (моральное) устаревание объекта оценки - величина характеризующая степень несоответствия основных параметров эксплуатационных качеств (ПЭК) (эксплуатационно-технических характеристик (ЭТХ)), определяющих условия жизнедеятельности людей, объема и качества предоставляемых услуг современным требованиям. Функциональное устаревание в конечном итоге выражается в денежном эквиваленте (потеря в стоимости объекта недвижимости, вследствие необходимости привлечения дополнительных затрат па устранение, имеющегося функционального устаревания).

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

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

К параметрам эксплуатационных качеств зданий и сооружений относятся:

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

На рис. 2 представлена обобщенная классификация основных видов функционального устаревания.

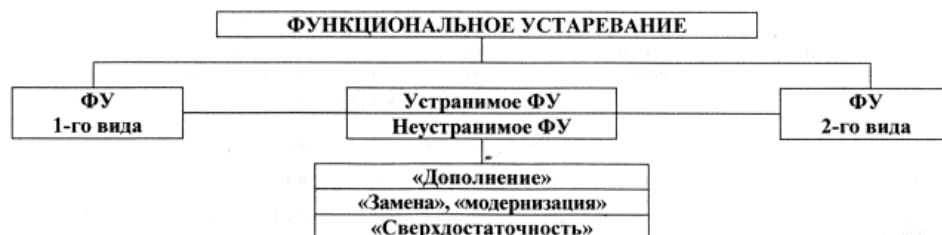


Рисунок 5. Основные виды функционального устаревания<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Источник: <http://base1.gostedu.ru/46/46731/>

Объемно-планировочные решения рассматриваемого объекта недвижимости позволяют использовать его в соответствии с целевым назначением. Таким образом, по мнению Оценщика, по состоянию на дату оценки, функциональный износ Оценщиком был определен на уровне 0%.

### **Расчет величины экономического (внешнего) устаревания**

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

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

Для оценки экономического устаревания могут применяться следующие методы:

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

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

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

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

Применение данных методов в стандартном виде затруднено по следующим причинам:

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

В последние годы были предложены следующие методы определения экономического устаревания:

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

В этом случае величина экономического устаревания определяется по следующей формуле:

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

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

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

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

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

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

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

Все методы основаны на сравнении аналогичных объектов в двух состояниях:

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

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

*Так как отсутствуют какие-либо факторы внешнего экономического устаревания, Оценщик принял величину экономического устаревания на уровне 0%.*

#### **Расчет потери стоимости объекта оценки вследствие физического износа, функционального и экономического устаревания**

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

*Таблица 6.10*

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

№п/п	Наименование объекта	Физический износ, D	Функциональное устаревание, FO	Внешнее устаревание, EO	Накопленный износ, AD
1	Нежилое помещение	40%	0%	0%	40%

*Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)*

#### **Вывод:**

**Строительно-техническое описание Объектов оценки было составлено на основании данных, предоставленных Заказчиком, а также согласно данным визуального осмотра.**

**Проведенное строительно-техническое описание позволило сделать следующие заключения:**

- ✓ **Объект оценки представляет собой нежилое помещение;**
- ✓ **Здание обеспечено всеми необходимыми инженерными коммуникациями: электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение.**
- ✓ **По состоянию на дату оценки физический износ здания составляет 40%, то есть его техническое состояние в целом может быть охарактеризовано как удовлетворительное.**

## 7. АНАЛИЗ РЫНКА

Анализ рынка проводится в целях определения наилучшего и эффективного использования Объекта.

В соответствии с п. 10 ФСО №7: «Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

В соответствии с п. 10 ФСО №7: «Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

1. анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
2. определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.
3. анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
4. анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
5. основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется исходя из принципа достаточности.

## 7.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

### Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

**Основные экономические показатели Российской Федерации** (в сопоставимых ценах)  
(далее **зеленым** цветом выделены положительные тенденции, **красным** - отрицательные)

Таблица 7.1

	Февраль 2019г.	В % к		Январь- февраль 2019г. в % к январю- февралю 2018г.	Справочно		
		февралю 2018г.	январю 2019г.		февраль 2018г. в % к февралю 2017г.	январю 2018г.	январь- февраль 2018г. в % к январю- февралю 2017г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	103626,6 <sup>1)</sup>	102,3 <sup>2)</sup>			101,6 <sup>3)</sup>		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		102,1	100,7	101,2	103,5	99,0	103,3
Индекс промышленного производства <sup>4)</sup>		104,1	100,4	102,6	103,2	97,5	102,8
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	193,6	101,0	110,4	100,9	102,3	110,0	102,3
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	438,4	101,7	91,0	102,1	102,1	91,7	101,6
в том числе железнодорожного транспорта	199,4	101,3	90,4	101,9	103,8	91,3	104,9
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	138,0	100,3	96,3	100,4	97,9	96,4	98,9
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2440,4	102,0	97,6	101,8	102,0	97,2	102,5
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	782,8	102,3	99,4	101,6	101,5	97,9	102,2
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	46,3 <sup>5)</sup>	92,1 <sup>6)</sup>	72,5 <sup>7)</sup>		128,7 <sup>6)</sup>	81,5 <sup>7)</sup>	
в том числе:							
экспорт товаров	29,8	88,8	72,1		132,1	89,5	
импорт товаров	16,5	98,7	73,1		122,4	69,0	
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	17595,0 <sup>8)</sup>	104,3 <sup>2)</sup>			104,8 <sup>3)</sup>		
Индекс потребительских цен		105,2	100,4	105,1	102,2	100,2	102,2
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>4)</sup>		109,0	100,1	109,5	105,7	100,9	105,4
Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций:							
номинальная, рублей	43030 <sup>9)</sup>	106,0 <sup>9)</sup>	101,8 <sup>9)</sup>	106,1 <sup>9)</sup>	112,9	102,7	113,6
реальная		100,7 <sup>9)</sup>	101,4 <sup>9)</sup>	100,9 <sup>9)</sup>	110,5	102,5	111,2
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,7	96,0	99,7	94,8	90,0	97,2	90,7
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,8	99,9	108,8	97,1	86,1	102,7	86,4

1) Данные за 2018г. (первая оценка). 2) 2018г. в % к 2017 году. 3) 2017г. в % к 2016 году. 4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений". 5) Данные за январь 2019 года. 6) Январь 2019г. и январь 2018г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 7) Январь 2019г. и январь 2018г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах. 8) Данные за январь-декабрь 2018 года. 9) Предварительная оценка..

Динамика роста ВВП в 2018 году положительна (+2,3%).

**Инфляция** по итогам февраля 2019г. к февралю 2018г. составила +5,2%. г/г. Рост обусловлен увеличением денежной массы из-за роста объемов кредитования при недостаточном росте производства на фоне низкой предпринимательской и потребительской активности, низких реальных доходов населения и низкого спроса.

Рост **промышленного производства** январь-февраль 2019г. составил +2,6%,  **грузооборота** - +2,1%, **розничного товарооборота** - +1,8%. **Внешнеторговый оборот** за 2018 год вырос на +17,1%, в январе 2019г. снизился - -7,9% при сохранившемся положительном сальдо т.б.

Таким образом, общая динамика развития экономики в 2019 году в целом положительная и является продолжением роста 2018 года:

Таблица 7.2

	2018 г.	В том числе			
		I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал
<b>Валовой внутренний продукт в рыночных ценах</b>	<b>102,3</b>	<b>101,9</b>	<b>102,2</b>	<b>102,2</b>	<b>102,7</b>
в том числе:					
сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	98,0	99,4	97,4	95,2	102,3
добыча полезных ископаемых	103,9	101,2	101,9	104,7	107,7
обрабатывающие производства	101,6	102,9	102,5	101,3	100,2
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	101,5	102,8	100,8	101,0	101,2
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	101,2	95,4	97,0	104,3	106,5
строительство	104,7	102,9	103,1	106,6	104,9
торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	102,2	100,9	103,3	102,2	102,2
транспортировка и хранение	103,0	102,5	103,0	103,2	103,2
деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	106,2	104,7	107,2	108,1	104,4
деятельность в области информации и связи	101,8	104,2	99,2	101,3	102,7
деятельность финансовая и страховая	106,2	103,5	106,1	107,0	107,9
деятельность по операциям с недвижимым имуществом	100,2	100,2	100,2	100,2	100,3
деятельность профессиональная, научная и техническая	101,1	101,4	101,7	101,6	100,1
деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	102,6	102,8	102,4	102,4	102,9
государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	103,3	103,3	103,3	103,3	103,3
образование	101,5	101,4	101,4	101,4	101,7
деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	100,0	99,7	99,7	99,9	100,4
деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	100,6	100,4	100,5	100,8	100,6
предоставление прочих видов услуг	103,7	102,8	103,4	104,1	104,3
деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	98,0	98,0	98,0	98,0	98,0
<b>Чистые налоги на продукты</b>	<b>102,4</b>	<b>102,4</b>	<b>102,3</b>	<b>102,2</b>	<b>102,7</b>



Итогом исполнения **федерального бюджета** за 2018 год стало превышение доходов над расходами в сумме **+5,536** трлн.руб. (**+39,8%**), с учетом внебюджетных фондов - **+3,036** трлн.руб. Исполнение госбюджета характеризуется стабильным и значительным из года в год профицитом.

**Государственные целевые программы.** На 03.04.2019 года в России реализуется 43 государственные программы, на которые направлено около 60% Федерального бюджета в сумме **11136,3** млрд.руб., по пяти основным направлениям: социального, экономического, государственного, регионального и оборонного развития.

**Золотовалютные резервы** Российской Федерации (хранящиеся в Банке России) на 22.03.2019 составили 487,1 млрд долл. США (**+6,4%** г/г), что обеспечивает полное покрытие внешнего долга и гарантии стабилизации в чрезвычайных случаях.

**Государственный внешний долг** Российской Федерации (гос. и муниц. органов управления и Центрального банка) на 01.03.2019г. – 47,56 млрд. долл. США (**-23,3%**). Общий внешний долг предприятий и организаций Российской Федерации по состоянию на 1 января 2019 года составил 454 млрд долл. США, уменьшившись за прошедший год на 64,1 млрд долл. США, или на 12,4%.

**Ключевая ставка** повышена Банком России 17.12.2018г. до **7,75%** годовых. Повышение ставки призвано сдерживать необеспеченное кредитование и инфляцию, но не способствует экономическому росту.

**Средства организаций и физ. лиц** в банках (счета, банковские депозиты и вклады) в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах растут высокими темпами и на 01.01.2019 г. составили 60,2 трлн. руб. (**+15,3%** г/г).

**Объем предоставленных кредитов** организациям и предпринимателям в рублях и иностранной валюте с начала года на 01.01.2019 года: – 45,0 трлн. руб. (**+16,9%** г/г), задолженность составила 32,2 трлн. руб. (+10,3%), в т.ч. просроченная 2,1 трлн.руб. (**+7,8%** г/г - меньше роста выданных кредитов и задолженности).

Кредиты физическим лицам на 01.01.2019 года - 12,456 трлн. руб. (**+35,0%** г/г). Задолженность - 14,9 трлн. руб. (**+22,8%** г/г), в т.ч. просроченная - сократилась до 0,76 трлн. руб. (**-10,5%** г/г), составив **5,1%** от задолженности).

Ипотечных жилищных кредитов предоставлено 3,02 трлн.руб. (**+48,7%** г/г), общая задолженность по ним – 6,4 трлн.руб. (**+23,6%** г/г), из них просроченная - **1,0%** от задолженности.

Т.о. в банковской сфере тенденции положительные – идет нормальное увеличение средств юридических и физических лиц на счетах в банках и контролируемый значительный рост объемов кредитования при нормальной просроченной задолженности.

**В строительстве** объем СМР за 2018г. составил 8385,7 млрд. руб. (**+5,3**), в январе-феврале 2019г. **+0,2%**. Физические объемы жилищного строительства (75,3 млн. кв.м. общей площади жилых помещений) за 2018 год снизились на **4,9%**, при том, что ВВП по ППС показывает лучшую динамику:



Рисунок 6

Снижение строительной активности объяснимо уменьшением спроса на жилье на фоне роста цен на товары и услуги первой необходимости, на фоне инвестиционного и покупательского пессимизма, на фоне негатива в СМИ о санкциях Запада и изоляции России.

В то же время, стабильный экономический рост и государственная поддержка (госпрограммы развития жилищного кредитования, льготы при ипотечном кредитовании) способствуют коррекции и балансу цен на рынке недвижимости:

**Динамика ввода в действие жилых домов<sup>1)</sup>**  
в % к среднемесячному значению 2016г.

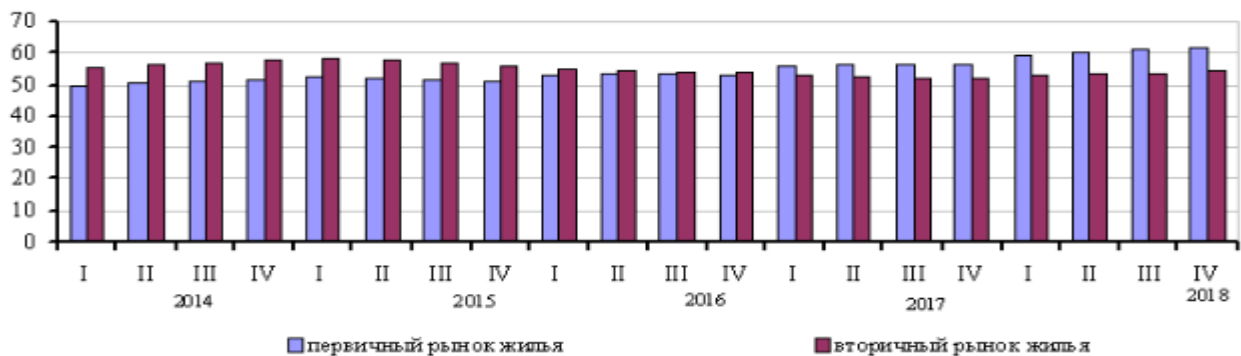


<sup>1)</sup> Оценка данных с исключением сезонного фактора осуществлена с использованием программы "JDemetra+".  
При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.

**Рисунок 7**

### Средние цены на первичном и вторичном рынках жилья в Российской Федерации в 2014–2018гг.

на конец квартала, тысяч рублей за 1 кв. метр общей площади



**Рисунок 8**

### Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости

Любая национальная экономика, в целом, и рынки, в том числе рынок недвижимости, в частности, могут развиваться лишь в условиях стабильности и безопасности, в условиях предпринимательской свободы и гарантии охраны собственности, в условиях благоприятной финансово-кредитной и налоговой политики, в условиях роста доходов населения и бизнеса.

Сегодня мы наблюдаем глобальные противоречия между странами по линии обладания природными ресурсами, эффективными технологиями, инвестициями. Африка, Латинская Америка, Азия и Азиатская часть России и другие регионы мира, богатые запасами нефти, газа, руд, привлекают мировой бизнес, уже выработавший основные природные ресурсы своих территорий (Западная Европа, Северная Америка, Япония). С другой стороны, национальные государства территорий, богатых невозобновляемыми природными ископаемыми, стремятся использовать свои ресурсы в интересах развития собственной страны и привлечь для этого самые современные технологии. Те страны, которые могут защитить свои национальные интересы, привлечь и использовать мировые научные и технологические достижения и финансовые инструменты, смогут обеспечить и развитие собственной страны, благополучие своего народа.

Восстановление России, её экономики и оборонного потенциала, становление независимых государств Африки, Азии и Латинской Америки, высокие темпы развития Китая и Индии, борьба индустриально развитых стран (США, Западная Европа, Япония) за контроль над мировыми энергетическими, технологическими и интеллектуальными ресурсами привели в последние десятилетия к противостоянию между странами Запада, с одной стороны, и странами с огромным потенциалом развития (Россия, Китай, Иран, Венесуэла), с другой.

Учитывая сложившуюся во второй половине 20-го века жесточайшую конфронтацию Вашингтона и Москвы, грозящую перерасти в 50-70-х годах в третью мировую войну, сегодняшние агрессивные действия США в приграничных с Россией странах, политическое и военное вмешательство Запада во внутренние дела других суверенных стран, подчинение их национальных элит нарушают баланс сил, сложившийся по результатам Второй мировой войны, и ведут к глобальному переделу мира. В условиях такой конфронтации ядерный паритет России и Запада является гарантией ненападения на нашу страну. Именно поэтому сегодня для России важнейшей задачей является поддержание и совершенствование оборонного потенциала на самом современном уровне. Только в условиях мира и безопасности страна способна развивать собственную экономику, социальные и общественные институты в интересах собственного народа.

За последние двадцать лет в России сложилась стабильная система общественно-экономических отношений, основанных на многоукладности, на разных формах собственности, суть которой состоит в реализации экономической свободы гражданина с учетом интересов общества и государства. За это время, благодаря укреплению государственной структуры и дисциплины, удалось сбалансировать экономику и финансы, стабилизировать работу большинства предприятий, социальные институты (пенсионную систему, систему медицинского обслуживания, систему социальной помощи), улучшить материальное и социальное положение населения. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение не только по продуктам питания и бытовым товарам, но и по продукции производственного назначения. Рынок освободил экономику от неэффективных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства всех отраслей экономики, росту конкурентоспособности и «специализации» страны в мировом разделении труда, как крупнейшего и высокотехнологичного производителя и поставщика энергоресурсов. Даже в условиях нарастающего давления Запада многие страны и деловые круги видят в России гаранта безопасности, соблюдения международного права и большие экономические перспективы сотрудничества. Подтверждением этому является значительный рост внешнеторгового оборота России с большим положительным сальдо торгового баланса, что обеспечивает успешное обслуживание внешнего государственного долга, накопление золотовалютных резервов и выполнение госпрограмм структурного развития экономики страны. Важнейшим условием дальнейшего экономического развития страны является развитие транспортной и инженерной инфраструктуры: строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. С большим опережением планируемых сроков построен и введен в эксплуатацию крупнейший в Европе и России Крымский мост. Развиваются коммерческие отношения с компаниями Западной Европы, Китая, Турции, Японии, Индии, Ирана, многих других стран. Росатом занимает 67% мирового рынка строительства атомных электростанций. Портфель заказов на строительство АЭС превышает 133 млрд. долл. Строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем и Ираном прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с севера на юг, развивается инфраструктура северного морского пути.

Наиболее значимые объекты, запланированные к вводу в действие в 2019 году:

- газопровод «Сила Сибири» (первые поставки по нему - на декабрь 2019г.),
- газопровод «Северный поток-2»,
- наземная часть газопровода «Турецкий поток»,
- железнодорожная часть Крымского моста,
- первый энергоблок Белорусской атомной электростанции,
- в Калининградской области - комплекс по производству, хранению и отгрузке сжиженного природного газа, а также международный грузопассажирский терминал,
- завершение строительства первого железнодорожного и автомобильного мостов через р.

Амур в Китай,

- масштабные авиационные и космические проекты, строительство атомных ледоколов и многие другие.

Реализация этих проектов усиливает значение России в мире, что, несомненно, положительно отразится в дальнейшем и на экономике, и на доходах, и, соответственно, на рынке недвижимости.

**Ключевые экономические показатели России показывают динамику роста:** сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется развитием дефицитных отраслей и производств. Тем самым, корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. Вместе с тем, можно констатировать, что восстановление потребительского спроса после падения 2015-2016гг. происходит низкими темпами. В результате, рост экономики недостаточный, особенно, учитывая низкую расчетную базу предшествующих лет.

Период 2018 - начало 2019 гг. отмечен стабилизацией строительной отрасли после падения темпов строительства в 2015-2017 годах. Медленное восстановление рынка недвижимости обусловлено покупательской неуверенностью, учитывая, что инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требуют благоприятной перспективы на десятки лет вперед, чего мы не наблюдаем с 2014 года. Из-за падения мировых цен нефти в 2015г. (и, как следствие, доходов бюджета и девальвации рубля, негативных потоков СМИ о конфронтации Запада с Россией) снизился потребительский спрос, спрос на дорогостоящие товары и снизилась активность рынков недвижимости. Впоследствии коррекция цен недвижимости 2015 – 2017 гг. оздоровила этот рынок и при общеэкономическом росте создаёт основу его дальнейшего поступательного развития.

*Источники:*

1. [http://www.gks.ru/free\\_doc/doc\\_2019/social/osn-02-2019.pdf](http://www.gks.ru/free_doc/doc_2019/social/osn-02-2019.pdf),
2. <http://www.cbr.ru/statistics/?PrId=ipoteka>,
3. <https://www.minfin.ru/ru/statistics/conbud/>,
4. [https://www.minfin.ru/ru/performance/public\\_debt/external/structure/](https://www.minfin.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/),
5. <http://www.roskazna.ru/ispolnenie-byudzhetrov/federalnyj-byudzhets/1020/>,
6. <https://www.cbr.ru/statistics/?PrId=svs>,
7. [http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TbIID=4-1&pid=ipoteka&sid=ITM\\_2357](http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TbIID=4-1&pid=ipoteka&sid=ITM_2357),  
<http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?Month=10&Year=2018&TbIID=302-01M>,
8. [http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TbIID=302-21&pid=sors&sid=ITM\\_30761](http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TbIID=302-21&pid=sors&sid=ITM_30761),
9. <http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?Month=11&Year=2018&TbIID=302-02M>,
10. [http://www.gks.ru/free\\_doc/new\\_site/vvp/ocenka-vvp.htm](http://www.gks.ru/free_doc/new_site/vvp/ocenka-vvp.htm).

*Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 05.04.2019 года.*

## 7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ

В рамках настоящего отчета объектом оценки является нежилое помещение, функциональное назначение которого формулируется как нежилая недвижимость. Данный вид функционального использования определяется в документах, устанавливающие его количественные и качественные характеристики.

Оценщик относит данный объект недвижимости к рынку коммерческой недвижимости, руководствуясь при этом нижеизложенными терминами, определениями, классификациями.

Согласно ст. 130 ГК РФ, «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения».

Согласно материалам Википедии, коммерческая недвижимость — здания, сооружения или земельные участки, используемые для коммерческой деятельности с последующим извлечением постоянной прибыли или прироста капитала, дохода от аренды, инвестиционного дохода.<sup>5</sup>

Коммерческая недвижимость — земельные и другие естественные угодья, участки недр, обособленные водные объекты, леса, многолетние насаждения, другое имущество, прикрепленное к земле, прочно связанное с ней (здания, сооружения, объекты). К недвижимости относятся также вещные права на землю. В недвижимость включают подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, космические объекты. Недвижимость становится коммерческой, если предполагается коммерческое ее использование с получением постоянного дохода.

Согласно ст. 2 части 1 ГК РФ от 30.11.1994 N 51-ФЗ в действующей редакции, «...предпринимательской является самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое получение, прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг лицами, зарегистрированными в этом качестве в установленном законом порядке».

Гражданский кодекс также дает классификацию юридических лиц в зависимости от целей предпринимательской деятельности и делит их на две группы: коммерческие и некоммерческие организации.

*Коммерческие организации* — юридические лица, преследующие в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли. Такие организации могут создаваться в форме хозяйственных обществ и товариществ, производственных кооперативов, государственных и муниципальных унитарных предприятий.

*Некоммерческие организации* — юридические лица, не имеющие в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли и не распределяющие полученную прибыль между участниками. Они могут создаваться в форме потребительских кооперативов, общественных или религиозных организаций (объединений), финансируемых собственниками учреждений, благотворительных и иных фондов, а также организаций других форм, предусмотренных законом.

Таким образом, рыночная деятельность по своей цели подразделяется на коммерческую и некоммерческую, при этом:

**Коммерческая (предпринимательская) деятельность** - это рыночная деятельность, имеющая своей целью получение прибыли или рыночного дохода.

**Некоммерческая деятельность** - это рыночная деятельность, не имеющая своей целью получение прибыли, но результаты которой, тем не менее, предназначены для купли-продажи.

В условиях рынка, рассматривая объекты недвижимости как предмет сделки купли-продажи (в приложении к понятию рыночной стоимости), необходимо говорить о сложившейся общепринятой классификации сегментов рынка, сформулированной под влиянием законов спроса и предложения. В основу этой классификации легло функциональное назначение объектов, что напрямую связано с разделением интересов всего спектра всех возможных

<sup>5</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/Коммерческая\\_недвижимость](https://ru.wikipedia.org/wiki/Коммерческая_недвижимость)

инвесторов на рынке: для жилой недвижимости характерен один круг инвесторов или покупателей, для зданий промышленного назначения – совершенно иной.

Основой классификации недвижимости по функциональному назначению является деление недвижимости с точки зрения возможности проживания людей на жилую и нежилую.

К категории жилой недвижимости относятся:

малоэтажный дом (до трех этажей), многоэтажный дом (от 4 до 9 этажей), дом повышенной этажности (от 10 до 20 этажей), высотный дом (свыше 20 этажей), объектом жилой недвижимости может также быть кондоминиум, жилой дом, квартира, комната, дачный дом.

К нежилой недвижимости относятся: коммерческая недвижимость, промышленная недвижимость и общественная недвижимость.

Общепринятая классификация коммерческих объектов недвижимости, которой стараются придерживаться участники рынка недвижимости, делит все здания и помещения на следующие сегменты:

- офисная недвижимость (офисные здания, бизнес — центры, офисные помещения в офисных зданиях и зданиях административно-офисного назначения, офисы продаж, представительства, шоу-румы, конференц-залы, банки и т.д.);
- торговая недвижимость (магазины, супермаркеты, гипермаркеты, торговые центры, павильоны, аптеки, автосалоны и т.д.);
- складская недвижимость (склады, складские помещения и т.д.);
- недвижимость общественного питания (рестораны, кафе, бары и т.д.);
- недвижимость индустрии сервиса (пункты бытового обслуживания, салоны красоты, обменные пункты, парикмахерские, фитнес-центры, интернет-кафе и т.д.);
- недвижимость гостиничного и рекреационного назначения (гостиницы, отели, санатории, дома отдыха, пансионаты и т.д.)

Коммерческая недвижимость — это то, что нацелено на дальнейшее получение конкретной стабильной прибыли, либо прироста капитала, инвестиционного дохода, а также выручки от аренды.

В категорию промышленной недвижимости входят:

- заводские и фабричные помещения;
- здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги и гаражи с автосервисным / авторемонтным производством и т.д.

В категорию общественной недвижимости входят объекты:

- правительственных и административных учреждений (милиция, суд, прокуратура, органы власти и т.д.);
- культурно-просветительского назначения (музеи, выставочные комплексы, парки культуры и отдыха, дома культуры и театры, цирки, планетарии, зоопарки, ботанические сады и т.д.);
- лечебно-оздоровительного и спортивного назначения (больницы, поликлиники, санатории, спортивные комплексы и т.д.);
- учебно-воспитательного назначения (детские сады и ясли, школы, училища, техникумы, институты, и т.д.);
- религиозного назначения.

Таким образом, согласно всего вышеизложенного, необходимо заключить, что оцениваемое здание следует относить к коммерческой недвижимости.

**Вывод:**

Таким образом, Оценщиком определен сегмент рынка объекта оценки как «коммерческая недвижимость».

### 7.3 АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ

#### Общие тенденции офисного рынка

В Москве сохраняется высокий спрос на качественные офисы. За 12 месяцев 2018 года было куплено и арендовано 768 000 кв.м офисных площадей. Снижение на 13% относительно прошлого года вызвано вымыванием востребованных площадей и недостатком предложения в центральных локациях (зоны Садового кольца и Бульварного кольца).

Минимальный ввод нового офисного предложения в 2018 году (128 000 кв.м) привел к снижению вакансии и росту арендных ставок. Уровень вакансии (усредненный для классов «А», «В+» и «В») впервые за последние 10 лет снизился ниже 10% и составил 9% по итогам 2018 года. Особенно интенсивно вакансия снизилась в классах «А» и «В+» (более чем на 5 п.п.). Средневзвешенная ставка аренды (усредненная для офисов класса «А», «В+» и «В») за 2018 год выросла на 3% до уровня 18 000 руб. за кв.м в год. Драйвером роста стал класс «А», где прирост составил 7%, в то время как в классе «В» ставка, напротив, снизилась на 2%.

По заявлению девелоперов, в 2019 году к вводу в столичном регионе планируется порядка 400 000 кв.м офисных площадей. Реализация планов будет свидетельствовать о постепенном выходе рынка офисной недвижимости на новый цикл. Темп снижения уровня вакансии будет замедляться, тем не менее, сдержанный рост ставки сохранится.

Таблица 7.3

#### Показатели офисного рынка Москвы в 2018 году

Показатель	Класс «А»	Класс «В+»	Класс «В»
Объем общего предложения (млн кв.м)	6	5,8	4
Объем нового предложения (тыс. кв.м)	108	20	–
Объем сделок (тыс. кв.м)	420	271	77
Доля вакантных площадей (%)	11%	9%	6,50%
Ставка аренды* (руб./кв.м/год)	24 800	13 100	11 900

*\* Для офисных помещений в состоянии под чистовую отделку, без учета НДС и эксплуатационных расходов.*

#### Инвестиции на офисном рынке

В целом объем инвестиций в коммерческую недвижимость России сокращается 3-й год подряд, в т.ч. и в офисный сегмент. За 2018 год объем инвестиций в офисные объекты сократился на 39% до \$1,1 млрд (\$1,8 млрд в 2017 году). Впервые за последние 3 года объем вложений в офисную недвижимость уступает первенство торговому сегменту.

Около 91% инвестиций реализовано в столице (\$996 млн). В прошедшем году востребованность офисной недвижимости также снизилась и у инвесторов в Санкт-Петербурге – до \$93 млн, что на 37% меньше показателя 2017 года (\$147 млн). Порядка 89% всего объема инвестиций (\$980 млн) – отечественные. Иностранные инвесторы вложили \$116 млн.

Ставка капитализации на офисном рынке по итогам прошедшего 2018 года составила 10-11,5%.

#### Предложение на рынке офисов

По итогам прошедшего года прирост нового офисного предложения составил 128 000 кв.м, что является минимальным показателем за последние 5 лет. Тренд на снижение стал следствием перепроизводства офисных площадей в предыдущие годы и неблагоприятной экономической конъюнктуры (санкции, отток капитала, волатильность рубля и т.п.) Все это привело к отмене или замораживанию строительства новых офисных зданий, а также к реконцепции офисных проектов в апартаменты.

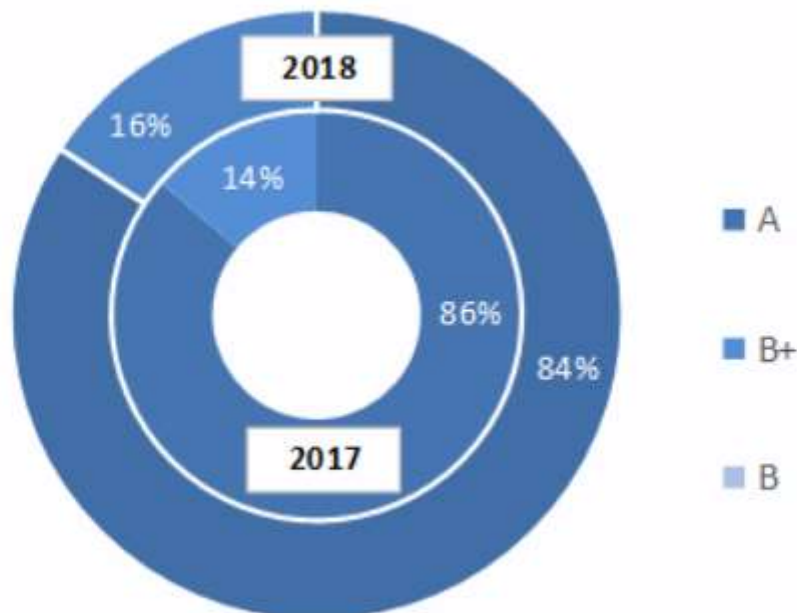
В 2018 году объем нового предложения офисных площадей в Москве на 67% меньше показателя 2017 года (392000 кв.м) и почти в 10 раз уступает показателю 2014 года (1,2 млн кв.м). Совокупный объем офисной недвижимости в столице увеличился на 0,8% и по итогам 2018 года составил 15,8 млн кв.м.



Рисунок 9

В структуре нового предложения на столичном офисном рынке стабильно доминируют качественные объекты класса «А». По итогам года их доля составила 84% от общего объема (108 000 кв.м). Прирост объектов класса «В+» в Москве составил 20 000 кв.м (16% от общего объема). В 2017 году пропорция ввода была сопоставима, однако абсолютные показатели были выше: ввод новых офисных объектов класса «А» и «В+» тогда составил 338000 кв.м и 54000 кв.м соответственно.

#### Структура прироста новых офисных площадей по классам



\* Внешний круг: новое предложение офисной недвижимости в 2018 году;  
Внутренний круг: новое предложение офисной недвижимости в 2017 году.

Рисунок 10



## Примеры бизнес-центров, введенных в эксплуатацию в 2018 году

Название	Адрес	GLA (кв.м)	Класс
«Амальтея»	ИЦ Сколково, Большой б-р, д. 40	31 000	«А»
«ВТБ Арена Парк»	Ленинградский пр-т, д. 36, стр. 9	27 500	«А»
«Новион»	Самарская ул., д. 1	22 000	«А»
«Крунит»	Нагорная ул., д. 3, стр. 1	9 000	«В+»

В 2019 году ожидается рост девелоперской активности на офисном рынке. В столичном регионе планируется ввести 415 000 кв.м офисной недвижимости. Порядка половины проектов – крупные объекты, площадью от 20 000 кв.м. Однако все они будут располагаться вне зоны Садового кольца, таким образом, дефицит крупных качественных офисных блоков в центре столицы будет накапливаться.

Всего в зоне ТТК в 2019 году планируется ввести более половины всех заявленных новых офисных объектов, что составит порядка 220 000 кв.м. В территориальном разрезе доминировали зоны ТТК (51% и 65 400 кв.м) и МКАД (46% и 58 500 кв.м). Напомним, в 2017 году лидировал район ММДЦ «Москва Сити», на который пришлось более половины введенных площадей (более 200 000 кв.м). В 2017 году в зоне ТТК и СК было введено 85 000 и 41 000 кв.м соответственно.

## Распределение нового предложения по кольцевым зонам

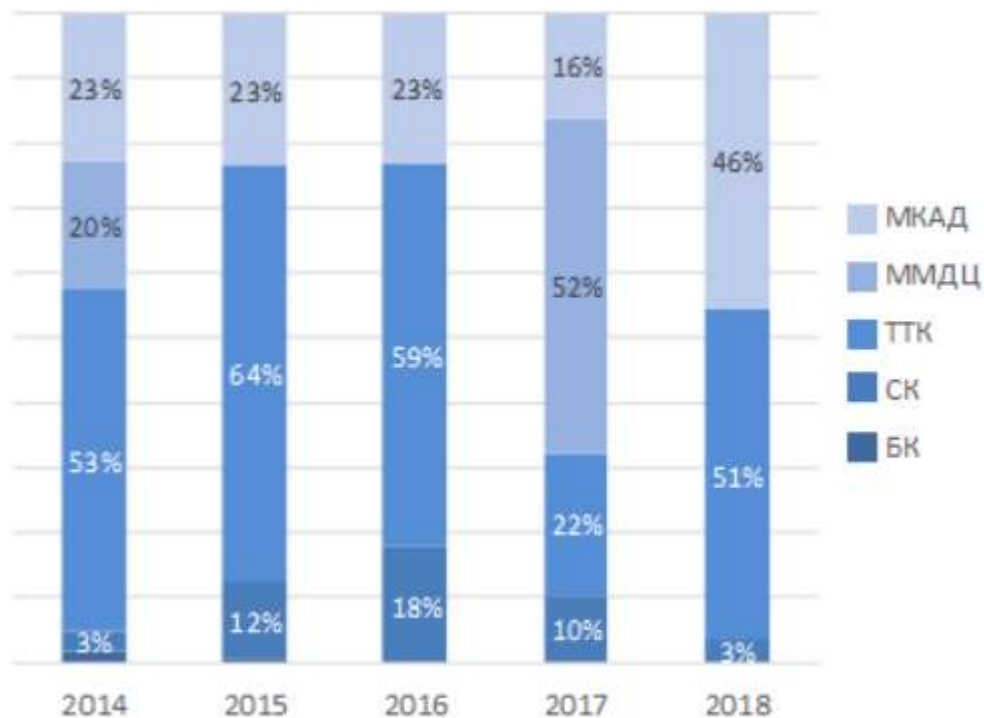


Рисунок 11

Доля качественных объектов с офисами класса «А» продолжит доминировать, однако снизится до 73% от общего объема и составит порядка 300 000 кв.м. По прогнозам аналитиков S.A.Ricci, в 2019 году совокупный объем офисного предложения в Москве может увеличиться на 1,5-2%. Не все здания будут введены согласно плану, однако можно констатировать оживление девелоперской активности.

Таблица 7.5

Примеры бизнес-центров, запланированных к вводу в эксплуатацию в 2019 году

Название	Адрес	GLA (кв.м)	Класс
«Искра Парк»	Ленинградский пр-т, д. 35	58 200	«А»
«Стратос»	ИЦ Сколково	32 100	«А»
«Парк Легенд»	Автозаводская ул., вл. 23	31 800	«В+»
«Хуамин»	Вильгельма Пика ул., вл. 14	24 800	«А»
«Орбион»	ИЦ Сколково	22 600	«А»

## СПРОС

По итогам прошедшего года объем новых сделок на рынке офисной недвижимости столицы составил 768 000 кв.м (без учета сделки «Суворов плаза»), что на 13% меньше показателя 2017 года – тогда объем реализованных сделок составлял 890 000 кв.м.

Таблица 7.6

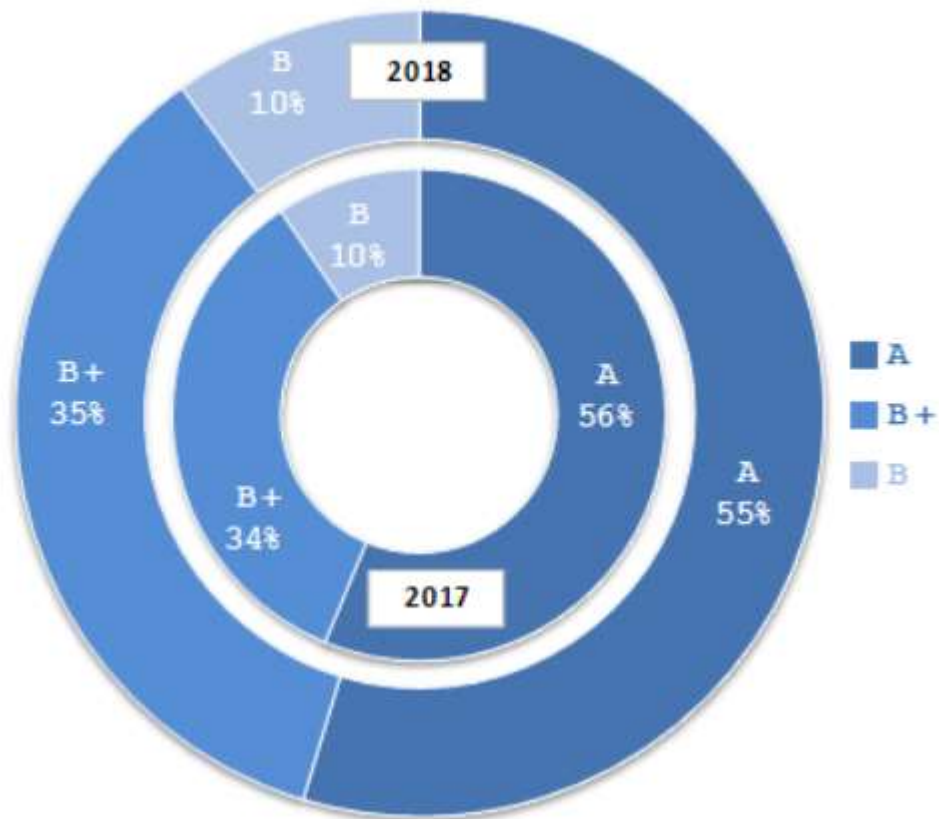
Динамика спроса на офисные помещения в Москве



В 2018 году доля сделок по пересогласованию действующих договоров аренды офисных площадей составила 30% (325 000 кв.м) от общего объема всех заключенных сделок. В 2017 году объем сделок по пересогласованию был несколько выше (366 000 кв.м), однако и тогда доля в общем объеме составляла также 30%.

В разрезе классности структура спроса на офисы осталась идентичной относительным показателям 2017 года. Класс «А» продолжает доминировать в структуре спроса. В 2018 году на долю класса «А» приходится более половины купленных и арендованных помещений (420 000 кв.м). В 2017 показатель новых сделок в классе «А» составлял сопоставимую долю, однако был выше в абсолютном выражении (498 000 кв.м).

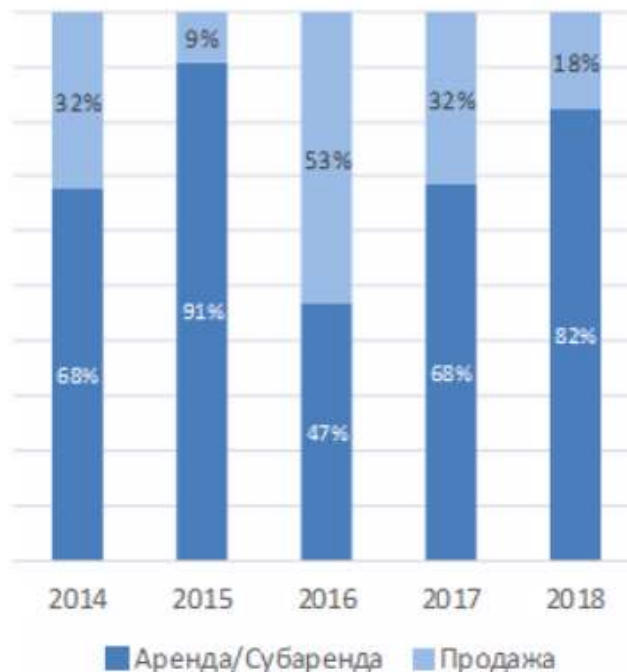
## Структура спроса на офисные площади по классам



**Рисунок 12**

Доля сделок по аренде офисов продолжает увеличиваться относительно доли сделок продажи второй год подряд, достигнув 82%. В абсолютном значении около 632 000 кв.м было сдано в аренду, что на 4% больше показателя предыдущего года (607 000 кв.м). Объем проданных площадей сократился практически в 2 раза и составил 136000 кв.м по итогам 2018 года (2017 год – 279 000 кв.м).

### Изменение структуры спроса по типу сделок с офисами



**Рисунок 13**

В прошедшем году средний размер сделки сократился на 5%, до 2000 кв.м, по сравнению с аналогичным показателем 2017 года (2100 кв.м). На протяжении последних 5 лет можно проследить тенденцию роста среднего размера сделки, что отражает увеличение спроса на крупные офисные помещения. Снижение в 2018 году объясняется минимальным вводом объектов и отсутствием больших качественных лотов в интересных локациях Москвы. В итоге отсутствие подходящего предложения препятствует совершению крупных сделок с офисами.

Таблица 7.7

## Примеры крупных сделок с офисами в Москве в 2018 году

Объект	Адрес	Класс	Клиент	Тип сделки	Площадь (кв.м)	Квартал
«Арбат, 1»	Арбат ул., д. 1	«А»	«Аэрофлот»	Аренда	18 400	2Q
«ВЭБ Арена»	3-я Песчаная ул., д. 2А	«В+»	«Транснефть – Технологии»	Аренда	12 700	2Q
БЦ на улице Ефремова, д. 10	Ефремова ул., д. 10	«В+»	«Трансмашхолдинг»	Аренда	11 400	2Q
«Башня на Набережной»	Пресненская наб., д. 10	«А»	Ozon	Аренда	11 200	2Q
«ВТБ Арена»	Ленинградский пр-т, д. 36	«А»	«Эталон Инвест»	Аренда	9 200	4Q
«1Shukov»	Маршала Жукова пр-т, д. 1	«В»	Lamoda	Аренда	7 100	2Q
«Кунцево Плаза»	Ярцевская ул., д. 19	«А»	Media Instinct	Аренда	6 100	3Q
«Белая Площадь»	Бутырский Вал ул., д. 10	«А»	WeWork	Аренда	5 900	4Q
«Фактория»	Вятская ул., д. 27	«В»	«Школа 42»	Аренда	4 900	2Q

Доля сделок аренды/покупки офисных площадей до 3000 кв.м в общем количестве составила 80%. На сделки площадью от 3000 до 10 000 кв.м пришлось 18%. Сделки площадью более 10 000 кв.м составили 2% от общего количества. Эксперты S.A.Ricci прогнозируют рост размера средней сделки по мере увеличения девелоперской активности, особенно в центральной части Москвы. В 2019 году ожидается, что средний размер сделки с офисами составит 2000-2200 кв.м.

## Динамика размера средней сделки за 5 лет (кв.м)



Рисунок 14

По итогам 2018 года спрос на офисы в столице был сконцентрирован в пределах ТТК. Доля реализованных сделок в данной зоне выросла до 50% (46% – показатель 2017 года), однако в абсолютном выражении объем снизился с 405 000 до 367 000 кв.м. Второе место по объему новых сделок занимает сектор Садового кольца – 150 000 кв.м, что составляет 20% от общей цифры. В абсолютном выражении показатель снизился на 40% (260000 кв.м в 2017 году). Несмотря на крайне ограниченное предложение, объем сделок с офисами в зоне Бульварного кольца превысил 51 000 кв.м (7% от общего объема), в том числе благодаря крупной сделке в БЦ «Арбат, 1», где «Аэрофлот» арендовал 18 400 кв.м.

По итогам прошедшего года в объектах, расположенных в зоне МКАД, объем новых сделок увеличился на 78% по сравнению с 2017 годом и составил 110 000 кв.м против 62 000 кв.м.

Из-за дефицита предложения в зоне «Москва-Сити», особенно крупных блоков, почти на 60% снизился объем новых сделок по сравнению с 2017 годом в данной локации – с 152 000 кв.м до 61 000 кв.м.

### Динамика распределения спроса по кольцевым зонам Москвы

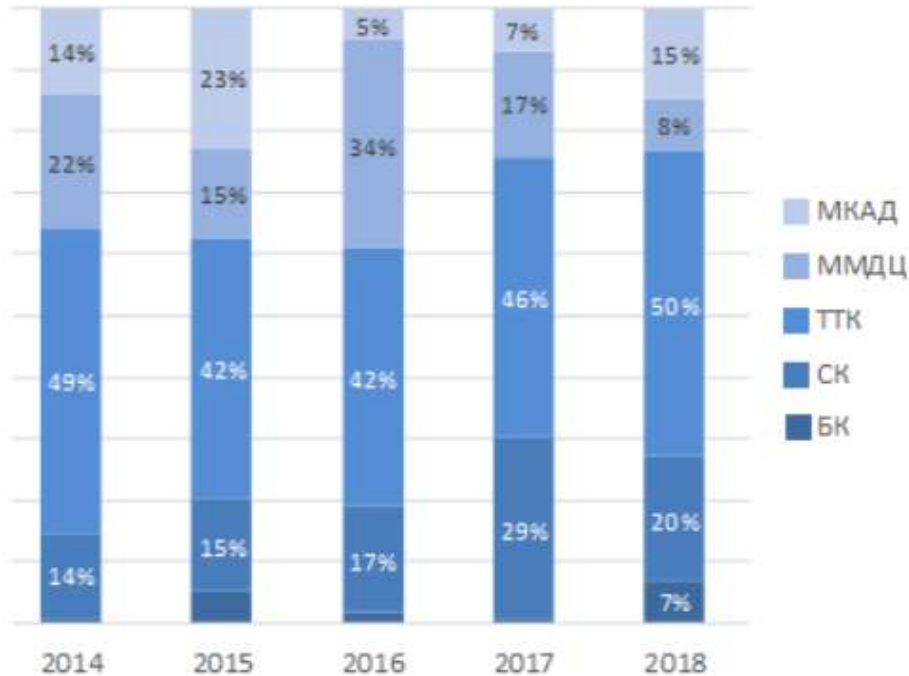


Рисунок 15

Спрос на офисы по итогам 2018 года по отраслевой принадлежности скорректировался относительно 2017 года. Увеличилась доля представителей сферы ИТ/Технологии/Связи – с 8% до 18% (почти 140 000 кв.м). Представители оптовой и розничной торговли приобрели/арендовали около 80 000 кв.м. В общей структуре доля выросла с 5% до 10%. Доля финансовых организаций также составила порядка 10% от общего объема (менее 80000 кв.м). Но относительно 2017 года наблюдается серьезное снижение в абсолютном и относительном выражениях.



Рисунок 16

Спрос на офисы на достаточно высоком уровне наблюдается последние 3 года. Тенденция к снижению в 2018 году объясняется вымыванием востребованного предложения. При своевременном выходе на рынок запланированных объектов, в 2019 спрос сохранится в диапазоне 800 000 – 900 000 кв.м. Объем сделок будет формироваться в основном за счет компаний сферы IT, торговли, финансового сектора, а также системных игроков российской экономики.

#### **Вакантность на офисном рынке Москвы**

Усредненный показатель уровня вакантных площадей на офисном рынке Москвы (классы «А», «В+» и «В») впервые за последние 10 лет снизился ниже уровня 10% и составил 9% по итогам 2018 года. Наибольшее снижение за год (на 5 п.п.) наблюдалось в классах «А» и «В+», которые были наиболее востребованы в последние годы:

- 11% вакантных площадей в объектах класса «А»;
- 9% вакантных площадей в объектах класса «В+»;
- 6,5% вакантных площадей в объектах класса «В».

Аналитики S.A.Ricci ожидают сохранения тенденции снижения уровня вакантности, однако темпы замедлятся при вводе в эксплуатацию всех запланированных на 2019 год новых офисных объектов.

#### **Ставки на офисы в Москве**

По итогам прошедшего года средневзвешенная ставка аренды (классы «А», «В+» и «В») выросла на 3% и составила 18 000 руб. за кв.м в год (17 500 руб. за кв.м в год по итогам 2017 года). Драйвером роста стали площади класса «А». Средняя стоимость аренды увеличилась на 7% до 24 800 руб. за кв.м в год. В классах «В+» и «В» ставки, напротив, снизились на 0,5% и 2% соответственно. Средневзвешенная ставка аренды в классе «В+» составила 13 100 руб. за кв.м в год. В классе «В» – 11 900 руб. за кв.м в год.

Выраженный рост ценовых показателей в офисном классе «А» и снижение в классе «В» свидетельствует о востребованности именно качественных площадей. Новые объекты, запланированные на 2019 год, не смогут полностью удовлетворить спрос. Тенденция роста арендной ставки на качественные офисные площади, особенно в центральных локациях столицы, сохранится.

*Источник: <https://zдание.info/2393/2420/news/13224>*

## 7.4 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОГУТ БЫТЬ ОТНЕСЕНЫ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ

Оценщик провел мониторинг предложений по продаже/аренде офисных объектов расположенных в районе местоположения объекта оценки:

### Цена продажи

В сегменте продаж сохраняются тенденции начала года: объем свободного качественного предложения остается небольшим, экспонируемые цены продаж стабильны. Вместе с тем с середины года уже наблюдается конвертация существующего интереса в реальные сделки – увеличилось количество сделок по покупке офисных площадей менее 200 кв.м по сравнению с аналогичным периодом 2017 года.

https://www.ciar.ru/sale/commercial/156097163/

**Свободное назначение, 83,2 м<sup>2</sup>**  
 Москва, ЦАО, р-н Басманный, Переvedенский пер., 4С1 на карте  
 М Бауманская - 8 мин. пешком

8 200 000 Р  
 98 558 Р за м<sup>2</sup>

ИРО:  
 Куртакт  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2012 года  
 Еще 29 объектов

Показать телефон  
 Назвать срочное

Площадь: **83,2 м<sup>2</sup>**    Этаж: **-1 из 6**    Помещение: **Свободно**

Назначение: парикмахерская, витрина одежды, офис

Продается нежилое помещение в собственности юридического лица. При покупке вы оплачиваете только 2,5 млн. рублей, остальное в расрочку на пять лет под 2,7 % годовых!!! Половину этой суммы за вас выплатят арендаторы. Здание расположенное в историческом центре города Москвы, дом спроектирован именитыми архитекторами. Удобная транспортная доступность, метро Бауманская в 10 мин. пешком, третье транспортное кольцо в 100 метрах, Рублевская набережная в 1,5 км. Въезд на территорию осуществляется через шлагбаум плюс большое количество парковочных мест рядом. Помещение на цокольном этаже, с окнами в приемник. Отдельный вход, доступ 24 часа. В помещении 3 комнаты, зона ресепшен, санузел и оборудованная кухня. В рабочем состоянии, не требует ремонта. Все документы к сделке готовы.

https://www.ciar.ru/sale/commercial/207257196/

**Свободное назначение, 260 м<sup>2</sup>**  
 Москва, ЦАО, р-н Басманный, Бауманская ул., 81/55  
 М Электрозаводская - 8 мин. пешком

18 600 000 Р  
 71 539 Р за м<sup>2</sup>

ИРО:  
 Замоскворенье  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2004 года  
 Еще 1459 объектов

Евгений Кобылкин  
 1,9 ★★★★★ 1 отзыв

Площадь: **260 м<sup>2</sup>**    Этаж: **-1 из 3**    Помещение: **Свободно**

Лот 134346. Объектом занимается Евгений. Супер ПРЕДЛОЖЕНИЯ. Продается подвальное помещение с хорошим ремонтом в административном нежилом здании. Продается как арендный бизнес с сроком окупаемости 7,5 лет! В данное время сдано под оздоровительный центр (Баня). Один собственник, в собственности более 3 лет. Быстрый выход на сделку. Возможен Торг.

Показать информацию →

Условия сделки

Цена	18 600 000 Р
Цена за м <sup>2</sup>	71 539 Р за м <sup>2</sup>
Налог	НДС включено: 3 100 000 Р
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия    Показать фото


https://www.cian.ru/sale/commercial/153547393/

Bookmarks AliExpress — качес... n30 Avito eBay Vn Служба поддержки Арда Mail.Ru Среднее арифмети... Главная : T

### Свободное назначение, 312 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, р-н Таганский, Николовская ул., 45С1 [на карте](#)  
 Марксистская - 13 мин. пешком

8 избранное [←](#) [→](#) [+](#) [-](#) [Показать фото](#)



7 фото

Площадь: **312 м<sup>2</sup>**    Этаж: **-1 из 9**    Помещение: **Свободно**

Назначение: офис, торговая площадь  
 Помещение находится в полуподвале жилого дома, готово к работе, три отдельных входа, ремонт, парковка небольшая, но есть. Две машины под шлагбаум во дворе. Собственник-юридическое лицо.

28 000 000 ₽ [↓](#)  
 89 744 ₽ за м<sup>2</sup>

ИД: ID 24109  
 Еще 4 объекта

[Позвонить телефону](#)  
[Написать сообщение](#)


https://www.cian.ru/sale/commercial/207257407/

Bookmarks AliExpress — качес... n30 Avito eBay Vn Служба поддержки Арда Mail.Ru Среднее арифмети... Главная : T

### Свободное назначение, 306 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, р-н Таганский, ул. Рогожский Вал, 6 [на карте](#)  
 Площадь Ильича - 4 мин. пешком    Рязанская - 4 мин. пешком

8 избранное [←](#) [→](#) [+](#) [-](#) [Показать фото](#)



7 фото

Площадь: **306 м<sup>2</sup>**    Этаж: **-1 из 2**    Помещение: **Свободно**

Лот: 364423. БЕЗ КОМИССИИ! Продается 306 м2 в подвальном этаже помещение с отдельным входом. Помещение на первой линии домов по Рогожскому валу. Высота потолка 5 метров. Цена 27 милл. рублей. Можно под бар, ночной клуб, фитнес, магазин, шоу-румы. Магазины и т.д.

27 000 000 ₽ [↓](#)  
 88 238 ₽ за м<sup>2</sup>  
 УСН

ИД: **Континент Недвижимость**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2000 года  
 Еще 10812 объектов

[Позвонить телефону](#)

Виктор Георгиевич  
 Нет отзывов



https://www.cian.ru/sale/commercial/207247031/

Bookmarks AliExpress — качес... n20 Avito eBay Vk Служба поддержки 4pda Mail.Ru Среднее арифметич... Главная - Та

недвижимость в Москве 1 Коммерческая 1 Продажа офисов в Москве 1 ЦОД 1 Промышленные 1 Центр Красной Армии 1 3-й Басманный переулок


10:36 6 просмотров, 2 в избранном

## Офис (С), 270,7 м<sup>2</sup>


Москва ЦАО р-н Красносельский, 1-й Басманный пер., 3/20С1 на карте

Красные ворота - 10 мин. пешком

0 в избранном Показать объявление



12 фото



Площадь	Этаж	Помещение	Класс
270,7 м <sup>2</sup>	-1 из 5	Свободно	С

ID 10859. Новое помещение! Первая линия домов (на пересечении с Новорязанской ул.). Выполнена стандартная офисная отделка. Железобетонные перекрытия. Класс С. Отдельный вход. Нежилое помещение в жилом доме. Всего этажей: 5. Парковка: Стоячная парковка на 20 м/м. Предлагается на продажу нежилое помещение с отдельным входом, расположенное в цоколе (оно большей частью над землей) 5-и этажного кирпичного жилого здания. Шаговая доступность от метро Красносельская/Красные Ворота. Вся необходимая инфраструктура поблизости. Отдельный вход со стороны Басманного переулка, задний вход со двора, высота потолков 2,60 м, электрическая мощность 24 кВт, решетки на окнах. Выполнен свежий ремонт, коммуникации все центральные. На данный момент помещение сдано в аренду.

39 251 500 Р

145 000 Р за м<sup>2</sup>

PRO  
PENNY LANE REALTY Коммерческий отдел  
Агентство недвижимости  
14 лет на рынке с 1993 года  
Более 992 объекта

Показать телефон  
Написать сообщение

https://www.cian.ru/sale/commercial/196135481/

Bookmarks AliExpress — качес... n20 Avito eBay Vk Служба поддержки 4pda Mail.Ru Среднее арифметич... Главная - Та

недвижимость в Москве 1 Коммерческая 1 Продажа офисов в Москве 1 ЦОД 1 Промышленные 1 Центр Красной Армии 1 3-й Басманный переулок

10:36 6 просмотров, 2 в избранном

## Свободное назначение (В), 100 м<sup>2</sup>


в бизнес-центре на ул. Старая Басманная, 20С1

Москва ЦАО р-н Басманный, Старая Басманная ул., 20С1 на карте


Курская - 14 мин. пешком

Шаломское шоссе, 15 км от МКАД

0 в избранном Показать объявление



6 фото



Площадь	Этаж	Помещение	Класс
100 м <sup>2</sup>	-2 из 2	Свободно	В

Назначение: сервис, другое, кальчатая, ателье одежды, фотостудия, офис, коммерция, шампюнгарт, цветы, пекарня, цех, ломбард, магазин

Продается помещение свободного назначения, расположенное в цокольном этаже кирпичного 2-х этажного административного здания по адресу: ул. Старая Басманная, д.20, стр.1. Общая площадь - 100 кв.м., без внутренней отделки. Помещение с отдельным входом, есть все необходимые коммуникации: водопровод, канализация, горячая вода, центральное отопление, электричество 100 кВт, телефонная линия МГТС, интернет. Выезд во двор по пропускам, во дворе шлагбаум, стоянка бесплатная парковка. Здание располагается на первой линии Старой Басманной улицы в пешей ходьбе от ст. м. Бумажная. Красные Ворота. Курская. Оживленный автомобильный и пешеходный трафик обусловлен наличием офисов, мест деловой активности и развитой инфраструктурой рядом с помещением. Новогодние скидки на помещение уже лежат под Новогодней елкой! Не упускайте такую возможность.

7 200 000 Р

72 000 Р за м<sup>2</sup>

PRO  
Венеслав Телегин  
3,9  
Спыт работы с 1993 года  
Более 3 объекта

Показать телефон  
Написать сообщение

https://www.cian.ru/sale/commercial/206812825/


Bookmarks AIExpress — качес... n30 Avito Ebay Vk Служба поддержки 4pda Mail.Ru Среднее арифмети... Главная

### Свободное назначение, 176 м<sup>2</sup>

Москва ЦАО р-н Красносельский пер. Докучаев, 11 На карте

Красные ворота 10 мин. пешком Консомольская 12 мин. пешком  
Суварская 14 мин. пешком

В избранное Поделиться Показать



7 фото

Площадь: 176 м<sup>2</sup> Этаж: -1 из 4 Помещение: Свободно

Назначение: шоурум, мастерская, парикмахерская, ломбард, магазин

Продается помещение свободного назначения в 10 минутах пешком от м.Красные ворота и м.Суварская. Цокольный этаж. Коридорно-кабинетная планировка. Два отдельных входа с улицы. Бесплатная стоянка паровка возле здания. Есть действующий арендатор на 11 месячном договоре. Остаток платежей по выкупу помещения у ДГИ Москвы составляет 5000000 рублей и разбит на 3 года ежемесечный платеж 158.000 рублей). Продажа помещения осуществляется через продажу ООО. Торг возможен. Собственник

11 000 000 Р

62 800 Р за м<sup>2</sup>

ИП: Страт Ритейл  
Агентство недвижимости на рынке с 2014 года  
Еще 22 объекта

Показать телефон

Написать сообщение

https://www.cian.ru/sale/commercial/199588955/


Bookmarks AIExpress — качес... n30 Avito Ebay Vk Служба поддержки 4pda Mail.Ru Среднее арифмети... Главная

### Свободное назначение, 217 м<sup>2</sup>

Москва ЦАО р-н Мещанский Орлово-Давыдовский пер. 2/5к1 На карте

Проспект Мира 5 мин. пешком

В избранное Поделиться Показать



7 фото

Площадь: 217 м<sup>2</sup> Этаж: -1 из 5 Помещение: Свободно

Арт. 9061389 Продается коммерческое помещение в нежилом фонде.Цокольный этаж. Общая площадь 217 кв.м. Отдельный вход со двора.Есть зона разгрузки с улицы. Яблонный переулок. В данный момент используется под хранение цветов (склад) установлены холодильники для хранения цветов. Средняя ставка аренды помещения 180 000-200 000 рублей. Окупаемость составит 7 лет. Помещение в собственности! ТОРГ!!!

14 000 000 Р

64 537 Р за м<sup>2</sup>

Следить за изменением цены

Включены НДС

ИП: МИЗЛЬ  
Агентство недвижимости на рынке с 1990 года  
Еще 3554 объекта

Показать телефон

МИЗЛЬ офис на Новокузнецкой  
3.0 ★★★★★ 0 отзывов

https://www.cian.ru/sale/commercial/194337550/

Bookmarks AIExpress — качес... n30 Avito eBay Vk Служба поддержки 4pda Mail.Ru Среднее арифмети... Главная

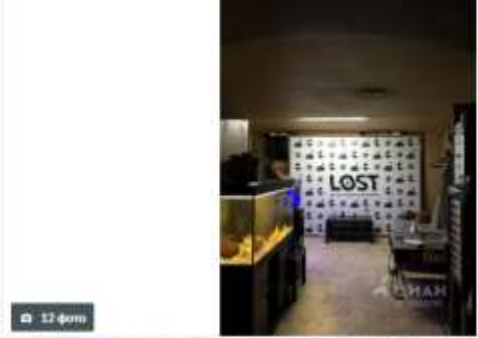
### Свободное назначение, 182 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большой Колтовский пер., 12 На карте

Красные ворота - 4 мин. пешком Красные пруды - 9 мин. пешком

Сретенский бульвар - 10 мин. пешком

В избранное Поделиться Показать фото



12 фото

Площадь: 182 м<sup>2</sup> Этаж: -1 из 7 Помещение: Занято до окт 2019

Назначение: свободное назначение

Помещение размещено в подвале жилого дома. Вход отдельный. Прямая продажа от собственников. В собственности более пяти лет. Планировка полностью согласована.

20 000 000 Р

ID 19235793  
Еще 6 объектов

Позвонить телефону

Написать сообщение

https://www.cian.ru/sale/commercial/201801384/


Bookmarks AIExpress — качес... n30 Avito eBay Vk Служба поддержки 4pda Mail.Ru Среднее арифмети... Главная

### Свободное назначение, 118 м<sup>2</sup>

Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, ул. Золотаровский Вал, 22 На карте

Площадь Ильича - 7 мин. пешком Рязанская - 9 мин. пешком Чкаловская - 20 мин. пешком

В избранное Поделиться Показать фото



23 фото

Площадь: 118 м<sup>2</sup> Этаж: -1 из 5 Помещение: Свободно

Назначение: пекарня, выпечка, парикмахерская, бар, салон красоты, кафе/ресторан, ателье одежды, цех, цветы, белье, зал, бытовые услуги, гостиница, выставка, кальянная, офис, коммерция, аптека, сауна, кондитерская, бильярдная, хостел, магазин, стоматология, алкомаркет, мастерская, фрукты, интернет магазин, одежда, медицинский центр, клуб, букиниерская контора, ломбард, общепит, шоурум, другое, буфет, фотостудия, арендный бизнес, гостевой дом, готовый бизнес, галерея, баный комплекс, продукты, ювст, бижутерия, автозапчасти, зра салон, больничный комплекс, бытовая техника, займы, детские товары, частная практика, зоотовары, массажный салон

Продается ПСН в собственности

7 минут до м.Площадь Ильича, 9 минут до м.Рязанская, Ж/Д станция Серп и Молот в шаговой доступности. Автобусные остановки.

Характеристика помещения

Общая площадь: 118 кв. м. Потолок 2,5 м. Подвал в отдельно стоящем пятиэтажном офисном здании с лифтовой. Отдельный вход. Помещение коридорно-кабинетной планировки, имеет три процедурных кабинета, два раздельных сан узла, зону отдыха, ресепшн (см. план в фотографии). В кабинетах имеются маленькие окна.

Огороженная и охраняемая парковка, рядом расположена большая гостевая парковка.

Отличный пешеходный и автомобильный трафик.

11 000 000 Р

ID: Александр Попов  
Еще 3 объекта

Позвонить телефону

Написать сообщение

На основании представленного анализа выявлено, что стоимость продажи объектов, соответствующие объектам оценки, находятся в диапазоне от 62 500 руб./кв.м. до 163 399 руб./кв.м. с НДС.

### Цена аренды:


https://www.cian.ru/rent/commercial/205815543/

**Свободное назначение, 120 м<sup>2</sup>**  
 Москва ЦАО р-н Таганский ул. Александра Солженицына 33С2 На карте  
 Таганская - 8 мин. пешком Марксистская - 12 мин. пешком

150 000 Р/мес. =  
 15 000 Р за м<sup>2</sup> в год

ИЕО:  
 Алексей Княжиченко  
 Еще 14 объектов

Посмотреть телефон  
 Написать сообщение



7 фото

Площадь: 120 м<sup>2</sup> Этаж: -1 из 2 Помещение: Свободно

Назначение: сервис, общепит, выпечка, мастерская, каменная, ателье одежды, фотостудия, бар, парикмахерская, фитнес, спортзал, пекарня, выставка, ломбард, продукты, медицинский центр, кондитерская

Рассмотрим любой вид деятельности !!Предлагается подвальное помещение с окнами в историческом реконструированном особняке!  
 Отдельный вход со двора. Закрытая территория!  
 Предоставлен канализ. под ремонт !!  
 По всем вопросам звоните!

https://www.cian.ru/rent/commercial/204349360/


**Свободное назначение, 55 м<sup>2</sup>**  
 Москва ЦАО р-н Басманный Старая Басманная ул. 33 На карте  
 Краевые ворота - 15 мин. пешком

70 000 Р/мес. =  
 15 273 Р за м<sup>2</sup> в год

ИЕО:  
 Вертикаль  
 Агентство недвижимости  
 Еще 902 объекта

Посмотреть телефон  
 Написать сообщение

Анна Рыжикова  
 Нет отзывов



7 фото

Площадь: 55 м<sup>2</sup> Этаж: -1 из 6 Помещение: Свободно

Назначение: званг класс

Анна. Прямая аренда полуподвального помещения, свободного назначения с отдельным входом. Первая линия домов. Лескоходный трафик. Высота потолков - 3,5 м, выделенная электрическая мощность 30 кВт (возможно увеличить до 80). Пригодно под шоурум, торговлю, цветочный магазин, парикмахерскую, кофейню или любой другой легальный вид деятельности. Коммунальные платежи включены в арендную ставку. Заливная планировка. Торг возможен. Оперативный поиск.

https://www.cian.ru/rent/commercial/205529323/


Bookmarks AIExpress — качес... n30 Avito Ebay Vk Служба поддержки Арда Mail.Ru Среднее арифмети... Главная

## Свободное назначение (В), 70 м<sup>2</sup>

в особняке в Басманном переулке, 7-е  
Москва ЦАО р-н Красносельский, Басманный пер. 7 на карте

Красносельская - 8 мин. пешком Красноярыота - 5 мин. на транспорте

В избранное Поделиться Показать



18 фото

Площадь Этаж Помещение Класс  
**70 м<sup>2</sup>** **-1 из 3** **Свободно** **В**

Отдельный блок площадью 70 кв.м. находится в 8 мин. от м. Красносельская. Планировка - 2 комнаты (в большой комнате маленькое окно, коридор, кухня, душ, санузел. Высота потолков 2,6 м. Помещение оборудовано приточно-вытяжной вентиляцией. В арендную ставку входят коммунальные платежи и эксплуатационные расходы. Предоставляется юридический адрес. Парковка платная - 6500 руб. в месяц, машино-место. Готовый к въезду. Прямая аренда.

Номер объекта: 1/538264/3602

880  
**Юлия Андреева**  
5.0 ★★★★★ 1 отзыв  
Опыт работы с 2009 года  
Еще 154 объекта

Показать телефон

Написать сообщение

https://www.cian.ru/rent/commercial/200149208/

Bookmarks AIExpress — качес... n30 Avito Ebay Vk Служба поддержки Арда Mail.Ru Среднее арифмети... Главная: Та

## Свободное назначение, 120 м<sup>2</sup>

Москва ЦАО р-н Красносельский, Новая Басманная ул. 9с2

Красноярыота - 6 мин. пешком Красносельская - 12 мин. пешком  
Частные пруды - 15 мин. пешком

Площадь Этаж Помещение  
**120 м<sup>2</sup>** **-1 из 3** **Свободно**

Викториа. БЕЗ КОМИССИИ! ПРЯМАЯ АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА. Сдам в аренду раскрученный холл, пешком от площади трёх вокзалов, здание нежилого административного здания. Заполняемость 95%; 30 мест, средняя цена места 450 рублей, 6 комнат по 4 и 6 человек, 3 туалета, две душевые кабины. Звоните, подробности по телефону.

Показать информацию >

Условия сделки

Цена	180 000 €/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	18 000 € за м <sup>2</sup> /год.	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен 30 000 €	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	180 000 €	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Нормы от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

180 000 €/мес. 18 000 € за м<sup>2</sup> в год

880  
**ГАРАНТ**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2010 года  
Еще 769 объектов

Отдел на Курской  
Нет отзывов


https://www.cian.ru/rent/commercial/207268767/

Свободное назначение, 73 м<sup>2</sup>  
 Москва, ЦАО, р-н Басманный, Бакуинская ул., 17/28 На карте  
 М Бауманская - 4 мин. пешком

109 999 Р/мес. 15 000 Р за м<sup>2</sup> в год

MP - офис Отрадное  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2015 года  
 Еще 323 объекта

Показать телефон



12 фото

Площадь: 73 м<sup>2</sup> | Этаж: -1 из 17 | Помещение: Свободно

Объект занимается Павел. Прямой контакт с собственником. Без комиссии. Сдается помещение свободного назначения расположенное в полуподвале жилого дома по адресу ул. Бакуинская д.17/28. Три минуты пешком от м.Бауманская. Общая площадь 73 м<sup>2</sup>. 1-й линия домов, вход с фасада. Электрчество 9кВт. Н-2,6 м. Хорошо подойдет под магазин одежды, хозяйственные товары, продажу алкогольной продукции. УСН. КУ оплачиваются отдельно.

https://www.cian.ru/rent/commercial/207694561/


Свободное назначение, 40 м<sup>2</sup>  
 Москва ЦАО р-н Басманный, Бауманская ул., 54С3 На карте  
 М Бауманская - 3 мин. пешком М Красносельская - 15 мин. пешком  
 М Комсомольская - 20 мин. пешком

50 000 Р/мес. 15 000 Р за м<sup>2</sup> в год

ИД 15282815  
 Еще 26 объектов

Показать телефон

Написать сообщение



6 фото

Площадь: 40 м<sup>2</sup> | Этаж: -1 из 3 | Помещение: Свободно

Назначение: свободное назначение


Сдается помещение площадью 40 кв.м., расположенное в подвале административного здания. Вход через 1 этаж. Удаленность от м. Бауманская 300 метров (3 минуты). Высокие потолки. Зальная планировка.

https://www.cian.ru/rent/commercial/207466269/

Офис (В), от 172 до 630 м<sup>2</sup>  
 Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Новая Басманная ул., 17С3. На карте  
 Консольская - 8 мин. пешком

от 301 000  
 до 1 102 500 руб./мес.  
 21 000 руб./кв.м в год

ИФО: ID 7277789  
 Агентство недвижимости  
 Показать телефон



10 фото

Площадь: от 172 до 630 м<sup>2</sup> Этаж: -1 из 3 Помещение: Свободно Класс: В

Предлагается в долгосрочную прямую аренду офисное здание общей площадью 630 кв. метров, расположенное по адресу Москва, Новая Басманная улица, 17 С3 в Центральном административном округе. От метро до здания всего несколько минут ходьбы!

Вблизи здания много кафе и ресторанов с бизнес-ланчами.

Просмотр в любое время до 24 часов, оперативный показ.


Чтобы получить ПОДРОБНУЮ ПРЕЗЕНТАЦИЮ С ФОТОГРАФИЯМИ И ПЛАНИРОВКОЙ, звоните или отправьте свой email адрес в сообщении - справа под кнопкой "Показать телефон". Часто проверяем и высылем в течение нескольких минут!

https://www.cian.ru/rent/commercial/207466873/

Офис (В), от 212 до 1 463 м<sup>2</sup>  
 в бизнес-центре на ул. Новая Басманная, 23С2  
 Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Новая Басманная ул., 23С2. На карте  
 Консольская - 8 мин. пешком Красные ворота - 10 мин. пешком

от 300 336  
 до 2 072 600 руб./мес.  
 17 001 руб./кв.м в год

ИФО: ID 7277789  
 Агентство недвижимости  
 Показать телефон



23 фото

Площадь: от 212 до 1 463 м<sup>2</sup> Этаж: -2 из 5 Помещение: Свободно Класс: В

Предлагается в долгосрочную прямую аренду офисный блок общей площадью 1463 кв.м. в исторической недавно отреконструированном бизнес-центре, который находится по адресу Москва, Новая Басманная улица, 23 С2 в Центральном административном округе Москвы. Очень удобно добираться от метро до здания, всего несколько минут пешком!

Офис предлагается в состоянии без чистовой отделки. Готовы обсуждать ремонт помещений нашими силами. Вокруг много мест общественного питания для сотрудников и руководства.

Оперативный показ в любое время (с 10 до 22 часов) в т.ч. в выходные.

Чтобы получить ПОДРОБНУЮ ПРЕЗЕНТАЦИЮ С ФОТОГРАФИЯМИ И ПЛАНИРОВКОЙ, звоните или отправьте свой email адрес в сообщении - справа под кнопкой "Показать телефон". Часто проверяем и высылем в течение нескольких минут!

**На основании представленного анализа выявлено, что ставки арендной платы, соответствующие объектам оценки, находятся в диапазоне от 13 715 руб./кв.м./год до 21 000 руб./кв.м./год с НДС.**

## 7.5 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ

### Основные факторы ценообразования

#### 1. Качество прав:

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право пользования на условиях аренды и право собственности имеют различную стоимость.

#### 2. УСЛОВИЯ РЫНКА

##### **Отличие цены предложения от цены сделки:**

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию, поэтому чаще всего применяется метод экспертных оценок специалистов рынка.

Таблица 7.8

### Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2019 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 12.04.2019 г.\)](#)



Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта [Statielt](#), проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
<b>А. При продаже объектов</b>				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,91	0,98	0,95
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,84	0,96	0,91
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,80	0,94	0,89
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,77	0,94	0,87
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,80	0,95	0,89
<b>Б. При аренде объектов</b>				
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,98	0,95
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93

\* - нижняя граница – для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади

\*\* - верхняя граница – для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади

Источник: Ассоциация СтатРиелт

Таким образом, в рамках настоящего источника Оценщик принимает скидку на торг на уровне среднего значения (-5%), так как объект оценки является типичным для рынка.



### 3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

- ✓ престижность района;
- ✓ расположение относительно транспортных магистралей;
- ✓ качество окружения.

Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость помещения «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его распоряжения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки. При сопоставлении местоположения анализируется влияние окружения на конкурентоспособность на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам.

Объект экспертизы и объекты-аналоги расположены в различной пешей доступности от станций метрополитена. Таким образом, корректировка требуется. Корректировка вводилась согласно Справочника Оценщика недвижимости-2018, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л. А.

Таблица 7.9

Расстояние до станции метро	<5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	15-20 минут пешком	20-30 минут пешком
<5 минут пешком	1,00	1,18	1,34	1,50	1,56
5-10 минут пешком	0,85	1,00	1,13	1,27	1,32
10-15 минут пешком	0,75	0,88	1,00	1,12	1,16
15-20 минут пешком	0,67	0,79	0,90	1,00	1,04
20-30 минут пешком	0,64	0,76	0,86	0,96	1,00

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л. А.

### 4. Физические характеристики

#### Площадь объекта

Как правило, продажа кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью.

Таблица 7.10

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.04.2019 года

Калькулятор рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (01.04.2019 г.)

Вариаторы: удаленность рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты: удаленные данные (данные корректировки на объект, введенные по параметрам (метрополитен, наличие лифта, вид здания, типовой класс), введенные общей площадью объекта.

Поскольку рынок коммерческой недвижимости поощряет, что зависимость удаленной рыночной стоимости от общей площади выражена степенной функцией:

$$C = B \cdot S^A$$

С – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта для зад. кв.м.  
 В – базис площади объекта кв.м.  
 А – коэффициент: отражающий активность этого сегмента рынка.  
 К – коэффициент паркингов – степень зашумленности рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В качестве эффекта «паркингов» (удаленная рыночная стоимость коммерческой недвижимости) учитывается на базе увеличения общей площади. При выборе аналога учтена «замалчиваемость» сравнимых объектов.

Построение линии тренда зависимости удаленной цены от общей площади выдает коэффициент паркингов:

Категория	В (базис)	А (коэффициент)
Общественные здания и помещения	0,11	0,619
Промышленные и складские здания и помещения	0,15	0,618

В итоге формула расчета стоимости кв.м. площади объекта примет вид:

$$C = 0,11 \cdot S^{0,619}$$

01.04.2019

Калькулятор расчета корректировки на площадь  
 Общественные здания, что для многих других типов зданий

Корректировка на площадь =  $\left( \frac{S_{объекта}}{S_{аналога}} \right)^{0,619}$

Источник: Ассоциация СтатРиелт

## 7.6 ОЦЕНКА ЛИКВИДНОСТИ

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

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

### **Сроки ликвидности объектов недвижимого имущества**

Степень ликвидности объекта оценки определяется на основе анализа влияния следующих факторов:

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

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной его рыночной стоимости.

Количественной характеристикой ликвидности может являться срок реализации объекта.

Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженную в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на оформление и регистрацию сделки.

Срок реализации не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок реализации - это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

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

*Таблица 7.11*

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

\*- Источник: Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога». Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.); <http://www.arb.ru/site/docs/docs.php?doc=1286>

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на объекты оценки. Площадь нежилых помещений и зданий может быть масштабирована следующим образом:

- площадь малых масштабов (до 1 000 кв.м.)
- площадь средних масштабов (от 1 000 кв.м. до 3 000 кв.м.)
- крупных масштабов (более 3 000 кв.м.)

С точки зрения местоположения объекта и доступности к объекту оцениваемого имущества и его масштаба, оценщик считает присущей данным объектам низкую степень ликвидности.

Типичные для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений.

Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.

Сроки продажи действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).

Нижняя граница выборки - объекты меньшей площади и цены предложения, лучшего качества.

Верхняя граница выборки - объекты большей площади и цены предложения, худшего качества.

Верхняя граница выборки - средний наиболее типичный срок продажи объектов.

Таблица 7.12

№	Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение, мес
	Объекты производственного назначения			
1	<b>Производственные</b> здания и помещения	5	18	<b>11</b>
2	<b>Складские</b> здания и помещения отапливаемые	4	9	<b>6</b>
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	11	<b>7</b>
4	<b>Гаражи</b> и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	4	9	<b>6</b>
5	<b>Быстровозводимые</b> здания и помещения универсального назначения	3	8	<b>5</b>
6	<b>Холодильники</b> - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	3	8	<b>5</b>
7	<b>Автозаправочные станции</b> и комплексы (АЗС)	6	13	<b>9</b>
8	<b>Нефтебазы</b>	9	27	<b>17</b>
9	<b>Сельскохозяйственные</b> здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельхоз. животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	5	16	<b>9</b>
10	<b>Складские комплексы</b> (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	5	12	<b>8</b>
11	<b>Производственные комплексы</b> (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	7	21	<b>12</b>
12	<b>Сельскохозяйственные комплексы</b> (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	9	23	<b>15</b>
	Объекты общественного назначения			
13	<b>Административные (офисные)</b> помещения и здания	3	10	<b>6</b>
14	<b>Коммунально-бытовые</b> здания и помещения	4	13	<b>8</b>
15	<b>Лабораторные и научно-исследовательских учреждений</b> здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	15	<b>10</b>
16	<b>Торговые и развлекательные</b> здания и помещения (капитальные)	3	10	<b>6</b>
17	<b>Общественного питания</b> (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	5	9	<b>7</b>
18	<b>Гостиницы, отели</b> (капитальные здания) в городской застройке	6	12	<b>8</b>
19	Придорожные гостиницы, мотели	4	8	<b>6</b>
20	<b>Базы отдыха, санатории</b>	5	12	<b>8</b>
21	<b>Автосалоны</b> (капитальные здания)	5	9	<b>7</b>
22	<b>Автосервисные и авторемонтные</b> здания и помещения	3	8	<b>5</b>
	Вспомогательные здания			
23	<b>Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни</b> и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения

\* - нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотнозастроенных и/или обособленных землях), меньшей площади, лучшего качества

\*\* - верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные  
Источник информации: Ассоциация «СтатРиелтм» <https://statrielt.ru/>

В соответствии с вышеизложенным, Оценщик определил следующие характеристики ликвидности и интервалы сроков экспозиции для объектов недвижимого имущества:

Таблица 7.13

Срок экспозиции, в мес.	Степень ликвидности
3-6	Средняя

---

## **7.7 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ**

На основании выше представленных данных можно сделать следующие основные выводы:

- ✓ Цена продажи за объекты офисного назначения, аналогичные рассматриваемым, составляет – 62 500 руб./кв.м. до 145 000 руб./кв.м. с учетом НДС (20%).
- ✓ Уровень ставки арендной платы за помещения офисного назначения, аналогичные рассматриваемым, составляет – 13 715 руб./кв.м./год - 21 000 руб./кв.м./год с учетом НДС (20%).
- ✓ Объект оценки имеет показатель средней ликвидности, срок реализации объекта 3-6 месяцев.

## 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

### 8.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

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

### 8.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

1. Составляется **максимально полный** (по возможности исчерпывающий) **перечень вариантов использования**, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости. Данный перечень должен быть составлен с учетом особенностей местоположения оцениваемого объекта и текущего состояния рынка недвижимости.
2. На втором этапе анализа НЭИ из выделенных вариантов использования исключаются те варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие **законодательных и нормативно-правовых ограничений**.
3. На третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности **физической осуществимости вариантов**, остающихся в перечне после процедур двух предыдущих этапов. На этом этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за физических характеристик земельного участка и технико-эксплуатационных характеристик здания. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства.

4. Законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их **экономической целесообразности**;
5. На последнем этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику **максимальную рыночную стоимость** Объекта оценки.

### **Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями**

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

**Анализ местоположения и рынка Объекта недвижимости.** Проведенный анализ местоположения Объекта оценки и анализ рынка коммерческой недвижимости г. Москвы позволили сделать вывод, что потенциально коммерчески эффективными вариантами использования рассматриваемого здания является использование как в качестве помещения общественно-делового назначения.

**Анализ законодательных и нормативно-правовых ограничений.** Анализ юридического статуса рассматриваемых зданий позволил прийти к заключению, что на дату оценки права на рассматриваемые объекты зарегистрированы в установленном порядке. В соответствии со Свидетельствами о государственной регистрации права, предоставленным Заказчиком, назначение объекта оценки – нежилое, что позволяет использовать его в качестве помещения общественно-делового назначения.

**Физическая осуществимость вариантов.** На дату оценки рассматриваемое здание не используются. В помещениях выполнены отделочные работы, состояние помещений - хорошее. Кабинетная планировка дает основания полагать, что объект оценки может быть использован в качестве помещений общественно-делового назначения.

**Экономическая целесообразность.** С точки зрения экономической целесообразности использование объекта под офисные помещения является наиболее предпочтительным по следующим причинам:

- ✓ На основании анализа рынка коммерческой недвижимости г. Москвы и анализа местоположения объектов оценки, Оценщик пришел к выводу, что равно возможными вариантами являются использование как в качестве здания офисного назначения;
- ✓ Объект оценки расположен в подвальном помещении не на оживленной транспортной магистрали, поток движения транспорта – умеренный. Расположение в 8 минутах от станции метро является фактором доходности объектов общественно-делового назначения.

Таким образом, можно заключить, что на дату оценки использование объекта оценки в качестве объекта общественно-делового назначения, с точки зрения тенденций развития рынка коммерческой недвижимости г. Москвы и особенностей местоположения является наиболее целесообразным с экономической точки зрения.

С учётом вышеизложенного можно сделать следующие **основные выводы** относительно потребительских свойств и наиболее эффективного использования объекта: ***по совокупности своих потребительских качеств оцениваемый объект представляет собой рыночный актив со средним коммерческим потенциалом (при возможной продаже).***

***Вывод: наиболее эффективное использование - использование в текущем варианте (нежилое помещение общественно-делового назначения).***

## **8.3 Подходы к оценке**

**Подход к оценке** – способ расчета стоимости с использованием одного или нескольких конкретных методов оценки.

В зависимости от характера и назначения имущества могут применяться три подхода к оценке:

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

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

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

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

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

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

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

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

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

*Объект оценки представляет собой нежилое помещение, то есть, относятся к категории встроенно-пристроенных помещений. Выделение доли стоимости, приходящейся на объект оценки из рыночной стоимости всего здания (с учетом стоимости земельного участка) в целом может привести к существенным погрешностям.*

*Оценщик считает, что применение затратного подхода в рамках настоящего Отчета является нецелесообразным. На основании вышеизложенного, Оценщик не применял затратный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.*

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

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

*Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости. Учитывая, что рынок подобных объектов недвижимости в Москве достаточно хорошо развит, в том числе с точки зрения информационного обеспечения, Оценщик имеет возможность применить сравнительный подход к оценке. Оценщик полагает, что сравнительный подход наиболее объективно отражает рыночную стоимость объектов оценки.*

*Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объектов оценки недвижимого имущества.*

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

*Для объектов недвижимости корректное применение доходного подхода возможно при наличии достаточно развитого рынка аренды. Исходя из того, что рассматриваемый объект может приносить доход, а рынок аренды подобных объектов является развитым, Оценщик полагает, что возможно применение доходного подхода. Имеющаяся у Оценщика информация позволяет применить доходный подход при оценке рыночной стоимости Объектов оценки.*

*Учитывая выше изложенное, Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости объектов оценки недвижимого имущества.*



## 8.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

### Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода

#### 8.4.1.1 МЕТОДОЛОГИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости применяется сравнительный подход.

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- ✓ метод рыночных сравнений
- ✓ метод соотнесения цены и дохода.

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

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

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

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

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

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

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

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

Сумма вкладов равна единице

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

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

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

где:  $P_i$  - цена  $i$ -го объекта-аналога;

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

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены):

Цена за единицу площади участка:

- квадратный метр – для участка под застройку в населенном пункте;
- «сотка» (сто кв.м) – для участков под садоводство или индивидуальное жилищное строительство вне населенного пункта;
- гектар – для сельскохозяйственных угодий.

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

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

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

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

Таблица 8.1

### Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

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

Источник: данные анализа рыночной ситуации

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);

- 
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога заново не пересчитывается.

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

#### **8.4.1.2 ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ**

При выборе объектов-аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты со схожими физическими и экономическими характеристиками.

Для оценки зданий методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка коммерческой недвижимости Москвы. Оценщику удалось выявить предложения по продаже имущественных комплексов.

В качестве аналогов для оцениваемого здания Оценщиком были отобраны максимально сопоставимые объекты, краткая характеристика которых приведена в таблице ниже.

Таблица 8.2

**Описание объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью 235,8 кв.м.**

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Дата предложения	май.19	май.19	май.19	май.19
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Площадь, кв.м.	83,2	75,0	312,0	153,0
Цена предложения, руб. с НДС	8 200 000	10 000 000	28 000 000	25 000 000
Цена 1 кв.м., руб с НДС	98 558	133 333	89 744	163 399
Местоположение	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Переведеновский пер., 4С1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Старая Басманная ул., 5С1	Москва, ЦАО, р-н Таганский, Николоямская ул., 45С1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Новая Басманная ул., 18С1
Описание	<p>Продается нежилое помещение в собственности юридического лица. При покупке вы оплачиваете только 2,5 млн. рублей, остальное в рассрочку на пять лет под 2,7 % годовых!!! Половину этой суммы за вас выплатят арендаторы. Здание расположенное в историческом центре города Москвы, дом спроектирован немецкими архитекторами. Удобная транспортная доступность, метро Бауманская в 10 мин. пешком, третье транспортное кольцо в 100 метрах, Рубцовская набережная в 1,5 км. Въезд на территорию осуществляется через шлагбаум плюс большое количество парковочных мест рядом. Помещение на цокольном этаже, с окнами в приемках. Отдельный вход, доступ 24 часа. В помещении 3 комнаты, зона ресепшен, санузел и оборудованная кухня. В рабочем состоянии, не требует ремонта. Все документы к сделке готовы.</p>	<p>В-Н-И-М-А-Н-И-Е! Продается помещение 75 кв.м., расположенное в цокольном этаже кирпичного жилого дома. Помещение с отдельным входом, есть санузел. Во дворе шлагбаум, стихийная парковка. Располагается на первой линии Садового кольца, в 7 минутах ходьбы от ст. м. Красные Ворота или м. Курская. Степень технического обустройства: водопровод, канализация, горячая вода, центральное отопление, электричество, телефонная линия МГТС, Интернет. Оживленный автомобильный и пешеходный трафик обусловлен наличием офисов, мест деловой активности и развитой инфраструктурой рядом с помещением. ТОРГ. СМ.ФОТО. Людмила</p>	<p>Здание полностью сдается в аренду под Хостел, договор долгосрочный, на 5 лет. Аренда с июня 2017 г. Здание застраховано от всех рисков (пожар, потоп, бой стекол и т. п.) - на 1 год (с августа 17 г). Удобное расположение в ВАО, м. Электрозаводская, 12 мин. пешком. отдельное строение, Общая этажность здания - 3. 1-я линия домов. Отдельный вход. Материал стен: кирпичный. Год постройки = 1940, Общая площадь здания = 1 144 кв. м (904 кв. м. здание, 240 кв. м - подвал) Перекрытия - деревянные. Сделан косметический ремонт + укрепление помещений по стандартам для банковской деятельности. Прилегающей территории нет. Земля оформляется в аренду. УСН</p>	<p>Продается нежилое помещение 153 м2 по адресу: Новая Басманная дом 18 стр. 1 (5 минут пешком от метро Красные ворота). Центральный АО, район Басманный. Первый этаж отдельно стоящего двухэтажного здания с мансардой. Год постройки 1907 г. Отдельный вход со двора, есть возможность сделать второй вход. Помещение с современным качественным ремонтом. Установлены стеклопакеты. Заменены все инженерные коммуникации, установлен кондиционер. Смешанная планировка: три просторных зала, два подсобных помещения, кухонная зона, санузел. Соседние помещения занимают: военная комендатура, Союз художников, Департамент рекламы, Издательство ТАСС, и др. Вокруг стихийная парковка. Собственник юридическое лицо. Возможна покупка в рассрочку под льготный процент. ЗВОНИТЕ! 16217</p>
Источник информации	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/156097163/">https://www.cian.ru/sale/commercial/156097163/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/166438179/">https://www.cian.ru/sale/commercial/166438179/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/153547393/">https://www.cian.ru/sale/commercial/153547393/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/158568040/">https://www.cian.ru/sale/commercial/158568040/</a>

*Источник: данные из открытых источников*

Расчеты представлены ниже.

## Расчет рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью 235,8 кв.м.

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Цена предложения, с учетом НДС	руб./к в.м	?	98 558	133 333	89 744	163 399
Общая площадь	кв.м.	235,80	83,2	75,0	312,0	153,0
<b>1. Качество прав</b>						
1.1. Обременение		обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена</b>	руб./к в.м		98 558	133 333	89 744	163 399
1.2. Качество прав		собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена</b>	руб./к в.м		98 558	133 333	89 744	163 399
<b>2. Условия финансирования</b>			НДС включен			
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена</b>	руб./к в.м		98 558	133 333	89 744	163 399
<b>3. Особые условия</b>			Особые условия продажи не зарегистрированы			
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена</b>	руб./к в.м		98 558	133 333	89 744	163 399
<b>4. Условия рынка</b>						
4.1. Изменение цен во времени		Май 2019	Май 2019	Май 2019	Май 2019	Май 2019
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена</b>	руб./к в.м		98 558	133 333	89 744	163 399
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено
Корректировка, %			-5%	-5%	-5%	-5%
<b>Скорректированная цена на условия сделки</b>	руб./к в.м		<b>93 630</b>	<b>126 666</b>	<b>85 257</b>	<b>155 229</b>
<b>5. Местоположение</b>		г. Москва, пер. Басманный 1-й, д. 5/20, стр. 2	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Переведеновский пер., 4С1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Старая Басманная ул., 5С1	Москва, ЦАО, р-н Таганский, Николаямская ул., 45С1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Новая Басманная ул., 18С1
5.1. Престижность района		<b>8 минут пешком</b>	<b>10 минут пешком</b>	<b>7 минут пешком</b>	<b>12 минут пешком</b>	<b>5 минут пешком</b>
Корректировка, %			0%	0%	13%	0%
5.2. Расположение		<b>Удобное</b> для размещения	<b>Удобное</b> для размещения	<b>Удобное</b> для размещения	<b>Удобное</b> для размещения	<b>Удобное</b> для размещения

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
относительно основных транспортных магистралей		офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения	офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения	офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения	офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения	офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения
<b>Корректировка, %</b>			<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
5.3. Доступность объекта (транспортная, пешеходная)		<b>Внутриквартально</b>	<b>Внутриквартально</b>	<b>Внутриквартально</b>	<b>На красной линии</b>	<b>На красной линии</b>
<b>Корректировка, %</b>			<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>-20%</b>	<b>-20%</b>
5.3. Качество окружения		смешенная зона	смешенная зона	смешенная зона	смешенная зона	смешенная зона
<b>Корректировка, %</b>			<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>6. Физические характеристики</b>						
6.31 Этажность		<b>подвал</b>	<b>подвал</b>	<b>цоколь</b>	<b>подвал</b>	<b>1 этаж</b>
<b>Корректировка, %</b>			<b>0%</b>	<b>-5%</b>	<b>0%</b>	<b>-29%</b>
6.2. Класс здания		<b>B</b>	<b>B</b>	<b>B</b>	<b>B</b>	<b>B</b>
<b>Корректировка, %</b>			<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
6.3. Общая площадь помещения, кв.м		235,80	83,2	75,0	312,0	153,0
<b>Корректировка, %</b>			<b>-14%</b>	<b>-16%</b>	<b>4%</b>	<b>-6%</b>
6.4. Техническое состояние здания		Здание в удовлетворительном состоянии	Здание в удовлетворительном состоянии	Здание в удовлетворительном состоянии	Здание в удовлетворительном состоянии	Здание в удовлетворительном состоянии
Экспертный физический износ, %		40	40	40	40	40
<b>Корректировка, %</b>			<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
6.5. Класс внешней отделки/Состояние внешней отделки		Простая/ Отделка не требует ремонта	Простая/ Отделка не требует ремонта	Простая/ Отделка не требует ремонта	Простая/ Отделка не требует ремонта	Простая/ Отделка не требует ремонта
<b>Корректировка, %</b>			<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
6.6. Класс отделки помещений/Состояние отделки помещений		Простая/ Отделка не требует ремонта	Простая/ Отделка не требует ремонта	Простая/ Отделка не требует ремонта	Простая/ Отделка не требует ремонта	Простая/ Отделка не требует ремонта
<b>Корректировка, %</b>			<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>7. Экономические характеристики</b>						
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ		Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - здание административного назначения	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - здание административного назначения	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - здание административного назначения	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - здание административного назначения	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - здание административного назначения
<b>Корректировка, %</b>			<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>8. Сервис и дополнительные характеристики</b>						
8.1. Обеспеченность коммунальными услугами		Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
8.2. Телекоммуникации			оптико-волоконные телекоммуникации	оптико-волоконные телекоммуникации	оптико-волоконные телекоммуникации	оптико-волоконные телекоммуникации
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
8.3. Лифтовое оборудование		Да	Да	Да	Да	Да
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
8.4. Наличие парковки или гаража		Организованная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
<b>Выводы</b>						
Общая чистая коррекция, %			-14%	-16%	-3%	-26%
<b>Скорректированная цена</b>	руб./к в.м		80 522	106 399	82 699	114 869
Общая валовая коррекция, %			19,00%	26,00%	42,00%	60,00%
Коэффициенты весомости			0,2902	0,2744	0,2381	0,1973
Коэффициент вариации			17,82%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 20%		
<b>Рыночная стоимость 1 кв.м. (с НДС), округленно</b>	руб./к в.м		94 918			
<b>Рыночная стоимость объекта (с НДС), округленно</b>	руб.		22 381 664			

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

Для использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

**В рамках данного отчета коэффициент вариации** характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.). Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках данного отчета, находится в диапазоне до 20%. Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

## ОБОСНОВАНИЕ ВНОСИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК

### КАЧЕСТВО ПРАВ

#### **Обременения:**

Обременения не зарегистрированы, следовательно, величина поправки равна 0%, как в процентном выражении, так и в абсолютном.

#### **Качество прав:**

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право пользования на условиях аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Права на оцениваемые объекты и отобранные объекты-аналоги имеют одинаковый состав – собственность, таким образом, корректировка по данному фактору равна нулю.

### УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

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

### ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

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

### УСЛОВИЯ РЫНКА

#### **Изменения цен во времени:**

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

#### **Отличие цены предложения от цены сделки:**

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию, поэтому чаще всего применяется метод экспертных оценок специалистов рынка.

Согласно данным Ассоциации «Статриелт», скидка на торг при продаже офисных объектов в Москве составляет 5%:

Таблица 8.4

### Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2019 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 12.04.2019 г.\)](#)



Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта [Statrielt](#), проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
<b>А. При продаже объектов</b>				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,91	0,98	0,95

Источник: Ассоциация «Статриелт» <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1812-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2019-goda>



## МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

- ✓ престижность района;
- ✓ расположение относительно основных транспортных магистралей города;
- ✓ доступность объекта (транспортная и пешеходная);
- ✓ качество окружения.

### **Престижность района**

Престижность района расположения объекта оценки – это социальный фактор, характеризующий сосредоточение в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

Объект оценки и объекты аналоги расположены в одном округе г. Москва, корректировка не требуется.

### **Корректировка на расположение относительно красной линии:**

Как правило стоимость 1 кв.м. помещений, расположенных на красной линии дороже стоимости 1 кв.м. помещений, расположенных внутри квартала. Поскольку объект оценки расположен внутри квартала, а объекты аналоги №3 и №4 расположены на красной линии необходимо введение корректировки, которая принимается согласно «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л. А., табл. 59, стр. 148 и составляет округленно -20%. ( $0,8/1 - 1 = 0,8$ ).

Таблица 8.5

Значения корректировок, усредненные по городам  
России, и границы доверительных интервалов

Таблица 59.

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

### **Корректировка на расстояние от метро:**

Объект оценки находится в 8 минутах пешком от ст.м. Комсомольская, объекты-аналоги находятся в разной пешей доступности от метро, необходимо ввести коорректировку.

Корректировка вводилась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л. А., данные представлены ниже:

Таблица 8.6

Расстояние до станции метро	<5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	15-20 минут пешком	20-30 минут пешком
<5 минут пешком	1,00	1,18	1,34	1,50	1,56
5-10 минут пешком	0,85	1,00	1,13	1,27	1,32
10-15 минут пешком	0,75	0,88	1,00	1,12	1,16
15-20 минут пешком	0,67	0,79	0,90	1,00	1,04
20-30 минут пешком	0,64	0,76	0,86	0,96	1,00

Таблица 8.7

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Адрес	г. Москва, пер. Басманный 1-й, д. 5/20, стр. 2	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Перевод еновский пер., 4С1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Старая Басманная ул., 5С1	Москва, ЦАО, р-н Таганский, Николаямская ул., 45С1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Новая Басманная ул., 18С1
Доступность от метро	8 минут пешком	10 минут пешком	7 минут пешком	12 минут пешком	5 минут пешком
Корректировка		0%	0%	13%	0%

### ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

#### Корректировка на общую площадь:

Как правило, продажа кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Для расчета указанной корректировки Оценщиком были применены данные Ассоциации «Статриелт».

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения -  
корректировки на 01.04.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.04.2019 г.)

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед./кв.м.

S – общая площадь объекта, кв.м.

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка.

n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	K торм (n)	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,15	0,675
Промышленные и складские здания и помещения	-0,20	0,638

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_{пл} = (S_{об}/S_{аналог})^n$$

K<sub>пл</sub> – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S<sub>об</sub> – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S<sub>аналог</sub> – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

#### Калькулятор расчёта корректировки на площадь

Обратите внимания, что десятичные дроби пишутся через точку.

$$\text{Корректировка на площадь} = \left( \frac{S_{\text{об.}}}{S_{\text{аналог}}} \right)^{K_{\text{торм}}}$$

Источник: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1799-na-masshtab-obschchuy-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-04-2019-goda>

**Корректировка на состояние внутренней отделки:**

Поскольку отделка объекта оценки и объектов аналогов характеризуется, как простая и не требующая ремонта, введение корректировки не требуется.

**Техническое состояние зданий**

Чем лучше техническое состояние объекта, тем выше его стоимость. За единицу сравнения принимается техническое состояние объекта оценки, согласно правилу оценки физического износа зданий — «Методика определения физического износа гражданских зданий» № 404. Разница между техническим состоянием объектов определяется по критерию «неудовлетворительно - удовлетворительно - хорошо».

Уровень физического износа объектов-аналогов принимался Оценщиком экспертно на основании подробного интервьюирования риэлторов (контактные данные указаны в таблице описания объектов-аналогов), а так же основываясь на годах постройки объектов недвижимости.

Объекты-аналоги и объект оценки находятся в удовлетворительном техническом состоянии. В связи с данным фактом Оценщик не вводил корректировку на состояние зданий.

**ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ**

Отобранные аналоги и оцениваемые объекты по критерию соответствия наиболее эффективного использования являются сопоставимыми, так как представляют помещения свободного назначения. Корректировка не требуется.

**СЕРВИС И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ****Обеспеченность коммунальными услугами**

Объект оценки и аналоги обладают сопоставимым набором коммуникаций. Введение корректировок не требуется.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного, значения стоимости единицы площади оцениваемого объекта недвижимости, определялись исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

**8.4.1.3 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

Рыночная стоимость объекта оценки, на основе применения сравнительного подхода, по состоянию на г. с учетом НДС (20%), с учетом округления, составляет:

*Таблица 8.8*

Наименование объекта оценки	Местоположение объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Стоимость объекта в рамках сравнительного подхода, руб.
Нежилое помещение	г. Москва, пер. Басманный 1-й, д. 5/20, стр. 2	235,8	22 381 664

*Источник: расчеты Оценщика*

## Определение рыночной стоимости объектов оценки на основе доходного подхода

### 8.4.1.4 Методология доходного подхода

Оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода основана на преобразовании доходов, которые, как ожидается, оцениваемый актив будет генерировать в процессе оставшейся экономической жизни в стоимость.

Традиционно, при оценке недвижимости основным источником доходов считается аренда оцениваемого объекта.

В рамках доходного подхода различают:

- метод прямой капитализации дохода;
- метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал.

Метод прямой капитализации доходов — метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал — метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал, в свою очередь, может иметь с формальной (математической) точки зрения две разновидности: *метод анализа дисконтированных денежных потоков (DCF-анализ)* и *метод капитализации по расчетным моделям*.

*Метод анализа дисконтированных денежных потоков* — метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

*Метод капитализации по расчетным моделям* — метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости наиболее типичный доход первого года преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется тогда, когда оцениваемые объекты недвижимости генерирует постоянные или регулярно изменяющиеся доходы.

Это возможно в том случае, если объект недвижимости находится в функциональном состоянии и его использование соответствует наиболее эффективному.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, в общем случае оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода включает в себя ряд следующих обязательных этапов:

1. Сбор рыночной информации о доходности объектов-аналогов (объектов, сопоставимых с объектом оценки по наиболее близкому к нему составу и уровню ценообразующих факторов).
2. Оценка уровня доходов объекта оценки на основе анализа доходов объектов-аналогов.
3. Оценка норм капитализации или дисконтирования на основе соответствующих показателей объектов-аналогов, инвестиции в которые сопоставимы по уровню рисков с инвестициями в объект оценки.
4. Капитализация доходов в текущую стоимость и формирование мнения о конечном результате — оценке рыночной стоимости с использованием доходного подхода.

Результат анализа основных тенденций на рынке недвижимости позволяет сделать вывод о том, что в перспективе не существуют предпосылок для значительного изменения денежных потоков (например, уровень арендной платы).

Поэтому, при оценке рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода Оценщик счел целесообразным использовать метод прямой капитализации доходов.

#### 8.4.2.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

Чистый операционный доход в самом общем случае можно определить как разность действительного валового дохода и операционных расходов, необходимых для получения дохода. Операционные расходы можно определить как расходы, связанные с получением необходимого уровня доходов.

Расчет чистого операционного дохода выполняется путем постатейного прогноза формирующих его доходов и расходов, рассчитанный для каждого года прогнозного периода:

Таблица 8.9

Знак действия	Доходы и расходы
	Потенциальный валовой доход (PGI) в том числе:
	контрактная годовая арендная плата (плановая аренда)
	скользящий доход
	рыночная годовая арендная плата (рыночная аренда)
-	Потери от незанятости и при сборе арендной платы ( V&L), в том числе:
	потери от незанятости
	потери при сборе арендной платы
+	Прочие доходы, связанные с нормальным функционированием объекта недвижимости
=	Эффективный (действительный) валовой доход ( EGI)
-	Операционные (эксплуатационные) расходы (OE), в т.ч.
	условно-постоянные
	условно-переменные
	резерв на замещение
=	Чистый операционный доход (NOI)

В зависимости от объема учтенных потерь и расходов, регулярные арендные доходы в течение периода владения делятся на несколько уровней:

- потенциальный валовой доход;
- эффективный валовой доход;
- чистый операционный доход.

Чистый операционный доход рассчитывается для первого после даты оценки года эксплуатации недвижимости сданной в аренду на условиях рыночной арендной платы.

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

1. Определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.
2. Определяется действительный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за не загруженности помещений, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы.
3. Из прогнозируемого действительного валового дохода вычитаются все годовые прогнозируемые расходы, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долгосрочные расходы

**Потенциальный валовой доход** – это доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов.

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

- арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду;
- часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Поэтому в данном отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.

Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной рыночной ставки арендной платы и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = A \times S ,$$

где:  $A$  – рыночная ставка арендной платы без учета НДС (годовая);  
 $S$  – площадь, сдаваемая в аренду.

В соответствии со Свидетельством о государственной регистрации права, присутствует обременение в виде аренды. Однако Оценщик не учитывает данное обременение (ограничение) права.

Оценщик проанализировал существующие условия аренды (ставки аренды, сроки и возможность индексации ставки аренды) и пришел к выводу, что существующие ставки аренды, согласно Договорам аренды, соответствуют рыночным показателям.

Таким образом, объект оценки может генерировать финансовые потоки, соответствующие рыночным условиям и типичным объектам в секторе офисной недвижимости. Следовательно, существующее обременение (ограничение) права в виде аренды не является фактором, снижающим рыночную стоимость объекта. Для соблюдения принципа достоверности оценки (ФСО) Оценщик при расчетах использовал рыночные данные ставки аренды, операционных расходов, а также принимал типичные условия недозагрузки для объектов офисного назначения, соответствующих классу объекта оценки.

В результате исследования рынка аренды коммерческих помещений были выявлены объекты, сопоставимые по местоположению и уровню потребительских свойств с объектом оценки. Подбор данных осуществлялся, исходя из условия соблюдения репрезентативности, как самих объектов, так и использованных источников информации. Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже.

Таблица 8.10

## Описание объектов-аналогов для расчета рыночной арендной платы объекта оценки

Показатель	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Дата предложения	май.19	май.19	май.19	май.19	май.19
Вид права	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды
Площадь, кв.м.	38,0	80,0	189,0	120,0	214,0
Ставка аренды за 1 кв.м. в год с НДС, руб.	22 080	22 500	22 223	18 000	28 032
Местоположение	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Новая Басманная ул., 14С4	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Новорязанская ул., 2/7	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Садовая-Спаская ул., 21/1	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Новая Басманная ул., 9с2	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Краснопрудная ул., 1
Описание	<p>Собственник, БЕЗ КОМИССИИ сдаю отличный офис в административном здании во дворе. ЦАО, м. Красные ворота в 5 минутах пешком. 1 этаж/3. Кондиционер. К Вашим услугам: +++ Пешая доступность до садового кольца, м. Красные ворота, м. Курская, м. Комсомольская +++ Свободная парковка во дворе +++ Переговорная комната +++ Возможность предоставления мебели +++ Заботливый управляющий +++ Качественная связь - оптоволокно, неограниченное число линий +++ Предоставление юр. адреса - ИФНС 1, +++ Круглосуточная охрана с гибкими условиями доступа +++ Отсутствие скрытых комиссий и доплат. Коммуналка и электричество включены. После ремонта. Прямая аренда. 69920 р в мес. УСН. Звоните с 10 до 22 без выходных.</p>	<p>Сдается в аренду помещение свободного назначения. Высокий проходной трафик, рядом площадь 3-х вокзалов. Площадь помещения 80 кв м , в данный момент разделена на 2 комнаты ( 18 метров и 62 метра). Идеально под салон красоты, парикмахерскую. Свежий ремонт, стиль - хайтек, лофт. Туалет отдельный. Вход отдельный. Парковка собственная , бесплатная на 20 мест , установлен шлагбаум. Соседи - действующий ресторан ( бизнес-ланч, банкеты). Также возможна продажа прав аренды.</p>	<p>Сдается помещение в историческом центре Москвы. 5 минут от метро красные ворота. огромный пешеходный трафик ( 3000 человек в час). Помещение располагается на цокольном этаже жилого дома. Соседи Магазин Вкус Вил и Цветочный ряд. Идеально подойдет под Кальянную, Антикафе, Караоке, бар, Продуктовый магазин, так же под офис, склад. Есть возможность получить Лицензию на алкоголь. Так же можно арендовать часть площади от 20 м2.</p>	<p>Виктория. БЕЗ КОМИССИИ. ПРЯМАЯ АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА. Сдам в аренду раскрученный хостел, пешком от площади трёх вокзалов, цоколь нежилого административного здания. Заполняемость 95% , 30 мест, средняя цена места 450 рублей, 6 комнат по 4 и 6 человек, 3 туалета, две душевые кабины. Звоните, подробности по телефону.</p>	<p>От собственника! Без комиссии! Сдается в аренду раскрученное бюджетное кафе. Вход отдельный со стороны площади. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Наружная реклама на фасаде (козырек над входом в помещение). Вся площадь находится на одном уровне, разбита на несколько функциональных зон (кухонная зона, служебные и подсобные помещения, 2 с/у) . Наличие вытяжки и всех инженерных коммуникаций. Подробности по телефону!</p>
Источник информации	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/184797482/">https://www.cian.ru/rent/commercial/184797482/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/194778855/">https://www.cian.ru/rent/commercial/194778855/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/209848450/">https://www.cian.ru/rent/commercial/209848450/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/200149208/">https://www.cian.ru/rent/commercial/200149208/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/209199955/">https://www.cian.ru/rent/commercial/209199955/</a>

Источник: данные из открытых источников

## Расчет рыночной ставки арендной платы

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена предложения, с учетом НДС	руб./кв.м/год	?	22 080	22 500	22 223	18 000	28 032
Общая площадь	кв.м.	блоки	38,0	80,0	189,0	120,0	214,0
<b>1. Качество прав</b>							
1.1. Обременение		обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м/год		22 080	22 500	22 223	18 000	28 032
1.2. Качество прав		собственник передает покупателю право аренды	собственник передает покупателю право аренды	собственник передает покупателю право аренды	собственник передает покупателю право аренды	собственник передает покупателю право аренды	собственник передает покупателю право аренды
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м/год		22 080	22 500	22 223	18 000	28 032
<b>2. Условия финансирования</b>		НДС включен, эксплуатационные расходы не включены	НДС включен, эксплуатационные расходы не включены, ОР расходы включены	НДС включен, эксплуатационные расходы не включены, ОР расходы включены	НДС включен, эксплуатационные расходы не включены, ОР расходы включены	НДС включен, эксплуатационные расходы не включены, ОР расходы включены	НДС включен, эксплуатационные расходы не включены, ОР расходы включены
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м/год		22 080	22 500	22 223	18 000	28 032
<b>3. Особые условия</b>		Особые условия продажи не зарегистрированы					
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м/год		22 080	22 500	22 223	18 000	28 032
<b>4. Условия рынка</b>							
4.1. Изменение цен во времени		Январь 2018 г.	Май 2019	Май 2019	Май 2019	Май 2019	Май 2019
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м/год		22 080	22 500	22 223	18 000	28 032
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено
Корректировка, %			-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
<b>Скорректированная цена на условия сделки</b>	руб./кв.м		<b>20 976</b>	<b>21 375</b>	<b>21 112</b>	<b>17 100</b>	<b>26 630</b>
<b>5. Местоположение</b>		г. Москва, пер. Басманный 1-й, д. 5/20, стр. 2	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Новая Басманная ул., 14С4	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Новорязанская ул., 2/7	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Садовая-Спасская ул., 21/1	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Новая Басманная ул., 9с2	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Краснопрудная ул., 1
5.1. Престижность района		<b>Средняя.</b> В состав	<b>Средняя.</b> В состав	<b>Средняя.</b> В состав	<b>Средняя.</b> В состав	<b>Средняя.</b> В состав	<b>Средняя.</b> В состав



Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
		зоны входят районы, прилегающие к основным транспортным магистралям. Район ЦАО	зоны входят районы, прилегающие к основным транспортным магистралям. Район ЦАО	зоны входят районы, прилегающие к основным транспортным магистралям. Район ЦАО	зоны входят районы, прилегающие к основным транспортным магистралям. Район ЦАО	зоны входят районы, прилегающие к основным транспортным магистралям. Район ЦАО	зоны входят районы, прилегающие к основным транспортным магистралям. Район ЦАО
<b>Корректировка, %</b>			0%	0%	0%	0%	0%
5.2. Расположение относительно основных транспортных магистралей		<b>Внутриквартально</b>	<b>Внутриквартально</b>	<b>Внутриквартально</b>	<b>На красной линии</b>	<b>Внутриквартально</b>	<b>На красной линии</b>
<b>Корректировка, %</b>			0%	0%	-20%	0%	-20%
5.3. Доступность объекта (транспортная, пешеходная)		<b>8 минут пешком</b>	<b>6 минут пешком</b>	<b>9 минут пешком</b>	<b>5 минут пешком</b>	<b>12 минут пешком</b>	<b>4 минуты пешком</b>
<b>Корректировка, %</b>			0%	0%	0%	13%	-15%
5.3. Качество окружения		смешенная зона	смешенная зона	смешенная зона	смешенная зона	смешенная зона	смешенная зона
<b>Корректировка, %</b>			0%	0%	0%	0%	0%
<b>6. Физические характеристики</b>							
6.3. Группа капитальности здания		I	I	I	I	I	I
<b>Корректировка, %</b>			0%	0%	0%	0%	0%
6.3. Класс здания		B	B	B	B	B	B
<b>Корректировка, %</b>			0%	0%	0%	0%	0%
6.2. Общая площадь помещения, кв.м		-	38	80	189	120	214
<b>Корректировка, %</b>			0%	0%	0%	0%	0%
6.5. Этажность		подвал	1	1	подвал	подвал	подвал
<b>Корректировка, %</b>			-29%	-29%	0%	0%	0%
6.3. Техническое состояние здания		Здание в удовлетворительном состоянии	Здание в удовлетворительном состоянии	Здание в удовлетворительном состоянии	Здание в удовлетворительном состоянии	Здание в удовлетворительном состоянии	Здание в удовлетворительном состоянии
Экспертный физический износ, %		40	40	40	40	40	40
<b>Корректировка, %</b>			0%	0%	0%	0%	0%
6.6. Класс внешней отделки/ Состояние внешней отделки		Простая/ Отделка не требует ремонта	Простая/ Отделка не требует ремонта	Простая/ Отделка не требует ремонта	Простая/ Отделка не требует ремонта	Простая/ Отделка не требует ремонта	Простая/ Отделка не требует ремонта
<b>Корректировка, %</b>			0%	0%	0%	0%	0%
6.7. Класс отделки помещений/Состояние отделки помещений		Без отделки	Повышенная/ Отделка не требует ремонта	Повышенная/ Отделка не требует ремонта	Простая/ Отделка не требует ремонта	Простая/ Отделка не требует ремонта	Простая/ Отделка не требует ремонта
<b>Корректировка, %</b>			-7%	-7%	0%	0%	0%
<b>7. Экономические характеристики</b>							
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ		Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - помещения офисного назначения	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - помещения офисного назначения	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - помещения офисного назначения	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - помещения офисного назначения	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - помещения офисного назначения	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - помещения офисного назначения
<b>Корректировка, %</b>			0%	0%	0%	0%	0%
<b>8. Сервис и дополнительные</b>							

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
<b>характеристики</b>							
8.1. Обеспеченность коммунальными услугами		Отапливаемые	Отапливаемые	Отапливаемые	Отапливаемые	Отапливаемые	Отапливаемые
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
8.2. Телекоммуникации			оптико-волоконные телекоммуникации	оптико-волоконные телекоммуникации	оптико-волоконные телекоммуникации	оптико-волоконные телекоммуникации	оптико-волоконные телекоммуникации
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
8.3. Лифтовое оборудование		Да	Да	Да	Да	Да	Да
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
8.4. Наличие парковки или гаража		Организованная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
<b>Выводы</b>							
Общая чистая коррекция, %			-36%	-36%	-20%	13%	-35%
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м/год		13 425	13 680	16 890	19 323	17 310
Общая валовая коррекция, %			41,00%	41,00%	25,00%	18,00%	40,00%
Коэффициенты весомости			0,1879	0,1879	0,2121	0,2227	0,1894
Коэффициент вариации			15,65%				
<b>Рыночная ставка арендной платы 1 кв.м. помещений объекта оценки (с НДС), округленно</b>	руб./кв.м/год		16 257				

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

1. Обоснование вносимых корректировок вносилось аналогичным образом, как и при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом.
2. Корректировка на торг: составила (-5%), что соответствует среднему значению для аренды офисных помещений в г. Москва.
3. Корректировка на расположение относительно красной линии:

Таблица 8.12

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 59.

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

4. Корректировка на расстояние от метро:

Таблица 8.13

Расстояние до станции метро	<5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	15-20 минут пешком	20-30 минут пешком
<5 минут пешком	1,00	1,18	1,34	1,50	1,56
5-10 минут пешком	0,85	1,00	1,13	1,27	1,32
10-15 минут пешком	0,75	0,88	1,00	1,12	1,16
15-20 минут пешком	0,67	0,79	0,90	1,00	1,04
20-30 минут пешком	0,64	0,76	0,86	0,96	1,00

5. Корректировка на площадь: Так как возможна сдача оцениваемого объекта по частям (блоками), корректировка по данному фактору не требуется.

**Таким образом, арендная ставка, с учетом операционных расходов, принимаемая к расчету рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода, составляет: 16 257 руб./кв.м. в год;**

**Потенциальный валовой доход** от объекта оценки определяется путем умножения его общей площади на ставку арендной платы. Расчет величины потенциального валового дохода приведен в таблице ниже.

**Эффективный валовой доход** – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Потери от недозагрузки учитывают: потери арендодателя при переоформлении договора аренды, потерю времени при поиске новых арендаторов, потери от прочих непредвиденных обстоятельств, включая неплатежеспособность арендаторов.

*Коэффициент недоиспользования был принят Оценщиком согласно данным аналитических источников. Данные представлены ниже:*

Таблица 8.14

### Эффективность арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.04.2019 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.04.2019 г.)**

Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений. Определяется как отношение среднеквартальной фактически используемой площади к среднеквартальной арендопригодной площади.

Различные значений нижней и верхней границ обусловлено различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и качество), местоположением (транспортного и пешеходного трафика, красная линия, престижность окружения). Чем меньше площади, выше качество здания, выгодное местоположение, тем выше значение коэффициента (верхняя граница) и наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают низкие значения коэффициентов (нижняя граница).

по опросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта [Statbit](#), на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,75	0,90	0,88
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,77	0,95	0,87
3	Складские помещения и здания	0,76	0,92	0,86
4	Производственные помещения и здания	0,70	0,93	0,83

\* - нижняя граница – для объектов большой площади, для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки;  
 \*\* - верхняя граница – для объектов малой и средней площади, для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки

Таблица 8.15

### Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.04.2019 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.04.2019 г.)**

- доля расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений)

Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги, страхование;

по опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на [Statbit](#), на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,20	0,37	0,28
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,21	0,37	0,28
3	Складские помещения и здания	0,14	0,28	0,21
4	Производственные помещения и здания	0,10	0,37	0,22

01.04.2019

Ставка операционных расходов для недвижимости принималась равной среднему значению и составляет 28%.

Расчет чистого операционного дохода для объектов оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 8.16

#### Расчет чистого операционного дохода для объекта оценки

Параметры	Нежилое помещение общей площадью 235,8 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0003018:3911, расположенное по адресу: г. Москва, пер. Басманный 1-й, д. 5/20, стр. 2
Общая площадь здания, кв. м	235,8
Арендпригодная площадь, кв. м.	235,8
Арендная ставка, руб./кв.м/год без учета НДС, с учетом операционных расходов	16 257
Потенциальный валовой доход, руб.	3 833 401
Коэффициент недоиспользования, %	13,00
Потери от недоиспользования, руб.	498 342
Действительный валовой доход, руб.	3 335 059
Операционные расходы, руб.	1 073 352
<b>Чистый операционный доход, руб.</b>	<b>2 261 707</b>

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

#### 8.4.1.5 РАСЧЕТ ОБЩЕГО КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Коэффициент капитализации используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков. Вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, коэффициент капитализации должен превышать ставку безрисковых вложений капитала (безрисковая ставка) и обеспечивать дополнительный доход (премию) за все виды рисков, сопряженные с инвестированием в оцениваемое имущество.

С теоретической точки зрения весь годовой доход от собственности, в случае изменения ее стоимости, должен состоять из двух частей.

Первая часть идет на получение дохода на вложенный капитал, а вторая – представляет из себя равномерный платеж в счет компенсации изменения стоимости собственности.

С учетом вышеизложенного, расчет общего коэффициента капитализации производится по следующей формуле:

$$R_o = Y_{on} + Y_{of},$$

где:  $Y_{on}$  - норма дохода на капитал, являющаяся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями

$Y_{of}$  - норма возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений.

В данном отчете Оценщики сочли возможным произвести расчет нормы дохода на капитал с использованием модели **кумулятивного** построения. Кумулятивный метод исходит из безрисковой ставки, к которой последовательно добавляются премии за риск, характерные для отрасли бизнеса, конкретной компании, премия за риски низкой ликвидности и премии за основной пакет рисков, характерных для проектов, связанных с недвижимостью.

#### Норма дохода на капитал

В контексте оценки рыночной стоимости инвестиций в недвижимость **норма дохода на капитал** определяет прибыль инвестора, структуру которой можно представить в следующем виде:

$$Y_{on} = Y_{rf} + Y_r + Y_L + Y_{fm},$$

где  $r$  - ставка дисконтирования;

$Y_{rf}$  - безрисковая ставка;

$Y_r$  - премия за риск инвестирования в недвижимость;

$Y_L$  - премия за риск ликвидности;

$Y_{fm}$  - премия за риск инвестиционного менеджмента.

**Безрисковая ставка** (*risk free rate*) - ставка дисконтирования, равная доходности безрисковых инвестиций.

В качестве безрисковой ставки доходности в мировой практике используется обычно ставка дохода по долгосрочным государственным долговым обязательствам (облигациям или векселям). Считается, что государство является самым надежным гарантом по своим обязательствам (вероятность его банкротства практически исключается).

Для целей данного отчета в качестве безрисковой ставки доходности Оценщик использовал среднемесячную доходность индекса 5–10-летних государственных облигаций (RUGBITR10Y). На дату оценки безрисковая ставка составила 7,07%.

## Среднемесячная доходность индекса 5–10-летних государственных облигаций (RUGBITR10Y)

Дата	Показатель, %
Март 2019 г.	8,29
Февраль 2019 г.	8,3
Январь 2019 г.	8,39
Декабрь 2018 г.	8,74
Ноябрь 2018 г.	8,77
Октябрь 2018 г.	8,65
Сентябрь 2018 г.	8,79
Август 2018 г.	8,37
Июль 2018 г.	7,72
Июнь 2018 г.	7,62

Источник: <https://www.conomy.ru/stavki-gko>

При расчете потенциального валового дохода используются арендные ставки, сложившиеся на дату оценки, то есть фактически оценщиком формируется реальный поток дохода без учета инфляции. В связи с этим, участвующий в расчете коэффициент капитализации, также должен строиться на реальной основе, а значит и безрисковая ставка приниматься реальной.

Безрисковая ставка принятая в размере 8,29% является номинальной, а значит должна быть приведена к реальной ставке, то есть, очищена от инфляции.

Номинальная ставка процента - это текущая рыночная ставка, не учитывающая уровень инфляции.

Реальная ставка процента - это номинальная ставка за вычетом ожидаемых (предполагаемых) темпов инфляции.

Номинальная безрисковая ставка дохода связана с реальной безрисковой ставкой известным уравнением Ирвина Фишера:

$$1 + Y_{rfnom} = (1 + Y_{rfreal}) \times (1 + I),$$

где  $Y_{rfreal}$  - реальная безрисковая ставка;  
 $Y_{rfnom}$  - номинальная безрисковая ставка;  
 $I$  - общий уровень инфляция.

По данным Министерства экономического развития РФ: «Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года»; «Прогноз индексов-дефляторов и инфляции до 2030 г. (в %)» (источник информации:

[http://www.economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/doc20130325\\_06](http://www.economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/doc20130325_06)) прогнозный уровень инфляции в 2019-2030 г. составит в среднем 3,6%.

В математическом виде уравнение Фишера при инфляции менее 15% в год принимает вид:

$$Y_{rreal} = (Y_{rnom} - I),$$

Таким образом, реальная безрисковая ставка дохода отличается от номинальной в первом приближении на величину инфляции.

Таким образом, реальная безрисковая ставка составит:

$$8,29\% - 3,6\% = 4,69\%.$$

**Реальная безрисковая ставка в рамках данного Отчета принята равной 4,69%.**

**Премия за риск инвестирования в недвижимость** отражает вероятность того, что изменение спроса и предложения на конкретный тип недвижимости может существенно повлиять на рыночную стоимость собственности.

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относят систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные систематические и несистематические риски.

**Систематические риски**, определяемые на рынке недвижимости такими факторами, как низкая ликвидность актива, нестабильность налогового законодательства, изменения в уровне конкуренции на рынке недвижимости и рынке капитала, длительность делового цикла на рынке недвижимости, демографическая тенденция в стране в целом и по регионам, тенденции занятости, инфляция и риск изменения процентных ставок на рынке капитала. Систематический риск не поддается диверсификации и отражает связь уровня риска инвестиций в недвижимость со среднерыночным уровнем риска.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке.

**Несистематический** риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты.

Статичный риск – это риск который можно рассчитать и переложить на страховые компании.

Динамичный риск может быть определен как «как прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция»

Премия за риск вложений ( $r_p$ ) определена экспертным методом. Ниже указаны основные виды систематических и несистематических рисков, которые могут оказать влияние на развитие ситуации на рынке купли-продажи и аренды недвижимости.

Вероятность возникновения неблагоприятной ситуации или неудачного исхода рассматривается по десятибалльной шкале. Чем выше риск (вероятность возникновения неблагоприятной ситуации или неудачного исхода) , тем более вероятным предполагается возможность возникновения неблагоприятной ситуации для оцениваемого объекта.

*К систематическим рискам относятся:*

#### **Ухудшение общей экономической ситуации**

Данный риск учитывает возможный рост инфляции, несопоставимый с возможным увеличением арендной ставки, предполагаемой на прогнозный период. Падение ставки арендных платежей так же может быть вызвано снижением деловой активности в стране в целом, изменением структуры спроса на аренду и покупку недвижимости.

#### **Изменение федерального или местного законодательства**

Данный вид риска связан в первую очередь с земельными отношениями, т.е. возникновением трудностей при продлении договора аренды на земельный участок, на котором расположен объект недвижимости. Также данный риск предполагает обязательные издержки собственника на предполагаемый выкуп земельного участка под объектом недвижимости. Изменения в законодательстве могут быть связаны с увеличением арендных и налоговых платежей, повышением процентной ставки кадастровой стоимости для выкупа

земельного участка, а также другими аспектами, связанными с налогообложением объектов недвижимого имущества.

#### **Увеличение числа конкурирующих объектов**

Данный риск связан с наличием на рынке большого количества аналогичных объектов, которые не могут быть сданы в аренду по причине превышения спроса. Также данный риск отражает и наличие избыточных площадей на самом объекте, затрудняющих одновременную 100% сдачу в аренду всех его площадей. Данные факторы не могут не сказаться на доходности объекта оценки.

*К несистематическим рискам относятся:*

#### **Риск разрушения или порчи объекта недвижимости**

Риски разрушения или порчи объекта недвижимости вследствие проявления стихийных сил природы, землетрясения, наводнения, природных пожаров действий арендатора и т.д.

#### **Риск физического износа и устаревания**

Риск физического износа и устареваний связан с вероятностью возникновения дополнительных издержек на строительные работы по устранению последствий воздействия физического износа, функционального и экономического устаревания недвижимости. При этом под дополнительными издержками понимаются издержки, не связанные с регулярными ремонтами, которые регламентированы правилами эксплуатации недвижимости.

#### **Риск неполучения арендных платежей**

Риск неполучения арендных платежей – это возможность не получения (несвоевременного получения) инвестором арендных платежей.

Данный риск учитывает вероятность неполучения арендных платежей арендодателем при возникновении финансовых трудностей у арендатора, в силу которых он не может полностью или частично оплатить арендные платежи, эксплуатационные и коммунальные расходы, либо при недобросовестном отношении арендатора к своим обязательствам по уплате арендных платежей в соответствии с договором аренды.

#### **Неэффективный менеджмент**

Управленческий риск – это возможность принятия неэффективных управленческих решений в условиях неопределенности, когда имеющиеся в распоряжении лица принимающего решение аналитические возможности не позволяют принять эффективное управленческое решение, гарантирующее достижение поставленной цели.

Управление объектом должно обеспечивать доходность объекта недвижимости.

Управление объектом в любом случае включает:

- ✓ привлечение пользователей;
- ✓ оформление и регулирование взаимоотношений пользователей, собственника и лиц, осуществляющих управление;
- ✓ обеспечение осуществления платежей;
- ✓ организация обеспечения объекта коммунальными ресурсами, а пользователей - коммунальными и иными услугами.

#### **Риск изменения инфраструктуры**

Риск изменения инфраструктуры объекта недвижимости – это возможность неблагоприятного изменения стоимости объектов недвижимости, связанная с ухудшением условий в районе или в конкретном здании.

#### **Налоговые риски**

Налоговые риски возникают, как правило, из-за нерыночной стоимости коммерческой недвижимости или из-за использования сомнительных схем оплаты

#### **Риск убытков из-за неправильного оформления договоров аренды**

Риск убытков из-за неправильного оформления договоров аренды – это возможность убытков из-за ошибок при заключении договоров и контрактов.

Расчет премии за риск представлен в таблице ниже:

Таблица 8.17

#### **Факторы риска, влияющие на объект недвижимости**

Вид и наименование риска	0,69%	1,38%	2,09%	2,77%	3,45%	4,14%	4,83%	5,52%	6,21%	6,90%
Систематический риск										



Вид и наименование риска		0,69%	1,38%	2,09%	2,77%	3,45%	4,14%	4,83%	5,52%	6,21%	6,90%
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный		1								
Изменение федерального или местного законодательства	Динамичный			1							
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный		1								
<b>Несистематический риск</b>											
Риск разрушения или порчи объекта недвижимости	Статичный			1							
Риск физического износа и устаревания	Статичный		1								
Риск неполучения арендных платежей	Динамичный		1								
Риск изменения инфраструктуры	Динамичный		1								
Неэффективный менеджмент	Динамичный			1							
Налоговые риски	Динамичный		1								
Риск убытков из-за неправильного оформления договоров аренды	Динамичный		1								
Количество наблюдений		0	7	3	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		0,0%	9,7%	6,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Сумма взвешенного итога							16,00%				
Количество факторов							10				
<b>Средневзвешенное значение</b>							<b>1,60%</b>				
<b>Максимальный уровень рисков.</b> (PS. Премии за отдельные несистематические риски в промышленно развитых странах, находятся в интервале до пяти шестых от номинальной безрисковой ставки страны инвестирования. Источник: Валдайцев С.В. Оценка бизнеса и управлени											<b>6,91%</b>

Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/docs/65.html>

**Риск ликвидности** отражает невозможность быстрого реструктурирования капитала инвестора за счет быстрой продажи недвижимости по стоимости, близкой к рыночной.

Премия за риск ликвидности рассчитывается в предположении, что решение о продаже объекта оценки принимается собственником объекта оценки лично, в день даты проведения оценки.

Премия за риск ликвидности определяется из соотношения

$$Y_L = Y_{rf} \frac{L}{Q},$$

где:  $Y_L$  - премия за риск ликвидности;  
 $Y_{rf}$  - безрисковая ставка;  
 $L$  - типичный период экспозиции объекта оценки (в месяцах);  
 $Q$  - количество месяцев в году.

Срок экспозиции объекта был принят на основании данных Ассоциации «Статриэлт»:

Таблица 8.18

10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	5	12	8
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	7	21	12
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	9	23	15
<b>Объекты общественного назначения</b>				
13	Административные (офисные) помещения и здания	3	10	6
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	4	13	8
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	15	10
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	3	10	6
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	5	9	7
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	6	12	8
19	Придорожные гостиницы, мотели	4	8	6
20	Базы отдыха, санатории	5	12	8
21	Автосалоны (капитальные здания)	5	9	7
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	3	8	5
<b>Вспомогательные здания</b>				
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/1796-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-04-2019-goda>

Типичный срок экспозиции объектов недвижимости, подобных оцениваемым объектам, на рынке коммерческой недвижимости составляет 6 месяцев.

Реальная безрисковая ставка составляет 4,69%.

Премия за риск ликвидности определяется из следующего соотношения

$$Y_L = 4,69\% \cdot 6/12 = 2,345\%$$

**С учетом вышеизложенного премия за риск рынка ликвидности на дату проведения оценки составляет 2,345%.**

Риск инвестиционного менеджмента – это возможность принятия неэффективных управленческих решений, приводящих к снижению рыночной стоимости управляемой недвижимости

**Цель** инвестиционного менеджмента - наращивание рыночной стоимости управляемой недвижимости в интересах владельца.

В соответствии с указанной целью, основными задачами инвестиционного менеджера являются:

- *увеличение рыночной стоимости* отдельного объекта и комплекса объектов недвижимости в целом;
- *максимизация доходов* собственников от использования, распоряжения и владения принадлежащими им недвижимыми активами;
- *повышения качества и объемов предоставления услуг* арендаторам, покупателям;
- *обеспечение эффективного взаимодействия* с органами государственной и муниципальной власти;
- *поддержка положительного имиджа* в целевых социальных группах.

Чем специализированнее собственность, тем выше риск инвестиционного менеджмента.

Анализ монографий по оценке недвижимости показывает, что на дату оценки не существует формальных методов оценки премии за риск инвестиционного менеджмента. Определение премии за риск инвестиционного менеджмента проводится на основе методов экспертной оценки.

Исходя из цели инвестиционного менеджмента премию за риск инвестиционного менеджмента, Оценщик счел возможным определить на основе индивидуальной экспертной оценки с учетом коэффициента недоиспользования помещений и коэффициента потерь при сборе арендных платежей.

Учитывая, что определение премии за риск инвестиционного менеджмента на основе экспертной оценки носит субъективный характер, для количественной оценки премии за риск инвестиционного менеджмента Оценщик счел целесообразным использовать вербально-числовую шкалу

Вербально-числовые шкалы применяются преимущественно в тех случаях, когда оценки по критерию носят субъективный характер.

Смысл вербально-числовых шкал в том, что они позволяют измерить степень интенсивности критериального свойства, имеющего субъективный характер.

В состав вербально-числовых шкал входят, как правило, содержательное описание градаций шкалы и числовые значения, соответствующие каждой из градаций шкалы.

Для измерения премии за риск инвестиционного менеджмента Оценщик счел целесообразным использовать шкалу расчета премии за специфический риск.

Таблица 8.19

#### Расчет премии за специфический риск

Степень риска	Размер премии
Низкая	0 – 2%
Ниже среднего	3 – 4%

Степень риска	Размер премии
Средняя	5 – 6%
Выше средней	7 – 8%
Высокая	9 – 10%

Источник: Deloitte. Методология и руководство по проведению оценки бизнеса и/или активов ОАО РАО «ЕЭС России» и ДЗО ОАО РАО «ЕЭС России»; Раздел Ш- Практические рекомендации по проведению оценки бизнеса

Исходя из результатов анализа характеристик объекта оценки, анализа рынка объекта оценки, коэффициента потерь при сборе арендных платежей, и исходя из возможности привлечения к управлению объектом оценки – как инвестиционным объектом профессиональной управляющей компании, риск принятия неэффективного управленческого решения Оценщик определил как «низкий».

**С учетом вышеизложенного премия за риск инвестиционного менеджмента на дату проведения оценки составляет 1%.**

Расчет нормы дохода на капитал для реального чистого операционного дохода в рублях кумулятивным методом приведен в таблице ниже:

Таблица 8.20

#### Расчет нормы дохода на капитал

Наименование	Нежилое помещение общей площадью 235,8 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0003018:3911, расположенное по адресу: г. Москва, пер. Басманный 1-й, д. 5/20, стр. 2
Безрисковая ставка (реальная)	4,6900%
Премия за риск инвестирования в недвижимость	1,6000%
Премия за риск ликвидности	2,3450%
Премия за риск инвестиционного менеджмента	1,0000%
<b>Норма дохода на капитал</b>	<b>9,6350%</b>

Источник: расчеты Оценщика

#### Норма возврата капитала

Норма возврата капитала отражает процент ежегодного возврата капитала в зависимости от времени, которое по расчетам инвестора потребуется для возврата вложенного в имущество капитала. Норма возврата положительна, когда имеет место снижение стоимости недвижимости, и отрицательна в случае повышения стоимости недвижимости. Существует три способа расчета нормы возврата капитала:

1. Прямолинейный возврат капитала (метод Ринга) предполагает, что возмещение основной суммы происходит ежегодно равными частями. При прямолинейном возмещении капитала ежегодные суммарные выплаты уменьшаются. Таким образом, прямолинейная капитализация соответствует убывающим потокам доходов и не должна использоваться для потоков равновеликих доходов.

2. Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда) применяется, когда ожидается, что в течение всего прогнозного периода будут получены постоянные, равновеликие доходы. Одна их часть представляет собой доход на инвестиции, а другая обеспечивает возмещение или возврат капитала. Сумма возврата капитала реинвестируется по ставке дохода на инвестиции (капитал).

3. Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда) занимает промежуточное место среди двух вышеназванных методов и предполагает, что фонд возмещения формируется по минимальной из возможных ставок – «безрисковой» ставке. Данный метод используют в тех случаях, если ставка дохода, приносимая первоначальными инвестициями, настолько высока, что становится маловероятным осуществление реинвестирования по той же ставке.

В рамках настоящего отчета при оценке рыночной стоимости объекта оценки используется метод Инвуда, так как ожидается, что объект оценки будет приносить постоянные равновеликие доходы. Расчет производится по формуле:

$$R_{\text{возвр}} = R_{\text{он}} / ((1 + R_{\text{он}})^k - 1),$$

где

$R_{\text{возвр}}$  — норма возврата капитала;

$R_{он}$  — норма дохода на капитал;

$k$  — срок экономической жизни, принимается равным 150 лет в соответствии с I группой капитальности здания, в котором находятся помещение.

Таким образом, ставка капитализации, рассчитанная методом кумулятивного построения, равна:

Таблица 8.21

Безрисковая ставка (реальная)	4,6900%
Премия за риск инвестирования в недвижимость	1,6000%
Премия за риск ликвидности	2,3450%
Премия за риск инвестиционного менеджмента	1,0000%
Норма дохода на капитал	<b>9,6350%</b>
Норма возврата капитала	0,0009805484%
Коэффициент капитализации	<b>9,6360%</b>

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

Полученное значение коэффициента капитализации соответствует данным анализа рынка (данные представлены в разделе 7 настоящего Отчета).

Расчет рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода представлен ниже в таблице.

Таблица 8.22

#### Расчет рыночной стоимости объектов оценки в рамках доходного подхода

Показатель	Нежилое помещение общей площадью 235,8 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0003018:3911, расположенное по адресу: г. Москва, пер. Басманный 1-й, д. 5/20, стр. 2
Чистый операционный доход, руб.	2 261 707
Коэффициент капитализации, %	9,6360%
Стоимость объекта в рамках доходного подхода, округленно руб. с учетом НДС	23 471 430

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

#### 8.4.1.6 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Рыночная стоимость объекта оценки на основе применения доходного подхода, по состоянию на г. с учетом НДС (20%), с учетом округления, составляет:

Таблица 8.23

Наименование объекта оценки	Местоположение объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Стоимость объекта в рамках доходного подхода, руб.
Нежилое здание	г. Москва, пер. Басманный 1-й, д. 5/20, стр. 2	235,8	23 471 430

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

## 9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

### 9.1 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

**Согласование результата оценки** - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

Целью сведения результатов используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

**Сравнительный подход** использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка.

Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленивать и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

**Затратный подход** позволяет определить затраты на изготовление и реализацию нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты.

С учетом сложившейся ситуации на рынке, результат, полученный на основе затратного подхода, по мнению Оценщика, наименее надежен, чем остальные. Затратный подход следует принять во внимание, но присвоить ему минимальную весомость.

**Доходный подход** капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения.

Но в доходном подходе используются прогнозные величины ставок арендной платы. Отсутствие надежной информации о будущем развитии регионального рынка аренды недвижимости не позволяет получить максимально достоверную оценку стоимости объекта на основе доходного подхода.

Популярным методом, используемым при согласовании результатов оценки, является Метод анализа иерархий (МАИ), опирающийся на многокритериальное описание проблемы, который был предложен и детально описан Саати Т. в своей работе «Принятие решений: метод анализа иерархий». Метод Анализа Иерархий представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки и основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии.

Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

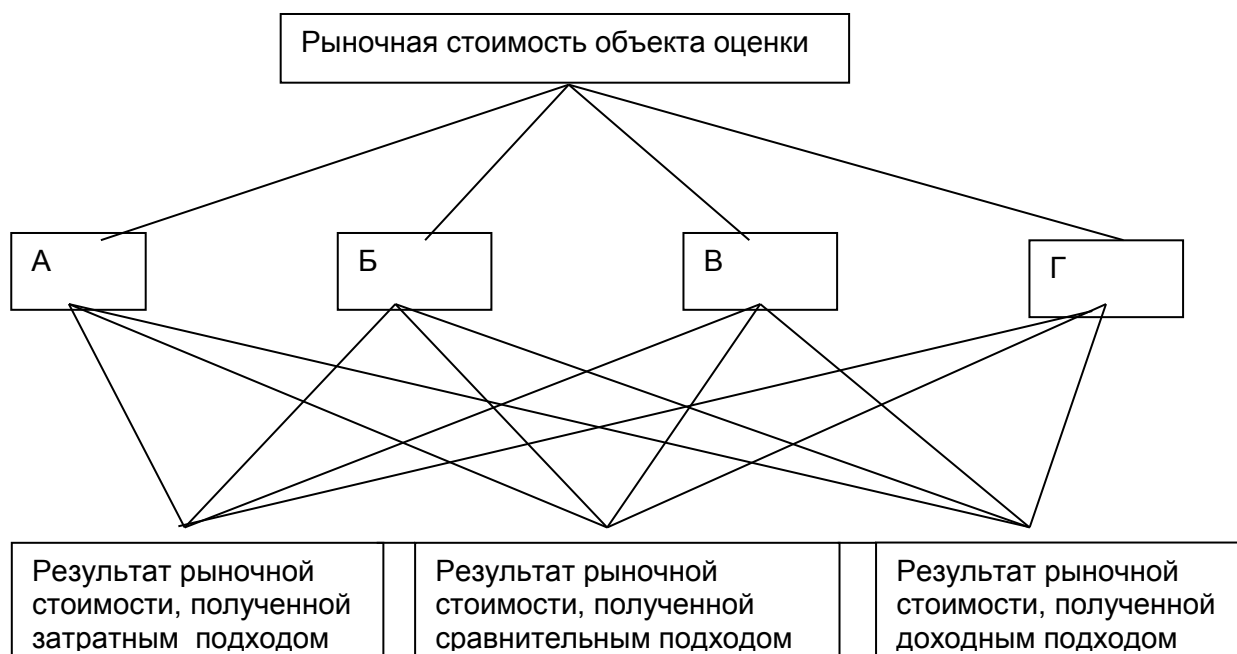
- i. верхний уровень – цель – оценка рыночной стоимости здания;
- ii. промежуточный уровень – критерии согласования;

iii. нижний уровень – альтернативы – результаты оценки, полученные различными методами.

Для целей настоящей оценки используются следующие критерии согласования:

1. «А» - критерий, учитывающий намерения инвестора (продавца, покупателя);
2. «Б» - критерий, учитывающий количество данных (тип, качество), на основе которых проводится согласование;
3. «В» - критерий, учитывающий конъюнктурные колебания рынка;
4. «Г» - критерий, учитывающий специфические особенности объекта оценки (местоположение, размер, потенциальная доходность).

#### **Схема анализа иерархий**



**На следующем этапе** необходимо построить (в соответствии с используемым деревом иерархий) матрицу парных сравнений критериев и альтернативных вариантов по выделенным критериям. Для каждого критерия, по которому проводится сравнение альтернатив, строятся обратно симметричные матрицы с использованием шкалы качественных оценок «1-9».

Попарные сравнения проводятся в терминах доминирования одной альтернативы над другой. Полученные суждения выражаются в целых числах с учётом девятибалльной шкалы. Преимущества именно этой шкалы качественных оценок отмечают многие исследователи, так как она позволяет наилучшим образом учесть степень отличия и имеет наименьшее среднеквадратическое отклонение.

Шкала относительной важности факторов при их парном сравнении приведена ниже и задана в виде таблицы лингвистических значений факторов.

*Таблица 9.1*

#### **Шкала относительной важности факторов для проведения попарных сравнений**

Важность	Определение	Комментарий
1	Равная важность	Равная важность
3	Умеренное превосходство одного над другим	Умеренное превосходство одного над другим
5	Существенное или сильное превосходство	Существенное превосходство одного над другим
7	Значительное превосходство	Значительное превосходство одного над другим
9	Очень сильное превосходство	Очень сильное превосходство одного над другим
2, 4, 6, 8	Промежуточные решения между двумя соседними суждениями	Применяются в компромиссном случае
Обратные величины приведённых выше чисел	Если при сравнении одного вида деятельности с другим получено одно из вышеуказанных чисел (например 3), то при сравнении второго вида деятельности с первым получим обратную величину	Если над диагональю стоит целое число, то под диагональю его обратное значение.

Важность	Определение	Комментарий
	(т.е. 1/3)	

Сравнение ведем по принципу «фактор строки к фактору столбца»

Обратно симметричная матрица парных сравнений элементов матрицы парных сравнений по шкале относительной важности будет иметь следующий вид.

### Матрица парных сравнений

	$C_1$	...	$C_j$	...	$C_N$
$C_1$	1	...	$W_N/W_1$	...	$W_1/W_N$
...	...	.....	...	...	...
$C_j$	$W_j/W_1$	...	$W_j/W_1$	...	$W_j/W_N$
...	...	...	...	...	...
$C_N$	$W_N/W_1$	...	$W_N/W_1$	...	1

Далее для каждого элемента иерархии определяется коэффициент его весомости по формуле:

$$k_j = \left( \prod_i^N W_j / W_i \right)^{1/N},$$

где:  $W_j/W_i$  число, соответствующее значимости объекта  $C_j$  по сравнению с объектом  $C_i$  по шкале относительной важности;

$k_j$  – коэффициент весомости  $C_j$  элемента иерархии;

$N$  – число критериев, если сравнение проводится среди них, или число альтернатив, если альтернативы сравниваются по каждому критерию (размерность матрицы).

Полученные коэффициенты весомости нормируются:

$$k_{jn} = \frac{k_j}{\sum_j^N k_j}.$$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение нормированных коэффициентов весомости каждого элемента иерархии.

Оценка компонент вектора коэффициента весомости производится по схеме:

	$C_1$	$C_2$	...	$C_N$	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
$C_1$	1	$W_1/W_2$	...	$W_1/W_N$	$K_1 = ((1 * (W_1/W_2) * ... * (W_{1N}/W_{1N}))^{1/N}$	$K_{1H} = K_1 / \sum_i K_i$
$C_2$	$W_2/W_1$					
...	...		1		...	...
$C_N$	$W_N/W_1$	$W_N/W_2$	...	1	$K_N = ((W_N/W_1) * (W_N/W_2) * ... * 1)^{1/N}$	$K_{NH} = K_N / \sum_i K_i$
Сумма					$\sum_i K_i$	1.0
<b>Отношение согласования ОС</b>						

На основе вышеизложенной методики проводится оценка компонент вектора коэффициентов весомости для критериев

**Матрица попарного сравнения критериев и значения их приоритетов**  
**Какой из критериев важнее?**

	Элемент матрицы				Коэффициент весомости критериев	Нормированный коэффициент весомости критериев
	А	Б	В	Г		
А	1	3	2	1/3	1,189	0,257
Б	1/3	1	1/3	1/3	0,439	0,095
В	1/2	3	1	1/2	0,931	0,202
Г	3	3	2	1	2,060	0,446
Сумма					4,619	1,00
Lmax=4,24			ИС=0,08		ОС =8,89%	

Затем проводится оценка компонент вектора коэффициентов весомости результатов оценки рыночной стоимости, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, по каждому из выбранных критериев.

1. Согласование по критерию "А" (намерения инвестора):

	Д	С		
Д	1	1	1,0000	0,5000
С	1	1	1,0000	0,5000
Сумма			2,0000	1,0000

2. Согласование по критерию "Б" (тип, качество, количество данных, на основе которых проводится анализ):

	Д	С		
Д	1	1	1,0000	0,5000
С	1	1	1,0000	0,5000
Сумма			2,0000	1,0000

3. Согласование по критерию "В" (способность учитывать конъюнктурные колебания рынка):

	Д	С		
Д	1	1/3	0,5774	0,2500
С	3	1	1,7321	0,7500
Сумма			2,3095	1,0000

4. Согласование по критерию "Г" (способность учитывать специфические особенности объекта оценки):

	Д	С		
Д	1	1	1,0000	0,5000
С	1	1	1,0000	0,5000
Сумма			2,0000	1,0000

При попарном сравнении альтернатив, особенно при близких оценках их показателей возможны ошибки в суждениях, поэтому МАИ предусматривает специальный механизм определения согласованности оценок.

Расчет показателей согласованности выполняется следующим образом.

Определяется приближенная оценка главного собственного значения матрицы суждений.

Для этого суммируется каждый столбец матрицы парных сравнений, затем сумма первого столбца умножается на величину первой компоненты нормализованного вектора коэффициентов (приоритетов), сумма второго столбца – на вторую компоненту и т.д., затем полученные числа суммируются. Таким образом получаем приближенную оценку главного собственного значения матрицы суждений  $L_{max}$ , которая называется оценкой максимума или



главного значения матрицы. Это приближение используется для оценки согласованности суждений эксперта. Чем ближе  $L_{max}$  к  $N$ , тем более согласованным является представление в матрице суждений.

Отклонение от согласованности могут быть выражены величиной, которая называется индексом согласованности ( $ИС$ ), который дает информацию о степени нарушения согласованности.

$$ИС = (L_{max} - N)/(N - 1),$$

где  $N$  – размерность матрицы;

$L_{max}$  – оценка максимума или главного значения матрицы.

При оценивании величины порога несогласованности суждений для матриц размером от 1 до 15 методом имитационного моделирования получены оценки случайного индекса ( $СИ$ ).  $СИ$  является индексом согласованности для сгенерированной случайной случайным образом (по шкале от 1 до 9) положительной обратно симметричной матрицы.

Автором МАИ рекомендуются следующие средние (модельные)  $СИ$  для матриц размером от 1 до 15:

Размер матрицы	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Случайный индекс (СИ)	0	0	0,58	0,9	1,12	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49	1,51	1,48	1,56	1,57	1,59

Отношение  $ИС$  к среднему значению  $СИ$  для матрицы суждений того же порядка Саати называет отношением согласованности ( $ОС$ ):

$$ОС = \frac{ИС}{СИ} \text{ при } N=const.$$

Величина  $ОС$  должна быть порядка 10% или менее, чтобы быть приемлемой. В некоторых случаях допускается  $ОС$  до 20%, но не более, иначе суждения оценщика, на основе которых заполнена исследуемая матрица, сильно рассогласованы.

Если  $ОС$  выходит за эти пределы, то эксперту следует заново исследовать содержательную сторону матрицы и соответствующие количественные оценки элементов и внести необходимые изменения в исходные данные

Для всех матриц парных сравнений отношение согласованности не превышает значения 0,1. Следовательно, логичность и однородность суждений эксперта удовлетворяют необходимым требованиям.

Осуществим иерархический синтез в целях определения вектора весовых коэффициентов альтернатив относительно выделенных критериев.

Обобщенные коэффициенты весомости определяются суммой произведений локальных нормированных коэффициентов весомости результатов оценки, полученных в рамках каждого из подходов по каждому критерию на коэффициент весомости этого критерия.

В результате расчетов, проведенных на основе вышеизложенной методики оценки коэффициентов весомости, получены следующие обобщенные коэффициенты весомости для оценки рыночной стоимости:

**Итоговое значение коэффициентов весомости результатов, полученных в рамках каждого из подходов, относительно выбранных критериев**

	А	Б	В	Г	Обобщенный коэффициент весомости
	$K_{АН}$	$K_{БН}$	$K_{ВН}$	$K_{ГН}$	
Д	$K_{ЗАН}$	$K_{ЗБН}$	$K_{ЗВН}$	$K_{ЗГН}$	$K_3 = K_{АН} * K_{ЗАН} + K_{БН} * K_{ЗБН} + K_{ВН} * K_{ЗВН} + K_{ГН} * K_{ЗГН}$
С	$K_{САН}$	$K_{СБН}$	$K_{СВН}$	$K_{СГН}$	$K_С = K_{АН} * K_{САН} + K_{БН} * K_{СБН} + K_{ВН} * K_{СВН} + K_{ГН} * K_{СГН}$
З	$K_{ДАН}$	$K_{ДБН}$	$K_{ДВН}$	$K_{ДГН}$	$K_Д = K_{АН} * K_{ДАН} + K_{БН} * K_{ДБН} + K_{ВН} * K_{ДВН} + K_{ГН} * K_{ДГН}$
	<b>Сумма</b>				<b>1,00</b>

В результате расчетов, проведенных на основе вышеизложенной методики оценки коэффициентов весомости, получены следующие обобщенные коэффициенты весомости для оценки рыночной стоимости объекта оценки:

**Итоговое значение весов каждого подхода**

	А	Б	В	Г	Вес подхода
	0,4807	0,2403	0,1254	0,1536	
Д	0,5000	0,5000	0,3333	0,5000	0,479
С	0,5000	0,5000	0,6667	0,5000	0,521
	Сумма				1,00000

**Применяемые сокращения:**

- ✓ С - сравнительный подход;
- ✓ Д – доходный подход.

Для всех матриц парных сравнений отношение согласованности не превышает значения 0,1. Следовательно, логичность и однородность суждений эксперта удовлетворяют необходимым требованиям.

Осуществим иерархический синтез в целях определения вектора весовых коэффициентов альтернатив относительно выделенных критериев.

Обобщенные коэффициенты весомости определяются суммой произведений локальных нормированных коэффициентов весомости результатов оценки, полученных в рамках каждого из подходов по каждому критерию на коэффициент весомости этого критерия.

Последним шагом согласования цены объекта оценки является расчет стоимости объекта оценки по формуле

$$C = (CC \times k_c) + (DC \times k_d)$$

где

- ✓ **СС** - стоимость объекта оценки, полученная методом сравнительного подхода;
- ✓ **ДС** - стоимость объекта оценки, полученная методом доходного подхода;
- ✓ **К<sub>д</sub>, К<sub>с</sub>** – обобщенные коэффициенты весомости результатов, полученных на основе каждого подхода

В рамках настоящего Отчета применялись доходный и сравнительный подходы. Согласование рыночной стоимости объектов оценки выполнено в следующей таблице.

Таблица 9.2

**Согласование результатов оценки**

Объект оценки	Значение, руб.		
	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003018:3911, общей площадью 235,8 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, пер. Басманный 1-й, д. 5/20, стр. 2	22 381 664	23 471 430	Не применялся
	0,521	0,479	-
<b>Рыночная стоимость, руб. округленно</b>	<b>22 903 662</b>		

Согласно ФСО №7 (п. 30): «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». В связи с данным требованием Оценщик проанализировал существующие предложения по продаже объектов и пришел к выводу о том, что рыночная стоимость объектов оценки находится в диапазоне +/-5% от полученного результата рыночной стоимости.

**9.2 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на 26 апреля 2019 г. с учетом округления составляет:

Таблица 9.3

Наименование объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. с НДС	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. без учета НДС
Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003018:3911, общей площадью 235,8 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, пер. Басманный 1-й, д. 5/20, стр. 2	235,8	22 903 662	19 086 385

---

## **СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ**

### **1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ**

1. Гражданский кодекс РФ. Ч . I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ с изменениями и дополнениями.
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. №256).
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. №255).
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. №254).
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611);
7. Международные стандарты оценки МСО 2017 Международного совета по стандартам оценки (МССО).

### **2. СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА**

1. Правила оценки физического износа жилых зданий — «Методика определения физического износа гражданских зданий» № 404.
2. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ.
3. Internet–ресурсы.

### **3. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА**

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2006.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.

## Приложения

### Приложение №1

#### Используемая терминология

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

**Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

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

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

**Инвестиционная стоимости объекта оценки** - стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** - величина стоимости объекта оценки, определенная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

**Кадастровая стоимость объекта оценки** - определенная методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

**Ликвидационная стоимость объекта оценки** - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества

**Метод оценки** - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Затраты на замещение объекта оценки** - затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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

**Отчет об оценке** - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3) стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

**Подход к оценке** - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

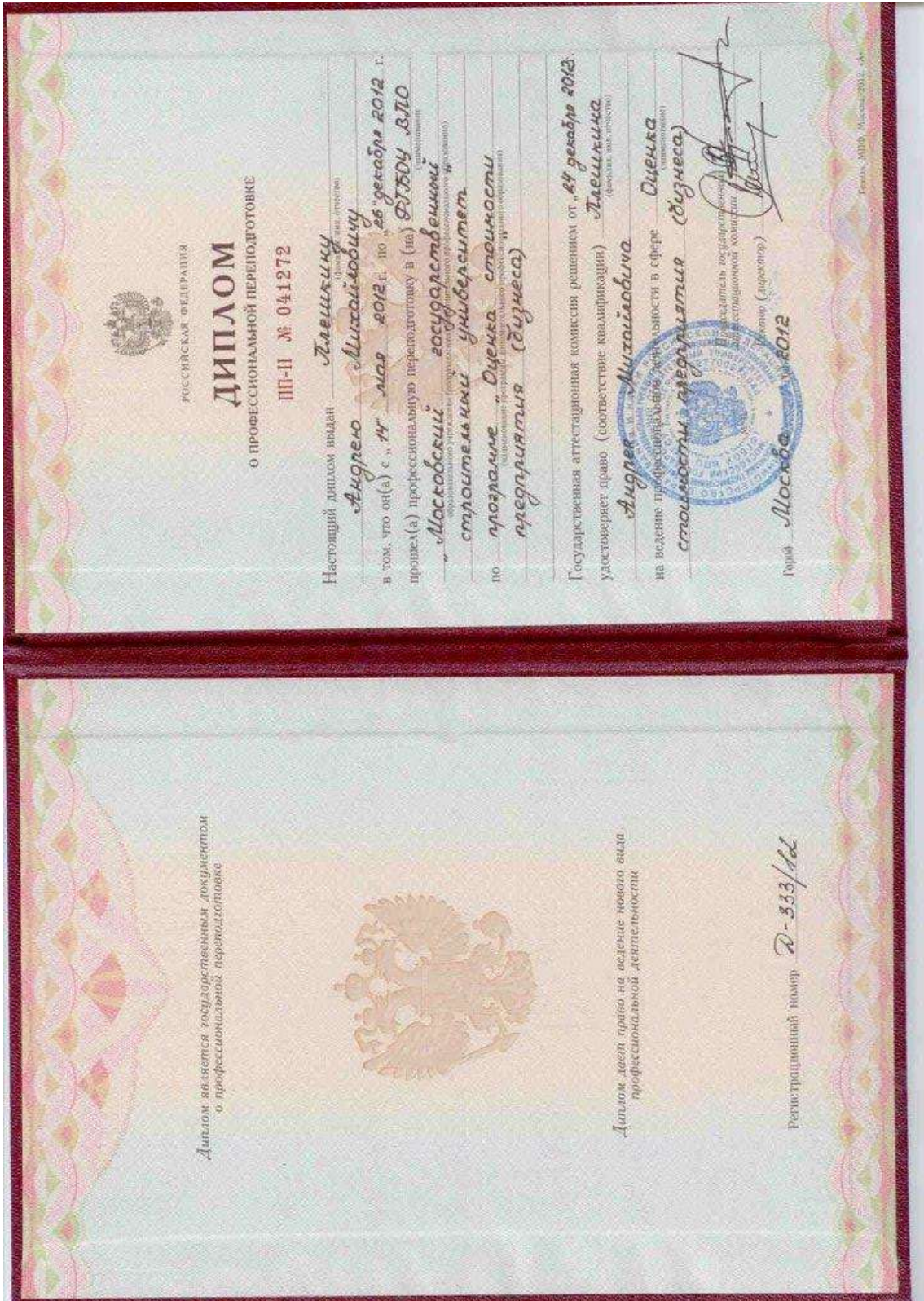
- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов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

**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.

**Приложения**

**Приложение №2**

**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ  
ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-П № 041272

Настоящий диплом выдан Млешкину  
(фамилия, имя, отчество)  
Андрею Михайловичу  
 в том, что он(а) с 14 мая 2012 г. по 25 декабря 2012 г.  
 прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ФУБЮ ВЛО  
(наименование)  
Московский государственный  
строительный университет  
 по программе «Учеба стажиста  
(наименование программы)  
предприятия (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 24 декабря 2012  
 удостоверяет право (соответствие квалификации) Млешкина  
(фамилия, имя, отчество)  
Андрея Михайловича  
 на ведение профессиональной деятельности в сфере Учеба  
(наименование)  
способностей предприятия (бизнеса)  
 (подпись)  
 Город Москва № 2012

Диплом является государственном документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение новой вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер R-833/12







**рао**

**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
ЮЖНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА»**  
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

« 29 » октября 2014 г.  
дата выдачи свидетельства

№ 00486  
номер свидетельства

**Плешкин  
Андрей Михайлович**

ИНН 770700313066

Россия, 125047, г. Москва, ул. Фадеева, д. 6, кв. 106  
Паспорт 45 06 954095 , выдан Паспортным столом № 1 ОВД Тверского района  
города Москвы,  
26.01.2004г., код подразделения 772-114

является членом некоммерческого партнерства СРО «Региональная  
ассоциация оценщиков Южного федерального округа» и имеет право на  
осуществление оценочной деятельности на территории  
Российской Федерации

Президент НП СРО «РАО ЮФО»  
К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в НП СРО «РАО ЮФО» по адресу:  
г. Краснодар, ул. Рашидлевская, 68.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350062, Краснодарский край  
г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1

тел/факс: 8 (861) 201-14-04  
E-mail: sro.raoyufo@gmail.com  
[www.srorao.ru](http://www.srorao.ru)

**ВЫПИСКА  
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению  
**Плешкина Андрея Михайловича**  
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)  
о том, что **Плешкин Андрей Михайлович**  
(Ф.И.О. оценщика)  
является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО  
**«28» октября 2014** года за регистрационным номером **№ 00484**  
Приостановка права осуществления оценочной деятельности: **НЕТ**

Данные сведения предоставлены по состоянию на «23» мая 2017г.

Дата составления выписки «23» мая 2017 г.

Президент СРО РАО



К. И. Овчинников

<b>ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/90646/18 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		 <b>АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</b>
г.Москва		19 декабря 2018 г.
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договора»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		
<b>СТРАХОВЩИК</b>	<b>АО «АльфаСтрахование»</b> Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	<b>Оценщик Пleshкин Андрей Михайлович</b> Адрес регистрации или ИНН: 770700313066	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2019 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2019 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</b>	<b>Страховая сумма составляет: 30 001 000.00 руб. (Тридцать миллионов одна тысяча рублей 00 копеек)</b> <b>Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)</b> <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i>	
<b>ФРАНШИЗА</b>	<b>Франшиза не установлена (отсутствует)</b>	
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.</b>	Страховая премия по настоящему Договору составляет <b>10 500.00 руб. (Десять тысяч пятьсот рублей 00 копеек)</b> и должна быть оплачена Страхователем путем одновременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 31 января 2019 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование Страхователя, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
<b>СТРАХОВОЙ РИСК</b>	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 1 января 2019 г. по 31 декабря 2019 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 1 января 2019 г. по 31 декабря 2019 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.	
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b>	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что	

	такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
<b>ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
<b>ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ</b>	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
<b>СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ</b>	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> <li>• реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);</li> <li>• целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);</li> <li>• расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;</li> <li>• судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора.</li> </ul> По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
<b>ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН</b>	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельства, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	Российская Федерация
<b>ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ</b>	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
<b>ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ</b>	Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Пискарев Тимофей Сергеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.15-80, эл. почта: PiskarevTS@alfastrah.ru; - Кожемякин Александр Алексеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.56-73, эл. почта: KozhemyakinAA@alfastrah.ru; - Елин Дмитрий Александрович, тел. +7 (903) 102-21-64, эл. почта: elinalv8@mail.ru Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Юрий Вербиц, тел. +7 (495) 640-65-05 эл. почта: ae@cier.ru Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ:</b>	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>  Плешкин Андрей Михайлович	<b>СТРАХОВЩИК:</b> АО «АльфаСтрахование»  в лице Руководителя Управления коммерческого страхования Корпоративного блока МРЦ Шувапова Антона Сергеевича, действующего на основании доверенности №11869/18 от 27 октября 2018 г. <small>Иванов (Периоды) Пролонгация - Первичный</small>

**СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 170D0B40R0038-0003**  
**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,**  
**С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ):</b> Общество с ограниченной ответственностью « <b>Центр независимой экспертизы собственности</b> »		
<b>Адрес места нахождения на основании Устава:</b> 107023, г.Москва, ул. Малая Семеновская д.9, стр.3.		
<b>Объект страхования:</b> не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
<b>Страховой случай</b> (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.		
<b>Страховая сумма</b> <i>(цифрами и прописью)</i>	<b>Лимит ответственности по одному страховому случаю</b> <i>(цифрами и прописью)</i>	
1 500 000 000 руб. 00 коп. (Один миллиард пятьсот миллионов рублей 00 копеек)	500 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот миллионов рублей 00 копеек)	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «01» января 2017 г.	по «31» декабря 2019 г.
<b>ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «01» января 2019 г.	по «31» декабря 2019 г.
<b>Особые условия страхования:</b> Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере <b>1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек)</b> . К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

**ПРИЛОЖЕНИЯ:**

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (также по тексту - заявление на страхование) – на 18 л.

Приложение № 2 – Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года СОАО «ВСК».

**СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.**

**СТРАХОВЩИК:** Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

Фактический адрес: 121087, г. Москва,

От имени Страховщика:

  
/Д.Г. Старостин/  
М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи: «25» декабря 2018 г.

**Приложения**

**Приложение №3**


**КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА**

## АНАЛОГИ ПРОДАЖА

https://www.cian.ru/sale/commercial/156097163/

**Свободное назначение, 83,2 м<sup>2</sup>**  
 Москва, ЦАО р-н Бауманский, Переведеновский пер., 4С1 На карте  
 Бауманская - 8 мин. пешком

В избранное Показать фото



11 фото

Площадь: **83,2 м<sup>2</sup>** Этаж: **-1 из 6** Помещение: **Свободно**

Назначение: парикмахерская, ателье оджекды, офис

Продается нежилое помещение в собственности юридического лица. При покупке вы оплачиваете только 2,5 млн. рублей, остальное в рассрочку на пять лет под 2,7 % годовых!!! Половину этой суммы за вас выplatят арендаторы. Здание расположенное в историческом центре города Москвы, дом спроектирован немецкими архитекторами. Удобная транспортная доступность, метро Бауманская в 10 мин. пешком, третья транспортная кольцевая в 100 метрах. Рублевская набережная в 1,5 км. Въезд на территорию осуществляется через шлагбаум плюс большое количество парковочных мест рядом. Помещение на цокольном этаже, с окнами в приямке. Отдельный вход, доступ 24 часа. В помещении 3 комнаты, зона ресепшен, санузел и оборудованная кухня. В рабочем состоянии, не требует ремонта. Все документы к сделке готовы.

**8 200 000 Р**  
 98 550 Р за м<sup>2</sup>


ИИО: Куртаж  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2012 года  
 Еще 29 объектов

Показать телефон  
 Наложить грабливание

https://www.dalry.com/commercial/166438179/

**Свободное назначение, 75 м<sup>2</sup>**  
 Москва, ЦАО р-н Бауманский, Старая Бауманская ул., 5С1 На карте  
 Курская - 7 мин. пешком Красные ворота - 10 мин. пешком

В избранное Показать фото



10 фото

75 м<sup>2</sup> Площадь Этаж: **-1 из 4** Помещение: **Свободно**

Назначение: магазин

В-Н-И-М-А-Н-И-Е! Продается помещение 75 кв.м., расположенное в цокольном этаже кирпичного жилого дома. Помещение с отдельным входом, есть санузел. Во дворе шлагбаум, стихийная парковка. Распологается на первой линии Садового кольца, в 7 минутах ходьбы от ст. м. Красные Ворота или м. Курская. Степень технического обустройства: водопровод, канализация, горячая вода, центральное отопление, электричество, телефонная линия МГТС, Интернет. Оживленный автомобильный и пешеходный трафик обусловлен наличием офисов, мест деловой активности и развитой инфраструктурой рядом с помещением, ТОРГ, СМ.ФОТО, Людмила

**10 000 000 Р** +  
 133 334 Р за м<sup>2</sup>  
 Следить за изменением цены  
 Включены НДС

ИИО: Космос Недвижимость Групп  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2011 года  
 Еще 23 объекта

Показать телефон




https://www.cian.ru/sale/commercial/153547393/

Свободное назначение, 312 м<sup>2</sup>  
 Москва, ЦАО, р-н Таганский, Николовская ул., 45С1 на карте  
 Марксистская - 13 мин. пешком

28 000 000 ₽  
 89 744 ₽ за м<sup>2</sup>

ИФО:  
 ID 24109  
 Еще 4 объекта

Показать телефон  
 Написать сообщение



7 фото

Площадь: 312 м<sup>2</sup> | Этаж: -1 из 9 | Помещение: Свободно

Назначение: офис, торговая площадь

Помещение находится в полуподвале жилого дома, готово к работе, три отдельных входа, ремонт, парковка небольшая, но есть. Две машины под шлагбаум во дворе. Собственник-юридическое лицо.


https://www.cian.ru/sale/commercial/154568040/

Свободное назначение, 153 м<sup>2</sup>  
 Москва, ЦАО, р-н Басманный, Новая Басманная ул., 18 стр. 1 на карте  
 Басманная - 15 мин. пешком

25 000 000 ₽  
 163 399 ₽ за м<sup>2</sup>

ИФО:  
**РЕКОМ НЕДВИЖИМОСТЬ**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2008 года  
 Еще 44 объекта

Показать телефон  
 Написать сообщение



14 фото

Площадь: 153 м<sup>2</sup> | Этаж: 1 из 2 | Помещение: Свободно | Класс: В

Назначение: свободное назначение, банк, парикмахерская, салон красоты, кафе/ресторан, ателье одежды, кондитерская, бытовые услуги, выставка, цветы, кальянная, медицинский центр, офис, ювелирный, частная практика, фото студия, химчистка, учебный центр, спа салон, шоурум, стоматология, мастерская, антикафе, бутик, детский клуб, зубная поликлиника

Продается нежилое помещение 153 м2 по адресу: Новая Басманная дом 18 стр. 1 (5 минут пешком от метро Крылатые Ворота). Центральный АО, район Басманный. Первый этаж отдельно стоящего двухэтажного здания с мансардой. Год постройки 1907 г. Отдельный вход со двора, есть возможность сделать второй вход. Помещение с современным качественным ремонтом. Установлены стеклопакеты. Заменены все инженерные коммуникации, установлен кондиционер. Смешанная планировка: три просторных зала, два подсобных помещения, кухонная зона, санузел. Соседние помещения занимают: военная комендатура, Союз художников, Департамент рекламы, Издательство ТАСС, и др. Вокруг стилизованная парковка. Собственник юридическое лицо. Возможна покупка в рассрочку под льготный процент. ЗВОНИТЕ! 16217

## АНАЛОГИ АРЕНДА

https://www.avito.ru/rent/comm/194717482/

Офис (В), 38 м<sup>2</sup>  
в офисе здания на ул. Новая Басманная, 14/б

Москва, ЦАО р-н Басманный, Новая Басманная ул., 14С4 7е этаж


Красные ворота - 6 мин. пешком • Конькозастова - 12 мин. пешком  
Курская - 14 мин. пешком

69 920 Р/мес. +

22 000 Р кв.м в год

ИД 48257  
Сайт 1 объект

Показать телефон



38 м<sup>2</sup> 1 из 3 Свободно В  
Площадь Этаж Помещение Класс

Собственник, БЕЗ КОММИССИИ! Хороший офис в административном здании во дворе ЦАО, м. Красные ворота в 5 минутах пешком, 3 этаж/2. Кондиционер, X-Вашин услуги, \*\*\* Пешая доступность до олдтайм рынка, м. Красные ворота, м. Курская, м. Конькозастова \*\*\* Свободна парковка во дворе \*\*\* Парковочная зона \*\*\* Возможность предоставления мебели \*\*\* Заботливый управляющий \*\*\* Качественная связь - оптоволокно, неограниченное число линий \*\*\* Предоставление пр. адреса - ИОНС 1, \*\*\* Научно-исследовательский центр с полным спектром услуг \*\*\* Отсутствие секретных помещений и депозитов. Намигнута и электричество выключены. После ремонта. Прямая аренда. 69920 р в мес. УОН. Звоните с 10 до 22 без выходных.

https://www.avito.ru/rent/comm/194778892/

Свободное назначение, 80 м<sup>2</sup>  
Москва, ЦАО р-н Красносельский, Новозаводицкая ул., 2/7 7е этаж

Конькозастова - 7 мин. пешком • Красные ворота - 7 мин. пешком  
Краснозастова - 13 мин. пешком

150 000 Р/мес. +


22 000 Р кв.м в год

Сторону 60 м (минимум 10м)  
Величина НДС, ставка 50%

ИД  
Анатолий Зарев  
Заревы Public  
Непосредств.  
Стаж работы: 2004 год  
Сайт 3 объекта

Показать телефон

Написать объявление



80 м<sup>2</sup> 1 из 6 Свободно  
Площадь Этаж Помещение

Назначение: салон красоты, парикмахерская

Сдается в аренду помещение свободного назначения. Высокий проходной трафик, рядом площадь 3-х этажей. Площадь помещения 80 кв. м., а данный этаж разделена на 2 комнаты ( 10 метров и 52 метра). Идеально под салон красоты, парикмахерскую. Салонный ремонт: стиль - лофт, полр., туалет отдельный. Вид отличный. Парковка собственная. Бесплатная на 20 мест, установка шлагбаума. Соседи - действующий ресторан ( бизнес-ланч, банкет). Также возможна продажа помещения.

https://www.cian.ru/hent/commercial/20094910/

Свободное назначение, 189 м<sup>2</sup>  
 Москва ЦАО р-н Красносельский Садовое-Спасское ул. 21/1 Пешком  
 Красная горка 5 мин. пешком

350 000 Р/мес. →  
 222000 Р за м<sup>2</sup> в год

Морнинг  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2007 года  
 Еще 27 объектов

189 м<sup>2</sup> -1 из 26 Свободно  
 Площадь Этаж Помещение

Сдается помещение в историческом центре Москвы. 5 минут от метро Красные ворота, огромный пешеходный трафик (2000 человек в час). Прямая договоренность на законном уровне жилого дома. Соорудил Мавзин Витус Вит и Целевой ряд. Идеально подходит под Кафе/бар, Антикафе, Парикмах. бар, Пастушачий магазин, так же под офис, склад. Есть возможность получить Лицензия на алкоголь. Так же можно вернуть/часть площади от 10 м<sup>2</sup>.

№ номер объекта: 1/334957/0974

https://www.cian.ru/hent/commercial/200149208/

Свободное назначение, 120 м<sup>2</sup>  
 Москва ЦАО, р-н Красносельский Новая Басманная ул. 9с2  
 Красные ворота 5 мин. пешком Комсомольская 12 мин. пешком  
 Частые пруды 15 мин. пешком

180 000 Р/мес. →  
 15 000 Р за м<sup>2</sup> в год

ГАРАНТ  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2010 года  
 Еще 769 объектов

Олег на Курской  
 Нет отзывов

Викторина. БЕЗ КОМИССИИ, ПРЯМАЯ АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА. Сдам в аренду раскрученный кофейный пекарню от площади трёх вокзалов, школа нежилого административного здания. Заполняемость 95%. 30 мест, средняя цена места 450 рублей, 6 комнат по 4 и 6 человек, 3 туалета, две душевые кабинки. Звоните, подробности по телефону.

Показать информацию ↗

Условия сделки

Условие	Значение	Тип аренды	Прочие
Цена	180 000 Р/мес.	Тип аренды	Прочие Аренда
Ставка	15 000 Р за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Увелич.	НДС включен: 30 000 Р	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	180 000 Р	Арендные каникулы	-
Конкулационные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		



**Приложение №4**

**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И  
ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА**

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

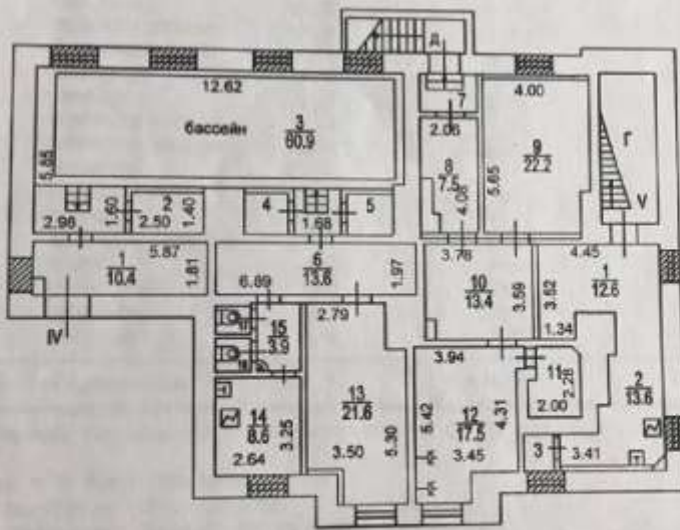
Помещение	
(код объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
28.02.2019	Всего разделов: _____
Кadaстровый номер:	77:01-0003018:3911
Номер кадастрового квартала:	77:01-0003018
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 77-77-11/027/2006-609, Инвентарный номер: 1037/10
Адрес:	г.Москва, пер.Басманный 1-й, д.5/20, стр.2
Площадь, м²:	235,8
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Полка № 0
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	23956214,18
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01-0003018:1026
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям земельного дома социального использования или земельного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	полка - комната Г; помещение IV - комнаты с 1 по 17; помещение V - комнаты с 3 по 3. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют.
Получитель выписки:	Открытое акционерное общество Ремонтно-строительное предприятие "КРиС-В"
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Сахаров А. Е.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
(код объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
28.02.2019	Всего разделов: _____
Кadaстровый номер:	77:01-0003018:3911
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Открытое акционерное общество Ремонтно-строительное предприятие "КРиС-В", ИНН: 7708005030, ОГРН: 1027739245027
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77:01-0003018:3911-77/011/2019-3 от 28.02.2019
3. Документы-основания:	3.1. Решение суда от 17.08.2017 №2-2810/17, выданный орган: Басманный районный суд города Москвы, дата вступления в законную силу: 18.06.2018
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Сахаров А. Е.

**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**  
 по адресу: 1-й Басманный пер.  
 домов (вл.) \_\_\_\_\_ дом 9/20  
 корпус \_\_\_\_\_ строение (сооружение) 2  
 на часть подвал этажа помещ. (квартира) IV, V  
 квартал № 1037/10 ЦАО г. Москвы

**ПОДВАЛ** *Боссе переименованы*



② **Центральное  
 территориальное бюро  
 технической инвентаризации  
 города Москвы**

Размеры в метрах по квартирам указаны в скобках (квартал) в

№ 04 10 300058

Разрешение на произведенное переоборудование В № _____ № IV, V Территориальному бюро технической инвентаризации не предъявлено * 03 * 02 2010 Исполнитель <u>Желдаева Т.О.</u> Проверил <u>[подпись]</u>	поэтажный план составлен по состоянию на * 03 * 02 2010 г. П/план снял <u>Желдаева Т.О.</u> Проверил <u>[подпись]</u> * 18 * 02 2010 г.
---	---

Масштаб 1:200

Центральное ТЭМ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

*Листе переименования*

По адресу: 1-й Васманский пер., 5/20, стр.2

стр. 1'

Помещение N IV Тип: Общежитие

Последнее обследование 3.02.2010

ф.22

Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ. (жилая)	вспом.		балк.	проч.	
п	1	коридор	10,4		10,4				304
	2	пом. подсобное	3,5		3,5				
	3	бассейн	60,9		60,9				
	4	пом. подсобное	2,1		2,1				
	5	пом. подсобное	2,1		2,1				
	6	коридор	13,6		13,6				
	7	тамбур	2,8		2,8				
	8	комната отдыха	7,5		7,5				
	9	комната отдыха	22,2		22,2				
	10	коридор	13,4		13,4				
	11	сауна	4,8		4,8				
	12	душевая	17,5		17,5				
	13	зал тренажерный	21,6		21,6				
	14	кухня	8,6		8,6				
	15	умывальная	3,9		3,9				
	16	уборная	1,0		1,0				
	17	уборная	0,8		0,8				
Итого по помещению			196,7		196,7				

Общая площадь определена в соответствии со Ст.15 Жилищного кодекса РФ

Помещение N V Тип: Общежитие

Последнее обследование 3.02.2010

ф.22

Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ. (жилая)	вспом.		балк.	проч.	
п	1	зал обеденный	12,6		12,6				304
	2	кухня	13,6		13,6				
	3	туалет	1,4		1,4				
Итого по помещению			27,6		27,6				

Общая площадь определена в соответствии со Ст.15 Жилищного кодекса РФ

2  
 территориальное бюро  
 технической инвентаризации  
 города Москвы



02 10 09 0054005



По адресу: 1-й Басманный пер., 5/20, стр.2

стр. 2

Тип помещений: Не входящие в общую площадь

Этаж	NN кв.м.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	

п	Г	клетка лестнич	11,5						о.им.м.кв.д.
	д	сход в подвал	5,2						о.им.м.кв.д.

Последнее обследование 3.02.2010  
Помещение переоборудовано без разрешения (кв.д)

Итого:	224,3		224,3					
-----Жилые помещения всего	224,3		224,3					
в т.ч. Общедомовые	224,3		224,3					

Кроме того:

По помещениям, не входящим в общую площадь здания	16,7
--	------

в том числе:

по лестницам	11,5
--------------	------

по прочим	5,2
-----------	-----

Итоги по общему имуществу многоквартирного дома

Площадь помещений, не входящих в общую площадь здания	16,7
---	------

Экспликация на 2 страницах

18.02.2010 г.

Исполнитель

*Жевакова*

Жевакова Т.О.

04 10 300058

Руководитель группы по экспертизе сделок и сооружений Валентина Г. М.

*Валентина*

Всего  
прошито, пронумеровано, скреплено  
печатью

121 лист(ов)

Генеральный директор

Куликов А.В.

