



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

ОТЧЕТ №2018-4851/37-1

об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества Банка «Новый символ» (АО), расположенного по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 8

г. Москва 2018 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЙ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	4
1.2	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ	4
1.3	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ:	5
1.4	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	5
1.5	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	5
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
4	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	9
5	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	10
6	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
6.1	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	11
6.2	ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
6.3	ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	20
6.4	ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
6.5	СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
6.5.1	Расчет величины физического износа	23
6.5.2	Расчет величины функционального устаревания.....	25
6.5.3	Расчет величины экономического устаревания	26
6.5.4	Расчет потери стоимости вследствие физического износа, функционального и экономического устаревания.....	28
6.6	Анализ местоположения объектов оценки.....	29
6.6.1	Общая характеристика Москвы	32
6.6.2	Общая характеристика Северо-Западного административного округа.....	32
6.6.3	Общая характеристика района Хорошево-Мневники	33
7	АНАЛИЗ РЫНКА	35
7.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	35
7.1.1	Политические и социально-экономические факторы в стране и в регионе, потенциально влияющие на рынок недвижимости	35
7.1.1.1	Политические и социально-экономические факторы в стране, потенциально влияющие на рынок недвижимости.....	35
7.1.1.2	Политические и социально-экономические факторы в регионе, потенциально влияющие на рынок недвижимости.....	40
7.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	47
7.3	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	49
7.3.1	Обзор земельного рынка	49
7.3.1.1	Сегментация земельного рынка.....	49
7.3.1.2	Рынок земельных участков г. Москва.....	51
7.3.2	рынок офисной недвижимости г. Москва	59
7.3.3	Рынок торговой недвижимости г. Москва	66
7.3.4	Обзор ситуации на рынке машиномест Московского региона	70
7.3.5	Анализ рынка гостиниц г. Москва	77
7.4	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	80
7.5	Ликвидность объекта оценки.....	83
8	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	84
8.1	Этапы проведения оценки	84
8.2	Анализ наиболее эффективного использования	84
8.2.1	Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного	85
8.2.1.1	Законодательно возможные варианты застройки земельного участка	86
8.2.1.2	Физически осуществимые варианты застройки земельного участка	86
8.2.1.3	Экономически целесообразные варианты застройки	88
8.3	Подходы к оценке.....	88
8.3.1	Затратный подход	89
8.3.2	Сравнительный подход	89
8.3.3	Доходный подход	90
8.4	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА.....	91

8.4.1	Определение рыночной стоимости на основе доходного подхода	91
8.4.1.1	Методология доходного подхода.....	91
8.4.1.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЛИТЕЛЬНОСТИ ПРОГНОЗНОГО ПЕРИОДА	93
8.4.1.3	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА В РАМКАХ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА	94
8.4.1.4	РАСЧЕТ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ЗАТРАТ НА СТРОИТЕЛЬСТВО НОВОГО КОМПЛЕКСА	96
8.4.1.5	РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАТРАТ ИНВЕСТОРА	110
8.4.1.6	РАСЧЕТ ПОСТУПЛЕНИЙ ПО ПРОЕКТУ.....	115
8.4.1.7	РАСЧЕТ И ПРОГНОЗИРОВАНИЕ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ	136
8.4.1.8	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЕ	140
8.4.1.9	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	146
8.4.1.10	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	152
9	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	153
9.1	Задача согласования результатов оценки.....	153
9.2	Метод анализа иерархий	153
9.3	Оценка коэффициентов весомости.....	157
9.4	Суждение о возможных границах интервала.....	157
9.5	Согласование результатов оценки	159
9.6	Заключение о рыночной стоимости	159
	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	160
	Нормативные документы.....	160
	Справочная литература	160
	Методическая литература	161
	ПРИЛОЖЕНИЕ	162
	Приложение 1	162
	Используемая терминология.....	162
	Приложение 2	164
	Копии документов, подтверждающих правомочность проведения оценки.....	164
	Приложение 3	170
	Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	170
	Приложение 4	190
	Копии информационно-аналитического материала.....	190



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

1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Договор №2018-4851/37 от 14 августа 2018 г.;

1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

Объекты оценки: недвижимое имущество Банка «Новый символ» (АО), расположенное по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 8, в составе:

№п/п	Наименование объекта оценки	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер
1	Административное здание по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 8, общая площадь 2 642,7 кв.м.	2642,7	77:08:0012002:1026
2	Площадка с автостоянкой по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 8	н/д	-
3	Административное здание по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 14, корп. 5, стр. 2, общая площадь 949,2 кв.м.	949,2	77:08:0012002:1025
4	Административное здание по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 14, стр. 9, общая площадь 175,6 кв.м.	175,6	77:08:0012002:1049
5	Административное здание по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д.14, стр.13, общая площадь 243,3 кв.м.	243,3	77:08:0012002:1048
6	Капитальные затраты на строительство бизнес-центра		-
7	Право собственности земельного участка, площадью 13 800 кв. м, кадастровый №77:08:0012002:1001	13 800	77:08:0012002:1001

Адрес местоположения: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 8;

Порядковый номер отчета: №2018-4851/37-1.

Сведения о собственнике объектов оценки: Банк "Новый Символ" (АО), ИНН 7734028813, ОГРН 1027700412893;

Сведения об имущественных правах и их обременениях, связанных с объектами оценки:

- объекты недвижимого имущества (здания и сооружения) - право собственности;
- земельный участок – право собственности.

Дата определения стоимости объекта оценки: 14 августа 2018 года;

Дата осмотра объекта оценки: 17 августа 2018 года;

Срок проведения оценки: с 14 августа 2018 г. по 01 октября 2018 г.;

Дата составления отчета: 01 октября 2018 года;

Текущее использование объекта оценки: административное;

Вариант использования объекта оценки, признанный наиболее эффективным: снос имеющихся строений и сооружений, строительство многофункционального бизнес центра.

1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ:

Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Удельный вес подхода	0	0	1
Рыночной стоимости недвижимого имущества Банка «Новый символ» (АО), расположенного по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 8	Не применялся. Обоснованный отказ	Не применялся. Обоснованный отказ	445 706 042
Рыночная стоимость, руб.		445 706 042	

1.4 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
Рыночной стоимости недвижимого имущества Банка «Новый символ» (АО), расположенного по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 8	445 706 042

1.5 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

1. Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целью и предполагаемым использованием результатов оценки.
2. На основании пп. 5, п 2 ст. 146 Налогового кодекса РФ операция по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законом РФ несостоятельными (банкротами) не признаются объектами налогообложения.

Генеральный директор ООО «ЦНЭС»
Куликов А.В.

Оценщик:

Член некоммерческого партнерства СРО «Региональная ассоциация оценщиков». Номер по реестру №00486 от 29 октября 2014 г.

Плешкин А.М.



«01» октября 2018 г.

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объекты оценки	Недвижимое имущество Банка «Новый символ» (АО), расположенное по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 8, в составе:			
	№п /п	Наименование объекта оценки	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер
	1	Административное здание по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 8, общая площадь 2 642,7 кв.м.	2642,7	77:08:0012002:1026
	2	Площадка с автостоянкой по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 8	н/д	-
	3	Административное здание по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 14, корп. 5, стр. 2, общая площадь 949,2 кв.м.	949,2	77:08:0012002:1025
	4	Административное здание по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 14, стр. 9, общая площадь 175,6 кв.м.	175,6	77:08:0012002:1049
	5	Административное здание по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д.14, стр.13, общая площадь 243,3 кв.м.	243,3	77:08:0012002:1048
	7	Капитальные затраты на строительство бизнес - центра Право собственности земельного участка, площадью 13 800 кв. м, кадастровый №77:08:0012002:1001	13 800	77:08:0012002:1001
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Недвижимое имущество Банка «Новый символ» (АО), расположенное по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 8, в составе:			
	№п /п	Наименование объекта оценки	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер
	1	Административное здание по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 8, общая площадь 2 642,7 кв.м.	2642,7	77:08:0012002:1026
	2	Площадка с автостоянкой по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 8	н/д	-
	3	Административное здание по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 14, корп. 5, стр. 2, общая площадь 949,2 кв.м.	949,2	77:08:0012002:1025
	4	Административное здание по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 14, стр. 9, общая площадь 175,6 кв.м.	175,6	77:08:0012002:1049
	5	Административное здание по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д.14, стр.13, общая площадь 243,3 кв.м.	243,3	77:08:0012002:1048
	6	Капитальные затраты на строительство бизнес - центра Право собственности земельного участка, площадью 13 800 кв. м, кадастровый №77:08:0012002:1001	13 800	77:08:0012002:1001
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Недвижимое имущество Банка «Новый символ» (АО), расположенное по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 8, в составе:			
	№п /п	Наименование объекта оценки	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер
	1	Административное здание по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 8, общая площадь 2 642,7 кв.м.	2642,7	77:08:0012002:1026
	2	Площадка с автостоянкой по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 8	н/д	-
	3	Административное здание по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 14, корп. 5, стр. 2, общая площадь 949,2 кв.м.	949,2	77:08:0012002:1025
	4	Административное здание по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 14, стр. 9, общая площадь 175,6 кв.м.	175,6	77:08:0012002:1049
	5	Административное здание по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д.14, стр.13, общая площадь 243,3 кв.м.	243,3	77:08:0012002:1048
	6	Капитальные затраты на строительство бизнес - центра Право собственности земельного участка, площадью 13 800 кв. м, кадастровый №77:08:0012002:1001	13 800	77:08:0012002:1001
Имущественные права на объект оценки	Право собственности			
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т. ч. в	Право собственности			

отношении каждой из частей объекта оценки	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки будут использованы при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Здания - право собственности, ограничения (обременения) права не зарегистрированы; Земельный участок – право собственности, ограничения (обременения) права не зарегистрированы.
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	14 августа 2018 г.
Дата осмотра объекта оценки	17 августа 2018 г.
Срок проведения оценки	с 14 августа 2018 г. по 01 октября 2018 г.
Дата составления отчета об оценке	01 октября 2018 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Отчёт достоверен лишь в полном объеме и только в указанных в нем целях и задачах; Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений.

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	<p><u>Организационно-правовая форма</u> – Акционерное общество; <u>Полное наименование</u> – Банка «Новый символ» (АО); <u>ОГРН</u> – 1027700412893, дата регистрации: 11 ноября 2002 г.; <u>Адрес местонахождения</u> – 123007, город Москва, Силикатный 2-й проезд, 8.</p>
Сведения об Оценщике	<p><u>Фамилия, имя, отчество</u>: Плешкин Андрей Михайлович; <u>Паспорт</u>: Серия 45 06 №954095. Выдан: 26.01.2004 Паспортным столом №1 ОВД Тверского района города Москвы, код подразделения: 772-114 <u>Тел.:</u> 640-65-05; <u>Местонахождение</u>: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3; <u>Электронная почта</u>: ACE@cier.ru; <u>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</u>: член Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков» (СРО «РАО») <u>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</u>: Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 041272, рег. №Д -333/12, 24.12.2012, РГБОУ ВПО. <u>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности</u>: оценка недвижимости №003994-1 от 28 февраля 2018 г. <u>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</u>: СПАО «Ингосстрах», страховой полис № 433-084498/17 от 25.12.2017 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Срок действия договора с «01» января 2018 г. по «31» декабря 2018 г. <u>Стаж работы в оценочной деятельности</u> 5 лет (с 2012 г.) <u>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</u> – общество с ограниченной ответственностью <u>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</u>: ООО «Центр независимой экспертизы собственности» <u>ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</u>: 1027739642006 Дата присвоения ОГРН: 28 ноября 2002 г. <u>ИНН</u>: 7702019460 <u>Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</u>: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3 <u>Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</u>: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3</p>
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	<p>Настоящим оценщик Плешкин Андрей Михайлович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Плешкин Андрей Михайлович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Плешкин Андрей Михайлович не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	<p>К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались</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, которое невозможно обнаружить, при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
11. Оценщик не производил измерения физических параметров оцениваемого имущества и его частей/элементов (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
12. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
13. Отчет об оценке не может быть использован для иных целей.
14. 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.

Кроме оговоренных выше допущений в тексте настоящего Отчета могут быть оговорены иные допущения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.

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 2013 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 ОБЪЕКТОВ 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)
- 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 объектами оценки являются: недвижимое имущество Банка «Новый символ» (АО), расположенное по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 8, в составе:

№п/п	Наименование объекта оценки	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер
1	Административное здание по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 8, общая площадь 2 642,7 кв.м.	2642,7	77:08:0012002:1026
2	Площадка с автостоянкой по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 8	н/д	-
3	Административное здание по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 14, корп. 5, стр. 2, общая площадь 949,2 кв.м.	949,2	77:08:0012002:1025
4	Административное здание по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 14, стр. 9, общая площадь 175,6 кв.м.	175,6	77:08:0012002:1049
5	Административное здание по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д.14, стр.13, общая площадь 243,3 кв.м.	243,3	77:08:0012002:1048
6	Капитальные затраты на строительство бизнес - центра		-
7	Право собственности земельного участка, площадью 13 800 кв. м, кадастровый №77:08:0012002:1001	13 800	77:08:0012002:1001

Источник информации: данные представленные Заказчиком

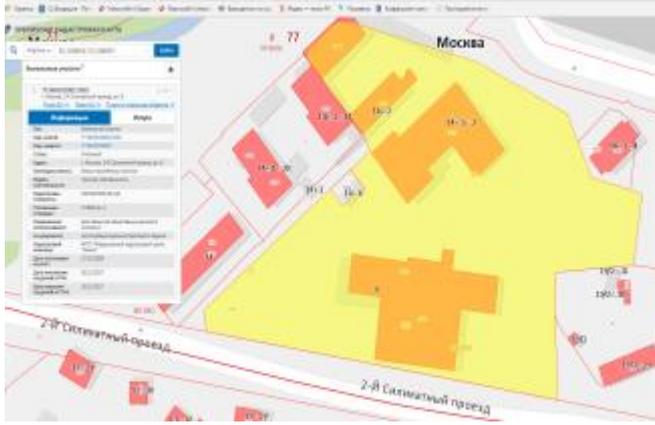
Ниже представлено описание объектов недвижимого имущества и земельного участка, на котором расположены оцениваемые объекты.

Таблица 6.1 - Описание объектов недвижимого имущества (здания и сооружения)

№п/п	Наименование объекта оценки	Местоположение	Год строительства	Общая площадь, кв. м	Строительный объем, куб. м	Площадь земельного участка, кв. м
1	Административное здание по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 8, общая площадь 2 642,7 кв.м.	г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 8	1965	2642,7	9 249,45	1 321,35
2	Площадка с автостоянкой по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 8	г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 8		н/д		
3	Административное здание по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 14, корп. 5, стр. 2, общая площадь 949,2 кв.м.	г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 14, корп. 5, стр. 2	1932	949,2	3 322,20	950,00
4	Административное здание по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 14, стр. 9, общая площадь 175,6 кв.м.	г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 14, стр. 9	1988	175,6	614,60	180,00
5	Административное здание по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д.14, стр.13, общая площадь 243,3 кв.м.	г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 14, стр. 13	1988	243,3	851,55	250,00

Источник информации: данные представленные Заказчиком

Таблица 6.2 - Описание земельного участка

Наименование объекта	Земельный участок
Местоположение	г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 8
Кадастровый номер	77:08:0012002:1001
Площадь, кв. м	13 800,00
Площадь, га	1,38
Собственник	Банк «Новый Символ» (АО), ИНН 7734028813
Документы, подтверждающие имущественное право (право собственности)	Собственность, № 77-77-22/033/2009-056 от 04.12.2009
Балансовая стоимость, руб.	71 998 330,63
Конфигурация участка по данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр)(http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/)	
Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым №77:08:0012002:1001, руб.	326 626 000
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	23 668,55
Кадастровая стоимость, руб./га	236 685 507,25
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для эксплуатации существующих зданий и сооружений
Текущее использование	Согласно разрешенному использованию
Наличие строений на участке	На дату определения стоимости находятся комплекс объектов специализированного назначения
Наличие коммуникаций на участке	При проведении оценки коммуникации считаются проходящими по границе земельного участка
Возможность проезда к объекту	Асфальтированный круглогодичный подъезд
Рельеф участка	Равнинный
Сведения об износе и устареваниях	При рациональной эксплуатации земельный участок является неизнашиваемым объектом, каких-либо факторов, обуславливающих появление физического износа оцениваемого земельного участка, не выявлено. Факторы, обуславливающие функциональное устаревание оцениваемого объекта, не выявлены. Экономического устаревания оцениваемого земельного участка не выявлено, участок востребован, с хорошей транспортной доступностью и развитой инфраструктурой, что обеспечивает высокий спрос со стороны потенциальных покупателей
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки	Не выявлены
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлены

Источник информации: данные представлены Заказчиком, данные Росреестр(<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>)

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

Материалы фиксации прилегающей территории, на которой расположен оцениваемый объект, и вид на объекты представлены ниже.

Общий вид территории, на которой расположены оцениваемые объекты



Фото 1. Фасад объекта по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 8



Фото 2. Фасад объекта по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 8



Фото 3. Фасад объекта по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 8



Фото 4. Фасад объекта по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 8



Фото 5 Состояние отделки объекта по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 8

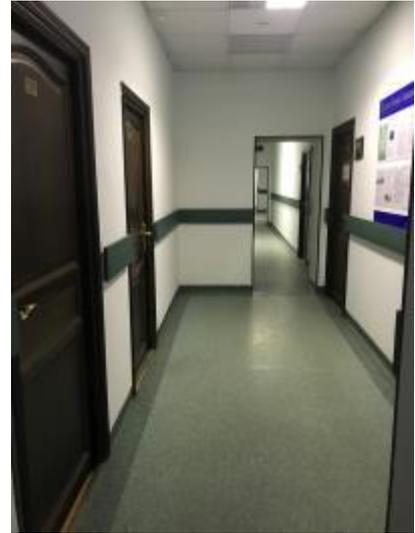


Фото 6. Состояние отделки объекта по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 8



Фото 7. Состояние отделки объекта по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 8



Фото 8. Состояние отделки объекта по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 8



Фото 9. Состояние отделки объекта по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 8



Фото 10. Состояние отделки объекта по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 8



Фото 11. Состояние отделки объекта по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 8



Фото 12. Состояние отделки объекта по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 8



Фото 13. Фасад объекта по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 14, к5, стр. 2



Фото 14. Фасад объекта по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 14, к5, стр. 2



Фото 15. Фасад объекта по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 14, к5, стр. 2



Фото 16. Фасад объекта по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 14, к5, стр. 2



Фото 17. Фасад объекта по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 14, к5, стр. 2



Фото 18. Фасад объекта по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 14, к5, стр. 2



Фото 19. Фасад объекта по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 14, к5, стр. 2



Фото 20. Фасад объекта по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 14, к5, стр. 2



Фото 21. Состояние отделки объекта по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 14, к5, стр. 2



Фото 22. Состояние отделки объекта по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 14, к5, стр. 2



Фото 23. Фасад объекта по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 14, стр. 9



Фото 24. Фасад объекта по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 14, стр. 9



Фото 25. Фасад объекта по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 14, стр. 13

Источник информации: данные Заказчика

6.3 ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

На дату оценки Заказчиком были предоставлены копии право подтверждающей документации на оцениваемые объекты - свидетельство о государственной регистрации права и выписки из единого государственного реестра. Таким образом, в рамках настоящего Отчета Оценщик осуществлял юридическое описание объектов оценки на основании выше указанных документов.

Описание юридического статуса зданий и сооружений представлено ниже в таблице.

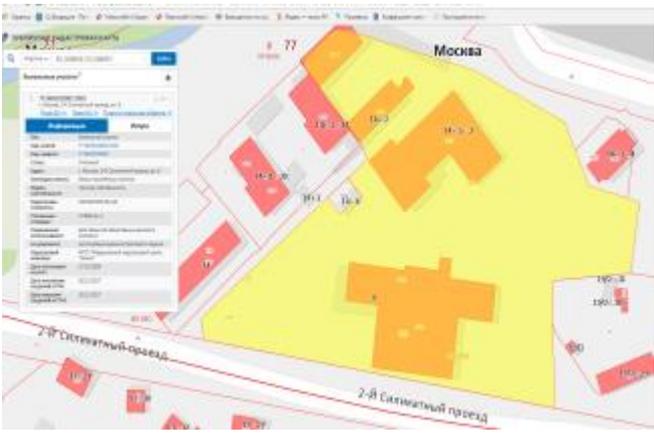
Таблица 6.3 - Юридическое описание зданий и сооружений

№п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Правоустанавливающий документ	Собственник
1	Административное здание по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 8, общая площадь 2 642,7 кв.м.	77:08:0012002:1026	Собственность №77:08:0012002 1026-77/012/2017-1 от 13.03.2017 г.	Банк "Новый Символ" (АО), ИНН 7734028813, ОГРН 1027700412893
2	Площадка с автостоянкой по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 8	-		Банк "Новый Символ" (АО), ИНН 7734028813, ОГРН 1027700412893
3	Административное здание по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 14, корп. 5, стр. 2, общая площадь 949,2 кв.м.	77:08:0012002:1025	Собственность №77-77/012-77/012/034/2015-38/1 от 15.02.2016 г.	Банк "Новый Символ" (АО), ИНН 7734028813, ОГРН 1027700412893
4	Административное здание по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 14, стр. 9, общая площадь 175,6 кв.м.	77:08:0012002:1049	Собственность №77-77/012-77/012/034/2015-42/1 от 15.02.2016 г.	Банк "Новый Символ" (АО), ИНН 7734028813, ОГРН 1027700412893
5	Административное здание по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 14, стр.13, общая площадь 243,3 кв.м.	77:08:0012002:1048	Собственность №77-77-08/044/034/2005-466 от 29.07.2005 г.	Банк "Новый Символ" (АО), ИНН 7734028813, ОГРН 1027700412893

Источник информации: данные предоставленные Заказчиком

Юридическое описание земельного участка, на котором расположены оцениваемые объекты, представлено ниже.

Таблица 6.4 - Юридическое описание земельного участка

Наименование объекта	Земельный участок
Местоположение	г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 8
Кадастровый номер	77:08:0012002:1001
Площадь, кв. м	13 800,00
Площадь, га	1,38
Собственник	Банк «Новый Символ» (АО), ИНН 7734028813
Документы, подтверждающие имущественное право (право собственности)	Собственность, № 77-77-22/033/2009-056 от 04.12.2009
Конфигурация участка по данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр)(http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/)	
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для эксплуатации существующих зданий и сооружений

Текущее использование	Согласно разрешенному использованию
Наличие строений на участке	На дату определения стоимость находятся комплекс объектов специализированного назначения
Наличие коммуникаций на участке	При проведении оценки коммуникации считаются проходящими по границе земельного участка

Источник информации: данные представленные Заказчиком

Имущественные права на здания, сооружения и земельный участок

Объекты оценки принадлежат на праве собственности Банку «Новый Символ» (АО).

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 определении рыночной стоимости не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления.

Оценка выполнена, исходя из следующих предположений:

- оцениваемые объекты не обременены дополнительными сервитутами, не учтенными при оценке;
- юридическая экспертиза вещных прав 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 объекты оценки зарегистрированы в установленном порядке. Собственником оцениваемых объектов является Банк «Новый Символ» (АО).

Таким образом, в рамках настоящего Отчета Оценщик исходил из следующего допущения - права на оцениваемые объекты зарегистрированы в установленном порядке.

6.4 ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Экономическое описание объектов оценки заключается в раскрытии информации о балансовой принадлежности объекта и порядке его учета в бухгалтерской документации компании-балансодержателя. Согласно ст.11 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ в отчете должно быть указано точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и **балансовая стоимость объектов оценки.**

Таблица 6.5 - Экономическое описание

№п/п	Наименование объекта оценки	Общая площадь, кв. м	Балансовая стоимость, руб.	Кадастровая стоимость, руб.	Кадастровый номер
1	Административное здание по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 8, общая площадь 2 642,7 кв.м.	2642,7	248 800 660,21	410 193 683,66	77:08:0012002:1026
2	Площадка с автостоянкой по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 8		111 615,98	н/д	н/д
3	Административное здание по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 14, корп. 5, стр. 2, общая площадь 949,2 кв.м.	949,2	20 951 164,53	40 996 783,30	77:08:0012002:1025
4	Административное здание по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 14, стр. 9, общая площадь 175,6 кв.м.	175,6	3 210 050,00	8 794 304,38	77:08:0012002:1049
5	Административное здание по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д.14, стр.13, общая площадь 243,3 кв.м.	243,3	4 437 358,36	н/д	77:08:0012002:1048
6	Капитальные затраты на строительство бизнес-центра		63 339 263,70		-
7	Право собственности земельного участка , площадью 13 800 кв. м, кадастровый №77:08:0012002:1001	13 800	71 998 330,63	326 626 000	77:08:0012002:1001

Источник: данные Заказчика

6.5 СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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:

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

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 неустрашимый 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 неустрашимым.

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

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустрашимым. 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 неустрашимым.

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

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

6.5.1 РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА

На основе визуального осмотра и согласно шкале экспертных оценок технического состояния зданий (источник информации: «Приказ Росстата от 03.07.2015 г. №296 (с изм. От 15.06.2016 г.)», на дату определения рыночной стоимости Объект оценки расположенный по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 8, находится в удовлетворительном состоянии. Таким образом, величина физического износа составит среднее значение из диапазона от 30% до 50% - 45%.

Таблица 6.6 - Шкала экспертных оценок технического состояния объектов недвижимости

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

Источник информации:

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182497/e85356438b8af8a71f1714fbc2e63e315021437c/

6.5.2 РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО УСТАРЕВАНИЯ

Признаки функционального устаревания в оцениваемом здании - несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Функциональное устаревание подразделяют на устранимое и неустранимое.

Стоимостным выражением функционального устаревания является разница между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения, которая исключает из рассмотрения функциональный износ.

Устранимое функциональное устаревание определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта недвижимости.

Причины функционального устаревания:

- ✓ · недостатки, требующие добавления элементов;
- ✓ · недостатки, требующие замены или модернизации элементов;
- ✓ · сверхлучшения.

Недостатки, требующие добавления элементов - элементы здания и оборудования, которых нет в существующем окружении и без которых оно не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам. Устаревание за счет данных позиций измеряется стоимостью добавления этих элементов, включая их монтаж.

Недостатки, требующие замены или модернизации элементов - позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным стандартам (счетчики для воды и газа и противопожарное оборудование). Устаревание по этим позициям измеряется как стоимость существующих элементов с учетом их физического износа минус стоимость возврата материалов, плюс стоимость демонтажа существующих и плюс стоимость монтажа новых элементов. Стоимость возврата материалов рассчитывается как стоимость демонтированных материалов и оборудования при использовании их на других объектах (дорабатываемая остаточная стоимость).

Сверхлучшения - позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов.

Устранимое функциональное устаревание в данном случае измеряется как текущая восстановительная стоимость позиций «сверхлучшений» минус физический износ, плюс стоимость демонтажа и минус ликвидационная стоимость демонтированных элементов.

Неустранимое функциональное устаревание вызывается устаревшими объемно-планировочными и/или конструктивными характеристиками оцениваемых зданий относительно современных стандартов строительства.

Признаком неустранимого функционального износа является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков. Кроме того, необходим учет сложившихся на дату оценки рыночных условий для адекватного архитектурного соответствия здания своему назначению.

В зависимости от конкретной ситуации стоимость неустранимого функционального износа может определяться двумя способами:

- ✓ капитализацией потерь в арендной плате;
- ✓ капитализацией избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

Функциональный износ был принят Оценщиками в расчетах рыночной стоимости передаточных устройств, поскольку технология строительного производства, существующая на период строительства оцениваемых объектов, не соответствует текущим тенденциями строительной отрасли.

Величина принятого функционального износа в данном случае связана с различием в технологии возведения и с различием самих строительных конструкций, масштабно применяющихся в настоящее время по сравнению с технологиями 70-80-х годов, а также характеристика возможности устранения недостатков, связанных с объемно-планировочными и/или конструктивными характеристиками оцениваемых объектов.

Величина функционального устаревания определялась на базе Шкалы экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств, с изм. От 15.06.2016 года., утвержденной на основании Приказа 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".

Объекты оценки представляют собой комплекс зданий административного назначения.

Объект отвечает своему назначению и требованиям МГСН 1.01-99 «НОРМЫ И ПРАВИЛА ПРОЕКТИРОВАНИЯ ПЛАНИРОВКИ».

Таким образом, по мнению Оценщика, по состоянию на дату оценки функциональное устаревание оцениваемого имущества принято на уровне 0%.

6.5.3 РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ ЭКОНОМИЧЕСКОГО 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, автозаправочным 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 экономического износа, другой - нет. Разница в ценах позволяет сделать вывод о величине экономического 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 – экономического 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.

По мнению Оценщика, критерием для определения величины экономического устаревания может являться уровень недогрузки площадей. Учитывая специфику объектов оценки, величина экономического устаревания принималась равной 0.

6.5.4 РАСЧЕТ ПОТЕРИ СТОИМОСТИ ВСЛЕДСТВИЕ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО И ЭКОНОМИЧЕСКОГО УСТАРЕВАНИЯ

Расчет потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания производился по формуле представленной выше. Результаты расчета накопленного износа представлены в таблице.

Таблица 6.7 - Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания

№ п/п	Наименование	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Внешнее устаревание, %	Накопленный износ, %
1	Административное здание по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 8, общая площадь 2 642,7 кв.м.	45%	0%	0%	45%
2	Площадка с автостоянкой по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 8	75%	0%	0%	75%
3	Административное здание по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 14, корп. 5, стр. 2, общая площадь 949,2 кв.м.	75%	0%	0%	75%
4	Административное здание по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 14, стр. 9, общая площадь 175,6 кв.м.	75%	0%	0%	75%
5	Административное здание по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д.14, стр.13, общая площадь 243,3 кв.м.	75%	0%	0%	75%

Источник информации: расчеты Оценщика

Вывод:

Строительно-техническое описание Объектов оценки было составлено на основании визуального осмотра и документов, предоставленных Заказчиком. Проведенное строительно-техническое описание оцениваемых объектов позволило сделать заключения о том, что на дату проведения оценки объекты находятся в неудовлетворительном состоянии. Здание, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 8, находится в удовлетворительном состоянии.

6.6 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

С целью выявления наиболее значимых характеристик, влияющих на ценообразование оцениваемых объектов, Оценщик проводит анализ местоположения объектов оценки и анализ рынка земельных участков г. Москвы в соответствующем пункте Отчета.

Местоположение объектов представленных к оценке: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й. Площадь земельного участка: 1,38 га. Земельный участок застроен объектами административного назначения. Ниже представлена карта градостроительного зонирования территории расположения объектов.

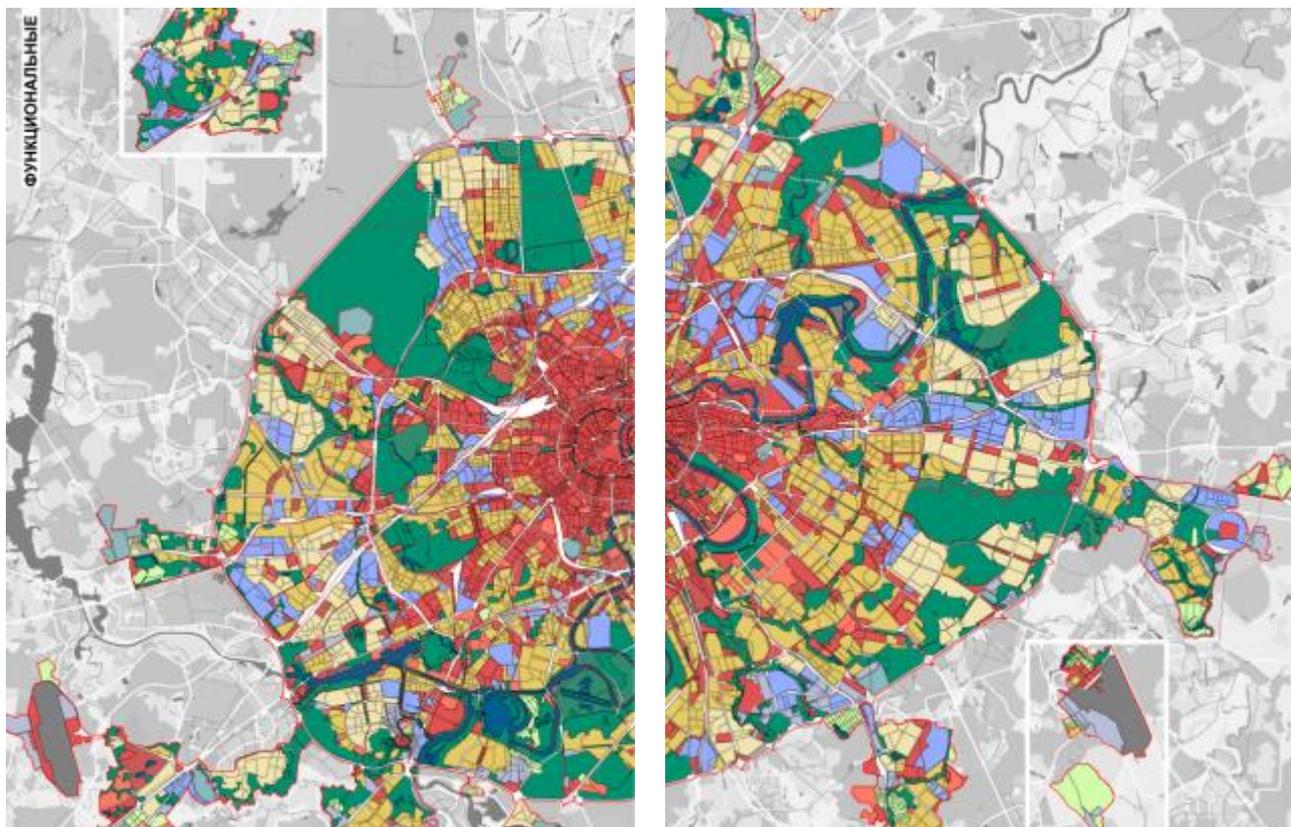


Рисунок 6.1 - Карта градостроительного зонирования территории города Москва



Рисунок 6.2 - Карта градостроительного зонирования территории Хорошево-Мневники района

Объекты оценки находятся в Северо-Западном административном округе города Москва, в районе Хорошево-Мневники. Оцениваемое недвижимое имущество расположено по красной линии города – Звенигородское шоссе, ТТК.

Объекты расположены в многофункциональной зоне сложившегося района, с высоким потоком людей и автотранспорта.

На ниже приведенных картах представлено местоположение объектов оценки.



Рисунок 6.3 - Карта г. Москва

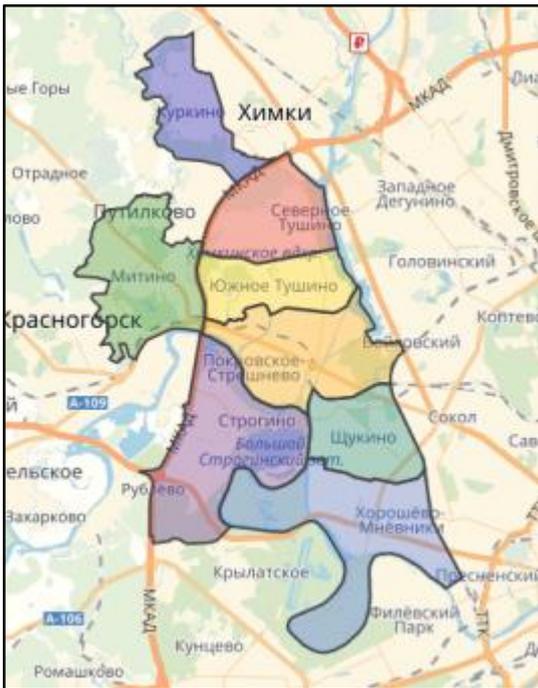


Рисунок 6.4 - Карта Северо-Западного административного округа

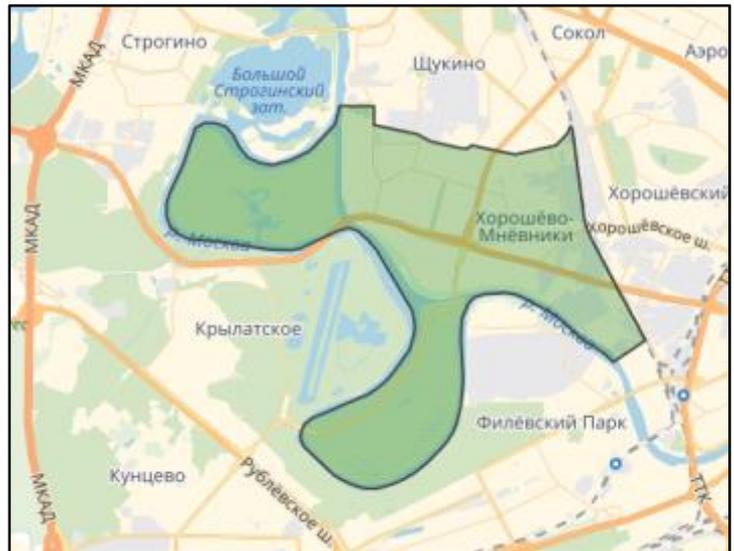


Рисунок 6.5 - Карта районов Северо-Западного административного округа

Рисунок 6.6 - Карта района Хорошево-Мневники



Рисунок 6.7 - Карта локального расположения объекта оценки

6.6.1 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МОСКВЫ

Общие сведения

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 (население на 1 января 2012 года — 11 612 943 человек; в новых границах — около 11,8 млн. человек), самый населённый город Европы, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

Москва - важнейший транспортный узел, а также политический, экономический, культурный и научный центр страны. Город обслуживают 6 аэропортов. В Москве 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в столице работает метрополитен.

Москва — важный туристический центр России; Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список Всемирного наследия ЮНЕСКО.

Как субъект федерации Москва граничит с Московской, Тульской и Калужской областями.

Экология

На экологическую ситуацию Москвы влияет преобладание западных и северо-западных ветров в городе. Качество водных ресурсов города 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. К наиболее экологически чистым районам Москвы относятся Крылатское, Куркино, Митино, Строгино и Ясенево.

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

Экономика

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.

В городе работают три оператора сотовой связи стандарта GSM и UMTS (3G): «МТС», «МегаФон», «Билайн», услуги на базе CDMA предоставляет оператор «Skylink». Беспроводной доступ в Интернет по технологии LTE предоставляет оператор «Yota». По модели виртуального оператора услуги на базе LTE также предоставляет «МегаФон».

6.6.2 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СЕВЕРО-ЗАПАДНОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО ОКРУГА

Северо-Западный округ - это один из наиболее привлекательных и экологически чистых округов столицы. Образовался в 1991 году из двух небольших районов города Москвы - Тушинского и Хорошевского. В настоящее время в его составе находится 8 районов: Строгино, Хорошево-Мневники, Щукино, Южное Тушино, Северное Тушино, Покровское-Стрешнево, за Московской кольцевой автодорогой в округ входят

обширные территории Митино и Куркино, включенные в состав Москвы в 1984 году. Численность населения - 973629 человек.

Северо-Запад Москвы по праву называют "легким столицы", ведь только этот район окружен акваториями Химкинского водохранилища, Москвы-реки и канала имени Москвы. Кроме этого 46,4% территории округа занимают объекты природного комплекса.

Северо-западный административный округ богат на величайшие памятники истории и культуры города и страны. Церкви Троицы в Хорошево (конец XVI века) и в Троице-Лыкове (конец XVII века) - храмы старинных боярских вотчин Годуновых и Нарышкиных - ценные памятники древнерусского зодчества. Великолепный особняк в Братцево, созданный выдающимся московским зодчим А.Н. Ворониным, таинственная усадьба Покровское-Стрешнево, построенная в конце XVIII века.

В одном из самых привлекательных районов округа и города - Митино, располагается Церковь Рождества Христова, построенная не позже 1904 года. Храм долгое время был закрыт, но на сегодняшний день он действует и даже имеет воскресную школу. Район Строгино известен своей красивейшей аллеей генерала Корчагина.

Ни в одном другом округе Москвы не организуется столько различных праздников и массовых гуляний, сколько в СЗАО. Парк культуры и отдыха "Северное Тушино" на берегу Химкинского водохранилища собирает тысячи гостей и жителей города на все праздники в свои фруктовые сады и зоны отдыха и развлечений. Популярностью пользуются и такие места, как летнее поле Тушинского аэродрома, красивейший лесопарк в Покровском-Стрешневе и, конечно, великолепный и всем известный Серебряный Бор, представляющий собой остров, окруженный Москвой-рекой с мемориальной Лемешевской зоной отдыха.

Достопримечательностями Северо-Западного административного округа являются и большое количество учреждений культуры, открывающих двери жителям города.

6.6.3 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА ХОРОШЕВО-МНЕВНИКИ

Хорошево-Мневники это один из московских районов, который располагается в Северо-Западном административном округе столицы.

Район занимает площадь более 1700 га, среди которых жилая застройка занимает всего 520 га. Всего на территории района проживает более 150 тысяч человек.

На сегодняшний день благоустройство Хорошево-Мневники не прекращается. Все пятиэтажные здания были ликвидированы, а на их месте отстроены новые современные жилые здания.

Промышленная зона Хорошево-Мневники занимает всего 220 га. В нее включено более 30 промышленных предприятий, на которых работают около 60% населения района.

Одной из главных достопримечательностей района является Серебряный бор огромный лесной массив, который располагается на искусственном острове в излучине Москвы-реки. Это одно из наиболее популярных среди москвичей мест для отдыха.

Среди органов местного управления на территории Хорошево-Мневники располагаются муниципалитет и управа района. Также для местных жителей работают районное отделение УМВС, ЕИРЦ, Социальный приют для детей и подростков, пенсионный фонд района, СОБЕС, Хорошевская межрайонная прокуратура, Хорошевский районный суд, ОВД и т. д.

Район Хорошево-Мневники имеет около двух десятков образовательных учреждений: гимназии № 1515, № 1517, 1522, средние общеобразовательные школы № 11, № 138, № 1605, № 100, № 1010, № 115, № 131, № 143, № 160, № 341, № 593, № 80, лицей № 1560, центр образования № 1089.

Среди учреждений здравоохранения можно выделить городскую клиническую больницу № 67, городские поликлиники № 113 и № 115, детские поликлиники № 6 и № 33, поликлиника № 9 Министерства обороны РФ.

На территории района на сегодняшний день ведется строительство новых высотных зданий на месте снесенных пятиэтажных домов. Ожидается, что панельные дома будут полностью снесены и заменены на современные жилые строения до 2025 года. Также в 2013 году запланирована установка детских игровых площадок по ул. Паршина, ул. Маршала Тухачевского, просп. Маршала Жукова. Всего в общей сложности должно быть установлено более 20 объектов социально-экономического благоустройства.

Характеристика местоположения объектов недвижимости представлена в табл.6.8.

Таблица 6.8 - Анализ местоположения объекта оценки

Местонахождение объекта оценки:	
Адрес расположения	г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 8
Административный округ, район	Территориальная принадлежность объекта – район Хорошево-Мневники
Плотность застройки	Средняя, более 60%
Удаленность от ст. метрополитена	22 мин. пешей доступности от ст. м. «Полежаевская»
Тип застройки окружения	Окружение местоположения объекта оценки – объекты жилого и торгово-офисного назначения
Характеристика доступности	Транспортная доступность оценивается как хорошая. Доступ к объекту на автомобиле осуществляется по Звенигородскому шоссе. Интенсивность движения высокая.
Состояние окружающей среды	
Запыленность и загазованность воздуха	В пределах нормы
Уровень шума	В пределах допустимых норм
Интенсивность движения транспорта	Высокая
Благоустройство территории	
озеленение	Деревья и газоны (незначительно)
уличное освещение	Имеется
подъездные пути	Асфальтовое покрытие
автостоянка	Имеется, наземная
Удаленность от центров жизнеобеспечения	
Объекты инфраструктуры:	Шаговая доступность до объектов инфраструктуры
Главные автомагистрали:	Звенигородское шоссе, ТТК

Источник информации: анализ, проведенный Оценщиком

Вывод: на основании выше представленных данных можно сделать заключение о высокой привлекательности оцениваемого объекта, что обусловлено следующими факторами:

- ✓ Объект расположен в шаговой доступности от ст. м. «Полежаевская» с большим пассажиропотоком.
- ✓ Местоположение Объекта коммерчески привлекательно, особенно благоприятно для размещения жилой и общественной застройки - престижный район со сложившейся инфраструктурой.

7 АНАЛИЗ РЫНКА

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

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

7.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

7.1.1 ПОЛИТИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ В СТРАНЕ И В РЕГИОНЕ, ПОТЕНЦИАЛЬНО ВЛИЯЮЩИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

7.1.1.1 ПОЛИТИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ В СТРАНЕ, ПОТЕНЦИАЛЬНО ВЛИЯЮЩИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

Статистические Приведенные ниже данные об общем состоянии экономики, источниками которых являются Федеральная служба статистики (www.gks.ru), Министерство экономического развития и торговли (www.economy.gov.ru), и другие открытые источники, были признаны существенными при проведении оценки.

Производство ВВП

В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлена первая оценка ВВП за I квартал 2018 года. Объем ВВП России за I квартал 2018г. составил в текущих ценах 22239,4 млрд.рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2017г. составил 101,3%. Индекс-дефлятор ВВП за I квартал 2018г. по отношению к ценам I квартала 2017г. составил 106,8%.



Промышленное производство

Индекс промышленного производства¹⁾ в мае 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,7%, в январе-мае 2018г. - 103,2%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в мае 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,3%, в январе-мае 2018г. - 101,7%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в мае 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,4%, в январемае 2018г. - 104,4%.

Индекс производства пищевых продуктов в мае 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,9%, в январе-мае 2018г. - 103,2%.

Индекс производства напитков в мае 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 109,5%, в январе-мае 2018г. - 101,0%.

Индекс производства табачных изделий в мае 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 111,8%, в январемае 2018г. - 106,3%.

Индекс производства текстильных изделий в мае 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,8%, в январе-мае 2018г. - 106,2%.

Индекс производства одежды в мае 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 110,1%, в январе-мае 2018г. - 106,8%.

Индекс производства кожи и изделий из кожи в мае 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 94,6%, в январе-мае 2018г. - 97,4%.

Индекс производства по обработке древесины и производству изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для плетения в мае 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 109,1%, в январе-мае 2018г. - 104,7%.

Индекс производства бумаги и бумажных изделий в мае 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,1%, в январе-мае 2018г. - 107,5%.

Индекс производства полиграфической деятельности и копирования носителей информации в мае 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 109,9%, в январе-мае 2018г. - 112,9%.

Индекс производства кокса и нефтепродуктов в мае 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,4%, в январе-мае 2018г. - 102,4%.

Индекс производства кокса и нефтепродуктов в мае 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,4%, в январе-мае 2018г. - 102,4%.

Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, в мае 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 112,2%, в январе-мае 2018г. - 109,6%.

Индекс производства резиновых и пластмассовых изделий в мае 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,0%, в январе-мае 2018г. - 103,2%.

Индекс производства прочей неметаллической минеральной продукции в мае 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,4%, в январе-мае 2018г. - 99,6%.

Индекс производства металлургического в мае 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 111,7%, в январе-мае 2018г. - 106,2%.

Индекс производства готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования в мае 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,1%, в январе-мае 2018г. - 104,7%.

Индекс производства компьютеров, электронных и оптических изделий в мае 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,5%, в январе-мае 2018г. - 93,7%.

Индекс производства электрического оборудования в мае 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,8%, в январе-мае 2018г. - 103,1%.

Индекс производства машин и оборудования, не включенных в другие группировки, в мае 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 93,8%, в январе-мае 2018г. - 95,1%.

Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в мае 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 117,9%, в январе-мае 2018г. - 117,3%.

Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в мае 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 115,2%, в январе-мае 2018г. - 117,1%.

Индекс производства мебели в мае 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,3%, в январе-мае 2018г. - 106,2%.

Индекс производства прочих готовых изделий в мае 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 108,0%, в январе-мае 2018г. - 118,6%.

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в мае 2018г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 339,3 млрд.рублей, в январе-мае 2018г. - 1272,0 млрд.рублей.

Растениеводство. По состоянию на 1 июня 2018г. в хозяйствах всех категорий (сельхозорганизации, фермеры, население), по расчетам, яровые зерновые и зернобобовые культуры посеяны на площади 23,7 млн.гектаров, подсолнечник - на 7,1 млн., сахарная свекла - на 1,1 млн., картофель - на 1,2 млн., овощи - на 0,4 млн.гектаров. По сравнению с

соответствующей датой предыдущего года сократились засеянные площади яровых зерновых и зернобобовых культур в хозяйствах всех сельхозпроизводителей на 13,3%, картофеля - на 4,6%, овощей - на 5,5%, сахарной свеклы - на 5,2%, площадь подсолнечника увеличилась на 6,7%.

Озимые культуры в сельхозорганизациях (не относящихся к субъектам малого предпринимательства), по данным на 1 июня 2018г., погибли на площади 105,3 тыс.гектаров (1,6% их посева), из них зерновые и зернобобовые - на 93,2 тыс.гектаров (1,5%). Под урожай 2017г. площадь погибших озимых, посеянных на зерно, составляла 186,1 тыс.гектаров (2,8%). С учетом сохранившихся озимых площадь зерновых и зернобобовых культур на 1 июня 2018г. в сельскохозяйственных организациях, по расчетам, составила 27,2 млн.гектаров, что на 6,0% меньше, чем к этому времени в 2017 году.

Животноводство. На конец мая 2018г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 19,7 млн.голов (не изменилось по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 8,4 млн. (на 0,4% меньше), свиней - 24,8 млн. (на 5,7% больше), овец и коз - 26,8 млн. (на 1,7% меньше). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 43,6% поголовья крупного рогатого скота, 13,8% свиней, 46,1% овец и коз (на конец мая 2017г. - соответственно 44,1%, 15,7%, 45,9%).

В январе-мае 2018г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 5,7 млн.тонн, молока - 12,2 млн.тонн, яиц - 18,4 млрд.штук.

В сельскохозяйственных организациях в мае 2018г. по сравнению с маем 2017г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) выросло на 5,0% (в мае 2017г. по сравнению с маем 2016г. - на 8,9%), молока - на 3,7% (на 1,7%), яиц - на 3,6% (на 2,5%). Надой молока на 1 корову в сельскохозяйственных организациях (кроме субъектов малого предпринимательства) в январе-мае 2018г. составили 2713 килограммов против 2619 килограммов в январе-мае 2017г., яйценоскость кур-несушек - 128 штук яиц против 127 штук год назад. В январе-мае 2018г. в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) отмечалось увеличение удельного веса производства свиней на убой по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года.

Реализация продукции. В январе-мае 2018г., по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, возросла продажа сельхозорганизациями основных сельскохозяйственных продуктов. За этот период реализовано по всем каналам 20,9 млн.тонн зерна, 4,7 млн.тонн скота и птицы (в живом весе), 6,4 млн.тонн молока, 13,4 млрд.штук яиц.

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в мае 2018г. составил 563,7 млрд.рублей, или 105,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-мае 2018г. - 2229,0 млрд.рублей, или 99,1%.

По данным обследования деловой активности строительных организаций, проведенного по состоянию на 10 мая 2018г., индекс предпринимательской уверенности в строительстве во II квартале 2018г. составил (-20%).

Положительное значение индекса предпринимательской уверенности во II квартале 2018г. отмечалось в Ставропольском крае, Магаданской и Тюменской (кроме Ханты-Мансийского автономного округа - Югры и Ямало-ненецкого автономного округа) областях, Ханты-Мансийском - Югра и Ямало-Ненецком автономных округах. Самое низкое значение индекса предпринимательской уверенности (-72%) зафиксировано в Чукотском автономном округе. Основными факторами, сдерживающими деятельность строительных организаций, являются: "высокий уровень налогов" (на этот фактор указали 37% опрошенных руководителей организаций), "недостаток заказов на работы" (31%) и "высокая стоимость материалов, конструкций, изделий" (28%), "неплатежеспособность заказчиков" (27%).

Жилищное строительство. В мае 2018г. построено 41,5 тыс. новых квартир, в январе-мае 2018г. - 310,6 тыс. новых квартир.

Транспорт

Грузовые перевозки. В январе-мае 2018г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 2318,0 млрд.тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1071,9 млрд., автомобильного - 95,0 млрд., морского - 13,1 млрд., внутреннего водного - 16,5 млрд., воздушного - 2,9 млрд., трубопроводного - 1118,6 млрд.тонно-километров.

Пассажирские перевозки. Пассажиuroоборот транспорта общего пользования в январе-мае 2018г. составил 189,0 млрд.пасс.-километров, в том числе железнодорожного - 42,6 млрд., автомобильного - 46,2 млрд., воздушного - 100,1 млрд.пасс.-километров.

Розничная торговля

Оборот розничной торговли в мае 2018г. составил 2507,0 млрд.рублей, или 102,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-мае 2018г. - 12025,1 млрд.рублей, или 102,4%.

В мае 2018г. оборот розничной торговли на 94,2% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 5,8% (в мае 2017г. - 93,8% и 6,2% соответственно).

В мае 2018г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 48,0%, непродовольственных товаров - 52,0% (в мае 2017г. - 48,8% и 51,2% соответственно).

Во II квартале 2018г. в обследовании конъюнктуры и деловой активности приняли участие руководители 4573 организаций розничной торговли, включая малые предприятия (без микропредприятий).

Индекс предпринимательской уверенности, характеризующий деловой климат в розничной торговле, во II квартале 2018г., как и в I квартале 2018г., сохранил положительное значение и составил 4%.

Оптовая торговля

Оборот оптовой торговли. В мае 2018г. оборот оптовой торговли составил 6178,0 млрд.рублей, или 103,3% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 39,2% оборота оптовой торговли.

Внешняя торговля

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России¹⁾ (по методологии платежного баланса), в апреле 2018г. составил (в фактически действовавших ценах) 57,2 млрд. долларов США (3455,0 млрд.рублей), в том числе экспорт - 36,2 млрд.долларов (2190,3 млрд.рублей), импорт - 20,9 млрд.долларов (1264,7 млрд.рублей). Сальдо торгового баланса в апреле 2018г. сложилось положительное, 15,3 млрд.долларов (в апреле 2017г. - положительное, 7,8 млрд.долларов).

В апреле 2018г. внешнеторговый оборот России со странами дальнего зарубежья составил в текущих ценах 50,2 млрд.долларов США (3031,8 млрд.рублей) и по сравнению с соответствующим месяцем 2017г. увеличился на 30,1%, с государствами-участниками СНГ - 7,0 млрд. долларов США (423,2 млрд.рублей) и увеличился на 20,9%.

Внешнеторговый оборот, по данным ФТС России, в апреле 2018г. составил 56,0 млрд.долларов США. Экспорт составил 36,3 млрд.долларов, в том числе в страны дальнего зарубежья - 32,0 млрд.долларов, в государства-участники СНГ - 4,3 млрд.долларов. Импорт составил 19,7 млрд.долларов, в том числе из стран дальнего зарубежья - 17,6 млрд.долларов, из государств участников СНГ - 2,0 млрд.долларов.

Потребительские цены

В мае 2018г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары - 99,9%, непродовольственные товары - 100,9%, услуги - 100,4%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в мае 2018г. составил 100,2%, с начала года - 100,9% (в мае 2017г. - 100,1%, с начала года - 101,0%). В мае 2018г. цены на продовольственные товары снизились на 0,1% (в мае 2017г. - выросли на 0,6%).

Цены на непродовольственные товары в мае 2018г. выросли на 0,9% (в мае 2017г. - на 0,2%).

Цены и тарифы на услуги в мае 2018г. увеличились на 0,4% (в мае 2017г. - на 0,4%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце мая 2018г. составила 15071,3 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,4% (с начала года - на 1,9%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по России в конце мая 2018г. составила 3969,9 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 0,6% (с начала года - на 6,1%).

Уровень жизни населения

В январе-мае 2018г. объем денежных доходов населения сложился в размере 22035,8 млрд.рублей. В январе-мае 2017г. денежные доходы населения составляли 20977,5 млрд.рублей, в их объеме была учтена выделенная из федерального бюджета единовременная денежная выплата пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей (далее ЕВ-2017), произведенная в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ на общую сумму 221,7 млрд.рублей. Указанная выплата пенсионерам была учтена также при расчете среднего размера назначенной пенсии в январе-мае 2017 года.

Денежные расходы населения в январе-мае 2018г. составили 21888,2 млрд.рублей и увеличились на 5,1% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Население израсходовало средств на покупку товаров и оплату услуг 17044,1 млрд.рублей, что на 5,8% больше, чем в январе-мае 2017 года. За этот период прирост сбережений населения составил 2366,0 млрд. рублей и уменьшился на 135,9 млрд.рублей (или на 5,4%) по сравнению с соответствующим периодом 2017 года.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в мае 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 0,3%, в январе-мае 2018г. - на 3,2% (без учета ЕВ-2017, произведенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ).

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в мае 2018г., по оценке, составила 43815 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 9,9%, в январе-мае 2018г. - на 11,5%.

Пенсии. В мае 2018г. средний размер назначенных пенсий составил 13345 рублей и по сравнению с маем 2017г., увеличился на 3,3%.

Занятость и безработица

С января 2017г. Росстат проводит выборочное обследование рабочей силы среди населения в возрасте 15 лет и старше (до 2017г. - в возрасте 15-72 лет). По итогам обследования в мае 2018г. численность рабочей силы составила 76,1 млн.человек, или 52% от общей численности населения страны, в их числе 72,5 млн.человек были заняты в экономике и 3,6 млн.человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

По данным выборочного обследования рабочей силы, проведенного по состоянию на вторую неделю мая 2018г., уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше составил 59,8%, в возрасте 15-72 лет - 65,6%.

Безработица. В мае 2018г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,6 млн.человек в возрасте 15 лет и старше, или 4,7% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). Уровень безработицы в мае 2018г. составил 4,7% (без исключения сезонного фактора), как для населения в возрасте 15 лет и старше, так и для населения в возрасте 15-72 лет.

Средняя продолжительность поиска работы безработными в мае 2018г. у женщин составила 7,6 месяца, у мужчин - 7,2 месяца.

Инфляция¹

Инфляция в РФ в мае 2018 года осталась на уровне апреля и составила 0,4%, после 0,3% в марте, 0,2% в феврале и 0,3% в январе 2018 года, сообщил во вторник Росстат.

¹ Источник информации: файл «Картина инфляции в сентябре 2017 года» на сайте <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/7a893321-39f5-46b8-9fb0-5b35a22c2b96/201711009.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=7a893321-39f5-46b8-9fb0-5b35a22c2b96>

За январь-май 2018 года цены выросли на 1,6%. Инфляция совпала с ожиданиями аналитиков - консенсус-прогноз экономистов по инфляции на май, подготовленный "Интерфаксом", также равнялся 0,4%. В мае 2017 года инфляция также равнялась 0,4%.

По данным Росстата, годовая инфляция в мае 2018 года, осталась на уровне апреля и марта - 2,4%.

Базовый индекс потребительских цен, исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в мае 2018 года составил 100,2% (в мае 2017 года - 100,1%), в годовом выражении - 102,0% (103,8%).

Факторы влияния

На инфляцию в мае оказывали влияние разнонаправленные факторы - с одной стороны уже начали снижаться цены на плодоовощную продукцию на 1,3%, что позволяло рассчитывать на замедление инфляции, с другой - в апреле произошло ослабление рубля из-за санкций США и самое главное - в мае подскочили цены на бензин сразу на 5,6%.

Глава ЦБ Эльвира Набиуллина в понедельник в Госдуме даже заявила, что Банк России обеспокоен ростом цен на бензин, он может дать прирост инфляции на 0,2-0,4 процентного пункта (п.п.) в 2018 году. При этом она подчеркнула, что это не несет рисков превышения инфляцией цели в 4% в 2018 году.

Правительство экстренно приняло решение о снижении акцизов на бензин и дизтопливо с 1 июня и договорилось с нефтяными компаниями временно заморозить цены на эти товары на уровне 30 мая.

По данным Росстата, продовольственные товары в мае 2018 года подешевели на 0,1% (в мае 2017 года подорожали на 0,6%), в том числе продовольственные товары без плодоовощной продукции подорожали на 0,1% (подешевели на 0,1%).

Непродовольственные товары в мае стали дороже на 0,9% (на 0,2% в мае 2017 года).

Услуги в мае подорожали на 0,4% (в мае 2017 года - также на 0,4%).

Плодоовощная продукция в мае стала дешевле на 1,3% (в мае 2017 года наоборот подорожала на 5,8%). В том числе огурцы подешевели на 16,9%, бананы - на 12,4%, помидоры - на 10,5%, чеснок - на 4,1%, виноград - на 2,2%, апельсины - на 1,4%. В то же время лимоны стали дороже на 19,9%, капуста - на 16,6%, свекла - на 11,7%, морковь - на 7,3%, лук - на 4,7%, яблоки - на 2,9%.

Сахарный песок в мае подорожал на 5,7%, мясо и птица - на 0,5%, рыба и морепродукты - на 0,4%.

Одновременно куриные яйца подешевели на 7,9%, крупы - на 0,6%, молоко и молочная продукция - на 0,2%.

Первый зампред ЦБ Ксения Юдаева в понедельник заявила, что ожидания рынка пока не сильно расходятся с мнением ЦБ РФ, который видит факторы как в пользу снижения ключевой ставки в июне, так и в пользу ее сохранения.

"Мы говорили, что есть факторы и на снижение, и на сохранение (ключевой ставки на заседании совета директоров ЦБ 15 июня - ИФ). В консенсусе, насколько я понимаю, там тоже есть те, кто оценивает и на снижение, и на сохранение, поэтому, наверное, сверхсильных расхождений нет", - сказала первый зампред ЦБ. Ключевая ставка сейчас составляет 7,25% годовых. На заседании в апреле совет директоров ЦБ оставил ее неизменной.

Юдаева также высказала мнение, что инфляция в РФ в этом году сохранится внутри коридора 3-4%, но будет ближе к его верхней границе.

Глава Минэкономразвития Максим Орешкин, выступая в понедельник в Госдуме, заявил, что министерство ожидает инфляцию по итогам 2018 года в интервале 2,7-3,2%.

Консенсус-прогноз "Интерфакса" по итогам опроса аналитиков в конце мая - начале июня по инфляции на 2018 год снизился на 0,2 п.п., до 3,8% с 4,0% по опросу месяц назад.

7.1.1.2 Политические и социально-экономические факторы в регионе, потенциально влияющие на рынок недвижимости

Изменение общественно-политического устройства, ликвидация планово-распределительной системы хозяйствования и приватизация государственной собственности, проведенные в России в период 1990-1999, привели к разрыву хозяйственных связей между предприятиями, резкому падению производства всех отраслей экономики и катастрофическому

ухудшению положения большинства населения. Но, начиная с 2000 года, постепенно, благодаря укреплению государственной структуры и дисциплины удалось стабилизировать экономику и финансы, стабилизировать работу предприятий, реформировать социальные институты (пенсионную систему, систему медицинского обслуживания, систему социальной помощи), улучшить материальное и социальное положение населения и повысить конкурентоспособность страны в мировом разделении труда. Благоприятные условия для развития привели к росту производства всех отраслей экономики. Стабилизировался спрос не только на продукты питания и бытовые товары, но и на продукцию производственного назначения. Внешний долг государства с 158,7 млрд.долл. в 2000 году снижен до 50,6 млрд. долл. в 2018 году (далее зеленым цветом выделены положительные тенденции, красным - отрицательные).

Основные экономические показатели Российской Федерации

	Июль 2018г.	В % к		I полугодие 2018г. в % к I полугодию 2017г.	Справочно		
		июню 2017г.	маю 2018г.		июль 2017г. в % к 2016г.	маю 2017г.	I полугодие 2017г. в % к I полугодию 2016г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	22239,4 ¹⁾	101,3 ²⁾			100,6 ³⁾		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,5	101,9	102,6	103,7	104,2	103,1
Индекс промышленного производства ⁴⁾		102,2	99,8	103,0	103,4	101,3	103,7
Производство сельского хозяйства, млрд.рублей	330,6	100,9	98,2	102,2	98,9	99,6	100,5
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	452,3	102,0	95,7	102,9	108,9	96,7	107,3
в том числе железнодорожного транспорта	209,1	103,0	95,3	104,5	107,4	96,8	107,5
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	141,6	99,7	101,4	99,5	97,2	101,8	97,6
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2561,1	103,0	101,7	102,6	101,4	101,1	99,7
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	769,5	101,3	99,1	102,4	100,6	100,9	100,3
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	57,9 ⁵⁾	120,9 ⁶⁾	101,2 ⁷⁾	123,0 ⁸⁾	131,3 ⁹⁾	108,0 ⁷⁾	129,7 ⁸⁾
в том числе:							
экспорт товаров	36,5	129,2	100,7	127,6	128,2	108,3	131,3
импорт товаров	21,4	108,8	102,1	115,8	136,0	107,5	127,2
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	2302,0 ⁹⁾	103,6 ²⁾			101,4 ³⁾		
Индекс потребительских цен		102,3	100,5	102,3	104,4	100,6	104,4
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		116,1	103,4	108,5	102,9	99,7	109,1
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		100,2	110,1	102,6 ¹¹⁾	99,9	110,0	97,3 ¹¹⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	45840 ¹⁰⁾	109,7 ¹⁰⁾	104,0 ¹⁰⁾	111,2 ¹⁰⁾	108,3	104,5	107,1
реальная		107,2 ¹⁰⁾	103,5 ¹⁰⁾	108,7 ¹⁰⁾	103,8	103,9	102,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,5	91,8	98,2	91,5	92,1 ¹²⁾	97,8	92,6 ¹²⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7	86,5	96,6	86,4	84,3	96,8	85,3

1) Данные за I квартал 2018г. (первая оценка).
2) I квартал 2018г. в % к I кварталу 2017 года.
3) I квартал 2017г. в % к I кварталу 2016 года.
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обработка производств", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".
5) Данные за май 2018 года.
6) Май 2018г. и май 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
7) Май 2018г. и май 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
8) Январь-май 2018г. и январь-май 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
9) Данные за I квартал 2018 года.
10) Оценка.
11) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в I полугодии 2018г. в % к I полугодию 2017г. составили 101,6%, в I полугодии 2017г. в % к I полугодию 2016г. - 98,2%.
12) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

На основании данных Росстата все ключевые экономические показатели Российской Федерации положительны, но недостаточны для активного роста рынков. Особенно отстают

реальные денежные доходы большинства населения, в результате чего – низкий потребительский спрос, низкий рост торговли, сферы услуг, строительства и промышленного производства. Как результат, - низкий общий рост ВВП.

В строительстве объем СМР в I полугодии 2018г. составил 2922,1 млрд.рублей (в сопоставимых ценах), или 99% г/г, что недостаточно для роста рынка недвижимости, но удовлетворительно, учитывая завышенный (экономически необоснованный ростом доходов) рост в периоды 2006, 2007, 2013, 2014 годов (7-20% в год), когда за период 2005-2015 гг. среднегодовой рост составил 9,1%. Это обусловило коррекцию цен рынка недвижимости в 2016-2018гг.

Инфляция по итогам июня 2018 г. к июню 2017 г. составила +2,3%, что должно положительно влиять на развитие экономики и инвестиции.

Средства организаций и физ. лиц в банках (счета, банковские депозиты и вклады) в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах на 01.07.2018 г. составили 55,8 трлн. руб. (+7,9%).

Объем предоставленных кредитов в рублях и иностранной валюте с начала года на 01.07.2018 года: организациям и предпринимателям – 20,5 трлн. руб. (+13,8% по сравнению с 01.07.2017г.), задолженность составила 30,6 трлн. руб. (в т.ч. просроченная – 6,9%). Кредиты физическим лицам - 5,5 трлн. руб. (+37,5%). Общая задолженность по ипотечным жилищным кредитам – 5,7 трлн.руб. (+23,9%), из них просроченная - 1,0% от задолженности.

В банковской сфере тенденции односторонне положительные – идет накопление средств и увеличение объемов кредитования. С другой стороны, высокая просроченная задолженность организаций говорит о недостаточном росте и доходах бизнеса, что может создать проблемы в будущем.

Ключевая ставка, установленная ЦБ России с 26.03.2018г., составляет 7,25% годовых.



ЦБР балансирует ключевую ставку на приемлемом для данной ситуации уровне: повышение ставки заморозит кредитование и экономический рост, снижение приведет к росту просроченной задолженности бизнеса и в условиях низкого спроса также остановит экономический рост.

Международные резервы Российской Федерации на 27.07.2018 возросли до 459,5 млрд долл. США (+9,7% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года), что создает гарантии стабилизации в периоды возможных экономических кризисов.

Государственные целевые программы. На 01.12.2017 года в России реализуется 41 государственная программа по пяти основным направлениям: социального, экономического, государственного, регионального и оборонного развития по блокам: новое качество жизни – 6934,0 млрд. руб., инновационное развитие и модернизация экономики – 1879,0 млрд. руб., эффективное государство – 1522,8 млрд. руб., сбалансированное региональное развитие – 879 млрд. руб. Госпрограммы направлены на экономический рост и социальную стабильность.

Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости

Исторически сложившееся противостояние Запада и России еще более обострилось, начиная с 1996 года, после размещения военной инфраструктуры НАТО (авиации, ЗРК, бронетанковых частей, учебных центров) в Польше, а затем с 1999 года в Болгарии, Румынии,

Словакии, Словении, Эстонии, Латвии, Литве. С момента окончания Второй мировой войны Европа является форпостом США для военной агрессии в Африке, на Ближнем Востоке и в азиатском регионе. Агрессивная захватническая сущность НАТО выражена словами Верховного главнокомандующего сил НАТО в Европе, заявившего, что торговый путь через Атлантический океан приносит США 4 триллиона долларов. Силы НАТО насчитывают 24 тысяч единиц боевой авиации, 800 океанских кораблей. НАТО «является мощным и действенным альянсом, который поддерживает» Америку в ее миссиях в регионе и за его пределами, заявил адмирал. Результаты этих «миссий» мы видим во Вьетнаме, Корее, в Югославии, Ираке, Ливии, Сирии.

Поэтому происходившие в последние пятнадцать лет масштабное восстановление и усиление России, восстановление военного паритета с Западом препятствуют безраздельному господству в мире правящих кругов США. В результате возникло небывалое экономическое и политическое напряжение вокруг нашей страны. Это остро проявляется в разжигании национализма и радикализма, развязывании Западом гражданских войн на Украине и в Сирии, в провокациях и подлогах, в санкциях против неугодных, в многочисленных попытках Запада дискредитации и международной изоляции России через подконтрольные международные организации и СМИ. Цель – через хаос и разорение международных конкурентов - сохранение мирового политического и экономического лидерства, полный контроль и использование международных финансов и мировых сырьевых ресурсов (включая российские), привлечение и использование передового международного бизнеса и инвестиций, прогрессивных технологий, интеллектуальных ресурсов, получение и сохранение максимальных доходов правящей западной элиты, орудием которой является государственная военно-политическая машина США.

Вместе с тем, многие страны и деловые круги видят в России гаранта безопасности, соблюдения международных законов и большие экономические перспективы сотрудничества. Как результат, внешнеторговый оборот России (по данным Таможенной службы) вырос в 2017 по сравнению с 2016 годом на 24,8%, а январе-мае 2018 на 23%, при этом, высокое положительное сальдо торгового баланса обеспечивает успешное обслуживание внешнего государственного долга и выполнение госпрограмм структурного развития экономики страны. Напротив, в разрез интересам США на фоне обострения развязанных Западом конфликтов на Ближнем Востоке цены на нефть вновь начали стабильный рост. В итоге, экспорт российской нефти даже при снижении физического объёма значительно вырос, доходы "Газпрома" от экспорта газа в январе-марте 2018 года выросли на 29,3% по сравнению 1 кв. 2017 года и составили \$12,4 млрд.

Даже в условиях мощного внешнего противодействия в России полным ходом идёт развитие 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. 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. Реализация этих проектов усиливает значение России в мире, что несомненно отразится и на экономике, и на доходах, и на рынке недвижимости.

На десятом саммите БРИКС, состоявшемся 25–27 июля 2018 г. в Йоханнесбурге руководители Бразилии, России, Индии, Китая и ЮАР приняли совместную декларацию по широкому кругу взаимодействия в области экономики, культуры, науки, экологии, глобального управления, где обязались поддерживать принципы многосторонности и центральной роли ООН в международных делах, поддерживать честный, справедливый и равноправный международный порядок на основе целей и принципов, закрепленных в Уставе ООН, соблюдения норм международного права, поощрения приверженности принципам демократии и верховенства права в международных отношениях, а также совместно противостоять общим вызовам безопасности. Стороны заявили о своей приверженности формированию более честного, справедливого и представительного многополярного мирового порядка в целях процветания всего человечества, при котором полностью соблюдается всеобщий запрет на применение силы и исключается использование односторонних принудительных мер.

Из данных Госкомстата, Минэкономразвития РФ и Банка России видим, что **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 2015-2016 гг. происходит непоправимо низкими темпами**. В результате рост экономики мизерный, особенно, учитывая низкую базу. **Это обусловлено низкой потребительской активностью в связи с низкими доходами населения, на фоне значительного расслоения общества по доходам, на фоне негативной информации о пенсионной реформе и увеличении налогов, которые неизменно отрицательно отразятся на большинстве (беднейших) слоёв общества и на доверии к власти**. Сильное государство и политическая система, основанные на доверии народа, на росте народного благосостояния и на общественном консенсусе, стабильная и взвешенная налоговая система, а также льготы и конкурентная среда для бизнеса и инвестиций станут благоприятной основой для укрепления и устойчивого развития российской экономики. Учитывая низкую загруженность производственных мощностей (от 30 до 70 %) и готовность к росту производства, гигантские энергетические, сырьевые и кадровые возможности России, вероятен годовой рост ВВП до 4-5% к 2020 году. Этому способствует и сложившийся тренд роста мировых цен на энергоресурсы и сырье, а также - гарантирующие экономическую стабильность золотовалютные резервы страны.

В стабильных условиях экономического роста неизбежно будут расти доходы госбюджета, бизнеса и населения, а с ними - расти и развиваться рынок недвижимости наряду с развитием связанных с рынком отраслей (строительной, производства строительных материалов, ипотечного кредитования, посреднических услуг).

Коррекция цен недвижимости 2015 – 2017 гг. оздоровила этот рынок и при общеэкономическом росте создаёт основу его дальнейшего поступательного развития. Показательно увеличение объёмов жилищного кредитования, чему содействуют и государственные программы.

Источники

1. http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/info/oper-06-2018.pdf,
2. <http://www.cbr.ru/>,
3. <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/8dd20f98-89eb-4fb8-94bd-68c7954b14fc/1804016.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=8dd20f98-89eb-4fb8-94bd-68c7954b14fc>

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 03.08.2018 года.

Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт.

Вывод:

Недвижимость – ценнейший капитальный актив длительного срока использования. Его значение и роль как для населения, так и для бизнеса, и в целом для экономики, ключевые.

Рыночная трансформация российской экономики повлекла за собой зарождение и активное развитие рынка недвижимости. Возникшие в этой связи недостатки требуют от государства, собственников и пользователей сооружений, зданий, земельных участков пристального внимания к повышению эффективности функционирования рынка недвижимости.

Повышение участия государства в экономической деятельности приведет к тому, что через шесть лет рынок недвижимости России будет значительно отличаться от сегодняшнего, прогнозируют аналитики.

Ставки аренды коммерческой недвижимости в России за следующие шесть лет могут вырасти на 15–20% от текущего уровня. В целом до 2024 года на рынке коммерческой недвижимости не будет значительного спекулятивного роста. Об этом говорится в исследовании международной консалтинговой компании Cushman & Wakefield (C&W), представленном во вторник журналистам.

Эксперты аналитических и риэлтерских компаний ожидают повышения роли государства и его влияния на рынок недвижимости России в новый шестилетний экономический курс правительства. «На рынок будут влиять несколько основных факторов — повышение налогов, усиление контроля государства за бизнесом, развитие российского производства, цифровая экономика, кредитование, развитие городов и другие».

В этот период также усилится тренд на старение и моральный износ офисов, торговых центров и индустриальной недвижимости для объектов, построенных недавно. По оценке экспертов, новое предложение офисов и ТЦ будет формироваться за счет реконструкции объектов, построенных в 1990-е годы, и в меньшей степени — за счет нового строительства.

«В шестилетний электоральный цикл целесообразность строительства того или иного объекта будет определяться не его экономической моделью, не устойчивостью и не рентабельностью, а ролью в более крупном масштабном проекте или госпрограмме. Основным узким местом станет доступ к кредитным ресурсам, и именно участие в госпроекте откроет доступ к этим ресурсам для девелоперских компаний. Коммерческий девелопмент будет носить эпизодический характер, занимая нишевые позиции».

Одним из главных факторов, которые повлияют на игроков и рынок коммерческой недвижимости, станет повышение налогового бремени, считают эксперты компании. «Это означает, что требования к рентабельности и маржинальности бизнеса начнет повышаться. Выживание низкомаржинального бизнеса и отрасли будет под вопросом», — пояснил Денис Соколов.

Усиление контроля государства и регулирование рынков и бизнеса аналитики компании также называют важным и ожидаемым фактором ближайших шести лет. «Рост бюрократического аппарата приведет к спросу на рабочие места, потребности в кадрах, отвечающих за взаимодействие с регулятором. В целом это создаст дополнительные вакансии. В то же время Денис Соколов видит в данной ситуации плюсы для рынка офисной недвижимости. «Дополнительные рабочие места вызывают потребности в дополнительных офисных помещениях, что хорошо брокерам, девелоперам и собственникам бизнес-центров», — сказал аналитик.

В следующие шесть лет аналитики ожидают, что государство продолжит опору на собственное производство. «Строительство производств, которые укладываются в госконцепцию, получит зеленую улицу и доступ к финансированию».

Городское развитие станет важным фактором на следующие шесть лет. «Мы видим, как изменилась Москва. Социальные и экономические последствия этих реформ только начнут проявляться в последующие годы. Уже сегодня можно констатировать смерть центрального делового района столицы, который ограничивался Садовым кольцом. Мы видим децентрализацию офисов и увеличение центра, который уже ограничен ТТК. В течение шести лет центр Москвы выйдет дальше и достигнет второго кольца метро».

Проанализировав показатели социально-экономического положения Российской Федерации и г. Москва, Оценщик выделил следующие факторы влияния на рынок недвижимости:

Основной риск для индустрии коммерческой недвижимости – глобальный, а именно негативные экономические процессы, снижение цен на нефть и, как следствие, рост курса доллара. Здесь же стоит отметить, что одной из главных и наиболее глобальных рисков для рынка коммерческой недвижимости в 2018 году остаются внешнеполитические угрозы: в частности, неясность отношений с Западом;

Еще одна угроза, с которой сталкивается рынок в этом году, также вытекает из продолжающегося спада в экономике – это дефицит средств у потребителей, поскольку инфляция не покрывается индексацией зарплат.

С падением реальных доходов шкала приоритетов у покупателей сдвигается в сторону первичных потребностей, а экономическая нестабильность заставляет людей более осторожно тратить деньги. В результате люди экономят и совершают меньше покупок в торговых центрах, что сказывается на доходах ритейлеров и, как следствие, собственников объектов;

Возможное снижение уровня доходов населения является серьезным вызовом для сектора торговой недвижимости и ритейла, способным понизить ставки аренды и увеличить вакантность. Оба этих фактора риска усиливает рост налога на имущество

организаций, который теперь исчисляется по кадастровой стоимости объекта. В конечном итоге это затрагивает всех участников рынка - не только собственников недвижимости, но и арендаторов. Дело в том, что владельцы объектов будут вынуждены частично перекладывать на них налоговую нагрузку.

Отсутствие государственной поддержки в сегменте коммерческой недвижимости. Во всех значимых отраслях в сложной экономической ситуации принимаются те или иные меры поддержки. Например, в жилом сегменте это льготная ипотека, которая расширяет круг потребителей, в автомобильном секторе – программа утилизации и другие. При сохранении нынешних тенденций - низкой инвестиционной привлекательности проектов и повышении налогов, отсутствие программ поддержки игроков коммерческой недвижимости приведет не только к отсутствию новых проектов, но и к отказу собственников от уже существующих;

Избыточное законодательное регулирование;

Значительный рост налога на недвижимость в связи с резким повышением стоимости кадастровой оценки - это главная угроза 2018 года, которая при невозможности поднять арендные ставки приведет к разорению многих собственников коммерческой недвижимости. Более того если эта угроза будет реализована, все остальное не будет иметь смысла - рынок коммерческой недвижимости окажется на грани краха. Кадастровая стоимость объектов недвижимости и земельных участков зачастую оказывается выше реальной рыночной стоимости, и предприниматели оспаривают результаты оценки через суды. В кризисное время бизнес испытывает серьезную нагрузку, и если налоговое давление возрастет, то последствия будут весьма негативные. Пока работает процедура оспаривания результатов кадастровой оценки, с этим риском можно работать. Но последние инициативы городастораживают. Например, мэр Москвы предложил запретить представителям малого и среднего бизнеса оспаривать цену выкупа у города помещений.

Следующей по очереди угрозой для всех объектов коммерческой недвижимости, которая сохраняется с прошлого года - это сокращение маржинальности. В свою очередь эта тенденция обусловлена многими факторами. Во-первых, экономическими условиями. С началом кризиса ставки аренды во всех сегментах коммерческой недвижимости, как и следовало ожидать, упали, при этом расходы в ряде случаев только выросли. Во-вторых, определяющую роль в развитии объектов по-прежнему играют собственники. И во многом успех проекта обусловлен именно уровнем гибкости самого собственника;

Снижение стоимости объектов. Однако эта тенденция носит негативный характер для собственников и позитивный для инвесторов, которые получают возможность приобрести объекты по сниженным ставкам.

Банкротство девелоперов (снижение активности российских и иностранных инвесторов). Девелоперам сейчас трудно найти финансирование, внутренних источников и банковского кредитования недостаточно, особенно с учетом уровня ставок и избирательности финансовых структур. Сейчас девелоперы находятся в крайне нестабильном положении. К началу кризиса они уже были перекредитованы. Теперь, когда ситуация с продажами резко ухудшилась, квартиры стали плохо продаваться, ставки по кредитам для бизнеса сейчас очень высокие. Как итог, очень мало осталось девелоперов, у которых в принципе остались собственные оборотные средства (многие девелоперы фактически принадлежат банкам). В результате компания-девелопер перестает отвечать по своим обязательствам, утекают кадры, падает качество, девелопер становится неконкурентоспособным;

Ряд угроз для коммерческой недвижимости также исходит «извне», а именно из жилого сегмента. Девелоперы жилья расширяют свое присутствие в сегменте коммерческой недвижимости: возводя крупные жилые кварталы, они самостоятельно занимаются и развитием сопутствующей инфраструктуры (ТЦ, деловые центры, инфраструктурные объекты), то есть объектами коммерческой недвижимости. Таким образом, девелоперы жилья создают субрынки, которые влияют на текущее предложение и спрос в своей локации (становятся «центрами притяжения», или наоборот, резко увеличивают уровень вакансии в районе и роняют ставки). И эти локальные изменения приводят к изменению расстановки сил на рынке, к смене общей картины в городе;

Появление новых крупных игроков на российском рынке недвижимости. Банки и государственные структуры различными способами приобретают в свои портфели все больше объектов коммерческой недвижимости, что в дальнейшем приводит к созданию крупных структур по управлению объектами, которые включают в себя property, facility и asset management.

7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

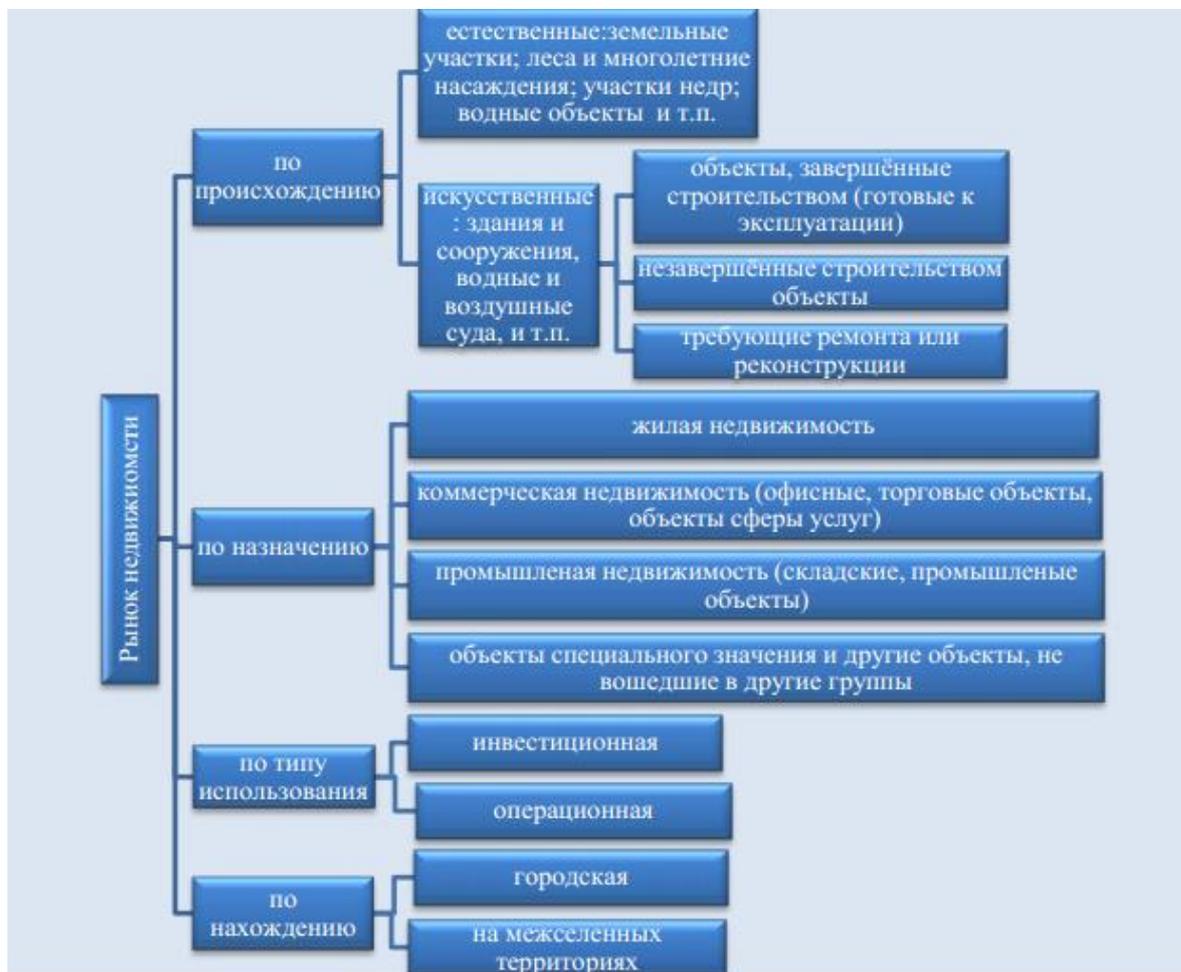


Рисунок 7.1 – Сегменты рынка коммерческой недвижимости

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

При решении различных задач, возникающих в ходе бизнес-операций на земельном рынке, в том числе при анализе рынка, объекты необходимо структурировать. Для этого всю

совокупность объектов рынка (земельных участков) следует сегментировать. В данном случае однородными подвидами могут выступать как категории земель и их целевое назначение, их качество, параметры земельных участков, местоположение земельных участков, транспортная доступность, так и некоторые экономические показатели.

В настоящее время целесообразно использовать множественную сегментацию, так называемую многофакторную модель сегментирования, т.е. сегментирование по нескольким видам одновременно. Подобное сегментирование может выступать как инструмент маркетинговых исследований и мониторинга земельного рынка. Следует отметить, что именно от правильности выбора определенного сегмента рынка зависит успех в конкурентной борьбе.

По мнению аналитиков Vesco Consulting на земельном рынке можно выделить следующие сегменты в зависимости от:

1. Категории земель:

- *Земли сельскохозяйственного назначения;*
- *Земли поселений;*
- *Земли промышленности и иного назначения;*
- *Земли особо охраняемых территорий;*
- *Земли лесного фонда;*
- *Земли водного фонда;*
- *Земли запаса.*

2. Целевого назначения земель:

- *Под индивидуальное жилищное строительство;*
- *Под коттеджное строительство;*
- *Под загородные дома и резиденции;*
- *Под садово-огородническое хозяйство;*
- *Под фермерское хозяйство;*
- *Под административно-производственные цели;*
- *Прочее.*

3. Вида права пользования земельным участком:

- *Аренда;*
- *Постоянное бессрочное пользование;*
- *Владение.*
- *Собственность;*

6. Местоположения и окружения:

- *В непосредственной близости от водного объекта;*
- *В непосредственной близости лесного массива;*
- *В непосредственной близости от промышленного предприятия*
- *Другое окружение.*

7. Размера земельного участка:

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

8. Наличия подведенных к земельному участку коммуникаций:

- *Газоснабжение;*
- *Электроснабжение;*
- *Теплоснабжение;*
- *Водоснабжение;*
- *Канализация.*

Категория земель первым делом отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и поселений. При этом качество земли влияет на

ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота.

Сегментирование земельных участков, исходя из целевого назначения, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости. Поэтому, исследуя земельный рынок в целом или анализируя возможность развития какого-то конкретного земельного участка, следует делать акцент на этой характеристике недвижимости. Не надо объяснять, что полноправный собственник земельного участка, равно как любого другого объекта недвижимости вправе распоряжаться им по своему усмотрению, разумеется, не выходя за рамки законодательства. С другой стороны, если земельный участок находится, например, на праве постоянного бессрочного пользования, то пользователь может распоряжаться объектом только с согласия органов власти. В случае аренды определяющим являются все оговоренные условия договорных арендных отношений. Именно ими обусловлены потенциально возможные действия арендатора земли.

Как было во все времена, важным моментом при выборе земли является его окружение. Люди отдают предпочтение живописным местам возле воды или лесо-парковой зоны, где возможен полноценный отдых.

Следующим этапом после определения местоположения земельного участка встает вопрос о его площади. Здесь желания потенциальных инвесторов и частных лиц расходятся в зависимости от целей использования земли. Площади более двадцати соток уже относятся к дорогостоящим объектам, но дают пространство и свободу.

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. А увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

- транспортные подъездные пути – 15-20%
- электроэнергия – 15-25%
- газоснабжение – 15-25%
- остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5- 15%.

Источник: <http://www.rview.ru/segment.html>

Вывод: рассматриваемый объект относится к землям населенных пунктов для эксплуатации объектов административного назначения.

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

7.3.1 ОБЗОР ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА

7.3.1.1 СЕГМЕНТАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА

Рынки недвижимости отличаются от рынков других товаров и услуг экономическими характеристиками и поведением покупателей и продавцов, а также характеристиками находящихся в обороте товаров. Рынки недвижимости подразделяются на сегменты исходя из различий между типами недвижимости и их привлекательности для различных участников рынка.

Рынок земли является частью рынка недвижимости и включает объекты, субъекты, а также правовые нормы, регулирующие земельные отношения. Земельный рынок является основой для рынка строительства и реконструкции объектов недвижимости и бизнеса, потому он во многом определяет возможности их роста. Наличие системы законодательных актов, регулирующих земельные отношения, является признаком развитого рынка. В земельном законодательстве выделены три основные группы субъектов рынка земли.

1. Российская Федерация (Президент, Государственная дума, Совет Федерации) и субъекты РФ в лице органов государственной власти; города, района, населенные пункты в лице органов местного самоуправления.

2. Юридические лица – коммерческие и другие организации, в том числе иностранные.

3. Граждане и их объединения, семьи, народы и в, определенных случаях, иностранные граждане.

Учет специфики рынка недвижимости позволяет более обоснованно оценить текущее влияние основных ценообразующих факторов на величину стоимости по аналогам и оцениваемому объекту в рамках сравнительного дохода.

Земельный рынок может сегментировать по следующим критериям. В зависимости от категории земель различают земли:

- *сельскохозяйственного значения;*
- *населенных пунктов;*
- *водного фонда;*
- *промышленности и иного специального назначения;*
- *особо охраняемых территорий;*
- *лесного фонда;*
- *земли запаса.*

По законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, земель промышленности и иного назначения, отдельных объектов водного фонда. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения.

В зависимости от вида разрешенного использования земельные участки могут быть предназначены:

- *для индивидуального жилищного строительства;*
- *ведения личного подсобного хозяйства или крестьянско-фермерского;*
- *коттеджного строительства;*
- *ведения садово-огороднического хозяйства;*
- *размещения объектов коммерческого назначения;*
- *размещения промышленных, коммунальных и складских объектов;*
- *прочего использования.*

В зависимости от права на земельные участки:

- *право собственности;*
- *право постоянного бессрочного пользования;*
- *право пожизненно наследуемого владения;*
- *право аренды;*
- *сервитут.*

Право собственности на земельный участок, зарегистрированное в установленном порядке, определяет возможности проведения сделок с данным участком на земельном рынке. В настоящее время граждане Российской Федерации имеют земельные участки на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, срочного пользования, аренды. Юридические лица могут иметь земельные участки на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования, срочного пользования, аренды. Иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях и на иных, установленных особо, территориях Российской Федерации.

Правовой режим земельного участка включает в себя: целевое назначение, форму собственности, разрешенное использование. Формы собственности после перехода к новым рыночным отношениям в России образовались следующие: федеральная, региональная, муниципальная, частная и др.

Земельный рынок России - это совокупность местных (как правило, муниципальных или субфедеральных) земельных рынков. В настоящее время в России 85 субъектов федерации (в том числе 2 новых субъекта), включающих в себя около 24 тыс. муниципальных образований.

Основными особенностями развития земельного рынка в России практически все годы реформ в нашей стране являются следующие:

➤ Использование земель участниками рынка в качестве актива для проведения спекулятивных операций и для диверсификации бизнеса.

- Незначительная стоимость ежегодного владения земельным активами из-за отсутствия налога на недвижимость, отвечающего среднемировым параметрам.
- Завышенные значения кадастровой стоимости земель в большинстве субъектов федерации по причине экономического интереса власти (прежде всего - муниципальной и субфедеральной).
- Несоответствие российского термина «кадастровая стоимость» мировой практике, что приводит к массовому оспариванию значений кадастровой стоимости земель их собственниками.

По мнению экспертов RWAY, в ближайшие годы российская власть предпримет следующие шаги для развития земельного рынка:

- *Попытается завершить реформу российского законодательства, в том числе и земельного.*
- *Обяжет землепользователей поставить на кадастровый учет свои земельные участки.*
- *Ужесточит требования по целевому использованию сельхозземель.*
- *Введет новый классификатор земель.*
- *Согласует земельное и градостроительное законодательство.*

7.3.1.2 РЫНОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ Г. МОСКВА

Краткая характеристика

В соответствии с Земельным кодексом все земли делятся на 7 категорий по целевому назначению:

- ✓ земли поселений;
- ✓ земли сельхозназначения;
- ✓ земли промышленности, транспорта, связи и иного назначения;
- ✓ земли лесного фонда;
- ✓ земли водного фонда;
- ✓ земли особо охраняемых территорий;
- ✓ земли запаса.

В рамках каждой категории предусмотрено определенное количество видов разрешенного использования. Вид разрешенного использования должен быть у каждого земельного участка вне зависимости от того, к какой категории он относится. Для смены категории земельного участка необходимо получить разрешение главы субъекта (в Москве – мэра города). Разрешение на изменение вида разрешенного использования выдает орган местного самоуправления, поэтому изменить вид разрешенного использования участка несколько проще, чем изменить категорию. Это дает застройщику некоторую свободу действий в рамках одной категории, однако во многих случаях без изменения категории не обойтись.

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

Спрос

Спрос на участки в Москве, помимо жилых застройщиков, прежде всего формируют девелоперы офисной и торговой недвижимости. По оценке аналитиков Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobylko, в основном это компании, занимающиеся точечной застройкой под определенные виды деятельности, с разработанной концепцией и планом развития пятна застройки. Центр столицы в первую очередь подходит под так называемый редевелопмент и строительство бизнес-центров класса А.

По данным GVA Sawyer, срок договора аренды на земельный участок, находящийся в собственности города Москвы, устанавливается по соглашению сторон в зависимости от фактического использования, требований и ограничений к использованию земельного участка, а также сроков освоения той территории, где расположен земельный участок.

В случае наличия на участке капитальных строений, в том числе объектов незавершенного строительства, аренда предоставляется на срок от 25 до 49 лет, по особо значимым для города объектам право аренды может быть предоставлено на срок до 99 лет. Как сообщают в компании Jones Lang LaSalle, на практике обычно предоставляется право

аренды на период проектирования и строительства, а после окончания строительства автоматически происходит заключение долгосрочного договора аренды, который в стандартной практике составляет 49 лет.

Необходимо отметить, что во многих случаях невозможность приобрести землю в собственность является серьезным препятствием для осуществления планов компаний. В первую очередь это связано с тем, что для иностранных инвесторов отсутствие права собственности на земельный участок часто является причиной для отказа входить в проект или приобретать готовый инвестиционный объект.

Тенденции, прогнозы

Рынок земли в столице остается малопонятным, не поддаваясь попыткам аналитиков систематизировать сведения о нем. Каждая сделка является по-своему уникальной, а предсказать параметры и исход любой предстоящей сделки с земельным участком представляется затруднительным.

Активное принятие законов в сфере земельных отношений свидетельствует о стремлении властей сделать рынок более прозрачным и, как следствие, привлекательным для инвесторов, однако существующее законодательство все еще оставляет возможность для маневрирования московским чиновникам. Столичные власти по-прежнему сопротивляются стремлению застройщиков приобретать участки в собственность.

**Различие в диапазонах цен объясняется рядом факторов, наиболее важными из которых является:*

- ✓ *наличие утвержденного генплана застройки участка.*
- ✓ *наличие согласований на подключение коммуникаций и наличие оплаты подключения (либо только согласование, либо согласование с оплатой подключения, что, особенно при подключении электрической мощности, составляет заметную сумму, включаемую в стоимость продажи).*
- ✓ *Отсутствие явно выраженного превышения стоимости предложений прав собственности и прав долгосрочной аренды, причем, не во всех функциональных группах право собственности на участки лежит в верхнем диапазоне цен. Так, например, в выборке по участкам промышленного назначения максимальную стоимость имеет продажа прав собственности, а в выборке участков под бизнес-центры, деловые центры, торговые центры, максимальная граница стоимости соответствует продаже прав долгосрочной аренды. Поэтому мы считаем, что, поскольку длительное время в Москве отсутствовали сделки по продаже права собственности на участки, и единственным ориентиром стоимости земли в городе была продажа прав долгосрочной аренды, еще на протяжении нескольких лет будет отсутствовать четкая граница между стоимостью прав собственности и долгосрочной аренды*
- ✓ *Существенным фактором, влияющим на стоимость, является этажность будущей застройки, что особенно важно для участков под бизнес-центры, деловые центры, торговые центры. При этом в связи с высокой загруженностью автотрасс Москвы, пересогласование проекта на более высокую этажность застройки (что прямым образом влияет на стоимость участка, так как увеличивает доходоприносящую площадь будущих улучшений) практически невозможно.*
- ✓ *Размер доли г. Москва (или государства) также оказывает влияние на стоимость участков.*

В пределах ТТК только 17% предложений на продажу прав собственности, остальные предлагают к продаже права долгосрочной аренды. Между ТТК и МКАД таких предложений уже 29%, а на московских землях за МКАД – 74%. Таким образом, видно, что московские власти не спешат расставаться с наиболее дорогими землями, к которым относятся участки, тяготеющие к центру, в то время как менее дорогостоящих земли активно выкупаются в собственность.

Основное количество предложений в границах ТТК – это участки под различные деловые, торговые и бизнес-центры.

Диапазоны цен на участки разного функционального назначения, проанализированные на основе предложений на продажу участков между ТТК и МКАД, являющейся наиболее представительной по сравнению с другими выборками.

Ценовые ориентиры

Если говорить о динамике, то в среднем рост стоимости земельных участков несколько выше уровня инфляции - около 10-15% в год, за исключением участков, расположенных в Москве и на новой присоединенной территории на юго-западе от города. Однако изменение стоимости в значительной степени зависит от индивидуальных качеств участков.

Земельные участки, предназначенные для застройки объектами торгового назначения, расположенные на первой линии федеральных трасс, в 2-3 раза дороже аналогичных предложений, удаленных от основных магистралей, используемых, в частности, для строительства складских площадей.

Функциональное назначение	Мин, \$/ сотка	Макс, \$/ сотка	Сред, \$/ сотка
Бизнес-центры, деловые центры, торговые центры	31 543	378 480	107 269
Промышленное назначение	6 644	89 936	38 564
Логистика, автосервис, автомойка	10 714	102 389	40 224
Жилищное строительство, гостиницы	83 333	300 000	191 667
Объекты образования	-	-	1 328
Паркинги	-	-	50 725

Источник: <http://afkgroup.com/analitika-i-metodiki/post-563/>

Из таблицы можно увидеть, что наиболее дорогими являются участки под жилую застройку и гостиницы. Затем идут участки под коммерческую застройку – торговую, офисную, развлекательную, многофункциональные комплексы.

Потенциальными покупателями земельных участков в Московском регионе выступают производственные и торговые компании, планирующие активное развитие. Среди ритейлеров, принявших бюджеты на развитие и готовых приобретать участки у МКАД, можно назвать Real, Leroy Merlin, Kesko («К-Паута» и новые для России бренды продуктовых сетей группы), X5, «Максидом» (питерская сеть DIY ищет участок внутри МКАД).

Участки внутри кольца А107 («ближней бетонки») рассматривают несколько производителей продуктов питания, а также по меньшей мере два представителя машиностроительной отрасли.

Еще одна значимая группа покупателей земельных участков – девелоперы складской недвижимости. Ряд крупных игроков складского рынка (PNK, Raven, НЛК и др.) сегодня активно ищут участки, стремясь оперативно начать строительство складов, чтобы успеть первыми выйти на «послекризисный» складской рынок с новыми объектами. При этом в большинстве случаев запрашиваемые продавцами цены подходящих для складского девелопмента участков делают строительство складов финансово неэффективным. Более 80% спроса приходится на участки внутри «ближней бетонки». Земли за пределами этой окружной дороги, проходящей на расстоянии 25-30 км от МКАД, привлекательны лишь своей ценой и рассматриваются компаниями, ограниченными в средствах на развитие. С точки зрения направления, наибольшим спросом пользуются земли вдоль Ленинградского ш. на севере и вдоль Симферопольского, Новокаширского и Новорязанского ш. на юге Московского региона.

Источник: <http://afkgroup.com/analitika-i-metodiki/post-563/>

Московский рынок купли-продажи земель значительно уступает в объемах рынку аренды, но единичные сделки все же совершаются на нем, при этом зачастую речь идет непосредственно о приватизации федеральной земли.

И хотя земельный рынок Москвы существует, но именно он представляет собой один из наиболее закрытых, непрозрачных рынков в России, потому оценить реальные его объемы, а также активность участников, правила игры здесь практически невозможно.

Ценовая ситуация на рынке земельных участков под коммерческое использование

Для проведения анализа ценовой ситуации на рынке земельных участков под коммерческое использование в городе Москва Оценщик воспользовался данными открытых источников. Информация представлена ниже.

Таблица 7.1 Предложения по продаже земельных участков под коммерческую застройку, представленные на вторичном рынке города Москва

№	Аналог	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб./кв.м	Категория	Вид разрешенного использования	Группа ВРИ	Состав передаваемых прав	Обстоятельства совершения сделки	Условия финансирования	Округ	Расположение	ГПЗУ
1	Восточное Бирюлево, Загорьевский проезд	30 000 000,00	900	33 333	Земли населенных пунктов	ГПЗУ на строительство автомоечной станции		Аренда долгосрочная	открытый рынок	единовременный платеж, собственные средства	ЮАО	Между МКАД и ТТК	Проект согласован и утверждён.
2	м. Академическая, пр-т 60-летия Октября	75 931 750,00	2300	33 014	Земли населенных пунктов	ТРЦ	5	долгосрочная аренда	открытый рынок	единовременный платеж, собственные средства	ЮЗАО	Между МКАД и ТТК	готов пакет документов
3	ул. Люблинская	150 000 000,00	2500	60 000	Земли населенных пунктов	под офисно-дилерский центр или гаражный комплекс	7	аренда	открытый рынок	единовременный платеж, собственные средства	ЮВАО	Между МКАД и ТТК	есть
4	МОСКВА, М. ТЕПЛЫЙ СТАН, АКАДЕМИКА ВАРГИ УЛ.	82 150 000,00	5000	16 430	Земли населенных пунктов	Под строительство гаражного комплекса с автосалоном и автосервисом	5	аренда долгосрочная	открытый рынок	единовременный платеж, собственные средства	ЮЗАО	Между МКАД и ТТК	есть
5	МОСКВА, М. АЛТУФЬЕВО, ПОМОРСКАЯ УЛ., 31	120 000 000,00	6889	17 419	Земли населенных пунктов	Под строительство коммерческой недвижимости	7	аренда долгосрочная	открытый рынок	единовременный платеж, собственные средства	СВАО	Между МКАД и ТТК	есть
6	МОСКВА, М. КУНЦЕВСКАЯ, РЯБИНОВАЯ УЛ., промзона №37 "Очаково", пр. № 5320	212 488 150,00	14700	14 455	Земли населенных пунктов	автотранспортное предприятие. Возможно поменять на любое другое	9	аренда на 5 лет	открытый рынок	единовременный платеж, собственные средства	ЗАО	Между МКАД и ТТК	есть
7	МОСКВА, М. ПЕЧАТНИКИ, ГУРЬЯНОВА УЛ.	558 620 000,00	10000	55 862	Земли населенных пунктов	ТЦ	5	аренда на 49 лет	открытый рынок	единовременный платеж, собственные средства	ЮВАО	Между МКАД и ТТК	есть
8	Москва, ул. Ташкентская	9 000 000,00	120	75 000	Земли населенных пунктов	магазин, офис, мини-рынок	5, 7	аренда на 49 лет	открытый рынок	единовременный платеж, собственные средства	ЮВАО	Между МКАД и ТТК	есть
9	Москва, ул. Полбина	37 000 000,00	1800	20 556	Земли населенных пунктов	автомойка с кафе	5	аренда на 49 лет	открытый рынок	единовременный платеж, собственные средства	ЮВАО	Между МКАД и ТТК	есть
10	Москва, Большая Черемушкинская улица д.2ас1	130 000 000,00	2500	52 000	Земли населенных пунктов	ТЦ	5	аренда на 49 лет	открытый рынок	единовременный платеж, собственные средства	ЮЗАО	Между МКАД и ТТК	есть

№	Аналог	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб./кв.м	Категория	Вид разрешенного использования	Группа ВРИ	Состав передаваемых прав	Обстоятельства совершения сделки	Условия финансирования	Округ	Расположение	ГПЗУ
11	г. Москва, Ясенево, Ясногорская ул., вл. 7, корп. 1.	300 000 000,00	4300	69 767	Земли населенных пунктов	под строительство офисно-торгового центра	7	аренда на 49 лет	открытый рынок	единовременный платеж, собственные средства	ЮЗАО	Между МКАД и ТТК	ГПЗУ на 4247 кв
12	г. Москва, Лиозово, ул. Каманина, м. Алтуфьевская	35 000 000,00	500	70 000	Земли населенных пунктов	для строительства торгового комплекса	5	аренда на 49 лет	открытый рынок	единовременный платеж, собственные средства	САО	Между МКАД и ТТК	нет
13	г. Москва, Строгинский бульвар, владение 33, м. Строгино	313 708 540,15	5400	58 094	Земли населенных пунктов	под строительство объектов торгового назначения	5	аренда на 49 лет	открытый рынок	единовременный платеж, собственные средства	СЗАО	Между МКАД и ТТК	нет
14	Москва, м. Чертановская, Чертановская ул., 20	1 318 000 000,00	22000	59 909	Земли населенных пунктов	ТРЦ	5	аренда до 2056 г.	открытый рынок	единовременный платеж, собственные средства	ЮАО	Между МКАД и ТТК	есть

Источник информации: данные, представленные на открытом рынке

Согласно данным проведенного анализа, диапазон цены предложения 1 кв. м земельного участка населенных пунктов, под коммерческое строительство, расположенного между ТТК и МКАД в городе Москва, составляет от 14 400 руб. до 75 000 рублей. Данный показатель может варьироваться в зависимости от локального местоположения объекта (административного округа, удаленности от главных магистралей города, удаленности от метро), передаваемой площади, качества прав, окружающей застройки и других ценообразующих параметров².

² Согласно данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты»

Анализ выше отраженных сведений о рынке земли представлен в таблице 7.2.

Таблица 7.2 Структура предложений на вторичном рынке по виду разрешенного использования

№ п/п	Назначение ЗУ	Количество, шт.	Структура
1	гостиничное	5	13%
2	промышленное	8	21%
3	торговое	16	42%
4	офисное	9	24%
Итого		38	100%

Источник информации: анализ, произведенный оценщиком

Наибольшее количество предложений на рынке - предложения под торговые объекты.

Таблица 7.3 Структура предложений по типу: застроенный/незастроенный

№ п/п	Тип объекта	Количество, шт.	Структура
1	незастроенный участок	7	18%
2	участок под инвестпроект	31	82%
Итого		38	100%

Источник информации: анализ, произведенный оценщиком

На вторичном рынке больше всего представлены земельные участки с имеющимся под застройку инвестиционным проектом -82% из всех предложений.

Выводы, приведенные ниже, формируются при помощи статистических показателей, на основе которых можно сделать вывод о ценообразовании земельных участков.

Таблица 7.4 Расчет статистических показателей первичного рынка

Наименование показателей	Удельный показатель стоимости, руб. за 1 кв.м.
Минимальное значение	205
Среднеарифметическое значение	17 356
Максимальное значение	185 820
Среднеквадратическое отклонение	29 525
Вариация, %	170%

Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком

Таблица 7.5 Расчет статистических показателей вторичного рынка

Наименование показателей	Удельный показатель стоимости, руб. за 1 кв.м.	Значение показателей по площади земельного участка, кв.м.
Минимальное значение	6 496	120
Среднеарифметическое значение	97 167	11 083
Максимальное значение	600 090	112 900
Среднеквадратическое отклонение	121 011	21 447
Вариация, %	125%	194%

Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком

Из приведенного выше анализ можно сделать вывод, что по вторичному рынку удельные показатели стоимости, руб. за 1 кв. м значительно превышают показатели первичного рынка, т.е. заключение прямых договоров аренды с московским правительством остается более выгодным, чем приобретение земельного участка у частного лица.

Как видно из анализа, на рынке преобладают предложения по инвестиционным проектам, что также может характеризовать московский земельный рынок, особенно в кризисный период. Все они располагаются в различных административных округах и на различном расстоянии от центра города. В целом все предложения на рынке земли в Москве в относительно равной мере относятся либо к инвестпроектам (с различной степенью готовности проектной и разрешительной документации), либо свободным (незастроенными капитальными объектами). При этом незастроенные участки зачастую являют собой земли, на которых расположены ветхие капитальные строения и (или) заброшенное незавершенное строительство, что может быть выявлено исключительно при визуальном осмотре каждого из данных объектов. Данный факт и его неопределенность не позволяют с уверенностью определить уровень свободы земли. Изменение же типа

разрешенного использования земли, связанного со сносом и (или) реконструкцией имеющихся на участке строений вовлечет потенциального покупателя в излишние траты единовременных платежей в адрес муниципалитета, что противоречит объективному ценообразующему принципу замещения.

Реализация земель с инвестпроектами относится к рынку непрозрачных и проблемных активов. Причины отказа и последующей перепродажи инвестпроекта может быть связана с вереницей субъективных причин – от семейных до политических – и все они не в первую очередь открыты интересанту.

Из проведенного анализа можно сделать вывод, что на рынке не представлены участки в частной собственности, в числе предложений присутствуют только продажа прав долгосрочной аренды. Это явление характерно для московского земельного рынка. При этом из приведенной информации можно сделать вывод, что срок действия договора аренды не оказывает существенного значения на стоимость в сторону ее снижения. С точки зрения коммерческой привлекательности это, безусловно, имеет значение, но при прочих равных составляющих (местоположение, площадь, вид разрешенного использования, ограничения застройки и пр.) продолжительность владения земельным участком отходит на задний план, т.к. при соблюдении условий договора и условий строительства договор может быть продлен, что и закреплено в его соответствующих статьях.

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 земли «внешних» факторов, связанных с конкретным местом ее расположения. Большинство рассматриваемых объектов находится на территории Москвы в пределах МКАД, что гипотетически повышает их стоимость.

Имеется некоторое количество предложений в границах ТТК – это участки под различные деловые, торговые и бизнес-центры. При этом еще одной и, скорее всего, наиболее существенной спецификой земельных отношений в Москве является то, что свободный оборот участков внутри ТТК отсутствует, все участки продаются с инвестиционными проектами, предусматривающими различную долю Города Москвы (или РФ, если участок в федеральной собственности). Застройка центра осуществляется в строгом соответствии с зонированием территории Москвы. Участки промышленного назначения – это небольшие по размерам площади, носящие вспомогательное назначение по отношению к планируемой застройке для размещения ресторана, гостиницы, социального объекта и пр. на Котельнической набережной. Не стоит понимать их как участки под размещение какого-либо производства. По мере удаления от центра Москвы снижается доля участков под бизнес-центры – между ТТК и МКАД их доля меньше, чем в границах ТТК. Зато растет доля участков под торговую и промышленную застройку, и появляются участки под логистические, автосервисные цели и размещение автомоек, доля которых существенна – более 20% в общем объеме предложений. Здесь участки под промышленные цели имеют достаточную площадь для размещения на них небольших производств. Дело в том, что, несмотря на более дорогую стоимость земельных участков под коммерческое использование и Программу вывода промышленных предприятий за МКАД, совсем прекращать промышленное производство в черте МКАД ни московское, ни федеральное правительство не собирается. Это связано как с наполнением бюджета, так и с проблемой занятости населения. Между ТТК и МКАД имеется небольшое количество предложений на продажу участков под жилищное строительство (комплексы с апартаментами), паркинги, объекты образования, но их доля не существенна. Участки под торговые имеются, их доля существенна, основная масса таких участков тяготеет к МКАД, которая постепенно превращается в главную торговую улицу города.

Как видно из представленных выше аналитических таблиц, цены предложений земель в Москве при несущественном числе находятся в широком диапазоне и не зависят от назначения и типа данных участков, а также размеров площадей. В данном случае теоретически верный тренд, отражающий снижение удельной величины стоимости (цены) земли при повышении размера площади этой земли, является всего лишь совпадением, не имеющим ничего общего с доказуемой должной практикой. Лишь при более полном объеме предложений рынка, имеющих единый подбор минимально требуемых

ценообразующих факторов, возможен более точный анализ специфики рынка земли в Москве, его ретроспективы и перспективы.

7.3.2 РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВА

Основные показатели. Динамика*		
I квартал 2018		
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м ²		16 300
в том числе:	Класс А	4 149
	Класс В	12 151
Введено в эксплуатацию в I квартале 2018 г., тыс. м ²		37
в том числе:	Класс А	-
	Класс В	37
Объем чистого поглощения в I квартале 2018 г., тыс. м ²		174
в том числе:	Класс А	84
	Класс В	90
Доля свободных площадей, %	Класс А	15,2 ▼
	Класс В	10,9 ▼
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м ² /год**	Класс А	23 479 ▲
	Класс В	14 412 ▲
Средневзвешенная запрашиваемая цена продажи, руб./м ² , без НДС	Класс А	246 277 ▲
	Класс В	150 079 ▲
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м ² /год	Класс А	6 750 ▲
	Класс В	4 700 ▲

* Изменение по сравнению с показателем IV квартала 2017 г.
 ** Без учета операционных расходов и НДС (18%). В ставке операционных расходов не учтены изменения, связанные с повышением налога на имущество
 Источник: Knight Frank Research, 2018

Источник информации: <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru-i-2018-5499.pdf>

Предложения

По итогам I квартала 2018 г. общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве составил 16,3 млн м², из которых 25% соответствует офисам класса А и 75% – класса В.

В I квартале 2018 г. в эксплуатацию было введено 37 тыс. м² качественных офисных площадей, что в 1,8 раз больше, чем за аналогичный период 2017 г. Стоит отметить, что все введенные в эксплуатацию в I квартале 2018 г. офисные площади соответствуют классу В. Несмотря на рост нового строительства в I квартале 2018 г., в целом в течение года ввод в эксплуатацию новых офисных площадей будет на минимальном уровне.

В результате низких объемов нового строительства, а также стабильного спроса, который характеризуется в том числе уходом с рынка ряда крупных офисных блоков площадью более 10 тыс. м², доля свободных площадей в офисных зданиях класса А по сравнению с концом 2017 года снизилась на 1,9 п. п. и по итогам I квартала 2018 г. составила 15,2%, или 631 тыс. м².

Уровень свободных площадей в офисах класса В также сохранил прошлогоднюю тенденцию к снижению и по итогам I квартала 2018 г. составил 1 325 тыс. м², что соответствует доле свободных площадей, равной 10,9%.

Совокупный объем свободных площадей в офисах класса А и В составляет 1,96 млн м². До конца 2018 г. прогнозируется дальнейшее снижение уровня вакантных площадей как в офисах класса А, так и в офисах класса В.

Карта объектов, введенных в эксплуатацию в I квартале 2018 г. *
и планируемых к вводу в эксплуатацию в 2018 г.



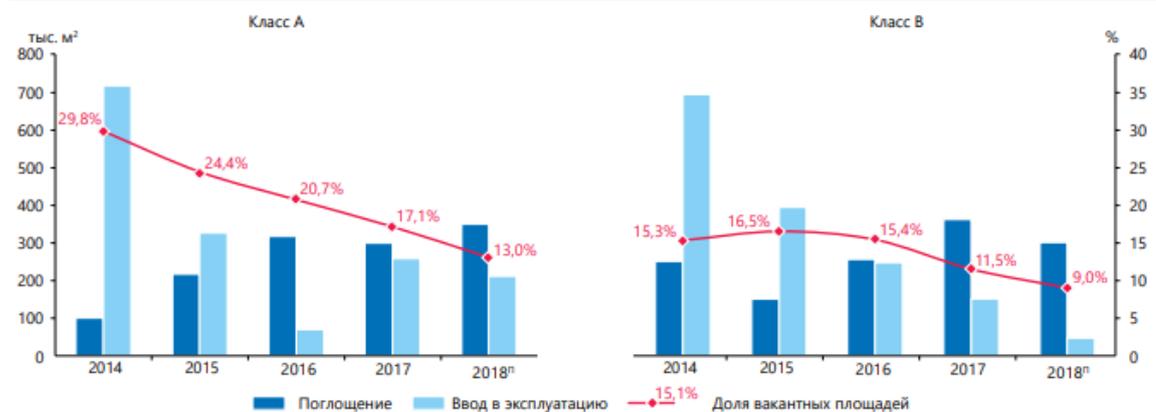
* Офисные объекты, получившие Акт ввода в эксплуатацию в I квартале 2018 г.

Класс зданий указан согласно классификации Московского Исследовательского Форума 2013 г.

Источник: Knight Frank Research, 2018

Источник информации: <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/i-2018-5499.pdf>

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



Источник: Knight Frank Research, 2018

Источник информации: <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/i-2018-5499.pdf>

В I квартале 2018 г. среди всех деловых районов Москвы наибольшее изменение доли свободных площадей в офисах произошло: □

- На юго-западе между ТТК и МКАД за счет нескольких сделок в БЦ «Лотос» доля вакантных площадей в офисах класса А снизилась на 12 п. п. и составила 15,6%, или 19,5 тыс. м². □
- На западе МКАД за счет сделки структур Правительства Московской области в БЦ «Паллау-РБ» доля вакантных площадей в офисах класса А уменьшилась на 10 п. п. и составила 17,3 тыс. м², что соответствует доле свободных площадей, равной 7,4%. □
- На западе Садового кольца за счет крупной сделки в БЦ «Демидов» доля вакантных площадей в офисах класса А снизилась на 7 п. п. и составила 15,5%, или 10,6 тыс. м².

Несмотря на поступающие с рынка положительные сигналы о возобновлении роста, большинство девелоперов пока не готовы к новому строительству крупных бизнес-центров площадью 70 000–100 000 м².

Девелоперы предпочитают развивать вторые – третьи фазы уже существующих проектов или диверсифицируют свои риски за счет строительства многофункциональных центров. При этом арендопригодные офисные площади в таких проектах не превышают 30 000–50 000 м². Альтернативной стратегией развития своих активов некоторые девелоперы видят обновление существующих офисных зданий за счет их капитального ремонта, в том числе повышая за счет этого класс здания. Например, в начале 2018 г. была завершена реконструкция БЦ «РТС Земляной Вал», которая повысила класс здания до В+. В 2018 г. девелопер Епка также планирует реновацию офисного комплекса «Павелецкая Плаза» за счет обновления входной группы, лифтовых лобби, инженерных коммуникаций.

Спрос

I квартал 2018 г. сохранил высокий темп поглощения офисных площадей в Москве, который начался во II полугодии 2017 г. По его итогам объем чистого поглощения составил 174 тыс. м², что в 2,3 раза превышает показатель за аналогичный период 2017 г.

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании



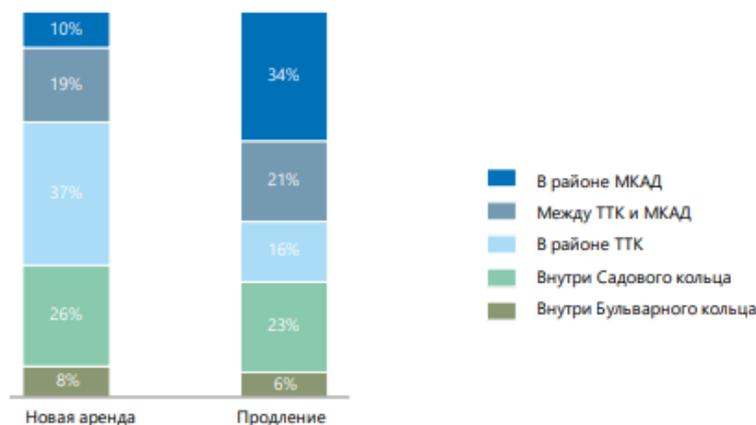
* Технологии/Медиа/Телекоммуникации

** Товары повседневного спроса

Источник: Knight Frank Research, 2018

Источник информации: <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru-i-2018-5499.pdf>

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от типа сделки и местоположения офисного здания



Источник: Knight Frank Research, 2018

Источник информации: <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/i-2018-5499.pdf>

По итогам I квартала доля сделок по новой аренде в общем объеме сделок составила 66%, что в 2 раза больше, чем в I квартале 2017 г.

Компании, имеющие государственное участие, как и по итогам 2017 г., продолжают оставаться в числе основных арендаторов качественных офисных площадей. В I квартале 2018 г. их доля в общем объеме сделок по аренде и покупке офисных площадей составила 20%. В числе лидеров по-прежнему находятся компании банковского и финансового сектора, секторов технологии/медиа/ телекоммуникации. Их доля составила по 14% от общего объема сделок.

I квартал 2018 г. был отмечен ростом доли сделок на офисные помещения в бизнес-центрах, расположенных в районе МКАД. Около 50% от общего объема сделок в данном районе составила сделка структур Правительства Московской области. Однако говорить о том, что это может стать новым трендом, нельзя.

В I квартале 2018 г. по сравнению с аналогичным периодом 2017 г. вырос спрос на офисные блоки площадью более 1 000 м². Так, если годом ранее доля сделок аренды офисных блоков такой площади составляла менее 50%, то сейчас она выросла до 60%.

Тенденция увеличения спроса на крупные офисные блоки подтверждается и средним размером сделки, который в I квартале 2018 г. продолжил рост и составил 2 393 м².



Источник: Knight Frank Research, 2018



Источник: Knight Frank Research, 2018

Источник информации: <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/i-2018-5499.pdf>

Продажа

Объем продаж офисных площадей увеличивается на протяжении последних двух лет. По сравнению с аналогичным периодом 2017 г. доля сделок по продаже выросла на 5 п. п. и по итогам I квартала 2018 г. составила 27% от общего объема сделок. Объем купленных офисных площадей в I квартале 2018 г. составил 52,8 тыс. м², 56% от которого составила сделка структур Правительства Московской области.

Цены продаж качественных офисных помещений Москвы в экспонируемых на рынке объектах в I квартале 2018 г. оставались стабильными и существенно не изменились относительно уровня 2017 г. Средневзвешенная цена на офисные блоки в объектах класса А составляет 246 277 руб./м², в офисах класса В – 150 079 руб./м², в особняках – 220 171 руб./м². Средневзвешенная цена помещений свободного назначения на первых этажах жилых комплексов составляет 292 003 руб./м². По итогам I квартала 2018 г. общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве на продажу составляет 600 тыс. м², из которых 51% соответствует офисам класса А.

Деловые районы. Средневзвешенная цена продажи*.

	Класс А, руб./м ²	Класс В, руб./м ²	Особняк, руб./м ²	ПСН**, руб./м ²
Бульварное кольцо	–	–	305 099	353 761
Садовое кольцо	278 570	207 887	337 686	357 852
ТТК	250 750	148 287	178 665	273 508
ТТК-МКАД	225 206	154 677	89 907	151 076
За МКАД	–	111 733	–	–
Итого	246 277	150 079	220 171	292 003

* Без учета НДС (18%).

** Помещения свободного назначения

Источник: Knight Frank Research, 2018

Источник информации: <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/i-2018-5499.pdf>

Коммерческие условия

В I квартале 2018 г. запрашиваемые ставки аренды в офисных центрах класса А и В продемонстрировали рост на 2,4%. Однако если в классе А на фоне спроса, превышающего предложение, и снижения объема свободных площадей собственники пересматривают ставки аренды, а также другие условия договоров, то в классе В основные колебания средневзвешенной арендной ставки в большей части по-прежнему обусловлены уходом с рынка недорогих объектов и закрытием крупных сделок. По итогам I квартала 2018 г. средневзвешенная ставка аренды в офисах класса А достигла значения 23 479 руб./м²/год, а в офисах класса В – 14 412 руб./м²/год.

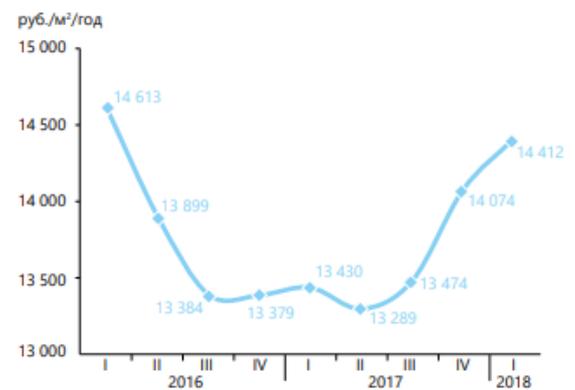
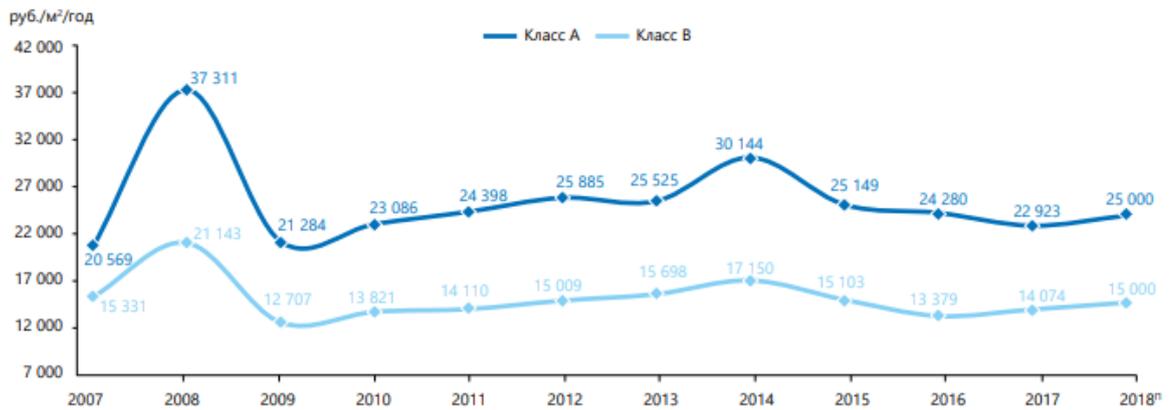
В I квартале 2018 г. наиболее значимые изменения средневзвешенной ставки аренды произошли в следующих деловых районах Москвы: □

- На 4% выросла средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в офисах класса А в районе Садового кольца за счет повышения ставок в таких бизнес-центрах, как «Эрмитаж Плаза», «Ситидел», «Демидов». □
- Выросли ставки в бизнес-центрах класса В «Light Tower» и «Интеграл» в деловом районе Лефортово, за счёт чего средневзвешенная запрашиваемая ставка изменилась на 8%. □
- На юге в районе между ТТК и МКАД средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на офисы класса В выросла на 7% за счет ухода с рынка блоков в Нагатино i-Land.

Вместе с ростом ставок в наиболее ликвидных офисных объектах меняются и другие коммерческие условия в договорах аренды. Собственники занимают более жесткую позицию в переговорах по условиям аренды: собственники не готовы предоставлять скидки от запрашиваемой цены, однако готовы рассмотреть увеличение арендных каникул на 1–2 месяца. Практика выполнения отделки за счет арендодателя также уходит в прошлое, вынуждая арендаторов проводить отделку за счет собственных средств.

Компании по-прежнему заинтересованы в заключении договоров аренды на 5 лет. Индексация ставок аренды в большинстве договоров привязывается к ИПЦ РФ, но составляет не более 5%.

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



Источник: Knight Frank Research, 2018

Источник информации: <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/i-2018-5499.pdf>

Прогноз

До конца 2018 г. прогнозируется минимальные объемы ввода в эксплуатацию качественных офисных площадей на уровне 250 тыс. м².

По-прежнему сохраняется вероятность переноса сроков вывода на рынок новых бизнес-центров, заявленных на 2018–2019 гг., на более позднее время. При этом отдельные девелоперы, проекты которых располагаются в высоколиквидных локациях, заявляют о возобновлении строительства «замороженных» ранее объектов. В дальнейшем мы прогнозируем увеличение темпов нового строительства качественных офисных центров в Москве при условии сохранения стабильного спроса.

На фоне сохранения текущих объемов поглощения доля вакантных площадей в офисных центрах класса А и В продолжит снижаться. Как следствие, ожидается рост ставок аренды. К концу 2018 г. ожидается, что доля свободных площадей в офисах класса А снизится до 13%, а в офисах класса В – до 9%. Значения средневзвешенного показателя запрашиваемой арендной ставки будут расти и составят в офисах класса А 25 000 руб./м²/год, в офисах класса В – 15 000 руб./м²/год.

Объем чистого поглощения в 2018 г. останется на уровне 2017 г. и составит 600–700 тыс. м².

Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район		Объем предложения, тыс. м ²	Класс А				Класс В			
			Средневзвешенная ставка аренды* руб./м ² /год		Уровень вакантных площадей, %		Средневзвешенная ставка аренды* руб./м ² /год		Уровень вакантных площадей, %	
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	38 284		17,0		24 889		7,4	
Садовое кольцо	СК Юг	985	26 119	27 977	8,0	10,7	20 151	23 374	1,7	7,3
	СК Запад	546	37 354		23,1		26 049		10,7	
	СК Север	660	27 587		9,8		21 197		5,1	
	СК Восток	407	25 000		8,7		17 637		7,1	
ТТК	ТТК Юг	1 263	–	29 355	–	13,0	13 955	18 035	8,5	7,8
	ТТК Запад	785	29 500		11,4		16 811		12,9	
	ТТК Север	928	29 201		12,1		19 985		5,2	
	ТТК Восток	1 121	20 924		70,1		15 544		4,9	
	ММДЦ «Москва-Сити»	1153	30 015		13,1		–		–	
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	1003	17 034	19 172	1,5	16,8	12 288	13 090	8,7	11,9
	ТТК-МКАД Северо-Запад	741	26 287		11,0		15 667		22,3	
	ТТК-МКАД Запад	1 997	21 344		13,6		12 927		11,8	
	ТТК-МКАД Юг	1 412	–		–		11 137		10,5	
	ТТК-МКАД Юго-Запад	583	15 773		16,0		15 121		16,6	
	ТТК-МКАД Восток	992	14 283		60,4		10 757		7,2	
За МКАД	Химки	266	11 319	10 561	22,4	32,8	8 162	8 366	26,7	23,4
	Запад	405	18 686		8,0		8 739		26,0	
	Новая Москва	342	10 041		42,8		6 452		9,3	
Итого		16 300	23 479		15,2		14 412		10,9	

Источник: Knight Frank Research, 2018

Источник информации: <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/-i-2018-5499.pdf>**Выводы:**

- По итогам I полугодия 2018 г. объем введенных в эксплуатацию качественных офисных площадей составил 39 тыс. м², что почти в 2 раза больше аналогичного показателя за I полугодие 2017 г.;
- Доля вакантных площадей на конец I полугодия 2018 г. достигла уровня 13,6% в офисах класса А и 10,3% в офисах класса В, что суммарно составляет около 1,82 млн м²;
- Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды в офисах класса А и В выросли за первые 6 месяцев 2018 г. на 4,2% – до 23 880 руб./м²/год в офисах класса А и 14 668 руб./м²/год в офисах класса В.

7.3.3 РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВА

Основные показатели*	
Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м ²	12,3/6,3
Введено в эксплуатацию в I полугодии 2018 г. (площадь общая/арендуемая), тыс. м ²	254,5/97,5
Планируется к вводу в эксплуатацию в 2018 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ²	≈143,2/≈87,1
Доля вакантных площадей, %	7,7 (0,8 п. п. ▼)**
Условия аренды*** в торговых центрах Москвы:	
торговая галерея, руб./м ² /год	0–120 000
якорные арендаторы, руб./м ² /год	0–23 000
Операционные расходы:	
торговая галерея, руб./м ² /год	6 000–10 000
якорные арендаторы, руб./м ² /год	1 500–3 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м ² /1 000 жителей	502,3
* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий общей площадью более 5 000 м ² , объединенных общей концепцией и единым управлением	
** Изменение по сравнению с показателем IV квартала 2017 года.	
*** Ставки аренды указаны без учета НДС и операционных расходов	
Источник: Knight Frank Research, 2018	

Источник информации: <https://content.knightfrank.com/research/598/documents/ru/rynok-torgovoy-nedvizhimosti-moskva-i-polugodie-2018-g-5723.pdf>

Предложения

По итогам I полугодия 2018 года в Москве было введено в эксплуатацию три торговых центра общей арендуемой площадью 97,5 тыс. м²: «Каширская Плаза» (GLA – 70,2 тыс. м²), «Миля» (GLA – 18,8 тыс. м²) и «Петровский» (GLA – 8,5 тыс. м²). С учетом введенных новых торговых центров общая площадь качественных площадей столицы на текущий момент составляет 12,3 млн м² (GLA – 6,3 млн м²).

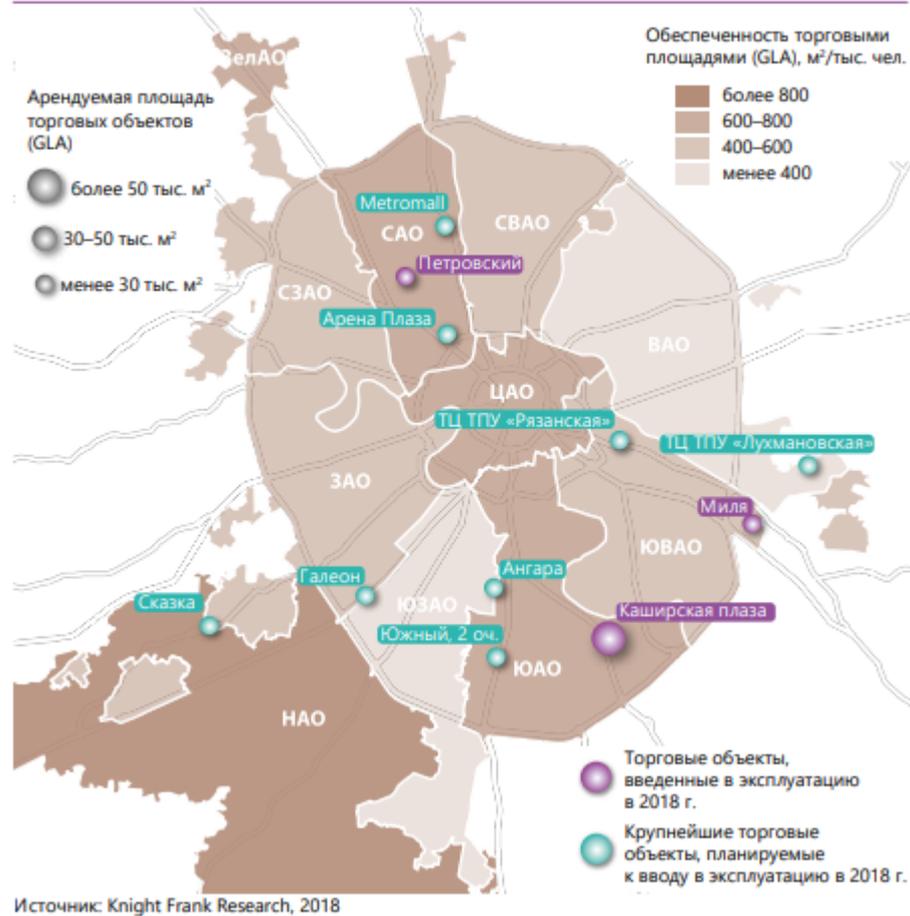
До конца 2018 года запланировано открытие еще шести объектов общей арендуемой площадью 87,1 тыс. м², крупнейшие из них – торговые центры «Южный» (II фаза, 20 тыс. м²), «Сказка» (18,6 тыс. м²) и «Арена Плаза» (17,2 тыс. м²).

Все запланированные к открытию объекты расположены за пределами Третьего транспортного кольца. Все новые торговые центры, вышедшие на рынок в I полугодии и планируемые к открытию до конца 2018 года, – объекты с арендопригодной площадью до 20 тыс. м², исключением является только один объект – ТРЦ «Каширская Плаза» (GLA – 70,2 тыс. м²). Тенденция к сокращению средней площади новых объектов отслеживается с начала 2017 года, тогда как в более ранние 2014–2016 гг. средняя площадь вводимых на рынок торговых центров была в 2 раза больше – около 40 тыс. м².

Продолжая заданную тенденцию развития community-центров, в среднесрочной перспективе в рамках проекта по реконструкции московских кинотеатров компании ADG Group, состоится выход на рынок 39 объектов указанного формата со средней арендуемой площадью около 8,5 тыс. м².

С учетом нового объема показатель обеспеченности жителей Москвы качественными торговыми площадями составил 502,3 м² на 1 000 человек. По данному показателю Москва находится на 5 месте среди российских городов-миллионников, отставая от Екатеринбурга, Самары, Нижнего Новгорода и Санкт-Петербурга. В разрезе административных округов «старой Москвы» наиболее обеспеченными являются Центральный,

Торговые центры, открывшиеся в I полугодии 2018 г., и крупнейшие объекты, планируемые к открытию до конца 2018 г.



Источник информации: <https://content.knightfrank.com/research/598/documents/ru/rynok-torgovoy-nedvizhimosti-moskva-i-polugodie-2018-g-5723.pdf>

Спрос

В течение I полугодия 2018 года в торговых объектах столицы при сохраняющемся низком темпе ввода нового предложения наблюдалось сокращение вакантных площадей. Так, по итогам I полугодия 2018 года доля пустующих площадей в профессиональных торговых центрах Москвы сократилась на 0,8% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и составила 7,7%.

Всего в функционирующих торговых центрах столицы пустует порядка 420 тыс. м². Максимальный объем свободных площадей зафиксирован в Южном административном округе: здесь из 1,1 млн м² торговых площадей вакантно более 104 тыс. м², что составляет 25% от общего объема вакантных площадей столицы.

С начала текущего года на российский рынок вышло 13 новых международных ритейлеров, что почти в 1,5 раза меньше в сравнении с аналогичным периодом 2017 года. Среди вышедших на рынок столицы новых операторов GEOX Kids, Coach, а также премиальный итальянский бренд Liu Jo. Как и прежде, операторы предпочитают открывать флагманские магазины преимущественно в торговых центрах «Метрополис», «Атриум», «Европейский» и «Афимолл Сити».

С 2014 года структура новых брендов по профилю остается неизменной: около 54% марок позиционируются в сегменте «одежда/обувь/белье». Однако меняется ценовая категория новых операторов: доля ритейлеров, работающих в среднем ценовом сегменте, по итогам I полугодия 2018 года составила более 50%. Годом ранее доминировали бренды ценовой категории «выше среднего» – 63%.

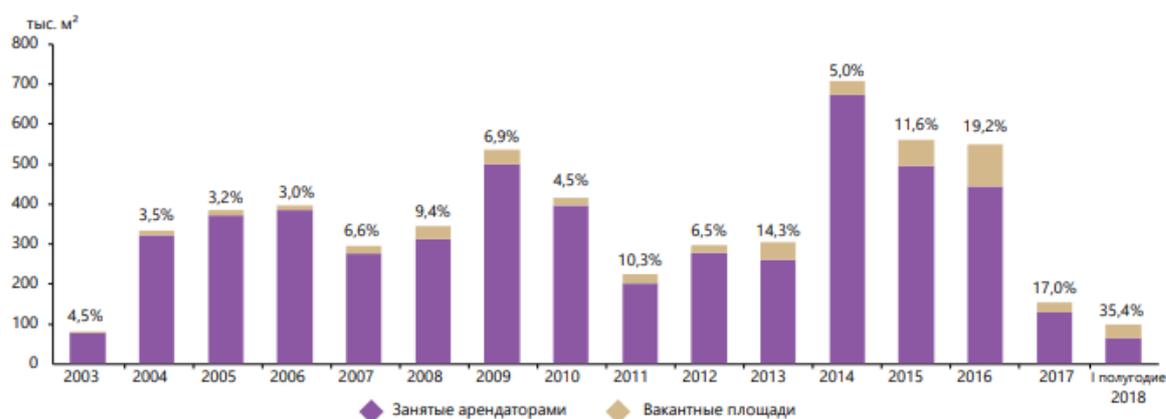
Стоит отметить, что при снижении активности выхода международных брендов на российский рынок, бренды, которые уже присутствуют, продолжают активное развитие. Так, за I полугодие 2018 года только 2 бренда объявили о своих планах ухода с российского рынка – немецкая сеть магазинов электроники и бытовой техники MediaMarkt,

на площадях которой предположительно откроются магазины развиваемых группой «Сафмар» сетей «М.Видео» или «Эльдорадо», а также американский бренд Claire's (аксессуары и бижутерия).



Источник информации: <https://content.knightfrank.com/research/598/documents/ru/ryнок-torgovoy-ndvzhimosti-moskva-i-polugodie-2018-g-5723.pdf>

Объем и доля вакантных площадей в торговых объектах, открытых в разные годы



Источник информации: <https://content.knightfrank.com/research/598/documents/ru/ryнок-torgovoy-ndvzhimosti-moskva-i-polugodie-2018-g-5723.pdf>

Коммерческие условия

В течение I полугодия значительных колебаний уровня арендных ставок не произошло, однако в ряде объектов, характеризующихся высоким уровнем посещаемости, отмечен рост верхней границы ставки аренды и/или % с оборота продаж для некоторых крупных торговых операторов.

Условия аренды в торговых центрах Москвы

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./м ² /год*	% от товаро-оборота
Гипермаркет (>7 000 м ²)	4 500–10 000	1,5–4
DIY (>5 000 м ²)	3 000–9 000	4–6
Супермаркет (1 000–2 000 м ²)	12 000–23 000	4–6
Товары для дома (<1 500 м ²)	6 000–10 000	10–12
Бытовая техника и электроника (1 200–1 800 м ²)	8 000–20 000	2,5–5
Спортивные товары (1 200–1 800 м ²)	6 000–12 000	6–8
Детские товары (1 200–2 000 м ²)	6 000–16 000	7–9
Операторы торговой галереи:		
Якоря	более 1 000 м ²	0–12 000
Мини-якоря	700–1 000 м ²	0–14 000
Мини-якоря	500–700 м ²	0–16 000
	300–500 м ²	0–25 000
	150–300 м ²	8 000–18 000
	100–150 м ²	16 000–36 000
	50–100 м ²	25 000–80 000
	0–50 м ²	45 000–120 000
Досуговые концепции:		
Развлекательные центры (2 000–4 000 м ²)	4 000–8 000	10–14
Кинотеатры (2 500–5 000 м ²)	0–6 000	8–12
Общественное питание:		
Food-court	45 000–150 000	12–15
Кафе	15 000–90 000	12–15
Рестораны	0–25 000	10–15

* Коммерческие условия, обсуждаемые в процессе переговоров
Ставки аренды указаны без учета НДС и операционных расходов

Источник: Knight Frank Research, 2018

Источник информации: <https://content.knightfrank.com/research/598/documents/ru/rynok-torgovoy-nedvizhimosti-moskva-i-polugodie-2018-g-5723.pdf>

Прогноз

Учитывая объем введенных в I полугодии 2018 года новых торговых площадей и планы девелоперов по открытию ряда объектов, мы прогнозируем, что объем нового предложения по итогам 2018 года составит не более 150 тыс. м² (GLA). Данный показатель будет на четверть ниже в сравнении с итогами 2017 года.

Падение объема нового предложения является следствием кризиса 2014–2015 гг., текущим состоянием потребительского рынка и изменением инвестиционного климата в стране. Более низкое предложение в текущем году также связано с переносом на следующий год сроков ввода в эксплуатацию торгового центра «Остров Мечты» (70 тыс. м²) и II фазы «Смоленского Пассажа» (13 тыс. м²).

В силу ограниченного объема нового качественного предложения до конца года ожидается дальнейшее сокращение вакантных площадей в торговых центрах столицы. По нашим прогнозам, уровень свободных площадей по итогам 2018 года может составить 7%–7,5%.

Ожидается, что до конца года сохранится слабая активность со стороны международных операторов и по итогам года количество новых торговых марок, вышедших на рынок столицы, не превысит аналогичный показатель предыдущего года, составляющий 37 брендов. Заметным событием года в этом направлении может стать выход на российский рынок шведского оператора бренда COS (профиль «одежда/обувь/белье»).

Новое предложение столицы в ближайшие годы будет сформировано преимущественно за счет community-центров, открываемых в составе жилых комплексов и после реконструкции концептуально устаревших объектов, а также за счет торговых центров, реализуемых на базе ТПУ.

Так, среди крупнейших проектов торговых центров, заявленных к реализации в составе ТПУ в период 2019–2022 гг., можно отметить ТЦ ТПУ «Селигерская» (145 тыс. м²), ТЦ ТПУ «Саларьево» (GLA – 105 тыс. м²), ТЦ ТПУ «Николаевская» (GLA – 94,5 тыс. м²), ТЦ ТПУ «Лухмановская» (GLA – 74,8 тыс. м²), ТЦ ТПУ «Некрасовка» (GLA – 35 тыс. м²) и ТЦ ТПУ «Парк Победы» (GLA – 29,3 тыс. м²).

Выводы:

- По итогам I полугодия 2018 года в Москве было введено в эксплуатацию три торговых центра общей арендуемой площадью 97,5 тыс. м².
- Сохраняется стабильная динамика сокращения доли свободных площадей. За первые 6 месяцев текущего года вакантность в торговых центрах столицы снизилась на 0,8% и составляет 7,7%.
- Наблюдается слабая активность со стороны новых международных торговых операторов: на рынок России вышло 13 новых брендов, что в 1,5 раза ниже уровня аналогичного показателя в первом полугодии 2017 года.
- Ставки аренды на торговые помещения в торговых центрах столицы существенно не изменились и в целом остались на прежнем уровне.

7.3.4 ОБЗОР СИТУАЦИИ НА РЫНКЕ МАШИНОМЕСТ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

Практически все новые офисы классов А и Б обеспечены собственными парковками. Уже при закладке такого объекта застройщики обязаны по установленным московским правительством нормативам рассчитать площади и для автопаркинга, иначе строить бизнес-центр просто не позволят. Но в столице существуют сотни, а то и тысячи старых зданий, которые были реконструированы под офисы. Обеспеченность машино-местами в Москве составляет не более 8–9% от необходимого количества, если старое офисное здание подверглось реконструкции, то в нем предусматривается подземный паркинг. Но так как площадь для его строительства сильно ограничена, то новых машино-мест часто не хватает даже для руководящего состава компаний.

Если участок позволяет, то строится отдельно стоящий структурированный паркинг, как это было сделано в бизнес-центре «Кругозор» на улице Обручева, который может одновременно принять около 700 автомобилей». Однако, не все девелоперы при реконструкции могут решиться на строительство паркинга. Мешают технические сложности, конструктивные особенности зданий.

«Даже при возведении совершенно нового объекта метр подземной части обходится в полтора раза дороже наземной, а при капитальном ремонте старого здания счет идет уже в разы. К тому же в зданиях, представляющих архитектурную ценность, вряд ли власти дадут согласие на строительство машино-мест. Хотя есть и положительные примеры, но они по большей части связаны с восстановлением территорий бывших заводов — например, парковка при бизнес-центре на Дербеневской набережной. Девятиэтажная наземная парковка общей площадью свыше 20 тыс. кв. м получилась из одного из зданий при реконструкции Голутвинской слободы. Еще один показательный пример — реконструкция «Военторга» (класс А), где также был спланирован четырехуровневый подземный паркинг на 540 машино-мест.

Выявлен острый дефицит свободных машино-мест в подавляющем большинстве объектов недвижимости с организованными автостоянками – от гаражно-строительных кооперативов и автотранспортных предприятий до современных деловых и торговых центров.

Профессиональные инвесторы давно поняли, что высокая обеспеченность офисных помещений парковочными местами зачастую является решающим фактором для ликвидности объекта в текущих условиях рынка, когда арендаторы стали более требовательны, а предложение превышает спрос.

Например, девелопер бизнес-центра «Фабрика Станиславского» «Хорус Кэпитал» даже отказался от части арендуемых площадей в пользу дополнительных паркингов, был организован как наземный, так и крытый паркинг, который проектировщики расположили на первом этаже одного из строений комплекса. Позднее, при освоении соседнего участка земли, где планировалось строительство жилого комплекса бизнес-класса, компания также предусмотрела возможность строительства подземного гаража, который с готовностью стали арендовать сотрудники бизнес-центра «Фабрика Станиславского». Правительство

Москвы продолжает активно расширять зону охвата платными парковками, увеличивая стоимость часа парковки. □ Стоимость парковочного места на улицах вблизи Москва-Сити превышает ставку аренды в подземной парковке бизнес-центров на 20%.

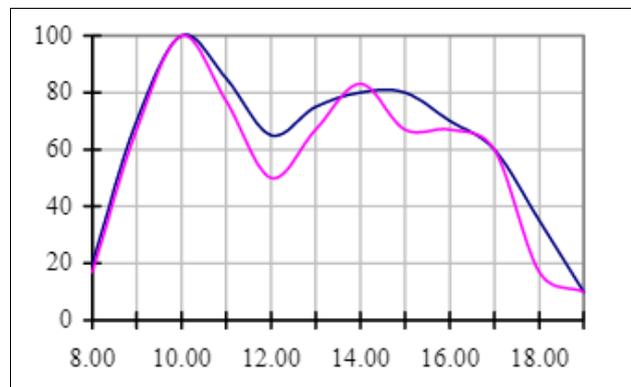
Сотрудники Москва-Сити, необеспеченные парковочными местами на парковке бизнес-центров, скорее всего, откажутся от использования личного транспорта. Расходы на платную муниципальную парковку в среднем составят \$670 за машиноместо в месяц. Введение платной парковки на улицах внутри Садового Кольца не отразилось на ставке аренды машиноместа в офисных зданиях.

Рост стоимости парковочных мест в бизнес-центрах можно ожидать в долгосрочной перспективе по мере увеличения спроса на офисную недвижимость в центре города и Москва-Сити.

Парковка не является одним из ключевых факторов при выборе офисного помещения арендатором, однако рассматривается в совокупности всех факторов. Ожидается, что арендаторы, для которых центральное местоположение не является составляющей имиджа с точки зрения ведения бизнеса, будут активнее задумываться о переезде за пределы Третьего Транспортного Кольца.

Более того, ряд собственников бизнес-центров класса «А» с высокой вакансией, расположенных в центральной части города, готовы предоставлять крупным и надежным арендаторам индивидуальные коммерческие условия: например, предоставление помещений с базовой отделкой, увеличение срока арендных каникул и т.п. Плюс ко всему, на протяжении последних трех лет мы наблюдаем активное развитие тенденции децентрализации, ежегодно более 50% от общего объема сделок приходится на офисные помещения, расположенные за ТТК, что связано со стремлением арендаторов к сокращению бюджета на аренду офисного помещения.

Таким образом, несмотря на рост стоимости муниципальной парковки, мы не ожидаем изменения стоимости парковочных мест в офисных зданиях в ЦДР и Москва-Сити в краткосрочной перспективе. Основными арендаторами офисных помещений в данных районах являются банки, компании финансового сектора, консалтинговые компании, компании нефтегазового сектора, а также ИТ и телеком компании, компании ТНП. То есть, большая часть тех компаний, для которых центральное местоположение влияет на имидж компании и диктуется спецификой бизнеса.



Строительство современных подземных и многоуровневых автостоянок в центре столицы представляется социально-экономически оправданным, однако технически затруднительным из-за дефицита свободных земель и преобладания зданий старой постройки в центре города. В качестве альтернативного решения данной проблемы предлагается строительство «перехватывающих» стоянок недалеко от центра Москвы, с организацией регулярного автобусного сообщения с прилегающими офисными и торговыми зданиями.

Парковочный коэффициент

В 2005 году в Москве был утвержден МГСН 1.01—99 "Нормы и правила проектирования планировки и застройки Москвы", устанавливающий требования к обеспеченности объектов машино-местами. Так, для офисных центров, расположенных внутри Садового кольца, необходимо одно машино-место на 70-80 кв. м общей площади объектов, а для бизнес-центров, расположенных за пределами Садового кольца, - одно машино-место на 50-60 кв. м общей площади.

Источник информации	Стандарты парковки 1 м/м на 1 кв. м площади (от ТТК до МКАД)
МГСН 1.01—99 "Нормы и правила проектирования планировки и застройки Москвы" http://mosopen.ru/document/769_pp_2005-10-04	20-50
Классификация офисных зданий, разработанная Московским исследовательским форумом в 2007 г. https://cbre.rentnow.ru/news/moscow_research_forum/	40

Данные открытых источников

В сегменте класса А в пределах СК средний парковочный коэффициент составляет 1 м/м на 100 кв. м арендуемой площади, в сегменте класса В – 1 м/м на 150 кв. м, в Москва- Сити – 1 м/м на 90 кв. м . Необходимо отметить, что при расчете парковочного коэффициента в Москва-Сити учитывались данные только по функционирующим объектам. Данный подход, в первую очередь, обусловлен тем, что вновь вводимые здания будут обладать более эффективным парковочным коэффициентом, таким образом, через два-три года средний коэффициент в Москва-Сити составит около 1 м/м на 60 кв. м. Если на территории Москва-Сити в перспективе ближайших трех лет ожидается улучшение парковочного коэффициента, то для ЦДР коэффициенты 1/150 и 1/180 скорее всего не изменятся. Это связано с ограничением нового офисного строительства в центре города.

Источник информации: <https://naukovedenie.ru/PDF/133EVN515.pdf>

При возведении социальных объектов, в том числе и бизнес-центров, нормы по строительству парковочных мест не выполняются. В течение последних нескольких лет девелоперы закладывают более эффективные парковочные коэффициенты при проектировании новых офисных зданий.

В настоящий момент собственниками бизнес-центров предлагаются следующие условия предоставления парковочных мест арендаторам. На практике, в рассмотренных в настоящем исследовании [бизнес центрах класса А](#), парковочный коэффициент составляет 1/75 - 1/115 – внутри СК, 1/70 - 1/150 – в зоне от СК до ТТК, 1/55 - 1/150 – от ТТК до МКАД и 1/20 - 1/60 – в районе МКАД и далее в область.

Данные по фактическим парковочным коэффициентам в бизнес-центрах класса А и В+ представлены ниже.

Показатели обеспеченности парковочными местами некоторых крупных БЦ Москвы

Название БЦ	Адрес	Паркинг в БЦ: условия и цена
БЦ «Павелецкая Плаза» / Paveletskaya Plaza BC	Павелецкая пл., д. 2	Парковочный коэффициент: 1/115 Подземный паркинг на 500 м/м
БЦ «Белая площадь» / White Square BC	Лесная ул., д. 5	Парковочный коэффициент: 1/120 Подземный паркинг на 824 м/м
БЦ Capital Plaza (Лесная Плаза) / Capital Plaza BC (Lesnaya Plaza)	4-й Лесной пер., д. 4	Подземный паркинг на 385 м/м
БЦ «Башня на Набережной» / Embankment Tower BC	Краснопресненская наб., д. 18	Парковочный коэффициент: 1/150
БЦ Алексеевская Башня / Alekseevskaya Tower BC	Ракетный б-р, д. 16 стр. 1	Парковочный коэффициент: 1/125 Подземный паркинг на 222м/м
БЦ «Верейская Плаза - 1» / Vereyskaya Plaza - 1 BC	ул. Верейская, д. 29 стр. 154	Парковочный коэффициент: 1/150
Итого, среднее значение парковочного коэффициента 1/132		

Источник информации: анализ рыночных данных

Таким образом, среднее значение парковочного коэффициента для крупных бизнес-центров класса А и В+ составляет 1/132.

Данное значение парковочного коэффициента соответствует аналитическим данным:

Источник информации	Фактические данные парковки 1 м/м на 1 кв. м площади (от ТТК до МКАД)
Информационный ресурс Zdanie.info https://zdanie.info/2393/2467/news/1725	55-150

Источник информации: данные открытых источников

Минимальные размеры мест стоянки автомобилей определяются следующими параметрами СНиП 21-02-99 и СП 113.13330.2012:

длина места стоянки - 5,3 м;

ширина - 2,3 м для автомобилей малого класса;

ширина - 2,5 м для автомобилей среднего класса;

ширина автомобилей для инвалидов, пользующихся креслами -колясками, - 3,5 м.

Законодательно установлены определенные требования к допустимым размерам машино-места. Приказом Минэкономразвития России от 07.12.2016 № 792 «Об установлении минимально и максимально допустимых размеров машино-места» определены минимально допустимые размеры машино-места – 5,3 x 2,5 м (площадь 13,25 кв. м) и максимально допустимые размеры – 6,2 x 3,6 м (площадь 22,32 кв. м).

Цены продаж парковочных мест Москвы

По различным оценкам, спрос на парковочные места в центре Москвы в несколько раз превышает предложение. Рыночная цена машинного места в центре Москвы сегодня сопоставима с ценой новой иномарки: 30-60 тыс. \$ за место в современном многоуровневом или подземном гараже.

Наиболее высокая стоимость машино-мест характерна для комплексов в ЦАО г. Москвы, где стоимость машино-места может достигать 300 тыс. долл. США.

Цена вопроса

Стоимость машино-места зависит от локации и класса проекта.

По данным аналитического и консалтингового центра Est-a-Tet, в массовом сегменте в Москве средняя цена машино-места - 1,6 млн рублей, минимальная - 300 тысяч рублей, максимальная - 4 млн рублей. В бизнес-классе средняя цена - 2,7 млн рублей за машино-место. Минимальная цена - 1,165 миллиона рублей, максимальная - 5,1 млн рублей. В более дорогих сегментах средняя цена - 4,8 млн рублей за машино-место. В целом же минимальная цена - 2,5 млн рублей, максимальная - 8,8 млн рублей.

Источник информации: <https://rg.ru/2017/01/18/s-1-ianvaria-mashino-mesta-nachali-schitatsia-obektami-nedvizhimosti.html>

Ставки на парковочные места

Максимальный уровень ставок аренды в ЦДР и Москва-Сити коррелирует со стоимостью парковочных мест в БЦ данных районов, \$350 – \$700 в ЦДР, \$550 – в Москва-Сити. В большей части БЦ в ЦДР стоимость м/м составляет \$400 – \$450: • \$400 – зона Белорусского вокзала; • \$450 – зона Павелецкого вокзала и зона станций метро Курская, Таганская 6 . Отдельно стоит отметить зону вокруг Кремля, где исторически наблюдалась самая высокая стоимость парковки, \$750. По мере удаления от границ СК стоимость парковочного места в офисных зданиях уменьшается, например, в Ленинградском субрынке - \$350-\$400, в районе Нагатино – \$300.

Таблица 1

Средние показатели ставки аренды парковочного места в БЦ в зависимости от класса и местоположения (\$/м/м/месяц)³

	ЦДР	ЦДР-ТТК	ТТК-МКАД	За пределами МКАД
Подземная парковка класс А	450	350	300	200
Наземная парковка класс А	300	нет	нет	100
Подземная парковка класс В	400	350	250	150
Наземная парковка класс В	300	200	150	100

Источник информации: <https://naukovedenie.ru/PDF/133EVN515.pdf>

Несмотря на повышение стоимости парковочных мест на улицах Москвы, данная тенденция не нашла отражения в ставках аренды м/м в БЦ.

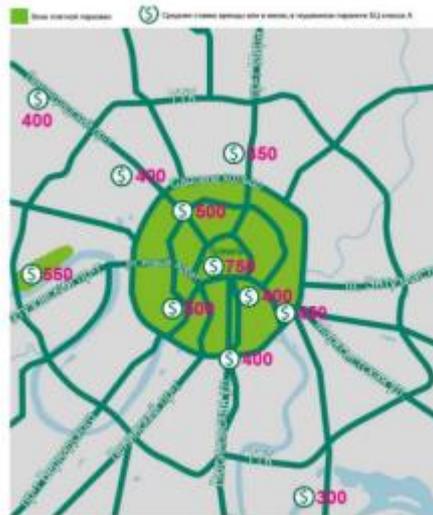


Рис. 8. Зона платной парковки и Средняя ставка аренды машиноместа в подземном паркинге БЦ класса «А»⁷

Источник информации: <https://naukovedenie.ru/PDF/133EVN515.pdf>

Основной удар от введения платной парковки в рассматриваемых деловых районах придется на сотрудников среднего звена, которые пользуются личным транспортом, чтобы добраться до рабочего места. Таким образом, данным сотрудникам предстоит сделать выбор:

- пользоваться общественным транспортом;
- пользоваться платными муниципальными парковками;
- пользоваться свободными местами в парковках близлежащих БЦ.

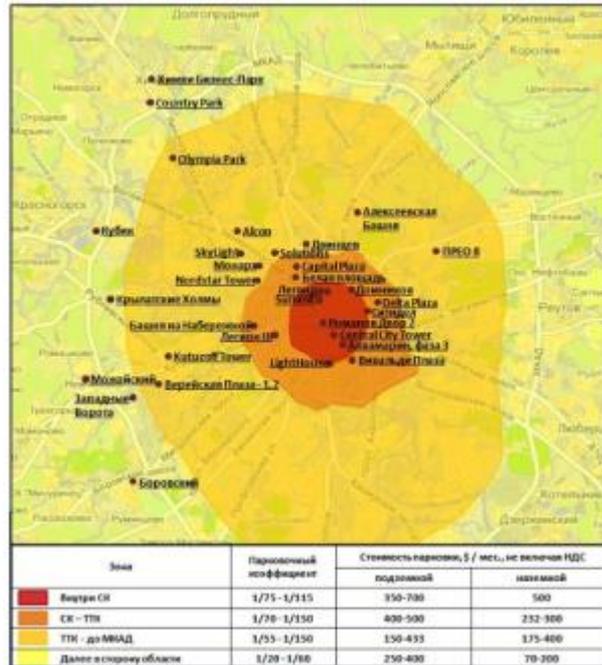
Если парковаться на муниципальной платной парковке в течение всего рабочего дня по будням на протяжении месяца, то стоимость парковки внутри БК составит около \$450 за м/м в месяц, внутри СК – \$340. Стоимость муниципальной парковки в среднем сопоставима со ставками аренды м/м в БЦ в соответствующих зонах.

Арендные ставки парковочных мест сопоставимы со средней зарплатой в Московском регионе: в среднем 150 \$ в месяц за место на открытой стоянке и 300 \$ (и выше) за место в многоуровневом или подземном гараже. Почасовая оплата в подземном паркинге обходится в 2 – 3 \$ в час.

Говоря о величине парковочного коэффициента в центральных районах города, аналитики Praedium Oncor International отмечают, что соблюдение данного показателя при строительстве бизнес центров класса А не гарантирует отсутствие транспортных проблем, сопряженных с парковкой автомобилей сотрудников компаний арендаторов. Действительно, при наличии возможности оставить машину на прилегающей территории, руководство компаний не видит необходимости арендовать для своих сотрудников парковочные места по высоким ставкам аренды, вследствие чего паркинги большинства бизнес-центров заполнены не полностью. Однако ситуация может кардинально

измениться, если Правительством Москвы будет принято постановление, предусматривающее отмену бесплатной парковки на проезжих частях улиц и закрытие доступа на все дворовые территории шлагбаумами. В результате могут значительно вырасти и арендные ставки на машино-места в паркингах, а также значительно уменьшится доля вакантных мест на парковках.

Лимит машино-мест арендаторам устанавливается в соответствии с парковочным коэффициентом вне зависимости от расположения бизнес-центра. Дополнительные места на парковке могут быть выделены арендатору после проведения переговоров с собственником или управляющей компанией офисного центра, результат зависит, в первую очередь, от загруженности паркинга.



Следует отметить, что подземный паркинг всегда отапливается, и чаще всего используется для размещения автомобилей руководства компаний-арендаторов. Важно отметить, что обязательным является наличие крытой парковки и соблюдение величины парковочного коэффициента, в то время как подземный паркинг может отсутствовать в составе офисного центра класса А.

Бизнес-центры в пределах Садового кольца, редко имеют в своем составе организованную наземную парковку. По данным Praedium Oncor International, стоимость аренды одного м/места в наземном паркинге составляет столько же, сколько и в подземном: \$350-700. В районе СК – ТТК ставка аренды офисов колеблется в интервале \$232-300 в наземном паркинге и около \$400-500 в подземном.

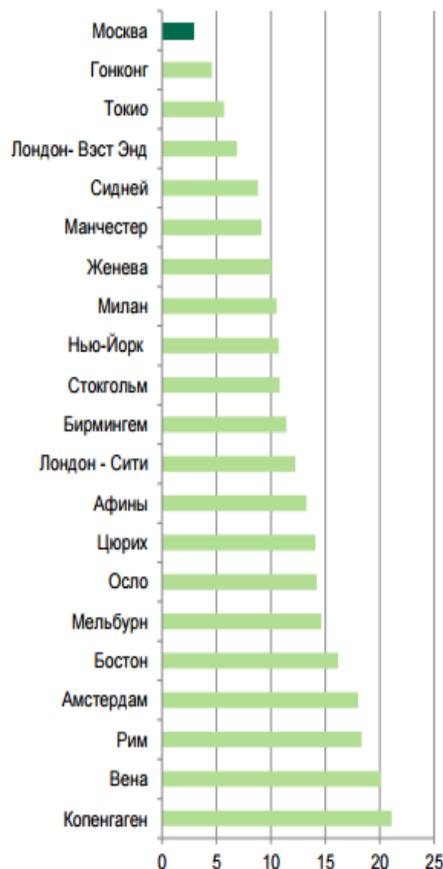
Арендаторам офисов между ТТК и до МКАД аренда офиса в наземной парковке обходится в \$175-400, в подземной - \$150-433.

Наиболее привлекательные ставки аренды м/мест предлагаются в паркингах бизнес-центров, расположенных в районе МКАД и далее в область: наземная парковка (в т.ч. и открытая) обойдется в \$70-200 и \$250-400 - в подземном паркинге. Все ставки приведены за одно машино-место в месяц без учета НДС. Далее представлены существующие предложения по аренде машиномест в бизнес-центрах Москвы.

Операционные расходы

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства дохода. Соответственно, расходы, связанные с деятельностью на объекте недвижимости, условно делятся на постоянные и переменные. К постоянным расходам относятся траты, независящие от результатов деятельности компании: плата за пользование земельным участком (налог или арендные платежи), налог на имущество, расходы на страхование и замещение и др. К переменным же расходам относятся коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, обеспечение безопасности, расходы на управление, рекламу и т.д. — все то, что непосредственно зависит от степени эксплуатации объекта и уровня предоставляемых услуг.

Доля расходов на парковку в % от общей стоимости аренды помещения



Источник информации: http://www.cbre.eu/portal/pls/portal/res_rep.show_report?report_id=3162

Учитывая относительно низкую долю затрат на оплату парковки в расходах компаний на аренду, а также низкую эластичность расходов компаний на топ-менеджеров, бизнес-центры сохраняют текущих клиентов несмотря на увеличение цен.

Затраты на эксплуатацию паркинга составляют 3% от текущей ставки аренды.

Срок экспозиции

Под временем ликвидности Актива понимается время его продажи и превращения в денежный эквивалент стоимости, переходящий из рук продавца в руки покупателя.

Недвижимость относится к низколиквидным Активам, что связано с ее высокой удельной стоимостью, сложностями в информационном продвижении товара на рынок, необходимостью юридического оформления сделок и неразвитостью определенных сегментов рынка недвижимости.

Недвижимость, как инвестиционный инструмент, трудно реализуема и в определенных ситуациях неликвидна. Покупка недвижимости связана с крупными затратами, недвижимость имеет фиксированное местоположение. Для определенного местоположения развитие сегментов рынка купли – продажи недвижимости идет различными путями. Баланс спроса и предложения существенно влияет на время ликвидности объектов.

Источниками информации служили как периодические издания (Недвижимость и цены, Из рук в руки и т.д.), так и сайты сети Интернет (www.rieltkazna.ru, www.a-kmv.ru, www.ukrffc.ru, www.rosrealt.ru, www.sovetriet.ru, www.anfeodal.ru, www.tulapressa.ru и т.д.)

Источник информации: <http://срспра.ru/Publications/019/>

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2018 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений

- 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 риэлторов).
- 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.

расчет СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных

№	Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение, мес.
Объекты производственного назначения				
1	Производственные здания и помещения	7	18	12
2	Складские здания и помещения отопляемые	4	9	6
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	11	7
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	4	8	6
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	5	8	6
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	3	8	5
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	6	13	9
8	Нефтебазы	12	28	19

Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1526-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2018-goda>

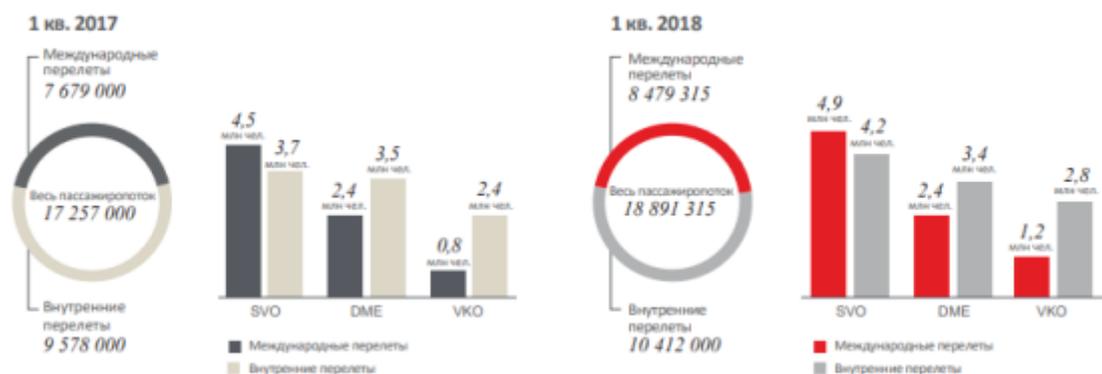
Учитывая функциональное назначение объекта под размещение машино-мест, в рамках настоящего источника Эксперт принимает срок экспозиции на уровне наиболее сопоставимого сегмента – гаражи и гаражные комплексы.

Таким образом, средний срок экспозиции объектов составляет от 5 до 9 месяцев. В рамках настоящего Заключения эксперт принимает срок экспозиции равным 7 месяцам, что соответствует среднерыночным показателям.

7.3.5 АНАЛИЗ РЫНКА ГОСТИНИЦ Г. МОСКВА

- Продолжается рост пассажиропотока аэропортов Московского авиационного узла: в 1 кв. 2018 года через три основных столичных аэропорта прошло на 1,6 млн человек больше, чем в аналогичном периоде прошлого года. При этом Шереметьево и Внуково показали рост как во внутренних, так и в международных перелетах, а количество пассажиров международных рейсов, обслуженных аэропортом Домодедово, снизилось на 100 тыс. человек.
- В 1 кв. 2018 года в Москве открылось два отеля под международными брендами: «ibis Аэропорт Домодедово» и «Holiday Inn Express Moscow Шереметьево». Еще почти 1,9 тыс. брендированных номеров запланировано к вводу в российской столице до конца этого года. При этом более половины будущего ввода 2018 года представлено номерным фондом высокого ценового сегмента, тогда как в последние несколько лет в новом предложении доминировали гостиницы среднего и эконом сегментов.

Пассажиропоток Московского авиационного узла, чел.

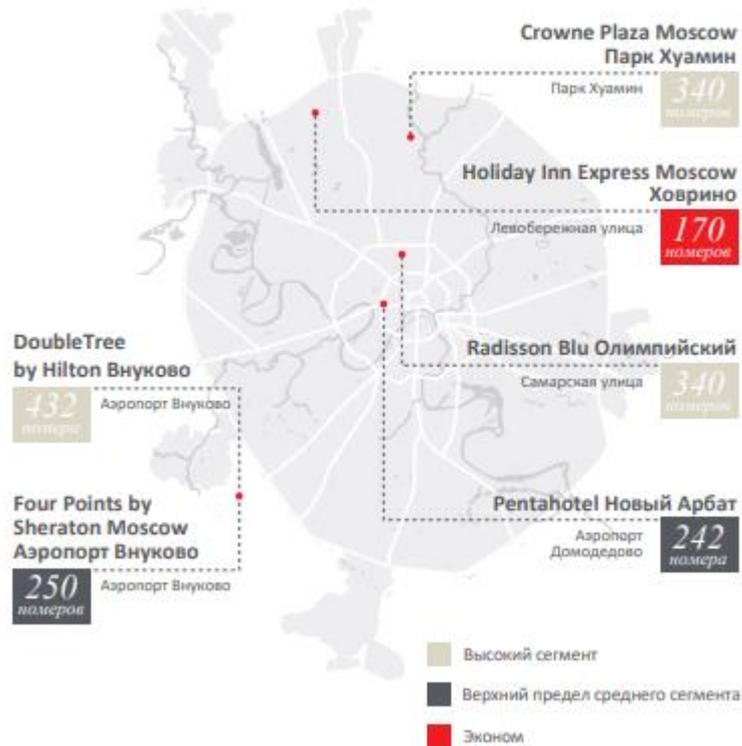


Источник: аэропорты Шереметьево, Домодедово, Внуково

Источник информации: http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Msk_JLL_Hotels_Q1_2018_rus.pdf?cd2cd4d4-f557-498a-97e3-3a290d550765

Запланированные на 2018 год открытия

Всего: 1 880 номеров



Источник информации: http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Msk_JLL_Hotels_Q1_2018_rus.pdf?cd2cd4d4-f557-498a-97e3-3a290d550765

- На фоне легкого падения среднего тарифа (ADR) в 1 кв. (на 1%, до 7,1 тыс. руб.) среднерыночная загрузка в Москве выросла на 3,4 п.п. (до 65%), что привело к увеличению доходности на номер (RevPAR) на 3,5%, до 4,4 тыс. руб.
- В загородных отелях Подмоскovie ситуация похожая: при падении тарифа на 5%, до 5,5 тыс. руб., загрузка выросла на 2 п.п., что однако не компенсировало потери в доходах; показатель RevPAR упал на 2%, до 2,9 тыс. руб.
- Лидером по росту RevPAR в Москве стал высокий сегмент: показатель увеличился на 11% за счет роста загрузки (на 7 п.п.) и несмотря на небольшое падение тарифа (всего на 50 руб.). Отстающим же сегментом в этом периоде стал верхний предел высокого, который потерял 122 руб. (2,1%) в доходности на номер, в первую очередь за счет уменьшения загрузки на 1,4 п.п.

Операционные показатели, Москва



ADR (Average Daily Rate) – средняя цена (тариф) проданного номера (общая выручка номерного фонда за прошедшие сутки, деленная на число проданных комнатно-ночей)

RevPAR (Revenue Per Available Room) – доходность в расчете на номер (общая выручка номерного фонда, деленная на общее число доступных номеров)

Операционные показатели, загородные отели Подмосковья



Источник: STR, JLL

Источник информации: http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Msk_JLL_Hotels_Q1_2018_rus.pdf?cd2cd4d4-f557-498a-97e3-3a290d550765

Выводы:

В Москве сохраняется высокая динамика открытия отелей: в 2017 г. открылись 18 отелей на 3,3 тыс. номеров, 50% которых введено в 1-3Q.

В 2018 г. ожидается прирост предложения качественной гостиничной недвижимости еще на 2,5 – 3,0 тыс. номеров. Сохраняется высокий интерес к гостиничному рынку Москвы со стороны международных гостиничных операторов – 80% заявленных отелей откроются под международными брендами.

Прогнозный турпоток в Москву в 2017 году – 18 млн. туристов (+2,8% к уровню 2016 г.). В 2018 г. на гостиничный рынок окажут влияние Президентские выборы и ЧМ 2018 FIFA, во время которого ожидается увеличение турпотока на 1 млн. туристов.

7.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

На стоимость недвижимости оказывает влияние множество факторов. Основные ценообразующие параметры присущие объектам, и их влияние на цену можно разбить на 2 группы: коммерческие и параметрические.

Вид права:

Разница между оцениваемыми объектами и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). В частности право требования и право собственности имеют различную стоимость.

Таблица 7.6 – Корректировка на вид права

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Передаваемые имущественные права			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,85	0,88
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,77	0,81

Источник: Справочник оценщика недвижимости Лейфера Л.А. III ТОМ. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков, 2016 г.

Условия финансирования:

При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта

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

Средний срок экспозиции земельных участков, предлагаемых к продаже в Московской области, может достигать нескольких лет.

По мнению специалистов Vesco Consulting, сроки экспозиции земельных участков могут составлять от 1 дня до 4-5 лет³ и зависят от следующих факторов:

- ✓ Стоимость – адекватные по цене участки находят своих владельцев в 3 и более раз быстрее объектов, предлагаемых по завышенной стоимости;
- ✓ Назначение и ВРИ;
- ✓ Удаленность и транспортная доступность – особенно важный параметр для земель под коммерческую застройку. Большинство покупателей стремятся минимизировать затраты на дальнейшее развитие участка и еще при покупке обращают внимание на подъездные пути и транспортную доступность объекта.
- ✓ Наличие коммуникаций – важный параметр как для покупателей, приобретающих землю с целью жилой застройки, так и коммерческой. Всё то же стремление снизить свои временные и трудозатраты на освоение объекта делает параметр значимым в сознании потребителя;
- ✓ Природное окружение – представляет особую важность для земель под загородную жилую застройку. Клиент, покупая участок с целью построить на

³ Источник: <http://www.ozagorode.ru/statiji/srednie-sroki-ekspozicii-zemelnyx-uchastkov.html>

- нем дом, обращает пристальное внимание на благоприятные факторы окружающей среды (водоемы, лесные массивы);
- ✓ Размер участка – наиболее популярны на рынке участки объемом до 5 га, большие объекты требуют внушительных капиталовложений, с нехваткой которых столкнулись многие владельцы бизнеса с приходом кризиса.

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.

Таблица 7.7 – Корректировка на отличие цены предложения от цены сделки

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.07.2018 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений

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

№	Объекты	Нижняя граница	Верняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,96	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,94	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	0,85	0,92	0,89
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,80	0,92	0,87
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,82	0,94	0,89
Б. При аренде объектов				
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,92	0,99	0,96
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

** - верхняя граница – для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1521-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2018-goda>

Площадь земельного участка

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Размер корректировки был рассчитан на основе данных Справочник оценщика недвижимости Лейфера Л.А. III ТОМ. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков, 2016 г. Данные представлены ниже:

Таблица 7.8 – Корректировка на площадь земельного участка

Диапазоны площадей объекта аналога, га	Диапазоны площадей объекта оценки, га				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00	0,96	0,93	0,86	0,83
1-2,5	1,04	1,00	0,96	0,89	0,86
2,5-5	1,08	1,04	1,00	0,93	0,90
5-10	1,17	1,13	1,08	1,00	0,97
>10	1,20	1,16	1,11	1,03	1,00

Категория и вид разрешенного использования

Любой земельный участок характеризуется принадлежностью к определённой категории и имеет установленный вид использования. Согласно Земельному кодексу РФ (ст.7), все земли делятся на семь категорий, определяющих вид целевого назначения земли, а именно земли:

- сельскохозяйственного назначения (для выращивания сельскохозяйственной продукции, животноводства и т.п.);
- населённых пунктов (городов, деревень, сёл т.д.)
- промышленности, энергетики, транспорта, связи и т. д.
- особо охраняемых территорий и объектов (например, пограничные земли);
- лесного фонда;
- водного фонда;
- запаса.

Наличие коммуникаций

Важной ценообразующей характеристикой является наличие на участке коммуникаций и возможность их подведения. К основным коммуникациям относят: электричество, водоснабжение, газоснабжение и канализацию. Большое влияние на стоимость земельных участков оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, чем неосвоенные земельные участки.

7.5 Ликвидность объекта оценки

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.

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

Уровень ликвидности	Высокий	Ликвидный	Средний	Низкий	Неликвидный
Коэффициент полезности	> 1	0,8 - 1,0	0,6 - 0,8	0,4 - 0,6	0 - 0,4
Срок экспозиции, месяцев	1-3	3-6	6-9	9-12	> 12
Размер дисконта, %	0	25	30	40	50

Источник: Подходы к определению ликвидности залогового имущества (Гагауз В., Минимулин Д.) – <http://lexandbusiness.ru/view-article.php?id=6061> Дата размещения статьи: 04.09.2015

В распоряжении оценщика имеется следующий источник информации по средним срокам экспозиции объектов недвижимости РФ по офертам – «Сборник рыночных корректировок (СРД)» / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2016. Выдержка приведена ниже (таблица 1.4.1 на стр. 18):

Анализ рынка составлен на основании аналитических данных сайта www.arendator.ru и следующих источников информации:

- ✓ [http://dom.mirkvartir.ru/;](http://dom.mirkvartir.ru/)
- ✓ <http://realty.dmir.ru;>
- ✓ http://www.e1.ru/news/spool/news_id-441636-section_id-182.html;
- ✓ http://procity.arendator.ru/ekaterinburg_2014.

8 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

8.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 23 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297, 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;
- ✓ применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- ✓ согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- ✓ составление отчета об оценке.

8.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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.

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

- составляется **максимально полный** (по возможности исчерпывающий) **перечень вариантов использования**, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;

- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие **законодательных и нормативно-правовых ограничений**;

- на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности **физической осуществимости** вариантов, остающихся в перечне после процедур этапа 2. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;

- законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их **экономической целесообразности**;

- на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику **максимальную доходность и максимальную стоимость объекта оценки**.

Отбор законодательно допустимых вариантов использования объекта оценки осуществляется на основе:

- акта разрешенного использования земельного участка;
- справки государственного градостроительного кадастра на земельный участок, выданной Службой государственного градостроительного кадастра г. Москвы.

Список соответствующих законодательству вариантов должен формироваться с учетом возможности изменения:

- функционального назначения (возможные варианты использования: офисный, торговый, зрелищно-развлекательный, сервисный, производственно-складской, жилой и др.);

• конструктивных решений (возможные варианты: ремонт, реконструкция, снос и новое строительство).

Для дальнейшего анализа из всех отобранных вариантов, Оценщик оставляет только те варианты, которые предусмотрены в акте разрешенного использования или в кадастровой справке на земельный участок объекта оценки.

Требования к проверке каждого из соответствующих законодательству вариантов использования объекта оценки на возможность их физической осуществимости.

Для дальнейшего анализа в качестве физически возможных вариантов из первоначально отобранных вариантов используются:

• варианты, не требующие изменения конструктивных решений объекта оценки (вариант текущего использования, вариант изменения функционального использования с проведением косметического ремонта и т.д.);

• варианты использования объекта оценки, для определения возможности их физической осуществимости требуется проведение специального обследования технического состояния зданий и сооружений.

Требования к проверке каждого из вариантов использования объекта на экономическую целесообразность.

Критерием экономической целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат, равный или больший расходов на компенсацию затрат по содержанию, финансовых обязательств и начальных инвестиций.

Таким образом, все варианты использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как экономически целесообразные варианты.

Если вариант использования не предполагает получения регулярного дохода от эксплуатации, то в ходе анализа отбираются те варианты, которые создают недвижимость, по стоимости равную или превышающую издержки на строительство или реконструкцию объекта для этого нового варианта использования.

Требования к выявлению из отобранных вариантов такого варианта использования, который обеспечивает максимальную доходность и наивысшую стоимость объекта.

Из всех экономически целесообразных вариантов использования, тот вариант использования объекта оценки, который обеспечивает собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость, признается вариантом, отвечающим принципу НЭИ объекта оценки.

8.2.1 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО

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

Земельный участок находится в Север-Западном административном округе г. Москвы с хорошей транспортной доступностью, хорошим благоустройством и подъездными путями.

Окружающая застройка представлена 5-12-ти этажными жилыми и офисно-деловыми объектами. На небольшом удалении от объекта преобладает производственно-складская застройка.

При анализе окружающей застройки Экспертами была отмечена развитая инфраструктура района расположения земельного участка, наличие социально-общественных учреждений, таких как магазины, предприятия сферы услуг, детские сады, школы и пр.

В связи с имеющейся окружающей застройкой Эксперты сочли возможным возведение на данном участке многофункционального офисно-торгового и развлекательного комплекса с подземным гаражом.

Рынок коммерческой недвижимости г. Москвы, последние несколько лет, демонстрирует достаточно высокие темпы развития. Цены на коммерческую недвижимость, особенно на коммерческий сегмент, стабильно растут, при этом следует

отметить, что динамика их роста, помимо основных причин, напрямую зависит от динамики роста цен на земельные участки под жилую застройку.

Сегмент коммерческой недвижимости сохраняет высокую доходность и инвестиционную привлекательность. Рядом с расположением рассматриваемого земельного участка наблюдается не достаточное количество объектов административного назначения, в связи с этим оценщики сочли целесообразным строительство многофункционального комплекса с подземным гаражом на рассматриваемом земельном участке.

Вывод: современная ситуация на рынке недвижимости в рассматриваемом районе показывает, что на рынке наблюдается высокий спрос на коммерческие площади, соответственно строительство подобных объектов наиболее целесообразно.

В связи с проведенным анализом рынка и окружающей застройки Оценщики сочли целесообразным рассмотреть следующий вариант застройки земельного участка – строительство многофункционального комплекса с подземным гаражом.

8.2.1.1 ЗАКОНОДАТЕЛЬНО ВОЗМОЖНЫЕ ВАРИАНТЫ ЗАСТРОЙКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

Любая застройка должна быть совместима с использованием прилегающей территории в функциональном отношении и по архитектурному облику.

Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы (МОСКОМАРХИТЕКТУРА) был разработан «Градостроительный план земельного участка» №RU77-212000-022359. Градостроительный план был подготовлен на основании обращения Универсального коммерческого банка гуманитарных инвестиций «Новый символ» от 11.10.2016 № 61579443.

На основании ГПЗУ УКБГИ «Новый символ» предоставило справку о предполагаемом объекте строительства: размещение многофункционального офисно-торгового комплекса переменной этажности, с подземным паркингом площадью 28 260 кв. м (затраты на предпроектные работы составили 63 339 263,7 руб.). Ориентировочная площадь комплекса составит 93 990 кв.м., в т.ч. общая площадь надземной части - 55200 кв. м, подземной части - 38790 кв. м. В проектируемом объекте размещаются помещения административного, общественного назначения, гостиница на 352 места, а также развлекательные помещения. В подземной части планируется к размещению стоянка площадью 28 260 кв. м.

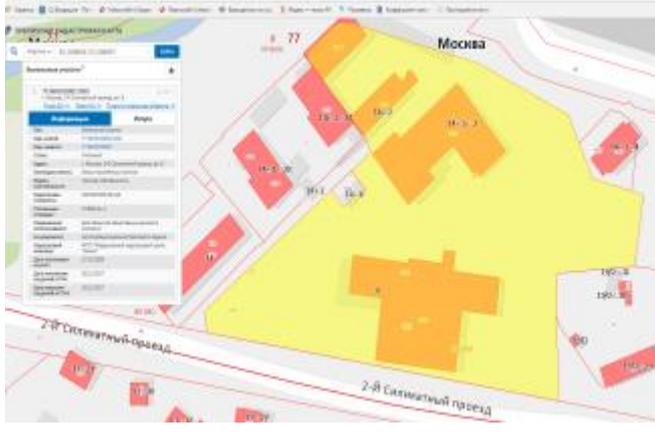
Таким образом, ***единственно законодательно возможным*** вариантом застройки земельного участка Оценщики сочли целесообразным рассматривать вариант – строительство многофункционального комплекса с подземным гаражом.

8.2.1.2 ФИЗИЧЕСКИ ОСУЩЕСТВИМЫЕ ВАРИАНТЫ ЗАСТРОЙКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Земельный участок, общей площадью 1,38 га, находится на правах собственности у Универсального коммерческого банка гуманитарных инвестиций «Новый символ» (Банк «Новый символ» (АО)), для эксплуатации существующих строений (Свидетельство о государственной регистрации права № 77-77-22/033/2009-056 от 04.12.2009).

Представленный к оценке земельный участок относится к категории земель – земли поселений.

Таблица 8.1 – Описание земельного участка

Наименование объекта	Земельный участок
Местоположение	г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 8
Кадастровый номер	77:08:0012002:1001
Площадь, кв. м	13 800,00
Площадь, га	1,38
Собственник	Банк «Новый Символ» (АО), ИНН 7734028813
Документы, подтверждающие имущественное право (право собственности)	Собственность, № 77-77-22/033/2009-056 от 04.12.2009
Балансовая стоимость, руб.	71 998 330,63
Конфигурация участка по данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Просреестр)(http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/)	
Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым №77:08:0012002:1001, руб.	326 626 000
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	23 668,55
Кадастровая стоимость, руб./га	236 685 507,25
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для эксплуатации существующих зданий и сооружений
Текущее использование	Согласно разрешенному использованию
Наличие строений на участке	На дату определения стоимость находятся комплекс объектов специализированного назначения
Наличие коммуникаций на участке	При проведении оценки коммуникации считаются проходящими по границе земельного участка
Возможность проезда к объекту	Асфальтированный круглогодичный подъезд
Рельеф участка	Равнинный
Сведения об износе и устареваниях	При рациональной эксплуатации земельный участок является неизнашиваемым объектом, каких-либо факторов, обуславливающих появление физического износа оцениваемого земельного участка, не выявлено. Факторы, обуславливающие функциональное устаревание оцениваемого объекта, не выявлены. Экономического устаревания оцениваемого земельного участка не выявлено, участок востребован, с хорошей транспортной доступностью и развитой инфраструктурой, что обеспечивает высокий спрос со стороны потенциальных покупателей

Источник: данные Заказчика

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

В данном случае, как это следует из анализа рынка недвижимости и анализа местоположения объекта, логично рассмотреть вариант строительства многофункционального комплекса переменной этажности с подземным гаражом.

Таблица 8.2 – Основные технико-экономические показатели проекта

г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 8		
Наименование показателя	ед. изм.	Площадь
Площадь земельного участка	кв. м	13 800
Площадь земельного участка	га	1,38
Предельная плотность застройки	тыс.кв. м/га	45
Суммарная поэтажная площадь объекта в габаритах наружных стен	кв. м	62 100
Общая площадь здания, в том числе:	кв. м	93 990

г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 8		
Наименование показателя	ед. изм.	Площадь
надземная часть:		
		55 200
офисная	кв. м	26 270
гостиница на 352 номера	кв. м	16 170
предприятие общественного питания	кв. м	3 353
торговые помещения	кв. м	1 300
конгресс зал (переговорные, зрительный зал)	кв. м	1 463
технические помещения	кв. м	2 150
вестибюли, коридоры, вертикальные коммуникации	кв. м	4 494
подземная часть:		
	кв. м	38 790
автостоянка	кв. м	28 260
предприятие общественного питания	кв. м	1 300
торговые помещения	кв. м	1 316
супермаркет	кв. м	780
фитнес с бассейном	кв. м	1 350
развлекательный клуб	кв. м	1 200
технические помещения	кв. м	3 050
вестибюли, коридоры, вертикальные коммуникации	кв. м	1 534
Строительный объем	куб. м	217 350
Назначение площадей, том числе:		
	кв. м	26 270
офисная	кв. м	16 170
гостиница на 352 номера:	кв. м	16 170
количество номерного фонда	шт	352
торговая площадь	кв. м	3 396
фитнес с бассейном	кв. м	1 350
Количество м/м	м/м	807

Источник: данные Заказчика, ГПЗУ и допущения Оценщика относительно соотношения офисных и торговых площадей, объемов строящегося здания, материалов основных конструктивных элементов

8.2.1.3 ЭКОНОМИЧЕСКИ ЦЕЛЕСООБРАЗНЫЕ ВАРИАНТЫ ЗАСТРОЙКИ

Финансовая – экономическая – целесообразность подразумевает под собой то, что использование должно обеспечивать доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат:

$$V \geq 0,$$

где: V_{Li} - стоимость земельного участка как свободного.

Доход, приходящийся на земельный участок (рыночная стоимость участка), в данном Отчете определяется, исходя из доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях, с учетом конкретных потребностей и характеристик. Рыночная стоимость связана с текущей стоимостью будущих доходов, получаемых от использования собственности. Для инвестора важны такие факторы, как риск, масштабы и стоимость финансирования, будущее повышение или понижение стоимости объектов, изменения в налоговом законодательстве.

Произведем расчет экономической эффективности использования земельного участка при строительстве высотного многофункционального комплекса переменной этажности с подземным гаражом.

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.

8.3.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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.

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- ✓ определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- ✓ расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- ✓ определение прибыли предпринимателя;
- ✓ определение износа и устареваний;
- ✓ определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- ✓ определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

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

В соответствии с выводами НЭИ наиболее эффективным использованием земельного участка (как свободного, так и с улучшениями) является строительство коммерческой недвижимости, поэтому говорить о применении затратного подхода в данном случае можно с точки зрения определения затрат на приобретение земельного участка под Объектами и расходов на снос имеющихся объектов недвижимости.

8.3.2 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

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.

В соответствии с выводами НЭИ наиболее эффективным использованием земельного участка (как свободного, так и с улучшениями) является строительство коммерческой недвижимости и ее последующая эксплуатация. Поэтому определение рыночной стоимости Объектов сравнительным подходом не представляется возможным.

8.3.3 Доходный подход

Доходный подход - совокупность методов 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

В соответствии с выводами НЭИ наиболее эффективным использованием земельного участка (как свободного, так и с улучшениями) является строительство коммерческой недвижимости и ее последующая эксплуатация. Поэтому, определение рыночной стоимости Объектов доходным подходом представляется возможным.

8.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА

8.4.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

8.4.1.1 МЕТОДОЛОГИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

В ходе анализа наиболее эффективного использования земельного участка было определено, что наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка является строительство многофункционального комплекса с подземным гаражом.

В соответствии с этим, единственно возможным методом оценки стоимости объекта, является метод предполагаемого использования, который можно представить в следующем виде:

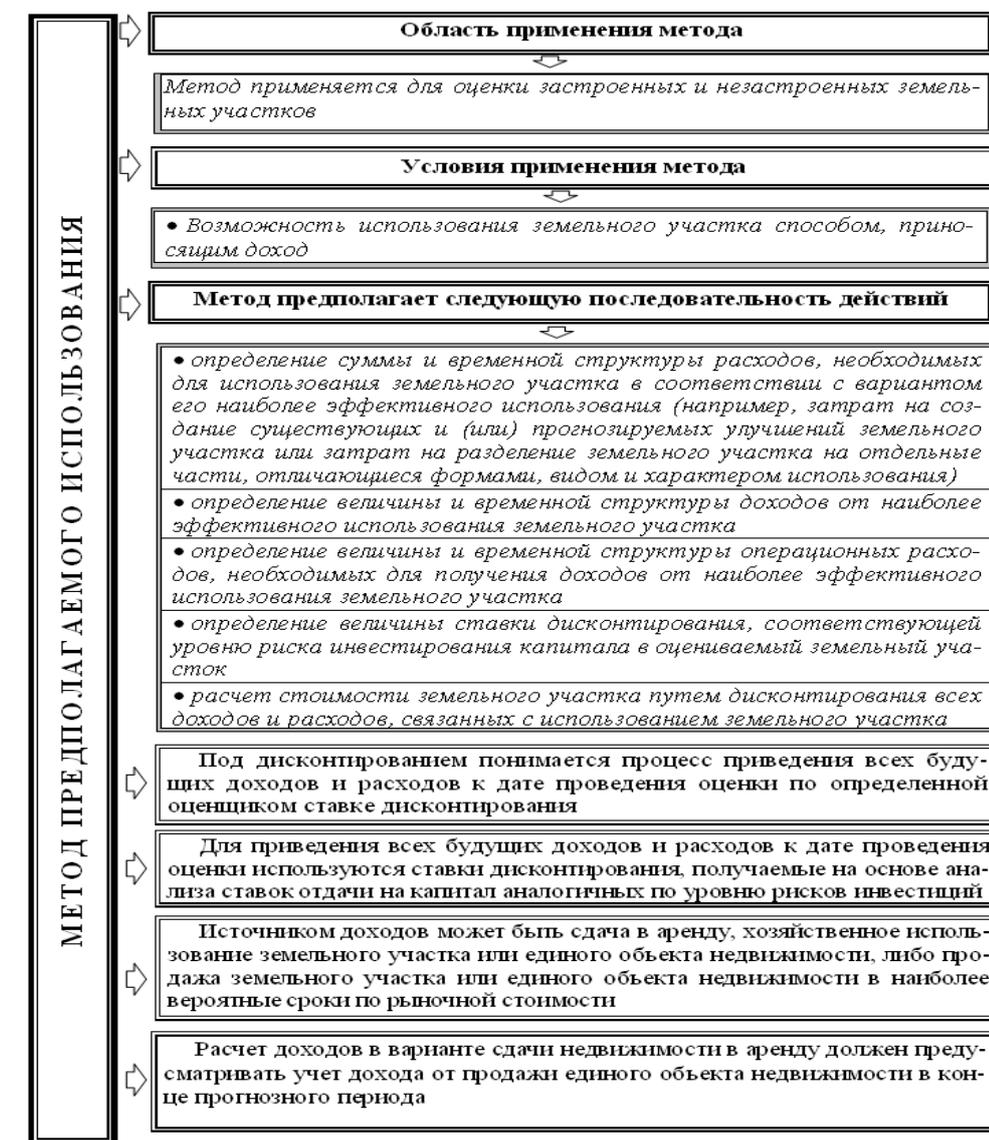


Рисунок 8.1 - Схема анализа иерархий

Определение рыночной стоимости земельного участка при условии строительства многофункционального комплекса основана на предположении, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект.

На основании имеющейся в распоряжении оценщиков информации об основных параметрах застройки рассматриваемого участка, было принято решение, что для оценки рыночной стоимости объектов оценки необходимо учесть будущие денежные потоки от реализации объектов инвестиционного проекта в результате нового строительства.

Поэтому, при оценке рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода Оценщик счел целесообразным использовать метод анализа дисконтированных денежных потоков.

Метод анализа дисконтированных денежных потоков (DCF-анализ) позволяет учесть любую динамику изменения доходов и расходов, а капитализация по расчетным моделям используется для потока доходов, тенденция изменения которого является предсказуемой и может быть описана некоторой математической моделью.

Таким образом, можно дать следующие определения методов анализа дисконтированных денежных доходов и капитализации по расчетным моделям.

Стоимость имущественного комплекса, определяемая на основе метода дисконтированных денежных потоков, складывается из текущей стоимости денежных потоков прогнозного периода и текущей величины терминальной стоимости имущественного комплекса.

$$V_{\text{незав}} = -IN_0 - \sum_{t=1}^{T_{\text{inv}}} \frac{IN_t + OE_{\text{const}}^{IN}}{\prod_{t=1}^t (1 + r_t^{IN})} + \sum_{t=T_{\text{inv}}}^n \frac{NOI_t}{\prod_{t=1}^t (1 + r_t^{NOI})} + \frac{REV}{\prod_{t=1}^n (1 + r_t^{NOI})},$$

где $V_{\text{незав}}$ – рыночная стоимость объекта недвижимости не завершеного строительством, д.е.;

IN_0 – дополнительные инвестиции, связанные с достройкой объекта оценки, реализованные в нулевой период дисконтирования (авансовый платеж), д.е

IN_t – дополнительные инвестиции, связанные с достройкой объекта оценки, реализованные в соответствующий t -тый период прогнозирования, д.е.;

OE_{const}^{IN} – постоянные операционные расходы, по объекту недвижимости на период завершения строительства, не учтенные в стоимости строительных работ, д.е.;

r_t^{IN} – ставка дисконтирования для инвестиционного проекта приобретения объекта недвижимости и завершения его строительства, в t -тый период соответственно, %;

NOI_t – чистый операционный доход, полученный от объекта недвижимости (завершенного строительством) за t -тый период прогнозирования, д.е.;

r_t^{NOI} – ставка дисконтирования для коммерческого объекта недвижимости в период после завершения строительства, в t -тый период соответственно, %;

REV – реверсия, учитывающая будущую стоимость продажи объекта недвижимости по справедливой стоимости, в конце прогнозного периода, д.е.;

T_{in} – период связанный, с завершением строительства, лет

На период завершения строительства объекта оценки и на период после завершения строительства ставка дисконтирования принята постоянной.

Реверсия – доход от продажи объекта в конце периода владения.

На следующем этапе использования метода дисконтируемых будущих денежных потоков рассчитывается продленная стоимость имущественного комплекса. Продленная стоимость рассчитывалась по модели Гордона:

$$CV = \frac{CF_{T+1}}{r - g},$$

где CV – продленная стоимость имущественного комплекса;

CF_{T+1} – денежный поток первого года постпрогнозного периода;

r – ставка дисконтирования первого года постпрогнозного периода (предполагается постоянной для всего постпрогнозного периода);

g – долгосрочный темп роста денежного потока в постпрогножном периоде.

$$CF_{T+1} = CF_T \times (1 + g).$$

Далее, полученные величины текущих стоимостей денежных потоков прогнозного периода и текущая величина продленной стоимости имущественного комплекса суммируются для получения, рыночной стоимости на основе доходного подхода.

При проведении процедуры дисконтирования учитывался порядок поступления денежных потоков во времени равномерно в течение года.

8.4.1.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЛИТЕЛЬНОСТИ ПРОГНОЗНОГО ПЕРИОДА

Одной из проблем, возникающих при оценке недвижимости, является неопределенность продолжительности ее существования. Для того чтобы облегчить процесс прогнозирования величины денежного потока, генерируемого объектом недвижимости в будущем, имеет смысл разделить весь срок существования объекта недвижимости на два временных интервала: определенный прогнозный период и постпрогнозный период.



Рисунок 8.2 – Временные периоды метода анализа дисконтированных денежных потоков

Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов.

В прогнозном периоде, как правило, наблюдаются значительные колебания доходов от объекта недвижимости, связанные с ростом стоимости объекта реализации или ставок арендной платы, изменения структуры себестоимости и т.п.

По сложившейся в странах с развитой рыночной экономикой практике, прогнозный период для оценки объектов недвижимости может составлять в зависимости от целей оценки и конкретной ситуации от 5 до 10 лет. Исходя из вышеизложенного – строительство многофункционального комплекса с подземным гаражом, прогнозный период выбран равный 6,5 годам (3 квартал 2018 г. – 2024 г.).

Прогнозный период строительства и эксплуатации объекта строительства – 3 квартал 2018 года – 2024 год. Следовательно, по окончании этого периода, оцениваемый объект недвижимости должен быть полностью реализован на рынке недвижимости.

8.4.1.3 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА В РАМКАХ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

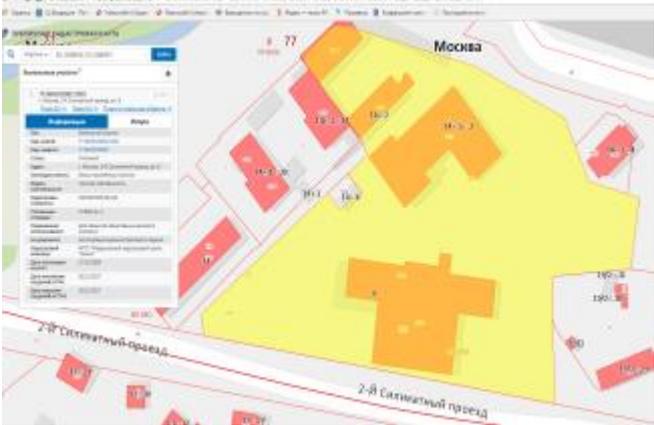
Наиболее эффективное использование оцениваемого земельного участка, в соответствии с планом функционального зонирования территории района, разрешенным использованием участка, имеющейся окружающей застройкой района является строительство многофункционального комплекса с подземным гаражом (см. Раздел 8.2 данного Отчета).

Оценщик использует в рамках расчета доходным подходом - назначения, параметры и размещение объектов капитального строительства, на указанном земельном участке в соответствии с анализом нормативной документации, на основании опыта оценки аналогичных земельных участков, с расположенными на них зданиями многофункционального назначения.

Земельный участок находится в Северо-Западном административном округе г. Москвы. Предполагается, что на оцениваемый участок распространяется действие типичных сервитутов (ограничения в использовании и обременения земель согласно условиям городских инженерных служб, СГЦ Санэпиднадзора, Управления государственной противопожарной службы, штаба ГО ЧС), но они не окажут негативного влияния на последующее развитие участка. Любая застройка должна быть совместима с использованием прилегающей территории в функциональном отношении и по архитектурному облику.

Земельный участок общей площадью 13 800 кв. м, кадастровый номер 77:08:0012002:1001, расположенный по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, вл. 8, находится в собственности у Банка «Новый Символ» (АО). Ниже представлено описание оцениваемого земельного участка.

Таблица 8.3 – Описание земельного участка

Наименование объекта	Земельный участок
Местоположение	г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 8
Кадастровый номер	77:08:0012002:1001
Площадь, кв. м	13 800,00
Площадь, га	1,38
Собственник	Банк «Новый Символ» (АО), ИНН 7734028813
Документы, подтверждающие имущественное право (право собственности)	Собственность, № 77-77-22/033/2009-056 от 04.12.2009
Балансовая стоимость, руб.	71 998 330,63
Конфигурация участка по данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Посрестр)(http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/)	
Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым №77:08:0012002:1001, руб.	326 626 000
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	23 668,55
Кадастровая стоимость, руб./га	236 685 507,25
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для эксплуатации существующих зданий и сооружений
Текущее использование	Согласно разрешенному использованию
Наличие строений на участке	На дату определения стоимость находятся комплекс объектов специализированного назначения
Наличие коммуникаций на участке	При проведении оценки коммуникации считаются проходящими по границе земельного участка
Возможность проезда к объекту	Асфальтированный круглогодичный подъезд

Рельеф участка	Равнинный
Сведения об износе и устареваниях	При рациональной эксплуатации земельный участок является неизнашиваемым объектом, каких-либо факторов, обуславливающих появление физического износа оцениваемого земельного участка, не выявлено. Факторы, обуславливающие функциональное устаревание оцениваемого объекта, не выявлены. Экономического устаревания оцениваемого земельного участка не выявлено, участок востребован, с хорошей транспортной доступностью и развитой инфраструктурой, что обеспечивает высокий спрос со стороны потенциальных покупателей
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки	Не выявлены
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлены

Источник информации: данные представленные Заказчиком, данные Росреестр)(<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>)

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

В данном случае, как это следует из анализа рынка недвижимости и анализа местоположения объекта, логично рассмотреть вариант строительства многофункционального комплекса переменной этажности с подземным гаражом.

Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы (МОСКОМАРХИТЕКТУРА) был разработан «Градостроительный план земельного участка» №RU77-212000-022359. Градостроительный план был подготовлен на основании обращения Универсального коммерческого банка гуманитарных инвестиций «Новый символ» от 11.10.2016 № 61579443.

На основании ГПЗУ УКБГИ «Новый символ» предоставило справку о предполагаемом объекте строительства: размещение многофункционального офисно-торгового комплекса переменной этажности, с подземным паркингом площадью 28 260 кв. м (затраты на предпроектные работы составили 63 339 263,7 руб.). Ориентировочная площадь комплекса составит 93 990 кв.м., в т.ч. общая площадь надземной части - 55200 кв. м, подземной части - 38790 кв. м. В проектируемом объекте размещаются помещения административного, общественного назначения, гостиница на 352 места, а также развлекательные помещения. В подземной части планируется к размещению стоянка площадью 28 260 кв. м.

Ниже представлено технико-экономическое описание предполагаемого к строительству многофункционального комплекса.

Таблица 8.4 – Технико-экономическое описание предполагаемого к строительству многофункционального комплекса

<i>г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 8</i>		
Наименование показателя	ед. изм.	Площадь
Площадь земельного участка	кв. м	13 800
Площадь земельного участка	га	1,38
Предельная плотность застройки	тыс.кв. м/га	45
Суммарная поэтажная площадь объекта в габаритах наружных стен	кв. м	62 100
Общая площадь здания, в том числе:	кв. м	93 990
надземная часть:		55 200
офисная	кв. м	26 270
гостиница на 352 номера	кв. м	16 170
предприятие общественного питания	кв. м	3 353
торговые помещения	кв. м	1 300
конгресс зал (переговорные, зрительный зал)	кв. м	1 463
технические помещения	кв. м	2 150
вестибюли, коридоры, вертикальные коммуникации	кв. м	4 494
подземная часть:		38 790
автостоянка	кв. м	28 260
предприятие общественного питания	кв. м	1 300
торговые помещения	кв. м	1 316
супермаркет	кв. м	780

<i>г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 8</i>		
Наименование показателя	ед. изм.	Площадь
фитнес с бассейном	кв. м	1 350
развлекательный клуб	кв. м	1 200
технические помещения	кв. м	3 050
вестибюли, коридоры, вертикальные коммуникации	кв. м	1 534
Строительный объем	куб. м	217 350
Назначение площадей, том числе:		
офисная	кв. м	26 270
гостиница на 352 номера:	кв. м	16 170
количество номерного фонда	шт	352
торговая площадь	кв. м	8 049
фитнес с бассейном	кв. м	2 550
Количество м/м	м/м	807

Источник информации: данные представленные Заказчиком

8.4.1.4 РАСЧЕТ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ЗАТРАТ НА СТРОИТЕЛЬСТВО НОВОГО КОМПЛЕКСА

В практике оценки стоимости недвижимости структура затрат на замещение улучшений или издержек на новое строительство представляется в виде двух основных частей

$$V_{BR} = CCC + ДКИ,$$

где: CCC - сметная стоимость строительства;
ДКИ – дополнительные косвенные издержки.

Сметная стоимость строительства

Сметная стоимость строительства по методам расчета и экономическому содержанию состоит из прямых затрат (ПЗ), накладных расходов (НР) и сметной прибыли (СП):

$$CCC = ПЗ + НР + СП.$$

В современной практике оценки применяют следующие методы определения сметной стоимости строительства:

- метод укрупненных показателей стоимости (метод сравнительной единицы);
- метод укрупненных элементных показателей стоимости;
- метод единичных расценок.

При заданной цели оценки и наличии исходной информации, наиболее предпочтительным и общеприменимым методом определения сметной стоимости строительства (стоимости нового строительства), является метод укрупненных показателей стоимости (метод сравнительной единицы).

Метод основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения.

Сметная стоимость строительства в данном методе определяется из выражения

$$CCC = C_{1П} \times N,$$

где: $C_{1П}$ - стоимость единицы потребительских свойств;
N - количество единиц потребительских свойств на объекте;

В результате корректировки стоимости типового объекта на условия рынка и физические различия с объектом оценки определяется искомая величина сметной стоимости.

Учитывая, что объекты недвижимости относятся к объектам жилого и коммерческого назначения, для расчета общей сметной стоимости их строительства, следует применить Справочник Оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства «Общественные здания», М., КО-ИНВЕСТ-2016 г., Справочник Оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства «Жилые дома», М., КО-ИНВЕСТ-2016 г.

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

$$ССС = V \times C_k$$

В соответствии с функциональным назначением и описанием конструктивного и объемно-планировочного решения из имеющихся в Справочниках оценщика, М., КО-ИНВЕСТ, 2016 г., типовых объектов, в качестве аналога для объекта строительства рассматриваем следующий объект:

Таблица 8.5 – Описание объекта-аналога

Наименование объекта оценки	Назначение и общая краткая характеристика объекта-аналога	Площадь, кв. м	Строительный объем, куб. м	Номер аналога	Справочная стоимость объекта-аналога, руб./куб. м. на 01.01.2016
Строительство многофункционального здания с подземным гаражом	Офисно-торговый комплекс с гостинично-жилой частью и подземным гаражом. Офисно-торговые помещения 70% от общей площади.	93 990,00	217 350,00	О3.11.000.0024	17 491

Источник информации: данные Справочников оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства «Общественные здания», М., КО-ИНВЕСТ-2016 г.

ОФИСНО-ТОРГОВЫЕ КОМПЛЕКСЫ С ГОСТИНИЧНО-ЖИЛОЙ ЧАСТЬЮ И ПОДЗЕМНЫМ ГАРАЖОМ											Этажность: 1 / 2 • Высота, м: 3,6		КС-3				
ОПИСАНИЕ:					КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:												
Средняя высота этажа 3,6 м подземный гараж от 1 до 2 этажей					• Офисно-торговые помещения — 60 % от общей площади ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный												
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ					ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ		ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ							
№О3.11.000.0021					от 43200 до 64800	от 12000 до 18000	Ущерб	руб. на 1 м ³		24 657							
№О3.11.000.0022					от 43200 до 64800	от 12000 до 18000	Ущерб	руб. на 1 м ³		16 865							
ФУНДАМЕНТЫ ПОДЗЕМНОЙ ЧАСТИ	КАНАЛЫ	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ КОММУНАЛЬНАЯ СЕТЬ	СТЕНЫ ВНУТРИ ТРИПЛЕКСНЫЕ СИСТЕМЫ СИСТЕМЫ	ПЕРИМЕТРИЧЕСКИЕ И ПРОЧИЕ	КРОВЛИ	ВСТАНОВКА ЗАКРЫТЫЕ ПОДЪЕМ	ПРОВЕДЕНИЯ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННИЕ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕЕ КОНСТРУКТИВ	ВОССТАНОВИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ	ПРОЧЕЕ	ВНЕШНИЕ РАБОТЫ И КОММУНАЛЬНЫЕ СЕТИ	ЭЛЕКТРО-ОБОРУДОВАНИЕ	СВЯЗНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
№О3.11.000.0021	1446,4	29,5	2227,2	1270,9	2445,0	1226,5	1253,2	1971,0	2179,8	1261,2	1313,3	2947,6	1742,6	2255,4	363,9	723,6	24657,0
	5,67%	0,12%	9,03%	5,15%	9,92%	4,97%	5,08%	7,99%	8,84%	5,71%	5,37%	11,95%	7,07%	9,15%	1,48%	2,93%	100,00%
№О3.11.000.0022	1227,9	27,0	1705,0	904,7	2258,0	559,5	742,0	1143,6	973,0	1243,3	544,9	1843,1	1139,7	1729,1	244,3	580,5	16865,5
	7,28%	0,16%	10,11%	5,36%	13,39%	3,32%	4,40%	6,78%	5,77%	7,37%	3,27%	10,97%	6,76%	10,25%	1,45%	3,44%	100,00%
ОФИСНО-ТОРГОВЫЕ КОМПЛЕКСЫ С ГОСТИНИЧНО-ЖИЛОЙ ЧАСТЬЮ И ПОДЗЕМНЫМ ГАРАЖОМ											Этажность: 1 / 2 • Высота, м: 3,6		КС-3				
ОПИСАНИЕ:					КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:												
Средняя высота этажа 3,6 м подземный гараж от 1 до 2 этажей					• Офисно-торговые помещения — 70 % от общей площади ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный												
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ					ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ		ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ							
№О3.11.000.0023					от 43200 до 64800	от 12000 до 18000	Ущерб	руб. на 1 м ³		25 483,3							
№О3.11.000.0024					от 43200 до 64800	от 12000 до 18000	Ущерб	руб. на 1 м ³		17 491							
ФУНДАМЕНТЫ ПОДЗЕМНОЙ ЧАСТИ	КАНАЛЫ	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ КОММУНАЛЬНАЯ СЕТЬ	СТЕНЫ ВНУТРИ ТРИПЛЕКСНЫЕ СИСТЕМЫ СИСТЕМЫ	ПЕРИМЕТРИЧЕСКИЕ И ПРОЧИЕ	КРОВЛИ	ВСТАНОВКА ЗАКРЫТЫЕ ПОДЪЕМ	ПРОВЕДЕНИЯ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННИЕ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕЕ КОНСТРУКТИВ	ВОССТАНОВИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ	ПРОЧЕЕ	ВНЕШНИЕ РАБОТЫ И КОММУНАЛЬНЫЕ СЕТИ	ЭЛЕКТРО-ОБОРУДОВАНИЕ	СВЯЗНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
№О3.11.000.0023	1385,4	32,7	1995,1	1173,6	2525,1	1303,1	1233,6	2072,5	2255,9	1330,3	1430,3	3221,4	1891,7	2443,4	387,0	802,2	25483,3

Источник информации: данные Справочников оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства «Общественные здания», М., КО-ИНВЕСТ-2016 г.

Формул для расчета полной восстановительной стоимости зданий:

$$ССС = V \times C_k,$$

где: ССС - сметная стоимость строительства объекта оценки, руб.;;
V - кол-во потребительских единиц Объекта (строительный объем или площадь);

Ск - скорректированная стоимость 1-ной единицы потребительского свойства в уровне цен на 01.04.2018 г. руб. (М. «Ко-Инвест», 2016 г. Справочник Оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства «Общественные здания»);

$$C_k = (C_c + SDC) \times K_{ц}$$

где: Сс - справочный показатель стоимости;

SDC – сумма поправок, выраженная в рублях;

КЦ – корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве (индекс пересчета сметной стоимости строительства, определенной в уровне цен на 01.04.2018 г., в уровень цен на август 2018 г. (КО-ИНВЕСТ № 103 апрель 2018 г.).

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

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

55

на 01.04.2018 г. по сравнению с 01.01.2017 г.

Рекомендуются при использовании только справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2017 г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы, без использования региональных коэффициентов таблица 8.2.1

Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «*», следует дополнительно применять повышающий коэффициент 1.2

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича	железобетона	панелей "сэндвич"	стекла, светопрозрачного материала	панелей "сэндвич"	древесины		
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древесины	железобетона в бескаркасных системах	железобетона в каркасных системах	стали	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные гоночные конструкции (ЛСТК)	древесины и др. конструктивных материалов
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Северный район										
Республика Карелия *	1,094	0,994	1,080	1,126	1,044	1,028	1,056	1,042	1,091	1,182
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,176	1,056	1,167	0,932	1,092	1,103	1,116	1,111	1,116	1,153
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,433	1,288	1,423	1,136	1,331	1,345	1,360	1,354	1,361	1,406
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,223	1,028	1,232	1,084	1,107	1,116	1,129	1,105	1,132	1,258
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,488	1,251	1,499	1,319	1,348	1,358	1,374	1,345	1,377	1,530
Вологодская область	0,988	0,879	0,964	0,897	0,923	0,926	0,951	0,970	0,947	0,945
Мурманская область *	1,387	1,240	1,435	1,114	1,311	1,321	1,332	1,301	1,331	1,365
Северо-Западный район										
г. Санкт-Петербург	1,156	1,106	1,233	0,957	1,165	1,161	1,169	1,173	1,146	1,129
Ленинградская область	1,118	1,016	1,222	0,853	1,073	1,093	1,099	1,090	1,086	1,074
Новгородская область	0,952	0,889	0,921	0,856	0,901	0,932	0,938	0,940	0,935	0,919
Псковская область	0,831	0,746	0,767	0,785	0,772	0,788	0,811	0,843	0,849	0,843
Центральный район										
Брянская область	0,817	0,798	0,755	0,780	0,788	0,823	0,829	0,854	0,839	0,784
Владимирская область	0,945	0,912	0,881	0,849	0,880	0,915	0,911	0,917	0,911	0,961
Ивановская область	1,005	0,907	0,929	0,917	0,908	0,914	0,920	0,943	0,958	0,933
Калужская область	0,951	0,872	0,954	0,784	0,914	0,933	0,934	0,946	0,954	0,937
Костромская область	0,784	0,713	0,717	0,692	0,748	0,775	0,792	0,819	0,778	0,762
г. Москва	1,261	1,256	1,465	1,005	1,322	1,330	1,350	1,279	1,367	1,328
Московская область	1,113	1,141	1,182	1,082	1,160	1,148	1,173	1,151	1,140	1,116
Орловская область	0,829	0,845	0,805	0,808	0,823	0,856	0,859	0,878	0,859	0,830
Рязанская область	0,861	0,783	0,810	0,826	0,827	0,849	0,860	0,891	0,864	0,820
Смоленская область	0,799	0,747	0,763	0,784	0,806	0,816	0,841	0,849	0,847	0,815
Тверская область	0,886	0,855	0,922	0,800	0,903	0,923	0,938	0,953	0,962	0,890
Тулская область	0,977	0,883	0,958	0,921	0,930	0,942	0,962	0,973	0,954	0,939
Ярославская область	0,978	0,887	0,923	0,818	0,914	0,933	0,942	0,945	0,935	0,944
Волго-Вятский район										
Республика Марий Эл	0,918	0,778	0,954	0,705	0,918	0,925	0,958	0,954	0,980	0,952

2
Строительно-монтажные работы

БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
01.01.1984	0,04517	0,04989	0,05922	0,05985	0,05812	0,06210	0,05903
01.01.1991	0,07306	0,08096	0,09592	0,09766	0,09441	0,10162	0,09633
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,118	1,151	1,169
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,459	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,789	1,662	1,956	1,769	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,087	1,937	2,287	2,075	2,097	2,182	2,038
2004 г.	2,388	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,386
2005 г.	2,781	2,616	2,976	2,850	2,941	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,661	3,702	3,475
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,321	4,185	4,008
2008 г.	4,753	4,552	4,928	4,722	5,115	4,938	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,181
2010 г.	6,874	6,016	6,208	5,444	6,037	6,010	5,469
2011 г.	7,536	6,127	6,466	5,940	6,208	6,391	5,281
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,028	7,116	7,360	6,082
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	8,175	7,523
2014 г.	10,369	7,758	8,642	7,529	8,581	8,404	7,915
2015 г.	10,028	7,953	8,408	7,783	8,272	8,430	8,233
2016 г.	10,230	8,358	8,784	8,181	8,386	8,627	8,483
2017 г.	10,489	9,120	9,035	8,499	8,594	9,008	9,107
1-й кв.	10,289	8,771	9,172	8,347	8,614	9,023	8,774
2-й кв.	10,145	9,001	8,968	8,315	8,597	8,877	8,989
3-й кв.	10,589	9,234	8,934	8,570	8,497	8,917	9,197
4-й кв.	10,934	9,474	9,065	8,766	8,670	9,213	9,470
2018 г.							
январь	11,038	9,550	9,060	8,741	8,695	9,239	9,487
февраль	11,100	9,584	9,035	8,719	8,670	9,197	9,470
март	11,111	9,594	9,044	8,727	8,679	9,207	9,479
1-й кв.	11,083	9,576	9,046	8,729	8,681	9,214	9,479
2-й кв.							
3-й кв.							
4-й кв.							
2018 г. ПРОГНОЗ							
апрель	11,128	9,606	9,064	8,767	8,710	9,244	9,496
май	11,146	9,618	9,085	8,807	8,741	9,282	9,513
июнь	11,163	9,630	9,105	8,848	8,773	9,319	9,529

Источник информации: данные КО-ИНВЕСТ№103, апрель 2018г

Согласно представленной методике расчета стоимости строительства объектов оценки, к 1-й группе поправок, выраженные в руб. на 1 куб. м объекта недвижимости, относятся:

- на отсутствие части наружных стен;
- на различие в высоте этажа;
- на различие в количестве перегородок;
- на наличие подвалов;
- на учет особостроительных работ;
- на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов;
- на различие в конструктивных решениях.

Объект оценки и объект аналог не имеет существенных различий, ввиду чего по первой группе поправок корректировок введено не было.

Согласно представленной методике расчета стоимости строительства объектов оценки, к 2-й группе поправок относятся:

- на различие в строительном объеме объекта недвижимости;
- на различие в климате;
- на сейсмичность;
- на величину прочих и непредвиденных затрат;
- на изменение цен после издания справочника;
- на региональное различие в уровне цен.

Поправка на различие в строительном объеме

Поправка на разницу в строительном объеме (V , куб.м) между оцениваемым зданием (V_o) и ближайшим параметром из справочника ($V_{спр}$) определяется с помощью табл. 2.8 справочника.

$$K_e = \frac{V_o}{V_a}, \text{ где:}$$

V_o - объем оцениваемого здания, куб. м;

V_a - объем здания-аналога, куб. м

Аналогично рассчитывается корректировка на различие в площади.

Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания

Поправка на разницу в объеме (V , м³) или площади (S , м²) между оцениваемым зданием V_o , S_o соответственно) и ближайшим параметром из справочника ($V_{спр}$, $S_{спр}$) определяется с помощью коэффициентов:

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_o/V_{спр}$	K_o	$S_o/S_{спр}$	K_o
0,29–0,10	1,22	0,49–0,25	1,2
0,49–0,30	1,2	0,86–0,50	1,1
0,71–0,50	1,16	0,85–1,15	1
0,70–1,30	1	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,50–2,00	0,93

Источник информации: данные Справочников оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства «Общественные здания», М., КО-ИНВЕСТ-2016 г.

При разнице в объемах менее 30% поправочный коэффициент K_o к общей стоимости объекта недвижимости может не вводиться. В связи со значительным различием строительного объема объекта нового строительства и объекта-аналога, Оценщик счел возможным провести корректировку по данному фактору.

Таблица 8.6 –Расчет поправочного коэффициента

Наименование	Величина показателя
Объект нового строительства, куб. м	217 350,00
Объект-аналог, куб. м	64800
Поправочный коэффициент	3,35
	0,87

Поправка на различие в климате

Определение данной поправки производится на основании раздела 5.2 справочников. Величина поправки для Москвы составила 1,00.

Поправка на сейсмичность

Балл сейсмичности определяется в соответствии со СНиП II-7-81. Данный коэффициент для Москвы равен 1,00.

Поправка на величину прочих и непредвиденных затрат

Поправка на величину прочих и непредвиденных затрат вводится в случае существенного отличия таких затрат от уровня, учтенного в справочных показателях.

В рамках данного Отчета такая поправка равна 1.

Расчеты сметной стоимости строительства комплекса со ссылками на используемые аналоги из Справочника Оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства «Общественные здания», М., КО-ИНВЕСТ-2016 г. представлены в табл. 8.7.

Таблица 8.7 – Расчет сметной стоимости строительства

Наименование показателей и поправок	Величина показателей и поправок
Конструктивная система	КС3
Ед. изм.	куб. м
Справочный показатель стоимости, руб./куб.м. (руб./кв.м.) (Сс)	17 491,00
на отличия в объемно-планировочных решениях:	
<i>по количеству этажей</i>	0
<i>на различие в высоте этажа</i>	0
<i>на различие по протяженности здания</i>	0
<i>по ширине дома</i>	0
<i>на наличие подвала</i>	0
<i>по планировочному расположению лестниц</i>	0
<i>прочие отличия</i>	0
на различие в конструктивных решениях:	
<i>подземной части здания</i>	0
<i>стен</i>	0
<i>перегородок</i>	0
<i>перекрытий и покрытий</i>	0
<i>кровли</i>	0
<i>лестниц, балконов, поджиг</i>	0
<i>заполнения проемов</i>	0
<i>полов</i>	0
<i>отделки</i>	0
<i>прочие отличия</i>	0
на отличия в решениях инженерных систем	
<i>инженерное оборудование</i>	0
Итого по 1 гр.	17 491,00
Вторая группа поправок, выраженная в коэффициентах	
<i>на различие в объеме здания</i>	0,87
<i>на различие в климате</i>	1
<i>на сейсмичность</i>	1
<i>на величину проч. и непредвиденных затрат</i>	1
<i>на региональное различие в уровне цен</i>	1,0113
<i>на зональное различие в уровне цен</i>	1
<i>на изменение цен после издания справочника (КО-ИНВЕСТ №94 апрель 2016 г.)</i>	1,011
<i>по учету налога на добавленную стоимость</i>	1
Итого по 2 гр. (К)	0,890
Скорректированный показатель стоимости (Ск)=(Сс+SDC)*К	15 563,78
Строительный объем Объекта (V), куб. м. Площадь объекта (S), кв. м	217 350,00
Стоимость строительства по гл. 1-12 СМР, руб.	3 382 786 642
НДС (18 %), руб.	516 018 306
Стоимость строительства с учетом НДС (18%)	3 898 804 948

Источник информации: расчеты Оценщика

Проектные и изыскательские работы

Для распределения затрат по проекту Оценщики сочли необходимым выделить из стоимости строительства объектов по главам 1-12 затраты на проектно-изыскательские работы.

Договорная цена на ПИР формируется на основе «Справочника базовых цен на проектные работы для строительства. Объекты жилищно-гражданского строительства», введ. Пост. Госстроя России от 10.06.2003 № 60.

Определение стоимости проектирования в зависимости от натуральных показателей объектов проектирования на основе «Справочника базовых цен на проектные работы для строительства.

Цена проектных работ определяется путем умножения величины общей стоимости строительства в текущих ценах на процент (%), определенный по таблице, составленной в ценах 1991 года, по формуле:

$$C_{\text{ПР}} = \frac{C_{\text{СТР}} \times \text{альфа}}{100},$$

где:

- Спр - базовая цена проектных работ в текущих ценах;
- Сстр - стоимость строительства в текущих ценах, млн. руб.;
- альфа - процент базовой цены от общей стоимости строительства в ценах 1991 года.

Таблица 8.8 – Расчет стоимости проектных и изыскательских работ

Наименование	Значение, руб.
Сстр – стоимость строительства в текущих ценах	3 382 786 642
Ki - коэффициент, отражающий инфляционные процессы с 1991 г. по дату проведения оценки (Ко-Инвест 2016, апрель № 94, стр.30)	105,136
Сстр91 – стоимость строительства в ценах 1991 г., млн. руб.	46,87648
альфа (таб.№1 СБЦ) для III категории сложности, (http://snipov.net/c_4641_snip_98369.html#35147)	2,79%
Спр - базовая цена проектных работ в текущих ценах	94 379 747

Источник информации: расчеты Оценщика

Таблица 8.9 – Расчет стоимости проектных и изыскательских работ

Наименование объекта	Значение, руб.
Затраты на строительство по главам 1-12 ССР	3 382 786 642
Затраты на проектно-изыскательские работы	94 379 747
Затраты на строительство по главам 1-11 ССР	3 288 406 895

Источник информации: расчеты Оценщика

В рамках данного отчета Заказчик представил информацию о ранее понесенных расходах (проектно-изыскательская документация). Величина указанных расходов составляет 63 339 263,7 руб. Оценщик счел целесообразным провести расчет проектных и изыскательских работ. Расчетная величина проектных и изыскательских работ составила 94 379 747 руб. Таким образом, Оценщик принимает к расчету следующую величину:

$$94\ 379\ 747 - 63\ 339\ 263,7 = 31\ 040\ 484 \text{ (руб.)}$$

Дополнительные косвенные издержки

Дополнительные косвенные издержки (ДКИ), включающие расходы, характерные для сопровождения строительства в современных рыночных условиях (страховка, реклама, аренда и т.п.), и в прежних системах ценообразования строительной продукции не учитывавшиеся, определяются по задаваемой самим пользователем на основании рыночной информации процентной норме (n1%) от сметной стоимости строительства

$$ДКИ = n_1 \% \times ССС.$$

При определении Затрат Инвестора, связанных с возведением объекта недвижимости Оценщик счел целесообразным учесть следующие дополнительные косвенные издержки:

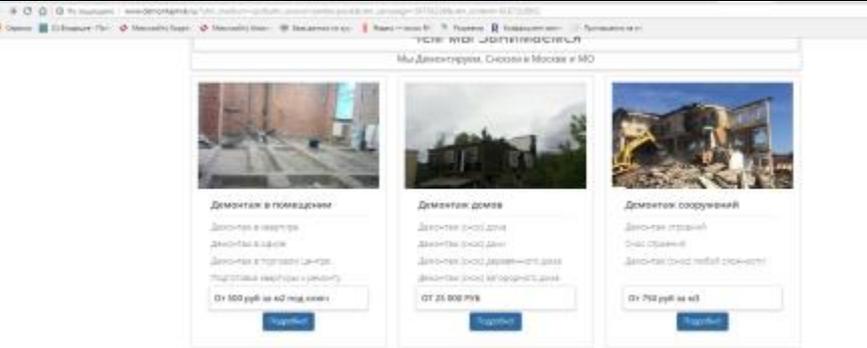
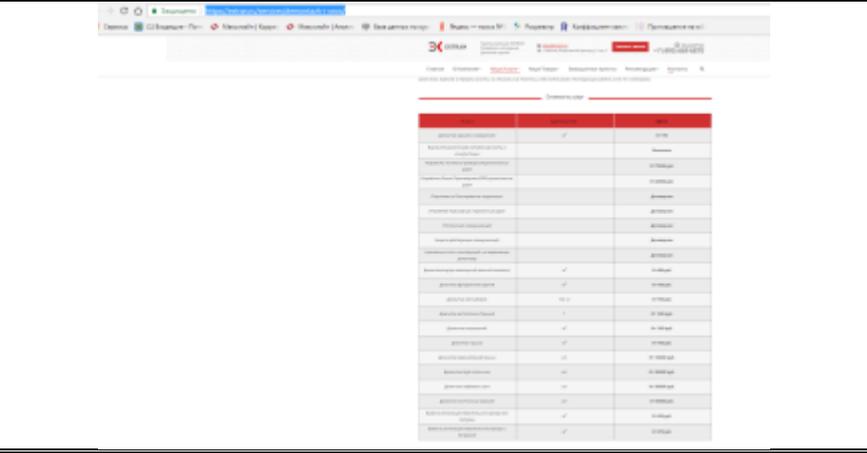
- затраты на подготовку территории;
- ранее проведенные выплаты Банком «Новый Символ» (АО) (капитальные затраты на строительство бизнес-центра);
- затраты на выплату арендной платы за земельный участок;
- затраты на страхование объектов строительства;
- затраты на создание элементов инженерной инфраструктуры, благоустройство территории и выполнение технических условий по подключению к магистральным инженерным сетям;
- затраты на ввод объекта в эксплуатацию;
- понесенные расходы по реализации Инвестиционного проекта.

Затраты на подготовку (очистку) территории

Затраты на очистку территории подразумевают затраты на снос имеющихся на участке строений, сооружений и вывоз строительного мусора. Сумма затрат определяется исходя из рыночных данных о стоимости предоставления данных услуг специализированными организациями.

Данные представлены в следующей табл. 8.10.

Таблица 8.10 – Расчет стоимости затрат на подготовку территории

Наименование организации	Стоимость услуг по сносу, демонтажу зданий и вывозу мусора руб./ куб. м
 <p>http://www.demontajmsk.ru/?utm_medium=cpc&utm_source=yandex.poisk&utm_campaign=36736228&utm_content=6167210952</p>	750
	700

Наименование организации	Стоимость услуг по сносу, демонтажу зданий и вывозу мусора руб./ куб. м
https://extran.ru/services/demontazh-i-snos/	
 <p data-bbox="363 757 1046 792">http://demontag-c.ru/stoimost-demontazhnykh-rabot</p>	520
Средняя стоимость за снос здания и вывоз мусора	657 руб./куб. м

Источник информации: расчеты Оценщика

Таблица 8.11 – Расчет стоимости затрат на подготовку территории

Наименование объектов	Площадь, кв. м.	Объем, куб. м
Отдельно стоящие здания и сооружения административного назначения	4 010,80	14 037,80
Средняя стоимость за снос здания и вывоз мусора, руб./куб. м	657	
Затраты на подготовку территории, руб.	9 218 155	

Источник информации: расчеты Оценщика

Затраты на выплату земельного налога

Согласно представленной Заказчиком информации земельный участок, площадью 1,38, находится в собственности.

Отдельно от стоимости затрат на строительство объектов необходимо учесть затраты на выплату земельного налога, так как в Сборники Ко-Инвест в соответствии с пояснениями представленными в п.1, пп. 1.4. «Учитываемые затраты», стр. 9 указано, что «...в справочных показателях стоимости общественных зданий не учтен ряд прочих работ и затрат, специфичных для конкретных условий осуществления строительства: н) плата за землю при изъятии (выкупе) земельного участка для строительства, а также выплата земельного налога (аренды)».

Плата за земельный участок определялась в соответствии с Законом г. Москвы от 24 ноября 2004 года №74 «О земельном налоге» с изменениями на 17 мая 2018 г. (<http://docs.cntd.ru/document/3656284>).

Таблица 8.12 – Расчет стоимости земельного налога

Наименование показателя	Ед. измерения	Величина
Площадь всего земельного участка	кв. м	13800
Кадастровая стоимость земельного участка	руб.	326 626 000
Ставка	%	1,5
Земельный налог	руб./год	4 899 390

Источник информации: расчеты Оценщика

Земельный налог в размере 4 899 390 руб. будет выплачен Инвестором в период строительства (инвестиционный период). В период операционной деятельности объекта нового строительства, выплата земельного налога будет включена в операционные расходы.

Затраты на страхование объектов на период строительства

Страхование строительных рисков как часть строительного инвестиционного процесса позволяет на всех его стадиях от разработки технико-экономического обоснования до пуска объекта в эксплуатацию не только компенсировать страхователю внезапные и непредвиденные убытки, возникшие при строительстве, но и защищать капиталовложения в строительство. Страхование позволяет экономить финансовые средства за счет отказа от создания резервных фондов на случай возникновения ущерба, что дает возможность подрядчику использовать эти средства в качестве работающего капитала.

Страхование строительных рисков - это сложный вид страхования, который включает в себя, как возмещение вреда при ущербе, который связан с утратой строительных материалов, оборудования, другого имущества, используемых при строительстве (страхование имущества), так и причинение вреда третьим лицам в результате проведения СМР (страхование ответственности). Страхование строительного-монтажных рисков обязательно лишь в том случае, если это указано в федеральных законах. Это определено пунктом 2 статьи 927 ГК РФ «Добровольное и обязательное страхование» и пунктом 4 статьи 935 ГК РФ «Обязательное страхование». В настоящее время законодательно предусмотрено лишь страхование ответственности строительных организаций.

В соответствии с пунктом 1 статьи 9 и пункта 1 статьи 15 Федерального закона от 21 июля 1997 года №116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» (далее - Закон №116-ФЗ) организация, эксплуатирующая опасный производственный объект, обязана страховать свою ответственность. К последним относятся объекты, перечисленные в Приложении 1 к указанному Закону №116-ФЗ (пункт 1 статьи 2 Закона №116-ФЗ). В частности, к таким объектам относятся строительные площадки, на которых используются установленные грузоподъемные механизмы и эскалаторы (пункт 3 Приложения 1 Закона №116-ФЗ).

Зачастую обязанность страховать строительного-монтажные риски предусматривается и в договоре строительного подряда. Статьей 742 ГК РФ предусмотрено страхование объекта строительства. Указанной статьей предусмотрена обязанность стороны, на которой лежит риск случайной гибели или случайного повреждения объекта строительства, материала, оборудования и другого имущества, используемых при строительстве, либо ответственность за причинение при осуществлении строительства вреда другим лицам, застраховать соответствующие риски. Иными словами страхователями выступают подрядчики или субподрядчики.

В настоящее время банки и другие кредитные организации все чаще выдвигают требования страхования строительных рисков, с тем, чтобы предоставленные ими финансовые средства были, как можно полнее защищены.

Страховая сумма - это сумма, в пределах которой страховая организация обязуется выплатить страховое возмещение. Размер страховой суммы зависит от размера действительной стоимости СМР согласно проектно-сметной документации. От размера страховой суммы зависит размер страховой премии (платы за страхование).

Сегодня цена полиса страхования строительного-монтажных рисков может варьироваться от 0,1% до 1,5% полной стоимости строительного контракта, но обычно она не превосходит 1,0% (источник информации: «АльфаСтрахование», «Страховой дом ВСК», «Гута-Страхование», «Капиталь Страхование», «МегаРусс-Д», «Московская страховая компания», «Росгорстрах», «Росно» и пр.).

Плата за страхование более всего зависит от назначения сооружаемого объекта и проводится согласно договоренности между Инвестором и Страховой компанией. В рамках настоящего проекта, Оценщик счел целесообразным разбить затраты на страховой полис поквартально в течение всего периода строительства.

Для расчета Оценщиками стоимость страхового полиса была взята в размере 1,0% от стоимости строительства объектов.

Таблица 8.13 – Затраты на страхование объекта строительства

Наименование объектов	Величина
Стоимость строительства (гл. 1-12), руб.	3 898 804 948
Стоимость страхового полиса на период строительства, %	1%
Затраты на страхование объектов строительства, руб.	38 988 049
Период строительства, лет	2,50
Период строительства, мес.	30
Период строительства, квартал	10
Затраты на страхование объектов строительства, руб./мес.	1 299 602
Затраты на страхование объектов строительства, руб./квартал	3 898 805

Источник информации: расчеты Оценщика

Расходы на создание элементов инженерной инфраструктуры, благоустройство территории и выполнение технических условий по подключению к магистральным инженерным сетям

Углубленный анализ справочных показателей и консультации со специалистами-разработчиками Справочника оценщика показал, что в части объектов инженерной инфраструктуры учтены затраты на создание данных элементов исключительно до первых колодцев или точек ввода в здание, а в части элементов благоустройства – затраты на устройство крылец и отмосток.

Это обусловлено тем, что мощностные и конструктивные характеристики элементов инженерной инфраструктуры весьма индивидуальны для каждого конкретного проекта и зависят от большого числа факторов, определяющих их стоимость, таких как удаленность от точек подключения, марка, материал, технологические особенности, технические условия, стоимость подключения к магистральным источникам и т.д.

Таким образом, при использовании Справочника оценщика для получения адекватной оценки затратной составляющей проекта необходимо отдельно учитывать затраты на обеспечение объекта элементами инженерной инфраструктуры и благоустройства территории.

Средняя величина затрат на инженерное обеспечение, создание объектов инженерной инфраструктуры и выполнение технических условий по подключению к магистральным источникам при реализации проектов масштабного многоквартирного жилищного строительства и возведения общественных зданий в различных регионах России находится примерно на одном уровне и составляет в среднем 12% от величины затрат на строительство объектов основного назначения.

(Источник: ЦНИИПРОМЗДАНИЙ ЭКСПЕРТИЗА, http://www.advisers.ru/review_article/article1452.html).

Данную величину Оценщик счел целесообразным использовать в качестве среднерыночного индикатора при определении стоимости замещения представленного к оценке объекта недвижимости.

Исходя из вышеизложенного, затраты на создание элементов инженерной инфраструктуры, благоустройство территории и выполнение технических условий по подключению к магистральным инженерным сетям применительно к объекту оценки с учетом округления составят:

Таблица 8.14 – Затраты на создание элементов инженерной инфраструктуры, благоустройства территории и выполнение технических условий по подключению к магистральным инженерным сетям

Наименование объектов	Величина
Стоимость строительства (гл. 1-12), руб.	3 898 804 948
Средняя величина затрат на инженерное обеспечение, %	12%
Затраты на создание элементов инженерной инфраструктуры, руб.	467 856 594

Источник информации: расчеты Оценщика

Затраты на ввод объекта в эксплуатацию

Основной составляющей затрат по сдаче объекта в эксплуатацию являются затраты на получение БТИ.

Стоимость услуг по получению документов, содержащих техническое описание жилых и нежилых объектов недвижимости, в территориальных БТИ получена по данным БТИ г. Москва, район Хорошево-Мневники.

Таблица 8.15 – Информация БТИ г. Москва, район Хорошево-Мневники

БТИ г. Москва, район Хорошево-Мневники	
Адрес:	г. Москва, просп. Маршала Жукова, 38
Телефон:	(495) 134-56-67
Виды деятельности:	Бюро технической инвентаризации
Затраты по ГК, руб./куб. м с НДС	15
Площадь строительства, кв. м	217 350
Затраты по ГК, руб. с НДС	3 260 250

Источник информации: расчеты оценщика

Таким образом, суммарное значение затрат связанных с реализацией Инвестиционного проекта составляют:

Таблица 8.16 – Общие затраты связанные с реализацией Инвестиционного проекта

Наименование вида работ	Рыночная стоимость затрат с учетом НДС, руб.
Затраты на снос имеющихся строений	9 218 155
Выплата годового земельного налога	4 899 390
Страхование объекта строительства	38 988 049
Проектно-изыскательские работы (гл. 12)	31 040 484
Строительно-монтажные работы (гл. 2-11)	3 351 746 158
Инженерная инфраструктура	467 856 594
Сдача объекта ГК	3 260 250
Итого	3 907 009 080

Источник информации: расчеты оценщика

Таким образом, реализация проекта строительства многофункционального комплекса предполагает осуществление капитальных затрат в размере 3 907 009 080 с учетом НДС. Стоимость строительства одного квадратного метра составит 41 568 руб./кв. м с учетом НДС.

Значения сметной стоимости строительства так же подтверждаются данными анализа рынка: «Стоимость строительства коммерческой недвижимости составляет от 35 000 до 60 000 руб./кв. м, включая НДС, не учитывая стоимость подключения к сетям и стоимость земельного участка», источник: Базы строительных объектов, исследование рынка недвижимости.

Источник информации <http://docons.ru/stoimost-stroitelstva/>.

Затраты на рекламную компанию

Финансирование затрат рекламной компании начинается в 2-ом квартале 1-ого прогнозного года. Рекламный бюджет вплоть до момента ввода объекта в эксплуатацию планируется распределить равномерно.

В данной работе размер средств выделяемых на рекламную компанию рассчитывается на уровне 5,0% от стоимости реализации, так как объектом строительства является многофункциональным комплексом, соответственно предложения по продаже в первую очередь направлено на покупателей со средним уровнем достатка, что требует размещение рекламы в массовых печатных изданиях и на телевидении.

Затраты (вознаграждение) управляющей компании

Дополнительной статьей расходов является вознаграждение управляющей компании, которая осуществляет управление объектом.

По мнению экспертов, профессиональное управление коммерческим объектом повышает стоимость недвижимости как актива, и думать об этом следует на самых ранних стадиях, когда объект ещё фактически на бумаге. Однако до сих пор многие девелоперы рассматривают привлечение сторонней управляющей компании как дополнительную и неоправданную трату денег.

Представителем интересов владельца торгового центра в различных ситуациях, как известно, является УК. В зависимости от набора переданных ей полномочий она может заниматься реализацией всех жизненно важных для ТЦ процессов, начиная с

обслуживания инженерии здания и заканчивая работой с арендаторами и размещением рекламы, а может лишь устранять последствия технических аварий и заниматься их профилактикой.

Далее представлены формы управления объектом.

ФОРМЫ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Распределение ответственности и полномочий между собственником и управляющей компанией определяется формой сотрудничества и рамками договорных отношений

Asset Management (AM)

Property Management (PM)

Facility Management (FM)



Источник: http://www.rcsc.info/docs/atopshev_rcsc_conference_24.09.pdf

Варианты вознаграждения:

На российском рынке сейчас используется несколько вариантов вознаграждения управляющей компании.

1. В первом случае УК получает фиксированную ставку с квадратного метра площади ТЦ (ее размер варьируется от 15 до 20 долларов с кв. м в год). Размер зависит от набора услуг, предоставляемых собственнику. Но, по опыту, эксплуатация здания стоит в среднем от 20 (регионы) до 100 (в Москве, офисные центры класса А) долларов за кв. м. Кроме этого, если УК занимается продвижением ТЦ, (без грамотно продуманной маркетинговой концепции говорить об успешности ТЦ невозможно в силу большой конкуренции), к стоимости добавляется оплата услуг по продвижению (10–15 долларов за кв. м/год).

Этот тип вознаграждения применяется крайне редко из-за своего очевидного недостатка, — управляющая компания слабо заинтересована в повышении арендных ставок и увеличении дохода собственника, так как это не влияет на размер ее прибыли. Разброс величины вознаграждения варьируется в зависимости от ряда критериев: площади объекта, времени входа управляющей компании на объект, его класса (см. таблицу 1), технических и конструктивных особенностей, «имени» управляющей компании и т.п.

Стоимость эксплуатационных услуг управляющей компании		
Тариф для зданий класса "А" (\$/кв. м в год)	Виды платежей	Тариф для зданий класса "В" (\$/кв. м в год)
30	Техническое обслуживание инженерных систем и кондиционирования, электроосвещения и электрооборудования, пожарной сигнализации и систем оповещения о пожаре	20
5	Техническое обслуживание лифтов	5
5	Обслуживание холодильных машин	5
22	Охрана здания и территории	12
25	Ежедневная уборка здания, территории, вывоз мусора и снега, мытье окон и фасада, детализация и дезинфекция	15
5	Мелкие ремонты, расходные материалы	5
10	Вознаграждение УК	10
100	Итого	70

Источник: <http://www.mtorg.net/public/nagrada-dlya-upravlyayuschej-kompanii>

2. Второй вариант вознаграждения — это процент (25–30 %) от операционных расходов (эксплуатационных и коммунальных расходов и затрат на рекламу и маркетинг). При данной схеме УК заинтересована не уменьшать, а увеличивать расходы собственника.
3. Третий вариант схемы вознаграждения управляющей компании — это процент от финансового результата. Он состоит из трех переменных: 5–10 % УК получает от расчетной базы арендных платежей, согласованной с собственником на основе мастер-плана, до 50 % — от доли превышения базы арендных платежей и 50 % — от доли сэкономленных средств от согласованного бюджета. Таким образом, УК заинтересована поддерживать постоянный пул арендаторов в ТЦ, увеличивать арендные ставки, использовать площади ТЦ наиболее эффективно, а также находить профессиональных и недорогих подрядчиков, не «раздувая» штата обслуживания объекта. «Такой подход ранее чаще применяли на офисном рынке. Но в последние годы стали использовать и при работе УК с торговыми центрами. Этот путь более интересен собственнику, так как УК заинтересована в увеличении доходной части и уменьшении расходной».

Источник информации: <http://www.mtorg.net/public/nagrada-dlya-upravlyayuschej-kompanii>

Оценщик проанализировал различные источники информации по данному вопросу и определил средний показатель ставки процента, которую управляющая компания получает в виде вознаграждения. Данная статья затрат не включена в перечисленные выше статьи и должна быть учтена Оценщиком.

Таблица 8.17 – Расчет ставки вознаграждения управляющей компании

Источник информации	Сведения о ставке	Принимаемое к расчету минимальное значение ставки вознаграждения управляющей компании
http://www.rcsc.info/docs/atopshev_rcsc_conference_24.09.pdf		3%
http://mcbplan.ru/articles/?show=print&id=10360	Доходность: 3–10% от потока дохода на объекте.	3%
http://metragi.ru/arxiv-vyipuskov/2014/06/ot-%C2%ABkarmannyix%C2%BB-uk-%E2%80%93-k-professionalnomu-upravleniyu.html	В большинстве же случаев размер гонорара привязан к площадным характеристикам объекта и размеру арендной ставки. При управлении отдельными ТЦ или бизнес-центрами вознаграждение УК составляет 3–7% от стоимости аренды.	3%
Средняя ставка вознаграждения управляющей компании, от чистого дохода, связанного с арендой помещений		3%

Источник информации: расчет Оценщика

Налоги на добавленную стоимость

Инвестор имеет право на вычеты сумм налога, уплаченного при строительстве объекта. В соответствии с НК РФ вычеты производятся по мере постановки на учет законченного строительством объекта в том месяце, когда по объекту начинает начисляться амортизация, то есть в следующем месяце после ввода его в эксплуатацию.

В целях налогообложения объект считается поставленным на учет, когда все работы по нему завершены, и он принят в эксплуатацию в установленном порядке. Инвестор оформляет и передает в регистрационный орган документы на государственную регистрацию объекта недвижимости, после чего включает его в состав соответствующей амортизационной группы.

Входной НДС по материалам и работам, использованным для строительства, разрешено ставить к зачету лишь после ввода здания в эксплуатацию. Данный факт приводит к тому, что у Инвестора отвлекаются значительные суммы оборотных средств.

Отчетный период настоящих расчетов - полугодие. Налоговый период – до конца строительно-монтажных работ и сдачи объекта в эксплуатацию, затем период возмещения НДС.

Налогом на прибыль облагается сумма экономии главного инвестора по сравнению с фактическими затратами (инвестиционный доход) при реализации части объекта в конце инвестиционной фазы.

8.4.1.5 РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАТРАТ ИНВЕСТОРА

Общий срок реализации проекта принимается равным 6,5 годам, период строительства объекта, в том числе подготовительный этап 3 месяцев до начала строительно-монтажных работ составит 2 года.

Затраты на возведение многофункционального комплекса с подземным гаражом не равномерны на всем протяжении реализации проекта. Затраты на разработку предпроектной и исходно-разрешительной документации, а также затраты на проектные и изыскательские работы Инвестор несет в подготовительный период.

Для начала реализации инвестиционного проекта необходимо получить проект застройки, произвести разработку проекта и рабочей документации, данный этап обычно занимает 6-9 месяцев.

Инвестор ежеквартально осуществляет оплату земельного налога.

Расходы на страхование объекта выплачиваются равномерными платежами, начиная с периода проведения строительных работ.

Осуществление затрат на строительно-монтажные работы прогнозировались в соответствии со сложившейся практикой неравномерного распределения затрат по этапам строительства. Продолжительность строительства и распределение затрат на строительно-монтажные работы определялись в соответствии со СНИП 1.04.03-85.

Календарный график реализации инвестиционного проекта построен с учетом нормативных документов, имеющих в распоряжении оценщика (СНИП 1.04.03-85, МГСН, ФЗ №214-ФЗ и пр.).

Основываясь на прогнозной динамике, распределены затраты на строительные работы по этапам работ и периодам строительства. Распределение сметной стоимости представлено в табл. 8.18.

Таблица 8.18 – Распределение сметной стоимости на строительство комплекса по периодам

Месяц	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
% освоения сметной стоимости накопленным итогом	3	6	10	13	16	20	23	26	29	33	36	39	43	46	49	53	56	59	62	66	69	72	75	79	82	85	88	94	98	100
% освоения сметной стоимости	3	4	6	7	6	6	5	5	10	5	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	

Источник: СНИП 1.04.03-85

Таблица 8.19 – Распределение сметной стоимости на строительство многофункционального комплекса по периодам (руб.)

Этапы реализации инвестиционного проекта	2018 г.		2019 г.				2020 г.				Итого	
	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.		
Затраты на снос имеющихся строений с учетом НДС (18%)	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
Выплата годового земельного налога	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	
Страхование объекта строительства	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	100%
Проектно-изыскательские работы (гл. 12)	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
Строительно-монтажные работы (гл. 2-11)	7%	10%	10%	10%	10%	15%	15%	10%	8%	5%	100%	
Инженерная инфраструктура	0%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	30%	35%	100%	
Сдача объекта ГК	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	100%	
Капитальные затраты на строительство бизнес-центра	0											0
<i>в том числе НДС (18%)</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>НДС (18%) к вычету</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Затраты на снос имеющихся строений с учетом НДС (18%)	9 218 155	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9 218 155
<i>в том числе НДС (18%)</i>	1 406 159	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 406 159
<i>НДС (18%) к вычету</i>	1 406 159	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 406 159
Выплата земельного налога	1 224 848	1 224 848	1 224 848	1 224 848	1 224 848	1 224 848	1 224 848	1 224 848	1 224 848	1 224 848	1 224 848	12 248 475
<i>в том числе НДС (18%)</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>НДС (18%) к вычету</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Выплата земельного налога	1 224 848	1 224 848	1 224 848	1 224 848	1 224 848	1 224 848	1 224 848	1 224 848	1 224 848	1 224 848	1 224 848	12 248 475
Проектно-изыскательские работы (гл. 12), с учетом НДС (18%)	31 040 484	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31 040 484
<i>в том числе НДС (18%)</i>	4 734 989	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4 734 989
<i>НДС (18%) к вычету</i>	4 734 989	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4 734 989
Проектно-изыскательские работы (гл. 12), с учетом НДС (18%)	31 040 484	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31 040 484
Страхование объекта, с учетом НДС (18%)	3 898 805	3 898 805	3 898 805	3 898 805	3 898 805	3 898 805	3 898 805	3 898 805	3 898 805	3 898 805	3 898 805	38 988 049
<i>в том числе НДС (18%)</i>	594 733	594 733	594 733	594 733	594 733	594 733	594 733	594 733	594 733	594 733	594 733	5 947 330
<i>НДС (18%) к вычету</i>	594 733	594 733	594 733	594 733	594 733	594 733	594 733	594 733	594 733	594 733	594 733	5 947 330
Страхование объекта строительства, с учетом	3 898 805	3 898 805	3 898 805	3 898 805	3 898 805	3 898 805	3 898 805	3 898 805	3 898 805	3 898 805	3 898 805	38 988 049

Этапы реализации инвестиционного проекта	2018 г.		2019 г.				2020 г.				Итого
	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	
НДС (18%)											
Строительно-монтажные работы (гл. 2-11), с учетом НДС (18%)	234 622 231	335 174 616	335 174 616	335 174 616	335 174 616	502 761 924	502 761 924	335 174 616	268 139 693	167 587 308	3 351 746 158
<i>в том числе НДС (18%)</i>	35 789 832	51 128 332	51 128 332	51 128 332	51 128 332	76 692 497	76 692 497	51 128 332	40 902 665	25 564 166	511 283 317
<i>НДС (18%) к вычету</i>	35 789 832	51 128 332	51 128 332	51 128 332	51 128 332	76 692 497	76 692 497	51 128 332	40 902 665	25 564 166	511 283 317
Строительно-монтажные работы (гл. 2-11), с учетом НДС (18%)	234 622 231	335 174 616	335 174 616	335 174 616	335 174 616	502 761 924	502 761 924	335 174 616	268 139 693	167 587 308	3 351 746 158
Инженерная инфраструктура, с учетом НДС (18%)	0	23 392 830	23 392 830	23 392 830	23 392 830	23 392 830	23 392 830	23 392 830	140 356 978	163 749 808	467 856 594
<i>в том числе НДС (18%)</i>	0	3 568 398	3 568 398	3 568 398	3 568 398	3 568 398	3 568 398	3 568 398	21 410 388	24 978 786	71 367 961
<i>НДС (18%) к вычету</i>	0	3 568 398	3 568 398	3 568 398	3 568 398	3 568 398	3 568 398	3 568 398	21 410 388	24 978 786	71 367 961
Инженерная инфраструктура, с учетом НДС (18%)	0	23 392 830	23 392 830	23 392 830	23 392 830	23 392 830	23 392 830	23 392 830	140 356 978	163 749 808	467 856 594
Сдача объекта ГК, с учетом НДС (18%)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 260 250	3 260 250
<i>в том числе НДС (18%)</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	497 326	497 326
<i>НДС (18%) к вычету</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	497 326	497 326
Сдача объекта ГК, с учетом НДС (18%)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 260 250	3 260 250
Итого, с учетом НДС (18%)	280 004 522	363 691 098	363 691 098	363 691 098	363 691 098	531 278 406	531 278 406	363 691 098	413 620 323	339 721 018	3 914 358 165

Источник информации: расчет Оценщика

В связи с тем, что период строительства будет растянут по времени на 2,5 года, то при расчете затрат понесенных инвестором на возведение объектов необходимо учесть рост цен на строительно-монтажные работы. Темп роста цен на строительно-монтажные работы определялся Оценщиками на основе прогнозов представленных в сборнике КО-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск № 103, апрель 2018 год.

Таблица 8.20 – Темп роста цен на строительно-монтажные работы

Месяц, год	Прирост цен, % в квартал	Прирост цен в квартал	
Март 2018	1,436	1,01436	1,0144
Июнь 2018	1,415	1,01415	1,0142
Сентябрь 2018	1,396	1,01396	1,0140
Декабрь 2018	1,376	1,01376	1,0138
Март 2019	1,358	1,01358	1,0136
Июнь 2019	1,340	1,01340	1,0134
Сентябрь 2019	1,322	1,01322	1,0132
Декабрь 2019	1,305	1,01305	1,0130
Март 2020	1,288	1,01288	1,0129
Июнь 2020	1,271	1,01271	1,0127
Сентябрь 2020	1,256	1,01256	1,0126
Декабрь 2020	1,240	1,01240	1,0124
Март 2021	1,225	1,01225	1,0122
Июнь 2021	1,210	1,01210	1,0121
Сентябрь 2021	1,195	1,01195	1,0120
Декабрь 2021	1,181	1,01181	1,0118

Источник информации: Сборник КО-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск № 103, апрель 2018 год

Основываясь на прогнозной динамике, затраты на строительные работы распределены по периодам строительства. Расчет представлен в табл. 8.21.

Таблица 8.21 – Распределение затрат на период реализации проекта с учетом темпа роста цен на строительство

Объекты строительства	2018 г.		2019 г.				2020 г.				Итого
	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	
Темп роста цен											
Ежеквартальный темп роста цен СМР	1,0140	1,0138	1,0136	1,0134	1,0132	1,0130	1,0129	1,0127	1,0126	1,0124	
Совокупный темп роста цен СМР	1,014	1,028	1,042	1,056	1,070	1,084	1,098	1,112	1,126	1,014	
Итого инвестиционные затраты на реализацию инвестиционного проекта с учетом темпа роста цен	283 766 747	373 840 153	378 914 680	383 989 208	389 063 735	575 802 905	583 223 655	404 287 318	465 582 153	344 317 060	4 182 787 615
Капитальные затраты на строительство бизнес-центра	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Затраты на снос имеющихся строений с учетом НДС (18%)	9 218 155	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9 218 155
Выплата земельного налога	1 224 848	1 224 848	1 224 848	1 224 848	1 224 848	1 224 848	1 224 848	1 224 848	1 224 848	1 224 848	12 248 475
Проектно-изыскательские работы (гл. 12), с учетом НДС (18%)	31 473 710	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31 473 710
Страхование объекта строительства, с учетом НДС (18%)	3 953 220	4 007 971	4 062 555	4 117 138	4 171 721	4 226 305	4 280 888	4 335 471	4 390 054	3 951 742	41 497 066
Строительно-монтажные работы (гл. 2-11), с учетом НДС (18%)	237 896 814	344 559 505	349 251 950	353 944 394	358 636 839	544 993 925	552 032 592	372 714 173	301 925 294	169 862 779	3 585 818 266
Инженерная инфраструктура, с учетом НДС (18%)	0	24 047 829	24 375 329	24 702 828	25 030 328	25 357 827	25 685 327	26 012 827	158 041 957	165 973 174	499 227 426
Сдача объекта ГК	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 304 517	3 304 517

Источник информации: расчет Оценщика

8.4.1.6 РАСЧЕТ ПОСТУПЛЕНИЙ ПО ПРОЕКТУ

Определение поступлений инвестора по инвестиционному проекту проводилось на основании анализа рынка аренды офисных площадей, торговых помещений, площадей под гостиницы, площадей под фитнес с бассейном, машиномест г. Москвы.

Расчет текущей стоимости

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

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, прежде всего, по местоположению, виду использования и физическим характеристикам.

При расчёте стоимости использовались следующие параметры:

1. Единицей сравнения объекта оценки и объектов-аналогов является квадратный метр, как общепринятая величина на рынке подобных объектов. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке жилой и коммерческой недвижимости. Подтверждением этому являются тексты объявлений предложений о продаже коммерческой недвижимости в Москве, где в большинстве случаев указывается стоимость всего объекта с указанием площади и указанием стоимости одного квадратного метра (<http://www.rosrealt.ru/>, <http://realty.dmir.ru/>, <http://www.cian.ru/>, <http://www.avito.ru/>), а также аналитические статьи и обзоры (<http://www.knightfrank.ru/>, <http://blackwood.ru/>, <http://www.peresvet.ru/>).

2. Для отбора объектов-аналогов использовались предложения – публичные оферты, размещённые на общедоступных средствах информационного обеспечения.

Согласно статье 435 ГК РФ публичная оферта – адресованное неопределённому кругу лиц и содержащее все существенные условия договора предложение, из которого усматривается воля оферента заключить договор на указанных в предложении условиях с любым, кто отзовётся. Лицо, совершившее необходимые действия в целях акцепта публичной оферты (например, приславшее заявку на соответствующие товары), вправе требовать от оферента исполнения договорных обязательств. Публичной офертой считается реклама товара или услуги в СМИ, то есть обращение к неопределённому кругу лиц.

Использование цен предложений, а не сделок, обусловлено тем фактом, что при публикации цен сделок (например, в Базе данных Росреестра) не представляются сведения о характеристиках объектов, оказывающих существенное влияние на их стоимость, в связи, с чем Оценщик не может проанализировать сопоставимость объектов с оцениваемым объектом и ввести необходимые корректировки.

С другой стороны, максимальное количество информации доступно об объектах, выставляемых на продажу, поскольку и продавцы, и посредники заинтересованы в поисках покупателя. В сложившейся ситуации Оценщик принял решение ориентироваться на цены предложения, как позволяющие провести максимально детальный анализ объектов-аналогов.

3. При согласовании результатов корректирования стоимости за единицу сравнения использовалась средневзвешенная величина, так как полученная таким образом стоимость отражает меньший вклад объекта-аналога в конечный результат при большом количестве применённых к объекту – аналогу корректировок.

Объекты-аналоги, используемые в расчёте, представлены в нижеследующих таблицах.

Таблица 8.22 – Описание объектов-аналогов (аренда помещения офисного назначения)

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Дата предложения	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Вид права	права требования	права требования	права требования	права требования	права требования
	г. Москва, Ленинградский пр-т 31а / 1	г. Москва, Лужнецкая набережная 2/4 / 4	г. Москва, Мира проспект 102 / 1	г. Москва, Средний Тишинский переулок 28	г. Москва, Хорошёвское шоссе 32 / А
Площадь, кв.м.	202,0	252,0	109,7	486,0	47,0
Рыночная ставка арендной платы с учетом НДС, руб.	25 000	23 000	26 500	25 460	26 000
Описание	<p>Бизнес-центр «Монарх» имеет богатое техническое оснащение, это приточно-вытяжная вентиляция, центральное кондиционирование, центральное отопление, пожарная сигнализация и система пожаротушения, независимый источник энергоснабжения и четырнадцать скоростных лифтов. Для арендаторов, которые являются автовладельцами, БЦ располагает многоуровневой подземной парковкой на 850 мест и наземной парковкой на 90 мест. Развитая инфраструктура включает в себя ресторан, кафе, столовую, гостиничный комплекс, фитнес-центр, отделения банков, салон красоты, туристическое агентство, школу танцев и магазины. В аренду предлагаются высококачественные площади с возможностью перепланировки и отделки под арендатора. Аренда здесь станет хорошим вариантом для front-офиса крупной компании. В арендную ставку включены коммунальные услуги и НДС.</p>	<p>Бизнес-центр «Арт Плаза» класса «В+» сдаёт в аренду благоустроенные офисные помещения. Здание находится в районе Хамовники ЦАО. Отличная транспортная доступность достигается за счёт близости центральных городских магистралей: ТТК, Комсомольского проспекта, Хамовнического вала, Лужнецкой и Фрунзенской набережных. В нескольких минутах ходьбы располагаются станции метро «Спортивная», «Ленинский проспект» и др. Из окон здания открываются потрясающие виды на набережную Москварики, Воробьёвы горы, Андреевский монастырь, Президиум Российской Академии Наук и Нескучный сад. «Арт Плаза» – это отличная площадка для успешного ведения бизнеса и проведения деловых встреч на высоком уровне. В аренду предлагаются высококачественные площади с возможностью перепланировки и отделки под арендатора. Аренда здесь станет хорошим вариантом для front-офиса крупной компании. В арендную ставку включены коммунальные услуги и НДС.</p>	<p>Бизнес-центр «Парк Мира» представляет собой современный многофункциональный деловой комплекс, отвечающий требованиям класса «В+». Находится офисный центр в Алексеевском районе Северо-Восточного административного округа Москвы. Панорамное остекление фасада обеспечивает внутреннее пространство максимальным количеством естественного освещения. Оборудованы несколько просторных входных групп. Бизнес-центр «Парк Мира» является отличной деловой площадкой с комфортабельными офисами, современным техническим оснащением и разнообразной инфраструктурой. В аренду предлагаются высококачественные площади с возможностью перепланировки и отделки под арендатора. Аренда здесь станет хорошим вариантом для front-офиса крупной компании. В арендную ставку включены коммунальные услуги и НДС.</p>	<p>Бизнес-центр «Чайка Плаза II» – это современный деловой комплекс престижного класса «В+». Находится офисный центр в одном из наиболее индустриально развитых районов Москвы – Пресненском ЦАО. По уровню оснащения необходимыми коммуникациями комплекс полностью соответствует стандартам своего класса. Для удобства передвижения функционируют пассажирские лифты. Автовладельцы смогут воспользоваться наземным паркингом, рассчитанным на 100 машиномест. Имеющиеся оптоволоконные коммуникации позволяют предоставить арендаторам выделенные линии интернет и возможность установки неограниченного количества телефонных линий. Организована работа кафе и ресторана. Безопасность сотрудников и посетителей БЦ поддерживается круглосуточной охраной. Разномеражные офисы полностью готовы к въезду арендаторов. В просторных помещениях выполнен современный и качественный евроремонт. В стоимость аренды уже включены коммунальные услуги и НДС.</p>	<p>Бизнес-центр «Солид-Кама» класса «В+» является современным офисным комплексом общей площадью 21 000 кв. м. Расположен деловой центр в Хорошёвском районе САО. На прилегающей территории красивого здания выполнен ландшафтный дизайн. В вестибюле делового комплекса расположены пропускной пункт и стойка ресепшен. По уровню оснащения необходимыми коммуникациями комплекс полностью соответствует стандартам своего класса. Паркинг на 330 машиномест позволит оставить автомобиль на время работы. Оборудован конференц-зал вместимостью до 70 человек. Объекты богатой инфраструктуры предоставляют необходимые услуги как для работы, так и отдыха. В аренду предлагаются высококачественные площади с возможностью перепланировки и отделки под арендатора. Аренда здесь станет хорошим вариантом для front-офиса крупной компании. В арендную ставку включены коммунальные услуги и НДС.</p>
Источник информации	https://bcinform.moscow/biznes-centry/monarh.html	https://bcinform.moscow/biznes-centry/nalyzhnetskoy.html	https://bcinform.moscow/biznes-centry/park-mira.html	https://bcinform.moscow/biznes-centry/chaika-plaza-ii.html	https://bcinform.moscow/biznes-centry/solid-kama.html

Источник информации: данные открытых источников

Таблица 8.23 – Расчет текущей рыночной стоимости аренды офисных помещений

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена продажи (предложения)	руб.	?	25 000	23 000	26 500	25 460	26 000
Общая площадь	кв.м	1	202	252	109,7	486	47
Цена продажи (предложения)	руб./кв.м		25 000	23 000	26 500	25 460	26 000
1. Качество прав							
1.1. Обременение		отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		25 000	23 000	26 500	25 460	26 000
1.2. Качество прав на земельный участок в составе объекта		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%
Скорректированная цена	руб./кв.м		25 000	23 000	26 500	25 460	26 000
2. Условия финансирования							
		За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		25 000	23 000	26 500	25 460	26 000
3. Особые условия							
		с НДС и ОП	с НДС и ОП	с НДС и ОП	с НДС и ОП	с НДС и ОП	с НДС и ОП
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		25 000	23 000	26 500	25 460	26 000
4. Условия рынка							
4.1. Изменение цен во времени		14 августа 2018 г.	14 августа 2018 г.	14 августа 2018 г.	14 августа 2018 г.	14 августа 2018 г.	14 августа 2018 г.
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		25 000	23 000	26 500	25 460	26 000
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки		Уторговывание возможно	Уторговывание возможно	Уторговывание возможно	Уторговывание возможно	Уторговывание возможно	Уторговывание возможно
Корректировка, %			-4%	-4%	-4%	-4%	-4%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		24 000	22 080	25 440	24 442	24 960
5. Местоположение							
5.1. Престижность района		средняя	средняя	средняя	средняя	средняя	средняя
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
5.2. Расположение относительно основных транспортных магистралей		Удобное для размещения офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения (1-ая линия домов)	Удобное для размещения офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения (1-ая линия домов)	Удобное для размещения офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения (1-ая линия домов)	Удобное для размещения офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения (1-ая линия домов)	Удобное для размещения офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения (1-ая линия домов)	Удобное для размещения офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения (1-ая линия домов)
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
5.3. Транспортная доступность для личного и наземного		Хорошая транспортная доступность					

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
<i>общественного транспорта</i>		общественным транспортом.					
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
<i>5.4. Функциональная зона (окружение объекта)</i>		Многофункциональная общественная зона					
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
6. Физические характеристики							
<i>6.1. Общая площадь</i>		1	202	252	109,7	486	47
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
<i>6.2. Техническое состояние</i>		Новое здание	Хорошее (износ до 10%)				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
<i>6.3. Класс отделки помещений</i>		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
<i>6.4. Состояние отделки помещений</i>		Не требует ремонта					
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
<i>6.5. Класс инженерного оборудования</i>		Современное отечественное	Современное отечественное	Современное отечественное	Современное отечественное	Современное импортное	Современное импортное
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
<i>6.6. Состояние инженерного оборудования</i>		Не требует замены					
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
7. Экономические характеристики							
<i>7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ</i>		Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ	Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ	Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ	Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ	Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ	Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
8. Сервис и дополнительные характеристики							
<i>8.1. Телекоммуникации</i>		Опτικο-волоконные линии					
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
<i>8.2. Обеспеченность коммунальными услугами</i>		Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей	Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей	Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей	Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей	Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей	Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
<i>8.3. Наличие парковки</i>		Гостевая парковка перед зданием					
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
<i>8.4. Наличие неотделимых улучшений</i>		Неотделимые улучшения присутствуют					
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Выводы							
Общая чистая коррекция, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		24 000	22 080	25 440	24 442	24 960
Общая валовая коррекция, %			0%	0%	0%	0%	0%
Весомость			0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000
Коэффициент весомости			0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
Коэффициент вариации скорректированных цен		5,43%	Выборка однородна. Коэффициент вариации до 33%				
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода с учетом НДС и округления	руб./кв.м		24 184				
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода без учета НДС	руб./кв.м		20 495				

Источник информации: расчеты Оценщика

Таблица 8.24 – Описание объектов-аналогов (аренда помещения торгового назначения)

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Дата предложения	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Вид права	права собственности	права собственности	права собственности	права собственности
	Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Авиаконструктора Микояна, 12	Москва, Северный (САО) округ, Ленинградский пр. 31, стр А.	г. Москва, Большой Саввинский переулок 12	г Москва, пр-кт Маршала Жукова, д 23
Площадь, кв.м.	534,0	1 000,0	959,8	338,4
Рыночная ставка арендной платы с учетом НДС, руб.	26 000	24 000	25 000	28 800
Описание	СОБСТВЕННИК. Предлагается магазин, ресторан, в корпусе "А" от 250 до 534 кв.м на 1 этаже, с собственной зоной разгрузки на -1 этаже. Ставка от 26000 р/кв.м./год включая Эксплуатационные расходы, УСН. (Бывшее помещение Перекрестка Экспресс). Часы работы отдела аренды: 10:00 18:00. Представитель на объекте. Инфраструктура включает в себя Корпоративные автобусы, Рестораны, Корпоративная столовая, Охрана, Доступ 24/7, 2-уровневая подземная парковка, наземная парковка, Собственная управляющая и эксплуатирующая организация, Зал для мероприятий, Кофейня, Reception, 14 лифтов, Магазин цветов, Магазин, ТЦ "АВИАПАРК" в пешей доступности и многое другое. БЦ "ЛИНКОР", НДС включен	Здание расположено на Ленинградском проспекте. Удобный доступ к Третьему транспортному кольцу, аэропорту Шереметьево, основным магистралям города. Новый офисный комплекс включает в себя 36-этажное здание класса А, отель "Ренессанс", спортивный клуб, детский клуб, торговые площади. Москва, Северный (САО) округ, Ленинградский пр. 31, стр А. Арендная ставка: 24 000 руб/м2 в год (вкл. ОПЕХ). Без комиссии. Возможно обсуждение арендной ставки. Помещение находится на первом этаже, имеется отдельный вход. Подходит под торговую площадь, клиентский офис.	Бизнес-центр Московский Шёлк - принадлежит к офисным зданиям класса В, расположен на улице Большой Саввинский переулок 12 рядом с метро Спортивная, Фрунзенская. Здание построено в 2009 году и имеет общую площадь 33772 м2, для аренды коммерческой недвижимости используется 18477 м2. Арендаторам доступна вся необходимая инфраструктура: парковка на 262 машиномест есть гостевая парковка, гибкий по документам, кафе и столовая, вендинговые автоматы и банкоматы, приточно-вытяжная вентиляция, полное кондиционирование. Осуществляется уборка МОП, электроэнергия Не включена в стоимость, провайдеров интернет и телефонии 2. Бизнес-центр относится к налоговой № 7704.	Предлагаем в аренду торговую площадь на первом этаже в ТЦ Московские товары. Площадь 338,4 кв.м. После ремонта. Открытая планировка. Расположение на первой линии, интенсивный пешеходный трафик, бесплатная парковка. Зарекомендованное годами место под магазин. Прямая аренда от собственника, без комиссии и посредников
Источник информации	https://www.cian.ru/rent/commercial/186174830/	https://www.cian.ru/rent/commercial/186879997/	https://bazametrov.ru/bc/moskovskiy-shelk	https://bazametrov.ru/offers/148204794

Источник: данные открытых источников

Таблица 8.25 – Расчет текущей рыночной стоимости аренды торговых помещений

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Цена продажи (предложения)	руб.	?	26 000	24 000	25 000	28 800
Общая площадь	кв.м	1	534	1000	959,8	338,4
Цена продажи (предложения)	руб./кв.м		26 000	24 000	25 000	28 800
1. Качество прав						
1.1. Обременение		отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		26 000	24 000	25 000	28 800
1.2. Качество прав на земельный участок в составе объекта		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%
Скорректированная цена	руб./кв.м		26 000	24 000	25 000	28 800

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
2. Условия финансирования		За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		26 000	24 000	25 000	28 800
3. Особые условия		с НДС и ОР	с НДС и ОР	с НДС и ОР	с НДС и ОР	с НДС и ОР
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		26 000	24 000	25 000	28 800
4. Условия рынка						
4.1. Изменение цен во времени		14 августа 2018 г.	14 августа 2018 г.	14 августа 2018 г.	14 августа 2018 г.	14 августа 2018 г.
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		26 000	24 000	25 000	28 800
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			Уторговывание возможно	Уторговывание возможно	Уторговывание возможно	Уторговывание возможно
Корректировка, %			-4%	-4%	-4%	-4%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		24 960	23 040	24 000	27 648
5. Местоположение						
5.1. Престижность района		средняя	средняя	средняя	средняя	средняя
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
5.2. Расположение относительно основных транспортных магистралей		Удобное для размещения офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения (1-ая линия домов)	Удобное для размещения офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения (1-ая линия домов)	Удобное для размещения офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения (1-ая линия домов)	Удобное для размещения офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения (1-ая линия домов)	Удобное для размещения офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения (1-ая линия домов)
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
5.3. Транспортная доступность для личного и наземного общественного транспорта		Хорошая транспортная доступность общественным транспортом.	Хорошая транспортная доступность общественным транспортом.	Хорошая транспортная доступность общественным транспортом.	Хорошая транспортная доступность общественным транспортом.	Хорошая транспортная доступность общественным транспортом.
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
5.4. Пешеходная доступность от ближайшей станции метро и остановки общественного наземного транспорта		отличная - до 10 мин. Пешком	отличная - до 10 мин. Пешком	отличная - до 10 мин. Пешком	отличная - до 10 мин. Пешком	отличная - до 10 мин. Пешком
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
5.4. Функциональная зона (окружение объекта)		Многофункциональная общественная зона	Многофункциональная общественная зона	Многофункциональная общественная зона	Многофункциональная общественная зона	Многофункциональная общественная зона
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
6. Физические характеристики						
6.1. Общая площадь		1	534	1000	959,8	338,4
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
6.2. Техническое состояние		Новое здание	Хорошее (износ до 10%)	Хорошее (износ до 10%)	Хорошее (износ до 10%)	Хорошее (износ до 10%)

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
6.3. Класс отделки помещений		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
6.4. Состояние отделки помещений		Не требует ремонта	Не требует ремонта	Не требует ремонта	Не требует ремонта	Не требует ремонта
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
6.5. Класс инженерного оборудования		Современное отечественное	Современное отечественное	Современное отечественное	Современное отечественное	Современное импортное
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
6.6. Состояние инженерного оборудования		Не требует замены	Не требует замены	Не требует замены	Не требует замены	Не требует замены
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
7. Экономические характеристики						
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ		Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ	Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ	Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ	Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ	Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
8. Сервис и дополнительные характеристики						
8.1. Телекоммуникации		Оптико-волоконные линии	Оптико-волоконные линии	Оптико-волоконные линии	Оптико-волоконные линии	Оптико-волоконные линии
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
8.2. Обеспеченность коммунальными услугами		Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей	Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей	Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей	Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей	Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
8.3. Наличие парковки		Гостевая парковка перед зданием				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
8.4. Наличие неотделимых улучшений		Неотделимые улучшения присутствуют	Неотделимые улучшения присутствуют	Неотделимые улучшения присутствуют	Неотделимые улучшения присутствуют	Неотделимые улучшения присутствуют
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Выводы						
Общая чистая коррекция, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		24 960	23 040	24 000	27 648
Общая валовая коррекция, %			0%	0%	0%	0%
Коэффициент весомости			0,25	0,25	0,25	0,25
Коэффициент вариации скорректированных цен		8,27%	Выборка однородна. Коэффициент вариации до 33%			
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода с учетом НДС и округления	руб./кв.м		24 912			
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода без учета НДС	руб./кв.м		21 112			

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 8.26 – Описание объектов-аналогов (аренда помещения под фитнес)

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Дата предложения	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Вид права	права собственности	права собственности	права собственности	права собственности
	г. Москва, ул. Архитектора Власова, ст. м. Профсоюзная	г. Москва, пр-т Вернадского, ст. м. Проспект Вернадского	г. Москва, Варшавское шоссе, д. 33, ст. м Нагатинская	г. Москва, Графский пер., ст. м. Алексеевская
Площадь, кв.м.	227,0	200,0	579,0	932,0
Рыночная ставка арендной платы с учетом НДС, руб. /кв. м/год	12 000	12 700	12 000	13 500
Описание	Функциональное назначение: фитнес - центр, спортивный зал, ПСН. Качество отделки – простая отделка, не требуется проведение ремонтных работ. Этаж расположения - надземный. Высота потолков до 4 м. Инженерные коммуникации: водоснабжение, канализация, электричество, отопление – состояние хорошее. Система пожарно-охранной сигнализации, приточно-вытяжная вентиляция. БЦ	Функциональное назначение: фитнес - центр, спортивный зал, ПСН. Качество отделки – простая отделка, не требуется проведение ремонтных работ. Этаж расположения - надземный. Высота потолков до 4 м. Инженерные коммуникации: водоснабжение, канализация, электричество, отопление – состояние хорошее. Система пожарно-охранной сигнализации, приточно-вытяжная вентиляция. БЦ	Предлагается помещение под фитнес 579 кв.м, 2 этаж с отдельным входом, свободная планировка, потолки 4 м. Парковка возле здания. Прямая аренда, стоимость 579 000 рублей в месяц, БЦ	Сдается в аренду ПСН площадью 931,5 м2 на 1-2 этаже в бизнес-центре класса А "Чайка Плаза 1", расположенном в 5 минут пешком от метро Алексеевская. Планировка: смешанная. Состояние помещения: с ремонтом. Провайдеры: ГарсТелеком. Техническое оснащение: приточно-вытяжная вентиляция, отопление, кондиционирование, энергоснабжение. Безопасность: круглосуточная охрана, видеонаблюдение. Условия аренды: прямой договор аренды
Источник информации	https://www.apex-realty.ru/view.php?id=187058	https://www.apex-realty.ru/view.php?id=236556	http://www.makler.su/arendaview_komm.asp?anketa_id=375938	http://www.makler.su/arendaview_komm.asp?anketa_id=372415

Источник: данные открытых источников

Таблица 8.27 – Расчет текущей рыночной стоимости аренды помещений под фитнес

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Цена продажи (предложения)	руб.	?	12 000	12 700	12 000	13 500
Общая площадь	кв.м	1	227	200	579	932
Цена продажи (предложения)	руб./кв.м		12 000	12 700	12 000	13 500
1. Качество прав						
1.1. Обременение		отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		12 000	12 700	12 000	13 500
1.2. Качество прав на земельный участок в составе объекта		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%
Скорректированная цена	руб./кв.м		12 000	12 700	12 000	13 500
2. Условия финансирования		За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		12 000	12 700	12 000	13 500

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
3. Особые условия		с НДС и ОП				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		12 000	12 700	12 000	13 500
4. Условия рынка						
4.1. Изменение цен во времени		14 августа 2018 г.				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		12 000	12 700	12 000	13 500
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			Уторговывание возможно	Уторговывание возможно	Уторговывание возможно	Уторговывание возможно
Корректировка, %			-4%	-4%	-4%	0%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		11 520	12 192	11 520	13 500
5. Местоположение						
5.1. Престижность района		средняя	средняя	средняя	средняя	средняя
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
5.2. Расположение относительно основных транспортных магистралей		Удобное для размещения офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения (1-ая линия домов)	Удобное для размещения офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения (1-ая линия домов)	Удобное для размещения офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения (1-ая линия домов)	Удобное для размещения офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения (1-ая линия домов)	Удобное для размещения офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения (1-ая линия домов)
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
5.3. Транспортная доступность для личного и наземного общественного транспорта		Хорошая транспортная доступность общественным транспортом.				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
5.4. Пешеходная доступность от ближайшей станции метро и остановки общественного наземного транспорта		отличная - до 10 мин. пешком				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
5.4. Функциональная зона (окружение объекта)		Многофункциональная общественная зона				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
6. Физические характеристики						
6.1. Общая площадь		1	227	200	579	932
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
6.2. Техническое состояние		Новое здание	Хорошее (износ до 10%)			
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
6.3. Класс отделки помещений		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
6.4. Состояние отделки помещений		Не требует ремонта				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
6.5. Класс инженерного оборудования		Современное отечественное	Современное отечественное	Современное отечественное	Современное отечественное	Современное импортное
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
6.6. Состояние инженерного оборудования		Не требует замены				

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
7. Экономические характеристики						
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ		Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ	Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ	Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ	Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ	Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
8. Сервис и дополнительные характеристики						
8.1. Телекоммуникации		Опτικο-волоконные линии	Опτικο-волоконные линии	Опτικο-волоконные линии	Опτικο-волоконные линии	Опτικο-волоконные линии
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
8.2. Обеспеченность коммунальными услугами		Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей	Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей	Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей	Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей	Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
8.3. Наличие парковки		Гостевая парковка перед зданием				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
8.4. Наличие неотделимых улучшений		Неотделимые улучшения присутствуют	Неотделимые улучшения присутствуют	Неотделимые улучшения присутствуют	Неотделимые улучшения присутствуют	Неотделимые улучшения присутствуют
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Выводы						
Общая чистая коррекция, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		11 520	12 192	11 520	13 500
Общая валовая коррекция, %			0%	0%	0%	0%
Коэффициент весомости			0,25	0,25	0,25	0,25
Коэффициент вариации скорректированных цен		7,95%	Выборка однородна. Коэффициент вариации до 33%			
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода с учетом НДС и округления	руб./кв.м		12 183			
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода без учета НДС	руб./кв.м		10 325			

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 8.28 – Объекты предложения (машиноместо)

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Дата предложения	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Вид права	права собственности	права собственности	права собственности	права собственности	права собственности
Местоположение	г. Москва, Головинский район, Водный II	Москва, САО, р-н Аэропорт, Большой Коптевский проезд, 10К2	Москва, САО, р-н Хорошевский, Ходынский бул., 2	Москва, САО, р-н Хорошевский, Ходынский бул., 2	Москва, САО, р-н Хорошевский, Ходынский бул., 9Б
Площадь, кв.м.	15,0	16,0	18,0	15,0	18
Рыночная ставка арендной платы с учетом НДС, руб./мм/мес	7 000	6 000	5 600	6 429	6 667
Описание	Сдается машиноместо на охраняемой подземной парковке ЖК "Водный". 3-ий подземный уровень. Рядом с корпусом 1. Всего 60 шагов до лифтов. Вход во все корпуса в легкой доступности. Номер Парковочных мест 3114 и 3116	сдается машино-место в подземном паркинге	Сдается машино место 394 около лифта в ЖК Лайнер, под секцией И. Въезд по электронной метке.	На длительный срок сдается недорого в аренду машиноместо в подземном паркинге напротив ЖК "Лайнер". В 4 мин пешком метро ЦСКА и ТЦ Авиапарк. Круглосуточная охрана, свет, отопление, видеонаблюдение, Коммунальные платежи уже все включены. Недорого, удобный въезд/выезд.	Сдается машиноместо на длительный срок в подземном гараже дома Ходынский бульвар,9
Источник информации	https://www.cian.ru/rent/commercial/185469678/	https://www.cian.ru/rent/commercial/191979096/	https://www.cian.ru/rent/commercial/169583302/	https://www.cian.ru/rent/commercial/191934455/	https://www.cian.ru/rent/commercial/192330241/

Источник: данные открытых источников

Таблица 8.29 – Расчет текущей рыночной стоимости аренды помещений подземной автостоянки (машиноместа)

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена продажи (предложения)	руб.	?	7 000	6 000	5 600	6 429	6 667
Общая площадь,	кв.м	1	15	16	18	15	18
Цена продажи (предложения)	руб./мм/мес.		7 000	6 000	5 600	6 429	6 667
1. Качество прав							
1.1. Обременение		отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./мм/мес.		7 000	6 000	5 600	6 429	6 667
1.2. Качество прав на земельный участок в составе объекта		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%
Скорректированная цена	руб./мм/мес.		7 000	6 000	5 600	6 429	6 667
2. Условия финансирования		За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты					
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./мм/мес.		7 000	6 000	5 600	6 429	6 667
3. Особые условия		с НДС и ОП	с НДС и ОП	с НДС и ОП	с НДС и ОП	с НДС и ОП	с НДС и ОП
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./мм/мес.		7 000	6 000	5 600	6 429	6 667
4. Условия рынка							
4.1. Изменение цен во времени		14 августа 2018 г.	14 августа 2018 г.	14 августа 2018 г.	14 августа 2018 г.	14 августа 2018 г.	14 августа 2018 г.
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена	руб./мм/мес.		7 000	6 000	5 600	6 429	6 667
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			Уторговывание возможно	Уторговывание возможно	Уторговывание возможно	Уторговывание возможно	Уторговывание возможно
Корректировка, %			-7%	-7%	-7%	-7%	-7%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./мм/мес.		6 510	5 580	5 208	5 979	6 200
5. Местоположение							
5.1. Престижность района		средняя	средняя	средняя	средняя	средняя	средняя
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
5.2. Расположение относительно основных транспортных магистралей		Удобное для размещения офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения (1-ая линия домов)					
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
5.3. Транспортная доступность для личного и наземного общественного транспорта		Хорошая транспортная доступность общественным транспортом.	Хорошая транспортная доступность общественным транспортом.	Хорошая транспортная доступность общественным транспортом.	Хорошая транспортная доступность общественным транспортом.	Хорошая транспортная доступность общественным транспортом.	Хорошая транспортная доступность общественным транспортом.
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
5.4. Функциональная зона (окружение объекта)		Многофункциональная общественная зона	Многофункциональная общественная зона	Многофункциональная общественная зона	Многофункциональная общественная зона	Многофункциональная общественная зона	Многофункциональная общественная зона
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
6. Физические характеристики							
6.1. Общая площадь		1	15	16	18	15	18
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
6.2. Техническое состояние		Новое здание	Хорошее (износ до 10%)	Хорошее (износ до 10%)	Хорошее (износ до 10%)	Хорошее (износ до 10%)	Хорошее (износ до 10%)
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
6.3. Класс отделки помещений		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
6.4. Состояние отделки помещений		Не требует ремонта	Не требует ремонта	Не требует ремонта	Не требует ремонта	Не требует ремонта	Не требует ремонта
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
6.5. Класс инженерного оборудования		Современное отечественное	Современное отечественное	Современное отечественное	Современное отечественное	Современное импортное	Современное импортное
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
6.6. Состояние инженерного оборудования		Не требует замены	Не требует замены	Не требует замены	Не требует замены	Не требует замены	Не требует замены
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
7. Экономические характеристики							
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ		Использование объекта до и после продажи соответствует принципу	Использование объекта до и после продажи соответствует принципу	Использование объекта до и после продажи соответствует принципу	Использование объекта до и после продажи соответствует принципу	Использование объекта до и после продажи соответствует принципу	Использование объекта до и после продажи

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
		НЭИ	НЭИ	НЭИ	НЭИ	НЭИ	соответствует принципу НЭИ
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
8. Сервис и дополнительные характеристики							
8.1. Телекоммуникации		Опτικο-волоконные линии	Опτικο-волоконные линии	Опτικο-волоконные линии	Опτικο-волоконные линии	Опτικο-волоконные линии	Опτικο-волоконные линии
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
8.2. Обеспеченность коммунальными услугами		Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей	Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей	Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей	Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей	Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей	Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
8.3. Наличие парковки		Гостевая парковка перед зданием					
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
8.4. Наличие неотделимых улучшений		Неотделимые улучшения присутствуют	Неотделимые улучшения присутствуют	Неотделимые улучшения присутствуют	Неотделимые улучшения присутствуют	Неотделимые улучшения присутствуют	Неотделимые улучшения присутствуют
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Выводы							
Общая чистая коррекция, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./мм/мес.		6 510	5 580	5 208	5 979	6 200
Общая валовая коррекция, %			0%	0%	0%	0%	0%
Коэффициент весомости			0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
Коэффициент вариации скорректированных цен		8,88%	Выборка однородна. Коэффициент вариации до 33%				
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода с учетом НДС и округления	руб./мм/мес.		5 895				
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода без учета НДС	руб./мм/мес.		4 996				
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода без учета НДС	руб./мм/год		59 949				

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 8.30 – Объекты предложения (помещения под гостиницу)

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Дата предложения	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Вид права	права требования	права требования	права требования	права требования
	г. Москва, ул. Малая Никитская, ст. м. Баррикадная	г. Москва, ул. 3-я Песчаная ул., 2а, Ближайшие действующие ст. метро: - Сокол (1,5 км), - Полежаевская (2,2 км), - Аэропорт (2,2 км), - Динамо (2,8 км)	Москва, Северный (CAO) округ, Ленинградский пр. 31, стр А.Метро: Динамо	г. Москва, Сущевский вал, д. 31, стр. 2, первой линии улицы Сущевский вал, входящей в состав одной из самых значимых автомагистралей столицы - Третьего Транспортного Кольца. В зоне пешеходной доступности две станции метро - "Савеловская" и "Марьяна Роцца".
Площадь, кв.м.	3 500,0	1 470,0	1 000,0	1 642,3
Рыночная ставка арендной платы с учетом НДС, руб.	24 000	25 956	24 000	22 892
Описание	<p>В аренду предлагается Отдельно Стоящее здание под размещение Гостиницы. В данный момент находится гостиница, номерной фонд уже есть. В каждом номере душевые комнаты, санузел, в некоторых ванные.</p> <p>На первом этаже оборудованный ресторан, бар. Есть каминные залы и конференц зал для проведения деловых встреч. Так же в здании можно разместить медицинский центр, так как мокрые точни в каждом кабинете. Так же есть внутренний двор для парковки автомобилей</p>	<p>Помещение открытой планировки в Башне Red Tower на территории инновационного проекта ВЭБ Арена. Состояние без отделки. В стоимость включен НДС и Эксплуатация. Информация об объекте: • Общая площадь комплекса – 171700 кв.м • Red Tower – 7 519 кв.м. • 10 этажей • Гостиница на 48 номеров • 2 Лифта OTIS • Центральная система кондиционирования и вентиляции • Высота потолков от перекрытия до перекрытия - 3,6 м. • Доступ в здание - 24/7 • Охрана, видеонаблюдение, противопожарная система • Интернет провайдер – Мегафон • Эксклюзивный оператор питания MaisonDellos • Эксплуатирующая компания – RBE (Russian Business Expert) • Выделенная электрическая мощность (на здание) Red Tower - 1509,3 кВт. • Ввод в эксплуатацию получен 17 августа 2016 года • Свидетельство о собственности получено 01 сентября 2016 года Удобное расположение объекта: • 800 метров от станции метро «ЦСКА» (открытие станции в 1квартале 2018 года) и станции МЦК «Зорге» (открыта) • Ближайшие действующие ст. метро: - Сокол (1,5 км), - Полежаевская (2,2 км), - Аэропорт (2,2 км), - Динамо (2,8 км). • 10 минут на метро до Москва-Сити По всем вопросам связываться по телефону, указанному в объявлении.</p>	<p>Здание расположено на Ленинградском проспекте. Удобный доступ к Третьему транспортному кольцу, аэропорту Шереметьево, основным магистралям города. Новый офисный комплекс включает в себя 36-этажное здание класса А, отель "Ренессанс", спортивный клуб, детский клуб, торговые площади. Москва, Северный (CAO) округ, Ленинградский пр. 31, стр А.Метро: Динамо.Арендная ставка:24 000 руб/м2 в год (вкл. ОПЕХ).Без комиссии. Возможно обсуждение арендной ставки.Помещение находится на первом этаже, имеется отдельный вход.Подходит под торговую площадь, клиентский офис.</p>	<p>Офисно-торговый центр "Сириус" - реконструированный объект на базе группы исторических зданий. ОТЦ расположен на первой линии улицы Сущевский вал, входящей в состав одной из самых значимых автомагистралей столицы - Третьего Транспортного Кольца. В зоне пешеходной доступности две станции метро - "Савеловская" и "Марьяна Роцца". В зданиях ОТЦ выполнена качественная современная отделка. Объект оборудован системами аварийной и пожарной сигнализации, приточно-вытяжной вентиляции и подготовки воздуха. Кондиционирование. Парковка на огороженной и охраняемой территории. На территории ОТЦ функционируют сетевой супермаркет, предприятия быстрого питания, кафе и ресторан, зоомагазин, аптека и др. Арендаторами офисной части комплекса являются известные российские и зарубежные компании.</p>
Источник информации	http://www.makler.su/arendaview_komm.asp?anketa_id=375724	https://bazametrov.ru/offers/148212451	https://www.cian.ru/rent/commercial/186880216/	https://www.cian.ru/rent/commercial/165190510/

Источник: данные открытых источников

Таблица 8.31 – Расчет текущей рыночной стоимости аренды помещений под гостиницу

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Цена продажи (предложения)	руб.	?	24 000	25 956	24 000	22 892
Общая площадь	кв.м	1	3500	1470	1000	1642,3
Цена продажи (предложения)	руб./кв.м		24 000	25 956	24 000	22 892
1. Качество прав						
1.1. Обременение		отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		24 000	25 956	24 000	22 892
1.2. Качество прав на земельный участок в составе объекта		Собственник передает покупателю право аренды				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		24 000	25 956	24 000	22 892
2. Условия финансирования		За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		24 000	25 956	24 000	22 892
3. Особые условия		с НДС и ОР	с НДС и ОР	с НДС и ОР	с НДС и ОР	с НДС и ОР
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		24 000	25 956	24 000	22 892
4. Условия рынка						
4.1. Изменение цен во времени		14 августа 2018 г.	14 августа 2018 г.	14 августа 2018 г.	14 августа 2018 г.	14 августа 2018 г.
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		24 000	25 956	24 000	22 892
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			Уторговывание возможно	Уторговывание возможно	Уторговывание возможно	Уторговывание возможно
Корректировка, %			-4%	-4%	-4%	-4%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		23 040	24 918	23 040	21 976
5. Местоположение						
5.1. Престижность района		средняя	средняя	средняя	средняя	средняя
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
5.2. Расположение относительно основных транспортных магистралей		Удобное для размещения офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения (1-ая линия домов)	Удобное для размещения офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения (1-ая линия домов)	Удобное для размещения офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения (1-ая линия домов)	Удобное для размещения офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения (1-ая линия домов)	Удобное для размещения офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения (1-ая линия домов)
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
5.3. Транспортная доступность для личного и наземного общественного транспорта		Хорошая транспортная доступность общественным транспортом.				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
5.4. Пешеходная доступность от ближайшей станции метро и остановки общественного		отличная - до 10 мин. Пешком				

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
наземного транспорта						
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
5.4. Функциональная зона (окружение объекта)		Многофункциональная общественная зона				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
6. Физические характеристики						
6.1. Площадь земельного участка, выделенного для размещения здания, кв.м		0	0	0	0	0
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
6.2. Общая площадь		1	3500	1470	1000	1642,3
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
6.3. Техническое состояние		Новое здание	Хорошее (износ до 10%)			
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
6.4. Класс отделки помещений		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
6.5. Состояние отделки помещений		Не требует ремонта				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
6.6. Класс инженерного оборудования		Современное отечественное	Современное отечественное	Современное отечественное	Современное отечественное	Современное импортное
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
6.7. Состояние инженерного оборудования		Не требует замены				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
7. Экономические характеристики						
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ		Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ	Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ	Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ	Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ	Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
8. Сервис и дополнительные характеристики						
8.1. Телекоммуникации		Опτικο-волоконные линии				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
8.2. Обеспеченность коммунальными услугами		Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей	Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей	Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей	Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей	Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
8.3. Наличие парковки		Гостевая парковка перед зданием				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
8.4. Наличие неотделимых улучшений		Неотделимые улучшения присутствуют				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
8.5. Наличие мебели		отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Выводы						
Общая чистая коррекция, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		23 040	24 918	23 040	21 976
Общая валовая коррекция, %			0%	0%	0%	0%
Весомость			0,00000	0,00000	0,00000	0,00000
Коэффициент весомости			0,25	0,25	0,25	0,25
Коэффициент вариации скорректированных цен		5,17%	Выборка однородна. Коэффициент вариации до 33%			
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода с учетом НДС и округления	руб./кв.м		23 244			
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода без учета НДС	руб./кв.м		19 698			

Источник: данные открытых источников

Таким образом, для проведения дальнейших расчетов текущая рыночная стоимость аренды коммерческих помещений, принимается равной:

Наименование	Площадь, сдаваемая в аренду, кв. м	Рыночная стоимость ставки арендной платы, руб./кв. м/год без НДС
Офисные площади	26 270	20 495
Торговые площади	8 049	21 112
Гостиница на 352 номера	16 170	19 698
Фитнес с бассейном	2 550	10 325
Машиноместа	807	59 949

Источник: расчет Оценщика, данные открытых источников, ТЭП

Согласно информации представленной на рынке коммерческой недвижимости, загрузка коммерческих площадей в период организации и формирования операционной деятельности в среднем составляет 30%-50%.

Следовательно, на период формирования операционной деятельности бизнес – центра, Оценщик счел целесообразным принять указанные величины загрузки коммерческих площадей.

На период стабильной операционной деятельности среднее значение уровня загрузки гостиницы (согласно информации представленной на интернет-сайтах <http://www.g-n.ru/actual/analytics/analitika270913/>), составит 60%. Среднее значение уровня загрузки торгово-офисных помещений (согласно информации представленной на интернет-сайтах <http://www.g-n.ru/actual/analytics/analitika270913/>), составит 90%.

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов в конкретных городах

Таблица 12

Процент недозагрузки при сдаче в аренду на активном рынке. 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	12%	8%	16%
2	Краснодар	11%	7%	16%
3	Санкт-Петербург	11%	8%	14%
4	Красноярск	11%	7%	15%
5	Екатеринбург	10%	7%	14%
6	Воронеж	11%	8%	15%
7	Тюмень	11%	7%	15%
8	Пермь	11%	7%	15%
9	Тверь	11%	7%	15%
10	Саратов	11%	7%	14%
11	Омск	11%	7%	16%
12	Сыктывкар	11%	7%	16%
13	Тула	11%	6%	15%
14	Новосибирск	11%	7%	15%
15	Владивосток	11%	6%	16%
16	Челябинск	12%	8%	16%
17	Благовещенск	11%	7%	15%
18	Ставрополь	12%	8%	16%
19	Смоленск	11%	7%	14%
20	Одинцово	12%	8%	16%
21	Курск	10%	7%	13%
22	Астрахань	9%	5%	13%
23	Рязань	11%	6%	16%
24	Оренбург	12%	9%	16%
25	Москва	10%	8%	13%
26	Иркутск	14%	9%	19%
27	Абакан	12%	8%	17%
28	Самара	11%	7%	15%

Источник информации: Лейфер Л.А., 2016 г, том 2

При определении темпов роста валового дохода и операционных расходов прогнозного и постпрогнозного периодов ориентирам послужил следующий источник (Global Insight December 2017, Global Insight January 2018, Economist Intelligence Unit, December 2017, Business Monitor International, Ministry of Economic Development, October 2017 ("Базовый", среднегодовой)):

Макро предпосылки по состоянию на 31.12.20		01.01.2017	01.01.2018	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2025	01.01.2026	01.01.2027	01.01.2028	01.01.2029	01.01.2030	01.01.2031	01.01.2032	01.01.2033	01.01.2034	01.01.2035	01.01.2036
		31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036
Показатель	Ед. изм.	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Общая макроэкономика																					
Индекс потребительских цен в России																					
Global Insight December 2017	%	3,69%	4,04%	4,29%	4,23%	4,37%	4,36%	4,37%	4,29%	4,19%	4,11%	4,19%	4,14%	4,10%	4,27%	4,29%	4,28%	4,19%	4,23%	4,20%	4,21%
Global Insight January 2018	%	3,69%	4,02%	4,24%	4,22%	4,33%	4,36%	4,37%	4,29%	4,19%	4,11%	4,19%	4,14%	4,10%	4,27%	4,29%	4,28%	4,19%	4,23%	4,20%	4,21%
Economist Intelligence Unit, December 2017	%	3,70%	3,90%	4,70%	4,90%	4,10%	4,30%	4,50%	4,40%	4,30%	4,10%	4,00%	3,90%	3,50%	3,50%	3,40%	3,40%	3,30%	3,30%	3,20%	3,10%
Economist Intelligence Unit, January 2018	%	3,70%	3,90%	4,70%	4,90%	4,10%	4,30%	4,50%	4,40%	4,30%	4,10%	4,00%	3,90%	3,50%	3,50%	3,40%	3,40%	3,30%	3,30%	3,20%	3,10%
Business Monitor International	%	4,40%	3,80%	4,20%	4,20%	4,10%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%									
Ministry of Economic Development, October 2017 ("Ба")	%	3,85%	3,75%	4,01%	4,03%																
Ministry of Economic Development, April 2017 ("Базов")	%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%																
Bloomberg (consensus)	%	3,70%	3,70%	4,00%																	
HSE (Высшая школа экономики) консенсусо-прогноз Центра развития	%																				
Среднее значение	%	3,84%	3,89%	4,27%	4,36%	4,20%	4,27%	4,39%	4,28%	4,20%	4,09%	4,08%	3,97%	3,85%	3,88%	3,84%	3,84%	3,75%	3,78%	3,70%	3,66%

Таблица 8.32 – Темп роста

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
3,89%	4,27%	4,36%	4,20%	4,27%	4,39%	4,28%	4,20%	4,09%	4,08%	3,97%	3,85%	3,88%

Суммарное значение поступлений по проекту представлено в следующей таблице.

Таблица 8.33 – Расчет поступлений по проекту

Наименование	Ед. изм.	2 021				2 022				2 023				2 024				Итого
		1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	
Процент площадей передающихся в аренду	%	30%	50%	55%	65%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
Офисные площади	кв. м	7 881	13 135	14 449	17 076	21 016	23 643	23 643	23 643	23 643	23 643	23 643	23 643	23 643	23 643	23 643	23 643	
Торговые площади	кв. м	2 415	4 025	4 427	5 232	6 439	7 244	7 244	7 244	7 244	7 244	7 244	7 244	7 244	7 244	7 244	7 244	
гостиница на 352 номера	шт	16 170	16 170	16 170	16 170	16 170	16 170	16 170	16 170	16 170	16 170	16 170	16 170	16 170	16 170	16 170	16 170	
фитнес с бассейном	кв. м	765	1 275	1 403	1 658	2 040	2 295	2 295	2 295	2 295	2 295	2 295	2 295	2 295	2 295	2 295	2 295	
машиноместа	шт	242	404	444	525	646	727	727	727	727	727	727	727	727	727	727	727	
Стоимость готового объекта																		
Темп роста цен		1,042	1	1	1	1,0427	1	1	1	1,0439	1	1	1	1,0428	1	1	1	
Офисные площади	руб./кв. м/год	24 140	24 140	24 140	24 140	25 171	25 171	25 171	25 171	26 276	26 276	26 276	26 276	27 401	27 401	27 401	27 401	
Торговые площади	руб./кв. м/год	24 867	24 867	24 867	24 867	25 929	25 929	25 929	25 929	27 067	27 067	27 067	27 067	28 225	28 225	28 225	28 225	
гостиница на 352 номера	руб./кв. м/год	23 202	23 202	23 202	23 202	24 193	24 193	24 193	24 193	25 255	25 255	25 255	25 255	26 336	26 336	26 336	26 336	
фитнес с бассейном	руб./кв. м/год	12 680	12 680	12 680	12 680	13 221	13 221	13 221	13 221	13 801	13 801	13 801	13 801	14 392	14 392	14 392	14 392	
машиноместа	руб./мм /год	70 611	70 611	70 611	70 611	73 626	73 626	73 626	73 626	76 858	76 858	76 858	76 858	80 148	80 148	80 148	80 148	
Поступления от аренды площадей, в том числе:																		

Наименование	Ед. изм	2 021				2 022				2 023				2 024				Итого
		1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	
Поступления от аренды офисных площадей	руб.	47 561 835	79 269 725	87 196 698	103 050 643	132 248 434	148 779 488	148 779 488	148 779 488	155 310 867	155 310 867	155 310 867	155 310 867	161 960 461	161 960 461	161 960 461	161 960 461	2 164 751 110
Поступления от аренды торговых площадей	руб.	15 011 586	25 019 311	27 521 242	32 525 104	41 740 504	46 958 067	46 958 067	46 958 067	49 019 014	49 019 014	49 019 014	49 019 014	51 116 181	51 116 181	51 116 181	51 116 181	683 232 726
Поступления от гостиницы на 352 номера	руб.	93 794 085	93 794 085	93 794 085	93 794 085	97 800 203	97 800 203	97 800 203	97 800 203	102 093 338	102 093 338	102 093 338	102 093 338	106 463 280	106 463 280	106 463 280	106 463 280	1 600 603 620
Поступления от аренды фитнеса с бассейном	руб.	2 425 050	4 041 750	4 445 925	5 254 275	6 742 710	7 585 549	7 585 549	7 585 549	7 918 324	7 918 324	7 918 324	7 918 324	8 257 410	8 257 410	8 257 410	8 257 410	110 369 291
Поступления от аренды машиномест	руб.	4 276 001	7 126 667	7 839 334	9 264 668	11 889 547	13 375 741	13 375 741	13 375 741	13 962 903	13 962 903	13 962 903	13 962 903	14 560 602	14 560 602	14 560 602	14 560 602	194 617 456
Поступления по операционной деятельности		163 068 557	209 251 538	220 797 283	243 888 774	290 421 398	314 499 047	314 499 047	314 499 047	328 304 445	328 304 445	328 304 445	328 304 445	342 357 933	342 357 933	342 357 933	342 357 933	4 753 574 203

Источник: расчет Оценщика

Таким образом, поступления по проекту для Инвестора с учетом прогноза составят:

4 753 574 203

(Четыре миллиарда семьсот пятьдесят три миллиона пятьсот семьдесят четыре тысячи двести три) руб.

8.4.1.7 РАСЧЕТ И ПРОГНОЗИРОВАНИЕ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ

Операционные расходы (*Operating Expense - OE*) – это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства потенциального валового дохода. Операционные расходы принято делить на:

- ✓ условно-постоянные расходы или издержки;
- ✓ условно-переменные расходы или издержки;
- ✓ расходы на замещение или резервы.



Рисунок 8.3 - Классификация расходов

К условно-постоянным расходам относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг (*FE*).

Обычно в эту группу включают:

- ✓ налог на имущество;
- ✓ страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- ✓ платежи за земельный участок;
- ✓ расходы на уборку территории;
- ✓ обеспечение безопасности (автоматизированная система оповещения)
- ✓ некоторые элементы переменных расходов, которые фактически являются постоянными (обслуживание рекламных носителей; обслуживание телесистем и сетей; энергоснабжение и ремонт автостоянки и т.д.);

К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг (*VE*).

Обычно в эту группу включают следующие расходы:

- ✓ заработная плата обслуживающего персонала;
- ✓ налоги на заработную плату обслуживающего персонала;
- ✓ управляющий с накладными расходами;
- ✓ бухгалтерские и юридические услуги арендных и подрядных отношений;
- ✓ маркетинг (работа по удержанию арендаторов);
- ✓ энергоснабжение (теплоснабжение арендуемых помещений; электроснабжение; газоснабжение);
- ✓ коммунальные услуги (водоснабжение; канализация; удаление мусора);
- ✓ на эксплуатацию (вентиляция, кондиционирование; обслуживание лифтов, дезинсекция, уборка помещений);
- ✓ обеспечение безопасности (служба безопасности);
- ✓ на рекламу и заключение арендных договоров;
- ✓ прочие расходы (обслуживание телеприемников; автосервис для пользователей и др.).

Расходы на замещение (*RR*) – расходы на периодическую замену быстроизнашиваемых элементов сооружения, представляющие собой ежегодные отчисления в фонд замещения (отложенный ремонт кровли, теплосетей, фасада, ограждений, оборудования и сетей)

Операционные расходы для помещений коммерческого использования (офисно-торгового, гостиница, фитнес, машиноместа) приняты на уровне 16,8%. Информация о величине операционных расходов представлена ниже:

**Границы расширенного интервала значений расходов
на содержание объекта в процентах от потенциального
валового дохода**

Таблица 31

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
		11,3%	22,3%
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,8%	11,3%	22,3%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,7%	12,6%	24,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,6%	13,4%	25,8%

Распределение затрат внутри каждой из составляющей операционных расходов (ОРЕХ), производилось на основе внутренней информационной базы ООО «ЦНЭС», составленной на основе выполненных отчетов по оценке гостиничных комплексов.

Расчет операционных расходов по проекту представлен в следующей таблице.

Таблица 8.34 – Расчет операционных расходов по проекту

Наименование	2021 г.				2022 г.				2023 г.				2024 г.				Итого
	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	
Расходы	-40 441 002	-51 894 381	-54 757 726	-60 484 416	-72 024 507	-77 995 764	-77 995 764	-77 995 764	-81 419 502	-81 419 502	-81 419 502	-81 419 502	-84 904 767	-84 904 767	-84 904 767	-84 904 767	-1 178 886 402
Операционные расходы	-27 395 518	-35 154 258	-37 093 944	-40 973 314	-48 790 795	-52 835 840	-52 835 840	-52 835 840	-55 155 147	-55 155 147	-55 155 147	-55 155 147	-57 516 133	-57 516 133	-57 516 133	-57 516 133	
Офисные площади	-7 990 388	-13 317 314	-14 649 045	-17 312 508	-22 217 737	-24 994 954	-24 994 954	-24 994 954	-26 092 226	-26 092 226	-26 092 226	-26 092 226	-27 209 357	-27 209 357	-27 209 357	-27 209 357	-363 678 186
Торговые площади	-2 521 946	-4 203 244	-4 623 569	-5 464 217	-7 012 405	-7 888 955	-7 888 955	-7 888 955	-8 235 194	-8 235 194	-8 235 194	-8 235 194	-8 587 518	-8 587 518	-8 587 518	-8 587 518	-114 783 098
гостиница на 352 номера	-15 757 406	-15 757 406	-15 757 406	-15 757 406	-16 430 434	-16 430 434	-16 430 434	-16 430 434	-17 151 681	-17 151 681	-17 151 681	-17 151 681	-17 885 831	-17 885 831	-17 885 831	-17 885 831	-268 901 408
фитнес с бассейном	-407 408	-679 014	-746 915	-882 718	-1 132 775	-1 274 372	-1 274 372	-1 274 372	-1 330 278	-1 330 278	-1 330 278	-1 330 278	-1 387 245	-1 387 245	-1 387 245	-1 387 245	-18 542 041
машиноместа	-718 368	-1 197 280	-1 317 008	-1 556 464	-1 997 444	-2 247 124	-2 247 124	-2 247 124	-2 345 768	-2 345 768	-2 345 768	-2 345 768	-2 446 181	-2 446 181	-2 446 181	-2 446 181	-32 695 733

Наименование	2021 г.				2022 г.				2023 г.				2024 г.				Итого
	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	
Расходы управляющей компании	-4 892 057	-6 277 546	-6 623 918	-7 316 663	-8 712 642	-9 434 971	-9 434 971	-9 434 971	-9 849 133	-9 849 133	-9 849 133	-9 849 133	-10 270 738	-10 270 738	-10 270 738	-10 270 738	-142 607 226
Расходы на маркетинг и рекламу	-8 153 428	-10 462 577	-11 039 864	-12 194 439	-14 521 070	-15 724 952	-15 724 952	-15 724 952	-16 415 222	-16 415 222	-16 415 222	-16 415 222	-17 117 897	-17 117 897	-17 117 897	-17 117 897	-41 850 308

Источник: расчет Оценщика

Таким образом, расходы по проекту для Инвестора с учетом прогноза составят:

1 178 886 402

(Один миллиард сто семьдесят восемь миллионов восемьсот восемьдесят шесть тысяч четыреста два) руб.

8.4.1.8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЕ

Ставка дисконтирования – норма сложного процента, применяемая при пересчете стоимости денежных потоков на определенный момент времени.

Выбор ставки дисконтирования основан на анализе доступных альтернативных вариантов инвестирования с сопоставимым уровнем риска (альтернативная стоимость капитала).

Ставка дисконтирования по экономическому смыслу совпадает с общей нормой отдачи (доходности).

Общая норма отдачи (R^{on}) – это норма сложного процента, измеряющая отдачу (доходность) инвестированного капитала с учетом всех доходов в течение периода владения, включая реверсию.

Исходя из цели оценки и наличия исходной информации, Оценщик счел возможным произвести расчет ставки дисконтирования с использованием метода **кумулятивного построения**.

Метод кумулятивного построения основан на предпосылке, что ставка дисконтирования является функцией риска и рассчитывается как сумма всех рисков, присущих каждому конкретному объекту недвижимости.

В контексте оценки рыночной стоимости инвестиций в недвижимость **ставка дисконтирования** определяет прибыль инвестора, структуру которой можно представить в следующем виде:

$$r = Y_{rf} + Y_r + Y_L + Y_{fm}$$

- 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).

В качестве безрисковой ставки для рублевого денежного потока Оценщик счел возможным выбрать эффективную доходность к погашению облигаций федерального займа, выпуск ОФЗ-26207-ПД, сложившуюся на дату оценки (Источник: http://www.rusbonds.ru/BondCalc.aspx?bond_state=Market&ftid=75562&BondCalcDate=01.08.2018&bondCalcRate=0&bondCalcType=0&Price_Type=0&Price_Clear=100&Price_Full=0&Yield_Type=0&Yield_1=0).

ПАРАМЕТРЫ ВЫПУСКА

Дата погашения:	02.02.2027
Дата ближайшей даты:	—
Дата даты на выплату последней известной купона:	—
Тип купона:	Постоянный
Текущая ставка, %:	8.15
Выплата купона:	15.08.2018
Базис расчета:	act/365

РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА

Чистая цена, % ном.:	100
Почная цена, % ном.:	103.701
Чистая цена, RUB:	1 000
НКД, RUB:	37.51
Почная цена, RUB:	1 037.51
Доходность текущая модифицированная, % год.:	8.15
Доходность текущая, % год.:	8.15

РАСЧЕТ К ПОГАШЕНИЮ

Доходность эффективная, % год.:	8.316
Доходность простая, % год.:	7.896
Дисконт, дней:	2.217
Дисконт модифицированный, %:	8.9076
Выкупность, %:	44.318
Pi/P (изменение цены при изменении доходности на 1 базисный пункт), RUB:	- 9.5816

На дату оценки эффективная доходность к погашению облигаций федерального займа выпуск ОФЗ-26207-ПД составила 8,316%.

С учетом вышеизложенного, безрисковая ставка в рамках данного отчета на дату оценки принята равной 8,316%.

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 – статические и динамические систематические и несистематические риски.

Систематические 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

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»

Расчет премии за риск инвестирования в недвижимость представлен в табл.8.37 «Премия за риск инвестирования в недвижимость».

Таблица 8.35 – Премия за риск инвестирования в недвижимость

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный	1									
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1									
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1									
Несистематический риск											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный	1									
Ускоренный износ объекта	статичный	1									
Неполучение арендных платежей	динамичный		1								
Неэффективный менеджмент	динамичный		1								
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Финансовые проверки	динамичный		1								
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1									
Количество наблюдений		7	3	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		7	6	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		13									
Количество факторов		10									
Поправка на риск вложений в объект недвижимости		1,30									

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

С учетом вышеизложенного премия за риск инвестирования в недвижимость на дату проведения оценки составляет 1,30%.

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.

Типичный срок экспозиции объектов недвижимости, подобных оцениваемому объекту, на рынке коммерческой недвижимости составляет 12 месяцев. Безрисковая ставка составляет 8,316% .

Премия за риск ликвидности определяется из следующего соотношения,

$$Y_L = 8,316 \times \frac{12}{12} = 8,316$$

С учетом вышеизложенного премия за риск рынка ликвидности на дату проведения оценки составляет 8,316%.

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.

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 8.36 – Расчет премии за специфический риск

Степень риска	Размер премии
Низкая	0 – 1%
Средняя	2 – 5%
Высокая	5 – 7%

Источник информации: Deloitte. Методология и руководство по проведению оценки бизнеса и/или активов. Практические рекомендации по проведению оценки бизнеса; стр.32, февраль 2011.

Исходя из результатов анализа строительно-технических характеристик объекта оценки, анализа рынка объекта оценки, а также учитывая недоиспользования помещений и 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 «средняя».

Размер премии за риск инвестиционного менеджмента при средней степени риска принятия неэффективного управленческого решения находится в диапазоне (2-5)%.

В дальнейших расчетах премия за риск инвестиционного менеджмента принята на уровне среднего значения 3,5%.

С учетом вышеизложенного премия за риск инвестиционного менеджмента на дату проведения оценки составляет 3,5%.

Расчет ставки дисконтирования для чистого операционного дохода в рублях кумулятивным методом приведен в табл. 8.37.

Таблица 8.37 – Расчет ставки дисконтирования

Наименование показателя	Значение	Примечание
Безрисковая ставка	8,316%	Безрисковая ставка (с учетом инфляции), соответствует эффективной доходности к погашению облигаций федерального займа, выпуск ОФЗ-26207-ПД, сложившейся на дату проведения оценки. Источник: http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=70198
Премия за риск рынка недвижимости.	1,3%	См. расчет в табл. 8.34
Премия за риск ликвидности	8,316%	Премия рассчитана исходя из типичного срока экспозиции объектов недвижимости, подобных оцениваемым на рынке коммерческой недвижимости, который составляет 8 месяцев.
Премия за риск инвестиционного менеджмента	3,5%	Исходя из возможности привлечения к управлению объектом оценки – как инвестиционным объектом профессиональной управляющей компании, риск принятия неэффективного управленческого решения Оценщик определил как «средний».
Ставка дисконтирования	21,43%	

Источник информации: расчет Оценщика

В связи с тем, что инвестиционная фаза реализации проекта разбита на кварталы, необходимо для этой фазы рассчитать квартальную ставку дисконтирования. Квартальная ставка дисконтирования на инвестиционной фазе рассчитывается по формуле:

$$i_{uk} = \sqrt[12]{1 + i_{uz}} - 1$$

где i_{uk} - квартальная ставка дисконтирования на стадии реализации проекта

i_{uz} - годовая ставка дисконтирования на реализации проекта (21,43% См. расчет ставки дисконтирования для инвестиционной стадии проекта)

8.4.1.9 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Определение рыночной стоимости земельного участка с улучшениями при условии строительства новых объектов основана на предположении, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект.

В данных условиях целесообразно применение метода анализа дисконтирования денежных потоков.

Стоимость имущественного комплекса, определяемая на основе метода дисконтированных денежных потоков, складывается из текущей стоимости денежных потоков прогнозного периода и текущей величины терминальной стоимости имущественного комплекса.

$$V_{\text{незав}} = -IN_0 - \sum_{t=1}^{T_{\text{inv}}} \frac{IN_t + OE_{\text{const}}^{\text{IN}}}{\prod_{t=1}^t (1 + r_t^{\text{IN}})} + \sum_{t=T_{\text{inv}}}^n \frac{NOI_t}{\prod_{t=1}^t (1 + r_t^{\text{NOI}})} + \frac{REV}{\prod_{t=1}^n (1 + r_t^{\text{NOI}})},$$

где $V_{\text{незав}}$ – рыночная стоимость объекта недвижимости не завершеного строительством, д.е.;

IN_0 – дополнительные инвестиции, связанные с достройкой объекта оценки, реализованные в нулевой период дисконтирования (авансовый платеж), д.е

IN_t – дополнительные инвестиции, связанные с достройкой объекта оценки, реализованные в соответствующий t -тый период прогнозирования, д.е.;

$OE_{\text{const}}^{\text{IN}}$ – постоянные операционные расходы, по объекту недвижимости на период завершения строительства, не учтенные в стоимости строительных работ, д.е.;

r_t^{IN} – ставка дисконтирования для инвестиционного проекта приобретения объекта недвижимости и завершения его строительства, в t -тый период соответственно, %;

NOI_t – чистый операционный доход, полученный от объекта недвижимости (завершенного строительством) за t -тый период прогнозирования, д.е.;

r_t^{NOI} – ставка дисконтирования для коммерческого объекта недвижимости в период после завершения строительства, в t -тый период соответственно, %;

REV – реверсия, учитывающая будущую стоимость продажи объекта недвижимости по справедливой стоимости, в конце прогнозного периода, д.е.;

T_{in} – период связанный, с завершением строительства, лет

На период завершения строительства объекта оценки и на период после завершения строительства ставка дисконтирования принята постоянной.

Реверсия – доход от продажи объекта в конце периода владения

На следующем этапе использования метода дисконтируемых будущих денежных потоков рассчитывается продленная стоимость имущественного комплекса. Продленная стоимость рассчитывалась по модели Гордона:

$$CV = \frac{CF_{T+1}}{r - g},$$

где CV – продленная стоимость имущественного комплекса;

CF_{T+1} – денежный поток первого года постпрогнозного периода;

r – ставка дисконтирования первого года постпрогнозного периода (предполагается постоянной для всего постпрогнозного периода);

g – долгосрочный темп роста денежного потока в постпрогнозном периоде.

$$CF_{T+1} = CF_T \times (1 + g).$$

Долгосрочный темп роста денежного потока постпрогнозного периода принят равным 4,28% как индекс потребительских цен на платные услуги населения согласно прогнозу МЭР РФ.

Далее, полученные величины текущих стоимостей денежных потоков прогнозного периода и текущая величина продленной стоимости имущественного комплекса суммируются для получения, рыночной стоимости на основе доходного подхода.

При проведении процедуры дисконтирования учитывался порядок поступления денежных потоков во времени равномерно в течение года.

Расчет рыночной стоимости комплекса на основе доходного подхода представлен в следующей таблице.

Таблица 8.38 – Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Наименование показателей	2018 г.		2019 г.				2020 г.			
	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.
Распределение затрат на строительство	-283 766 747	-373 840 153	-378 914 680	-383 989 208	-389 063 735	-575 802 905	-583 223 655	-404 287 318	-465 582 153	-344 317 060
Затраты на снос имеющихся строений с учетом НДС (18%)	9 218 155	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Выплата земельного налога	1 224 848	1 224 848	1 224 848	1 224 848	1 224 848	1 224 848	1 224 848	1 224 848	1 224 848	1 224 848
Проектно-изыскательские работы (гл. 12), с учетом НДС (18%)	31 473 710	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Страхование объекта строительства, с учетом НДС (18%)	3 953 220	4 007 971	4 062 555	4 117 138	4 171 721	4 226 305	4 280 888	4 335 471	4 390 054	3 951 742
Строительно-монтажные работы (гл. 2-11), с учетом НДС (18%)	237 896 814	344 559 505	349 251 950	353 944 394	358 636 839	544 993 925	552 032 592	372 714 173	301 925 294	169 862 779
Инженерная инфраструктура, с учетом НДС (18%)	0	24 047 829	24 375 329	24 702 828	25 030 328	25 357 827	25 685 327	26 012 827	158 041 957	165 973 174
Сдача объекта ГК	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 304 517
Поступления от операционной деятельности	0	43 286 453	57 026 464	57 800 545	58 574 625	59 348 705	87 834 341	88 966 320	61 670 947	71 021 006
Поступления от возмещения НДС	0	43 286 453	57 026 464	57 800 545	58 574 625	59 348 705	87 834 341	88 966 320	61 670 947	71 021 006
Поступления от операционной деятельности	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Управленческие расходы по операционной деятельности	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Операционные расходы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Расходы управляющей компании	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Расходы на маркетинг и рекламу	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Чистый инвестиционный доход	0	43 286 453	57 026 464	57 800 545	58 574 625	59 348 705	87 834 341	88 966 320	61 670 947	71 021 006
Налоговое окружение										
Финансовый результат	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
НДС	0									
Налогооблагаемая база для исчисления налога на прибыль	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Налог на прибыль	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Денежные потоки по инвестиционной деятельности	-283 766 747	-330 553 700	-321 888 216	-326 188 663	-330 489 110	-516 454 199	-495 389 313	-315 320 998	-403 911 206	-273 296 054
Ставка дисконтирования	21,43%	21,43%	21,43%	21,43%	21,43%	21,43%	21,43%	21,43%	21,43%	21,43%
Период дисконтирования	0,250	0,250	0,250	0,250	0,250	0,250	0,250	0,250	0,250	0,250
Фактор дисконтирования	0,9526	0,9526	0,9526	0,9526	0,9526	0,9526	0,9526	0,9526	0,9526	0,9526
Финальный фактор на конец периода	0,9526	0,9075	0,8645	0,8235	0,7845	0,7473	0,7119	0,6782	0,6460	0,6154
Финальный фактор на середину периода	0,9760	0,9298	0,8857	0,8437	0,8038	0,7657	0,7294	0,6948	0,6619	0,6305
Дисконтированный денежный поток	-276 961 791	-307 338 588	-285 099 766	-275 218 332	-265 633 205	-395 433 751	-361 331 037	-219 092 868	-267 348 630	-172 322 559

Источник: расчет Оценщика

Таблица 8.38 – Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода (продолжение)

Наименование показателей	2021 г.				2022 г.			
	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.
Распределение затрат на строительство	0	0	0	0	0	0	0	0
Затраты на снос имеющихся строений с учетом НДС (18%)	0	0	0	0	0	0	0	0
Выплата земельного налога	0	0	0	0	0	0	0	0
Проектно-изыскательские работы (гл. 12), с учетом НДС (18%)	0	0	0	0	0	0	0	0
Страхование объекта строительства, с учетом НДС (18%)	0	0	0	0	0	0	0	0
Строительно-монтажные работы (гл. 2-11), с учетом НДС (18%)	0	0	0	0	0	0	0	0
Инженерная инфраструктура, с учетом НДС (18%)	0	0	0	0	0	0	0	0
Сдача объекта ГК	0	0	0	0	0	0	0	0
Поступления от операционной деятельности	215 591 498	209 251 538	220 797 283	243 888 774	290 421 398	314 499 047	314 499 047	314 499 047
Поступления от возмещения НДС	52 522 941	0	0	0	0	0	0	0
Поступления от операционной деятельности	163 068 557	209 251 538	220 797 283	243 888 774	290 421 398	314 499 047	314 499 047	314 499 047
Управленческие расходы по операционной деятельности	-40 441 002	-51 894 381	-54 757 726	-60 484 416	-72 024 507	-77 995 764	-77 995 764	-77 995 764
Операционные расходы	-27 395 518	-35 154 258	-37 093 944	-40 973 314	-48 790 795	-52 835 840	-52 835 840	-52 835 840
Расходы управляющей компании	-4 892 057	-6 277 546	-6 623 918	-7 316 663	-8 712 642	-9 434 971	-9 434 971	-9 434 971
Расходы на маркетинг и рекламу	-8 153 428	-10 462 577	-11 039 864	-12 194 439	-14 521 070	-15 724 952	-15 724 952	-15 724 952
Чистый инвестиционный доход	175 150 496	157 357 156	166 039 557	183 404 358	218 396 891	236 503 284	236 503 284	236 503 284
Налоговое окружение								
Финансовый результат	0	0	0	0	0	0	0	0
НДС	0							
Налогооблагаемая база для исчисления налога на прибыль	0	0	0	0	0	0	0	0
Налог на прибыль	0	0	0	0	0	0	0	0
Денежные потоки по инвестиционной деятельности	175 150 496	157 357 156	166 039 557	183 404 358	218 396 891	236 503 284	236 503 284	236 503 284
Ставка дисконтирования	21,43%	21,43%	21,43%	21,43%	21,43%	21,43%	21,43%	21,43%
Период дисконтирования	0,250	0,250	0,250	0,250	0,250	0,250	0,250	0,250
Фактор дисконтирования	0,9526	0,9526	0,9526	0,9526	0,9526	0,9526	0,9526	0,9526
Финальный фактор на конец периода	0,5863	0,5585	0,5320	0,5068	0,4828	0,4599	0,4381	0,4174
Финальный фактор на середину периода	0,6007	0,5722	0,5451	0,5192	0,4946	0,4712	0,4489	0,4276
Дисконтированный денежный поток	105 205 116	90 038 593	90 504 564	95 232 520	108 028 611	111 441 315	106 160 496	101 129 917

Источник: расчет Оценщика

Таблица 8.39 – Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода (продолжение)

Наименование показателей	2023 г.				2024 г.				Итого
	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	
Распределение затрат на строительство	0	0	0	0	0	0	0	0	-4 182 787 615
Затраты на снос имеющихся строений с учетом НДС (18%)	0	0	0	0	0	0	0	0	9 218 155
Выплата земельного налога	0	0	0	0	0	0	0	0	12 248 475
Проектно-изыскательские работы (гл. 12), с учетом НДС (18%)	0	0	0	0	0	0	0	0	31 473 710
Страхование объекта строительства, с учетом НДС (18%)	0	0	0	0	0	0	0	0	41 497 066
Строительно-монтажные работы (гл. 2-11), с учетом НДС (18%)	0	0	0	0	0	0	0	0	3 585 818 266
Инженерная инфраструктура, с учетом НДС (18%)	0	0	0	0	0	0	0	0	499 227 426
Сдача объекта ГК	0	0	0	0	0	0	0	0	3 304 517
Поступления от операционной деятельности	328 304 445	328 304 445	328 304 445	328 304 445	342 357 933	342 357 933	342 357 933	342 357 933	5 348 340 098
Поступления от возмещения НДС	0	0	0	0	0	0	0	0	638 052 349
Поступления от операционной деятельности	328 304 445	328 304 445	328 304 445	328 304 445	342 357 933	342 357 933	342 357 933	342 357 933	4 753 574 203
Управленческие расходы по операционной деятельности	-81 419 502	-81 419 502	-81 419 502	-81 419 502	-84 904 767	-84 904 767	-84 904 767	-84 904 767	-1 178 886 402
Операционные расходы	-55 155 147	-55 155 147	-55 155 147	-55 155 147	-57 516 133	-57 516 133	-57 516 133	-57 516 133	-798 600 466
Расходы управляющей компании	-9 849 133	-9 849 133	-9 849 133	-9 849 133	-10 270 738	-10 270 738	-10 270 738	-10 270 738	-142 607 226
Расходы на маркетинг и рекламу	-16 415 222	-16 415 222	-16 415 222	-16 415 222	-17 117 897	-17 117 897	-17 117 897	-17 117 897	-237 678 710
Чистый инвестиционный доход	246 884 942	246 884 942	246 884 942	246 884 942	257 453 166	257 453 166	257 453 166	257 453 166	4 169 453 696
Налоговое окружение									
Финансовый результат	0	0	0	0	0	0	0	0	-13 333 919
НДС	0	0	0	0	0	0	0	0	2 033 988
Налогооблагаемая база для исчисления налога на прибыль	0	0	0	0	0	0	0	0	-11 299 931
Налог на прибыль	0	0	0	0	0	0	0	-2 259 986	
Денежные потоки по инвестиционной деятельности	246 884 942	246 884 942	246 884 942	246 884 942	257 453 166	257 453 166	257 453 166	255 193 180	27 692 548
Ставка дисконтирования	21,43%	21,43%	21,43%	21,43%	21,43%	21,43%	21,43%	21,43%	
Период дисконтирования	0,250	0,250	0,250	0,250	0,250	0,250	0,250	0,250	
Фактор дисконтирования	0,9526	0,9526	0,9526	0,9526	0,9526	0,9526	0,9526	0,9526	
Финальный фактор на конец периода	0,3976	0,3787	0,3608	0,3437	0,3274	0,3119	0,2971	0,2830	
Финальный фактор на середину периода	0,4073	0,3880	0,3697	0,3521	0,3354	0,3196	0,3044	0,2900	

Наименование показателей	2023 г.				2024 г.				Итого
	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	
Дисконтированный денежный поток	100 566 606	95 801 102	91 261 420	86 936 857	86 362 316	82 269 904	78 371 418	74 002 305	-1 322 467 467
Сумма дисконтированных денежных потоков	-1 322 467 500								
Выручка от продажи имущественного комплекса по завершении прогнозного периода (по модели Гордона)	6 247 271 056								
Текущая стоимость выручки от продажи имущественного комплекса по завершении прогнозного периода	1 768 173 542								
Рыночная стоимость имущественного права (право собственности), руб.	445 706 042								

Источник: расчет Оценщика

8.4.1.10 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Рыночная стоимость объекта оценки на основе применения доходного подхода, по состоянию на 14.08.2018 г. с учетом округления, составляет:

Таблица 8.40 – Рыночная стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб.
Рыночной стоимости недвижимого имущества Банка «Новый символ» (АО), расположенного по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 8	445 706 042

Источник: расчет Оценщика

9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

9.1 ЗАДАЧА СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки — затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки имущества на основании – результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

Для определения рыночной стоимости объектов оценки – недвижимого имущества был использован следующий подход и метод:

- ✓ доходный подход (метод дисконтирования денежных потоков).

9.2 МЕТОД АНАЛИЗА ИЕРАРХИЙ

Для выведения итоговой величины стоимости на основе трех результатов оценки недвижимости используются различные способы определения весовых коэффициентов, необходимых для выведения стоимости на основе формулы средневзвешенной величины. Помимо методов математического и субъективного взвешивания, описанных в монографиях Ш. Пратта, также используются метод экспертной квалиметрии, вероятностный подход и метод анализа иерархий (МАИ).

Метод экспертной квалиметрии основан на количественной оценке такого качественного показателя, как надежность отдельных результатов, полученных тремя подходами — доходным, затратным и сравнительным. Основанием для определения степени надежности каждого подхода являются:

- ✓ достоверность исходной информации, использовавшейся при проведении расчетов каждым методом;
- ✓ количество и характер допущений (явных и неявных), используемых оценщиком, которые могут оказаться несоответствующими реальности (например, при прогнозировании будущих доходов или будущих затрат, при определении ставки дисконта методом кумулятивного построения).

Предложенные методы согласования результатов оценки носят эвристический характер, т.е. не имеют строгого научного доказательства. Однако данные методы нашли широкое практическое применение в оценочной деятельности из-за своей простоты и наглядности.

Целью сведения результатов используемых подходов являются 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.

Затратный подход позволяет определить затраты на изготовление и реализацию нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты.

С учетом сложившейся ситуации на рынке, результат, полученный на основе затратного подхода, по нашему мнению, наименее надежен, чем остальные. Затратный подход следует принять во внимание, но присвоить ему минимальную весомость.

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 вычлениить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

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.

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, предложенный Т. Л. Саати, основан на парных сравнениях альтернативных вариантов по различным критериям и последующем ранжировании набора альтернатив по всем критериям и целям.

Общая идея данного метода заключается в декомпозиции проблемы выбора на более простые составляющие части и обработку суждений лица, принимающего решение. В результате, определяется относительная значимость исследуемых альтернатив по всем критериям, находящимся в иерархии.

Этап декомпозиции проблемы предполагает построение дерева иерархий, включающее цель, расположенную в его вершине, промежуточные уровни (критерии) и альтернативы, формирующие самый нижний иерархический уровень. На рис. 9.1 представлено дерево иерархий для принятия решения о величине рыночной стоимости объекта оценки на основе альтернативных результатов определения стоимости объекта тремя подходами: затратным, сравнительным и доходным.

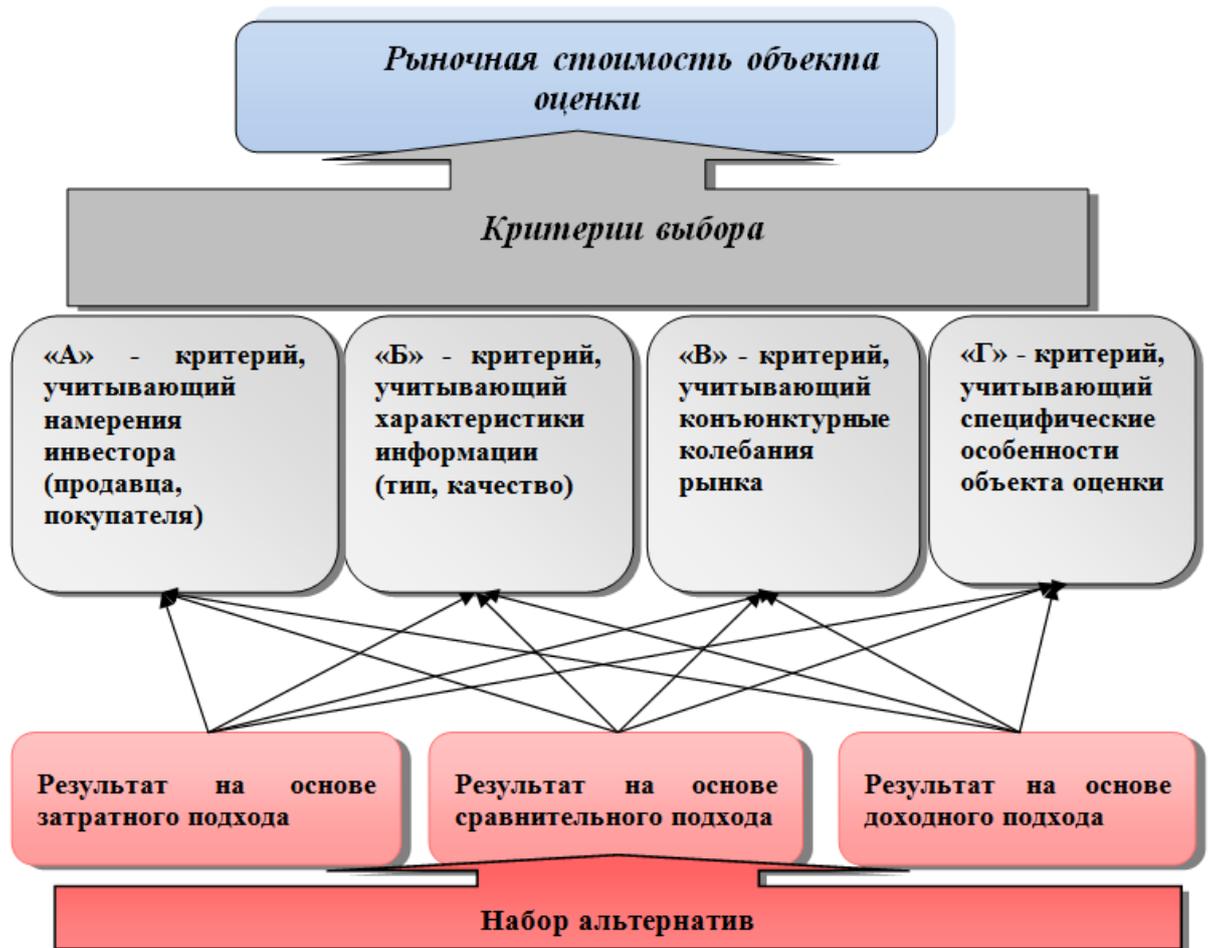


Рисунок 9.1 - Схема анализа иерархий

После декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии выполняется следующая последовательность действий:

Выявляются приоритеты в критериях, путем их попарного сравнения. Для этого строится обратно симметричная матрица, а для попарного сравнения используется следующая шкала отношений:

Шкала отношений важности критериев оценки

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 (т.е. 1/3)	Если над диагональю стоит целое число, то под диагональю его обратное значение.

Сравнение ведем по принципу «фактор строки к фактору столбца».

Если при парном сравнении фактора C_i с фактором C_j по шкале относительной важности факторов получено $a(i,j) = b$, то при сравнении фактора C_j с фактором C_i получаем $a(j,i) = 1/b$.

Матрицы парных сравнений представляют собой обратно симметричные матрицы, на главной диагонали которых находятся единицы.

Таким образом, перед оценщиком ставится задача анализа при парном сравнении преимущества каждого из подходов по выделенным четырем критериям второго уровня. Результатом такого анализа являются четыре матрицы парных сравнений размерностью 3×3 , т. к. рассматриваются три альтернативы (результаты затратного, сравнительного и доходного подходов).

Относительная величина каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице.

Процедура определения собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления геометрической средней.

Пусть $C_1 \dots C_N$ - множество из N элементов дерева иерархии. $a_1 \dots a_N$ – оценки элементов иерархии по шкале относительной важности.

Тогда обратно симметричная матрица парных сравнений данных элементов по шкале относительной важности будет иметь следующий вид:

Матрица парных сравнений

	C_1	...	C_i	...	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:

$$k_{jn} = \frac{k_j}{\sum_j k_j}.$$

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	$K_1 = ((1 * (W_1/W_2) * \dots * (W_1/W_N)))^{1/N}$	$K_{1H} = K_1 / \sum_i K_i$
C_2	W_2/W_1					
...	...		1		...	...
C_N	W_N/W_1	W_N/W_2	...	1	$K_N = ((W_N/W_1) * (W_N/W_2) * \dots * 1)^{1/N}$	$K_{NH} = K_N / \sum_i K_i$

	C1	C2	...	CN	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
Сумма					$\sum_i K_i$	1.0
Отношение согласования ОС						

На основе вышеизложенной методики проводят оценку компонент вектора коэффициентов весомости для критериев.

9.3 ОЦЕНКА КОЭФФИЦИЕНТОВ ВЕСОМОСТИ

В данном случае для оценки не применялись затратный и сравнительный подход (для оценки земельного участка «справочно»), (Обоснованный отказ представлен в Разделе 8.3 «Подходы к оценке»).

Учитывая то, что расчет проводился только доходным подходом, согласование результатов не требуется, а удельный вес составляет 1,00.

9.4 СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА

Согласно Федеральному Стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», после проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Для определения возможных границ интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться рыночная стоимость, Оценщик счел целесообразным воспользоваться практическими рекомендациями по определению возможных границ интервала в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки, изложенными в статьях:

✓ Ильин М.О., Лебединский В.И. Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости – [Электронный ресурс] // srosovet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: http://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-ito-govoi-stoimosti_statya.pdf;

✓ Ильин М.О., Лебединский В.И. Практические рекомендации по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами – [Электронный ресурс] // srosovet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: <http://srosovet.ru/content/editor/Rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami.docx>.

Согласно данным практическим рекомендациям, основными факторами, определяющими границы интервала в которых может находиться рыночная стоимость объекта оценки, являются оборачиваемости объектов оценки на рынке объектов недвижимости и развитость рынка.

В рамках данных практических рекомендаций выделяют следующие характеристики развитости рынка недвижимости и оборачиваемости объектов недвижимости оценки на рынке недвижимости.

Характеристика развитости рынка:

- ✓ низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- ✓ средняя – региональные центры;
- ✓ высокая – города миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- ✓ низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- ✓ средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- ✓ высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Пример диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки при учете характеристик развитости рынка и оборачиваемости объектов недвижимости на рынке недвижимости представлен на рис.9.2.

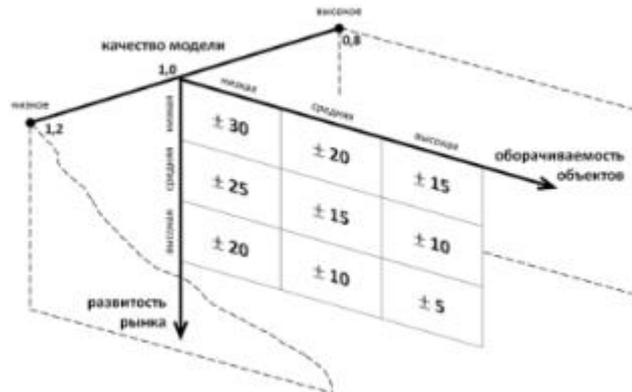


Рисунок 9.2 - Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %

Кроме того, согласно данным практическим рекомендациям, одним из основных факторов, определяющим границы интервала в которых может находиться рыночная стоимость объекта оценки, является качество используемой для оценки модели.

Качество модели является интегральным показателем, зависящим от качества исходной информации:

Различают следующие виды качества исходной информации по параметрам расчета:

- ✓ фактическая информация (например, площадь объекта по данным документов технического учета);
- ✓ оценочная информация оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса);
- ✓ прогнозная информация (ставка арендной платы в прогнозный период).

Анализ показателей качества моделей, используемых при оценке, приведен в табл. 9.1.

Таблица 9.1 Анализ качества модели

Параметр	Подход к оценке		
	затратный	сравнительный	доходный
Качество исходной информации по параметрам расчета	Не применялся	Не применялся	Оценочные показатели
Количество параметров в расчетной модели	-	-	среднее
Характер взаимного влияния параметров в расчетной модели	-	-	Специфика не выявлена
Показатели качества модели	-	-	1,0

Исходя из вышеизложенного, итоговый алгоритм определения границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки, включает в себя этапы:

на первом этапе определяются границы интервала в зависимости от развитости рынка недвижимости и характеристик оборачиваемости объекта недвижимости (рис. 9.2);

на втором этапе определяются показатели качества моделей (табл.9.1);

на третьем этапе определяется интервал по формуле

$$d_{\%} = d_{1,2} \times k_3,$$

где $d_{\%}$ - интервал стоимости, %;

$d_{1,2}$ - диапазон стоимости по факторам развитость рынка и оборачиваемость объектов недвижимости, %;

k_3 - показатель качества модели, ед.;

на четвертом этапе определяются границы интервала по формуле

$$C_{\min(\max)} = C \times \left(1 \mp \frac{d_{\%}}{100\%}\right),$$

где $C_{\min(\max)}$ - минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница интервала), руб.;

C - результат расчета по соответствующему подходу, руб.;

$d_{\%}$ - интервал стоимости, %;

на пятом этапе проводится анализ, и устанавливаются причины расхождения результатов (при необходимости).

9.5 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Исходя из вышеизложенного, рыночная стоимость имущественного права земельного участка принимается равной рыночной стоимости, определенной в рамках доходного подхода.

Таблица 9.2 – Согласование результатов оценки

Объекты оценки	Рыночная стоимость, руб. с округления		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Рыночной стоимости недвижимого имущества Банка «Новый символ» (АО), расположенного по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 8	Не применялся. Обоснованный отказ	Не применялся. Обоснованный отказ	445 706 042
	0	0	1

Источник информации: расчеты Оценщика

9.6 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на 14.08.2018 г. с учетом округления составляет:

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
Рыночной стоимости недвижимого имущества Банка «Новый символ» (АО), расположенного по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, пр-д Силикатный 2-й, д. 8	445 706 042

Согласно Федеральному Стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», после проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В соответствии с заданием на оценку, результаты оценки должны быть выражены в виде конкретных стоимостных значений.

От исполнителя не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ (в редакции от 22.07.2010 №167-ФЗ);
2. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ (в редакции от 21 июля 2014 года N 225-ФЗ);
3. Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности» от 13.07.2007 г. №129-ФЗ;
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299);
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611);
8. Международные стандарты оценки МСО 2013 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
9. Европейские стандарты оценки ЕСО 2012 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).

СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Правила оценки физического износа жилых зданий — ВСН 53—86 (р), Госгражданстрой, М., 1990 г.
2. Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. - М. Ко-Инвест, 2015 г. Выпуск №93.
3. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости “RWAY” выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
4. Internet–ресурсы (www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru и др.).

МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Ильин М.О., Лебединский В.И. Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости – [Электронный ресурс] // srosovet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: http://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoj-stoimosti_statya.pdf;
9. Ильин М.О., Лебединский В.И. Практические рекомендации по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами – [Электронный ресурс] // srosovet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: <http://srosovet.ru/content/editor/Rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami.docx>.

ПРИЛОЖЕНИЕ

Приложение 1

ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Дата определения стоимости объекта ОЦЕНКИ (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

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

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

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

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

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

Инвестиционная стоимости объекта оценки - стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки

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

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 проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Объект-аналог - 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 - это 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, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».

Стоимость объекта оценки для целей налогообложения - стоимость объекта оценки, определяемая для исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов (в том числе инвентаризационная стоимость).

Стоимость объекта оценки при существующем использовании - стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования.

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

Приложение 2

Копии документов, подтверждающих правомочность проведения оценки

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 погашению по адресу:
г. Краснодар, ул. Рашидзевская, 68.







**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-084498/17**

«25» декабря 2017 г.

г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Плешкин Андрей Михайлович Паспортные данные: 4506 954095, Паспортным столом №1 ОВД Тверского р-на г. Москвы, 26.01.2004
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ/ РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «01» января 2018 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 23 500 (Двадцать три тысячи пятьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 15.01.2018г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в пп. 10.4.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
СТРАХОВАТЕЛЬ: Плешкин Андрей Михайлович От Страхователя: _____	СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах» От Страховщика: _____ <i>(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю., действующий на основании Доверенности № 5798245-3/17 от 20.11.2017 г.)</i>



Приложение 3

**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

ФГИС ЕГРН
полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.08.2018 г., поступившего на рассмотрение 09.08.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____
09.08.2018 № 99/2018/147568578	
Кадастровый номер:	77:08:0012002:1026
Номер кадастрового квартала:	77:08:0012002
Дата присвоения кадастрового номера:	23.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 2115120
Адрес:	123007 Москва, р-н Хорошево-Мневники, проезд Силикатный 2-й, д 8
Площадь, м²:	2642.7
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	данные отсутствуют
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 1
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1965
Год завершения строительства:	1965
Кадастровая стоимость, руб.:	418221043.47
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
М.П.	

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.08.2018 г., поступившего на рассмотрение 09.08.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

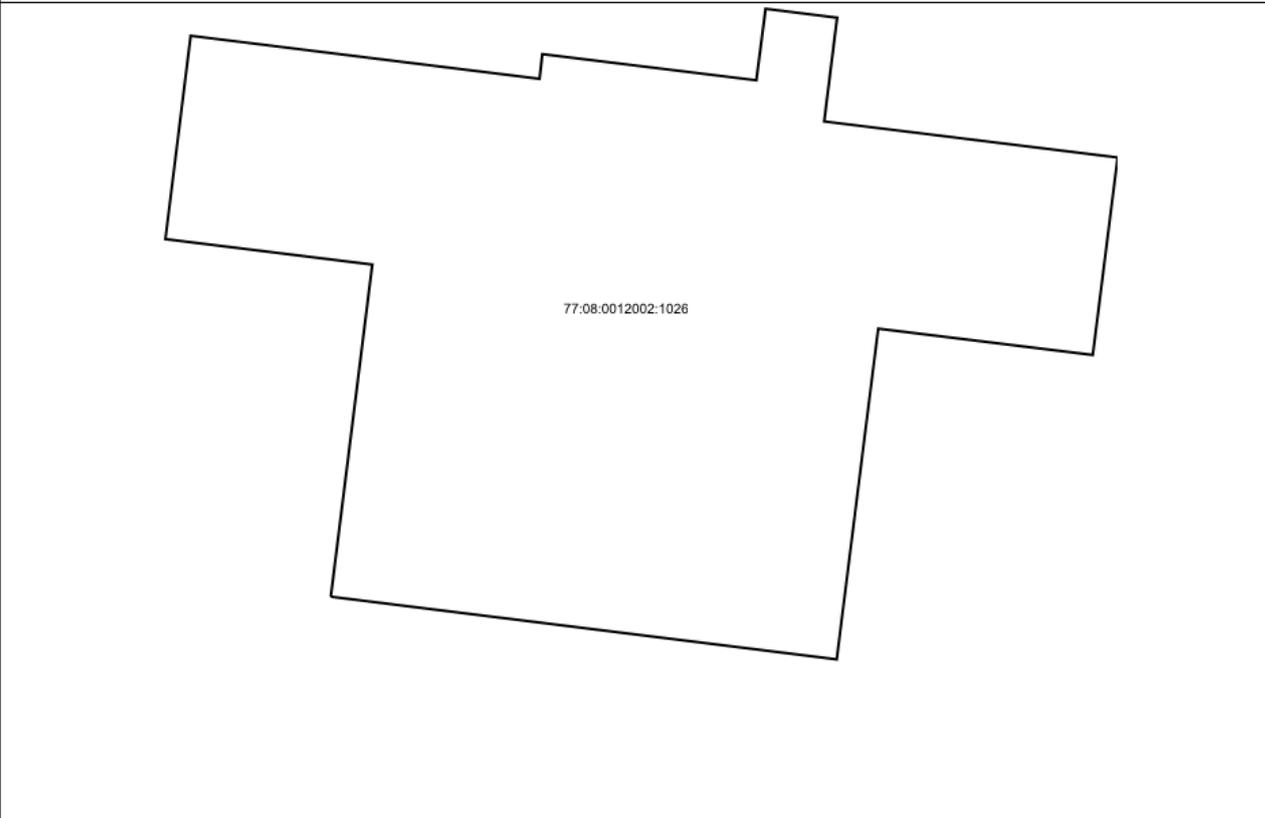
Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____
09.08.2018 № 99/2018/147568578	
Кадастровый номер:	77:08:0012002:1026
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:08:0012002:1001
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:02:0009003:1249, 77:08:0012002:1255, 77:08:0012002:1261, 77:08:0012002:1258, 77:08:0012002:1256, 77:08:0012002:1257, 77:08:0012002:1260, 77:08:0012002:1262, 77:08:0012002:1263, 77:08:0012002:1264
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о наименовании имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «Здание». Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Чебровская Александра Игоревна
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
09.08.2018 № 99/2018/147568578			
Кадастровый номер:		77:08:0012002:1026	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Универсальный коммерческий банк гуманитарных инвестиций "Новый Символ" (акционерное общество), ИНН: 7734028813		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77:08:0012002:1026-77/012/2017-1 от 13.03.2017		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правовитязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
09.08.2018 № 99/2018/147568578			
Кадастровый номер:		77:08:0012002:1026	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.08.2018 г., поступившего на рассмотрение 09.08.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
09.08.2018 № 99/2018/147566208	
Кадастровый номер:	77:08:0012002:1025
Номер кадастрового квартала:	77:08:0012002
Дата присвоения кадастрового номера:	23.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 2115114
Адрес:	123007 Москва, р-н Хорошево-Мневники, проезд Сипяцкий 2-й, д 14, корп 5, строен 2
Площадь, м²:	949.2
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	данные отсутствуют
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 1
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1932
Год завершения строительства:	1932
Кадастровая стоимость, руб.:	40996783.3
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.08.2018 г., поступившего на рассмотрение 09.08.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
09.08.2018 № 99/2018/147566208	
Кадастровый номер:	77:08:0012002:1025
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:08:0012002:1001
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:08:0012002:1253, 77:08:0012002:1252, 77:08:0012002:1254
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о наименовании имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «Здание». Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Чебровская Александра Игоревна
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

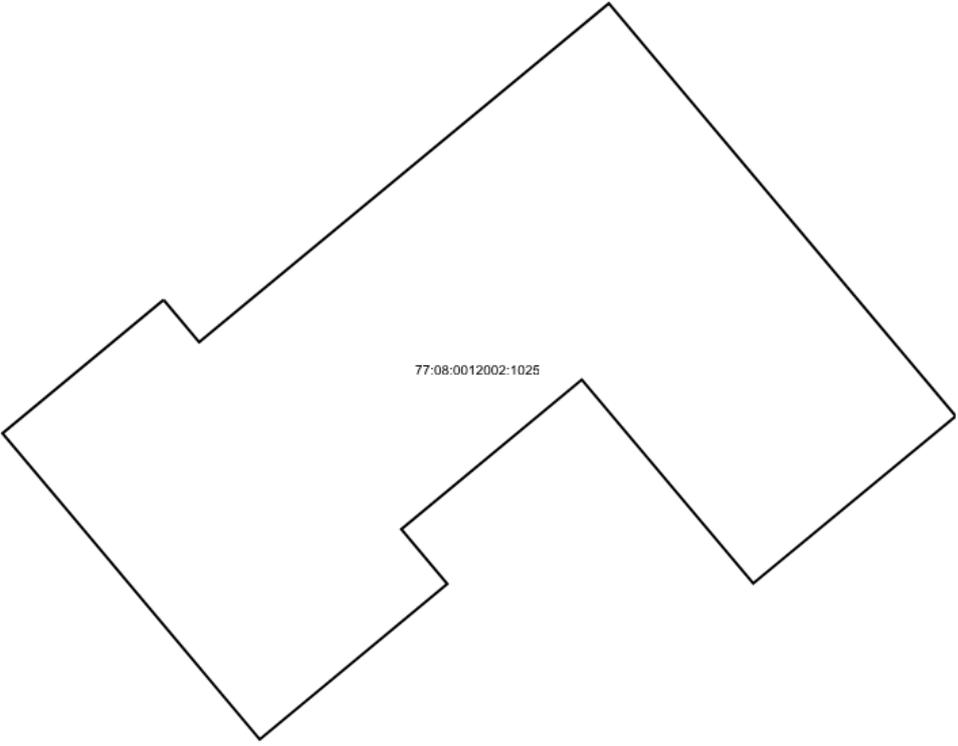
М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____	Всего разделов: ____
09.08.2018 № 99/2018/147566208		
Кадастровый номер:		77:08:0012002:1025
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Универсальный коммерческий банк гуманитарных инвестиций "Новый Символ" (акционерное общество), ИНН: 7734028813	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-77/012-77/012/034/2015-38/1 от 15.02.2016	
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № ____ Раздела 5	Всего листов раздела 5 : ____	Всего разделов: ____
09.08.2018 № 99/2018/147566208		
Кадастровый номер:		77:08:0012002:1025
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)		
		
Масштаб 1:	Условные обозначения:	

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.08.2018 г., поступившего на рассмотрение 09.08.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № __ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : __	Всего разделов: __
09.08.2018 № 99/2018/147545533		Всего листов выписки: __
Кадастровый номер:		77:08:0012002:1049
Номер кадастрового квартала:	77:08:0012002	
Дата присвоения кадастрового номера:	23.05.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 3300330	
Адрес:	123007 Москва, р-н Хорошево-Мневники, проезд Силикатный 2-й, д 14, строен 9	
Площадь, м²:	175.6	
Назначение:	Нежилое здание	
Наименование:	данные отсутствуют	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1	
Материал наружных стен:	Крупноблочные	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1988	
Год завершения строительства:	1988	
Кадастровая стоимость, руб.:	8794304.38	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
		подпись

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.08.2018 г., поступившего на рассмотрение 09.08.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № __ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : __	Всего разделов: __
09.08.2018 № 99/2018/147545533		Всего листов выписки: __
Кадастровый номер:		77:08:0012002:1049
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:08:0012002:1001	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:08:0012002:1375, 77:08:0012002:1376, 77:08:0012002:1377	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «Здание», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Чебровская Александра Игоревна	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
		подпись

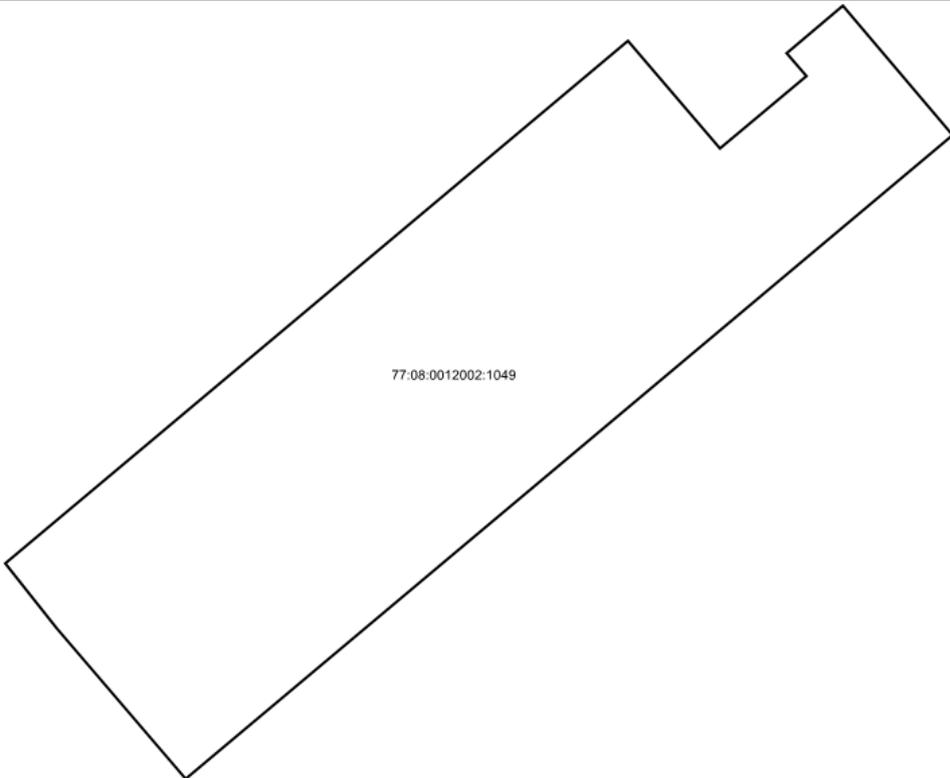
М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____	Всего разделов: ____
09.08.2018 № 99/2018/147545533		
Кадастровый номер:		77:08:0012002:1049
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Универсальный коммерческий банк гуманитарных инвестиций "Новый Символ" (акционерное общество), ИНН: 7734028813
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 77-77/012-77/012/034/2015-42/1 от 15.02.2016
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
		подпись

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № ____ Раздела 5	Всего листов раздела 5 : ____	Всего разделов: ____
09.08.2018 № 99/2018/147545533		
Кадастровый номер:		77:08:0012002:1049
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)		
 <p>77:08:0012002:1049</p>		
Масштаб 1:	Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.08.2018 г., поступившего на рассмотрение 09.08.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____
09.08.2018 № 99/2018/147571731	
Кадастровый номер:	77:08:0012002:1048
Номер кадастрового квартала:	77:08:0012002
Дата присвоения кадастрового номера:	23.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 3300329
Адрес:	123007 Москва, р-н Хорошево-Мневники, проезд Спикатный 2-й, д 14, строен 13
Площадь, м²:	243.3
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	данные отсутствуют
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Материал наружных стен:	Крупноблочные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1988
Год завершения строительства:	1988
Кадастровая стоимость, руб.:	38561928.39
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
М.П.	
инициалы, фамилия	

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.08.2018 г., поступившего на рассмотрение 09.08.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

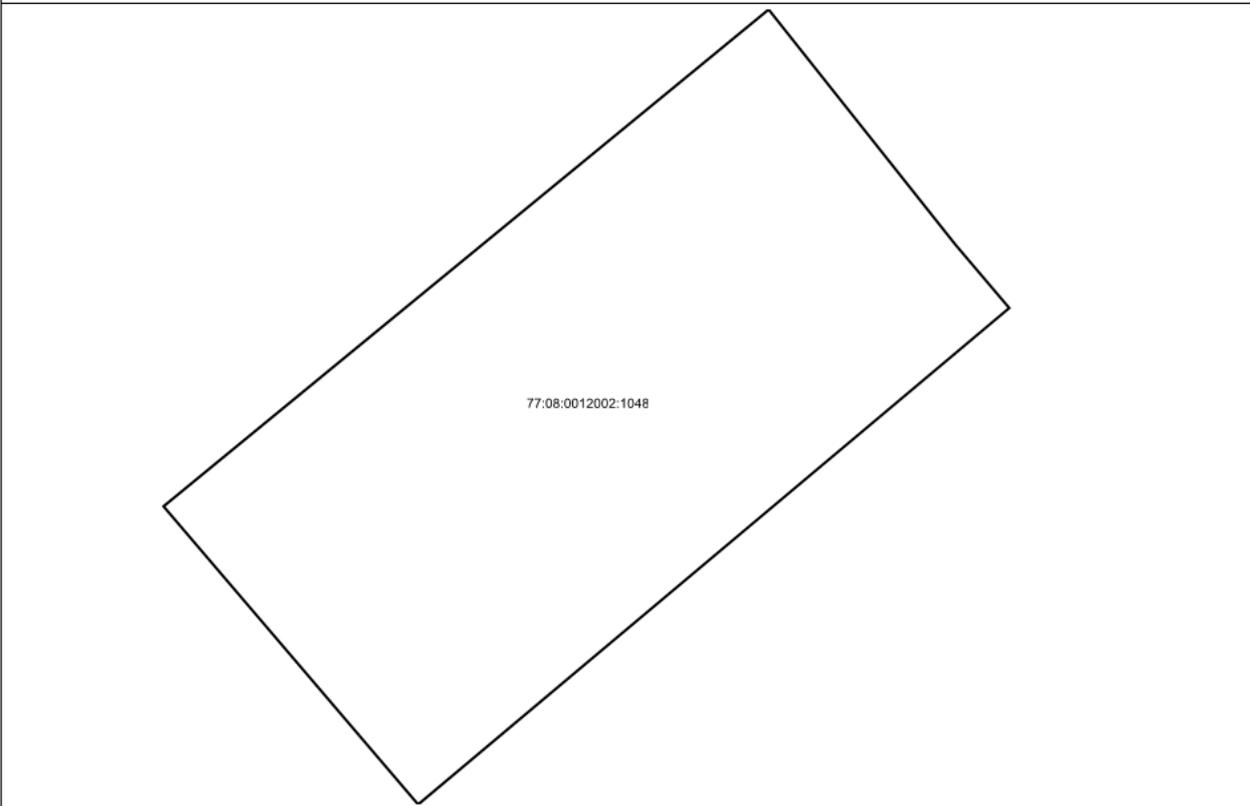
Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____
09.08.2018 № 99/2018/147571731	
Кадастровый номер:	77:08:0012002:1048
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:08:0012002:1001
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:08:0012002:1374
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незавидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «Здание», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Чебровская Александра Игоревна
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
М.П.	
инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____	Всего разделов: ____
09.08.2018 № 99/2018/147571731		Всего листов выписки: ____
Кадастровый номер:		77:08:0012002:1048
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Универсальный коммерческий банк гуманитарных инвестиций "Новый Символ" (акционерное общество), ИНН: 7734028813	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-77-08/044/2005-466 от 29.07.2005	
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
		подпись

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела 5	Всего листов раздела 5 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
09.08.2018 № 99/2018/147571731			
Кадастровый номер:		77:08:0012002:1048	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
 <p>77:08:0012002:1048</p>			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.08.2018 г., поступившего на рассмотрение 09.08.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
09.08.2018 № 99/2018/147547103		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:08:0012002:1001	

Номер кадастрового квартала:	77:08:0012002
Дата присвоения кадастрового номера:	27.02.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, 2-й Спикатный проезд, вл. 8
Площадь:	13800 +/- 41 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	326626000
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:08:0012002:1049, 77:08:0012002:1048, 77:08:0012002:1025, 77:08:0012002:1026
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	77:08:0012002:52, 77:08:0012002:53, 77:08:0012002:54
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
09.08.2018 № 99/2018/147547103		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:08:0012002:1001	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	эксплуатация административного здания
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
09.08.2018 № 99/2018/147547103			
Кадастровый номер:		77:08:0012002:1001	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 77:08:0012002:40. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	Чебровская Александра Игоревна

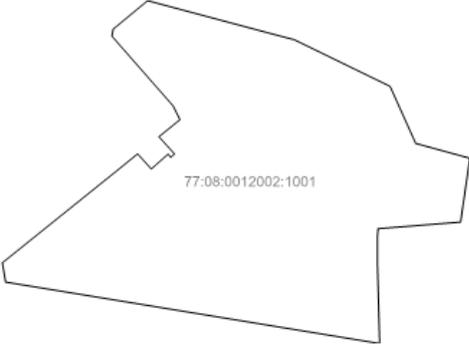
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
09.08.2018 № 99/2018/147547103			
Кадастровый номер:		77:08:0012002:1001	

План (чертеж, схема) земельного участка

		
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Федеральное бюро "ФКН Росреестра" по Москве
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"04" февраля 2015 г. № 77/501/15-87473

1	Кадастровый номер:	77-08-0012002-1001	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала:	77-08-0012002				
5	Предыдущие номера:	77-08-0012002-52, 77-08-0012002-53, 77-08-0012002-54	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 27.02.2009		
7						
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, 2-й Силикатный проезд, вл. 8					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: эксплуатация административного здания					
12	Площадь: 13800 +/- 41 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 986867256 руб.					
14	Сведения о правах:					
	Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ		
	Универсальный коммерческий банк гуманитарных инвестиций "Новый Символ" (закрытое акционерное общество)	Собственность, № 77-77-22/033/2009-356 от 04.12.2009	—	—		
15	Особые отметки: —					
16	Сведения о природных объектах: —					
17	Дополнительные сведения:					
17.1	Кадастровые номера участка, образованных с земельным участком: —					
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —					
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 77-08-0012002-52, 77-08-0012002-53, 77-08-0012002-54					
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус учетные					
19	Сведения о кадастровых инженерах: —					

Инженер	Е. А. Хитова
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)



КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"04" февраля 2015 г. № 77/501/15-87473

1	Кадастровый номер:	77-08-0012002-1001	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	План (чертеж, схема) земельного участка					
5	Масштаб 1:1500					
						Условные знаки: —

Инженер	Е. А. Хитова
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)







ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
№RU77-212000-022359

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании обращения *Универсального коммерческого банка гуманитарных инвестиций "Новый Символ" (акционерное общество) от 11.10.2016г. № 61579443*

Местонахождение земельного участка: *г. Москва, внутригородское муниципальное образование Хорошево-Мневники, 2-й Силикатный проезд, вл. 8*

Кадастровый номер земельного участка: *77:08:0012002:1001*

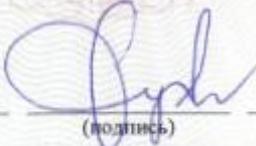
Описание местоположения границ земельного участка: *согласно Кадастровой выписке о земельном участке от 04.02.2015г. № 77/501/15-87473*

Площадь земельного участка: *13800 ± 41 кв.м*

Описание допустимого местоположения объекта капитального строительства на земельном участке: *в границах заявленного земельного участка*

План подготовлен: *Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы*

**Заместитель председателя
Москомархитектуры**

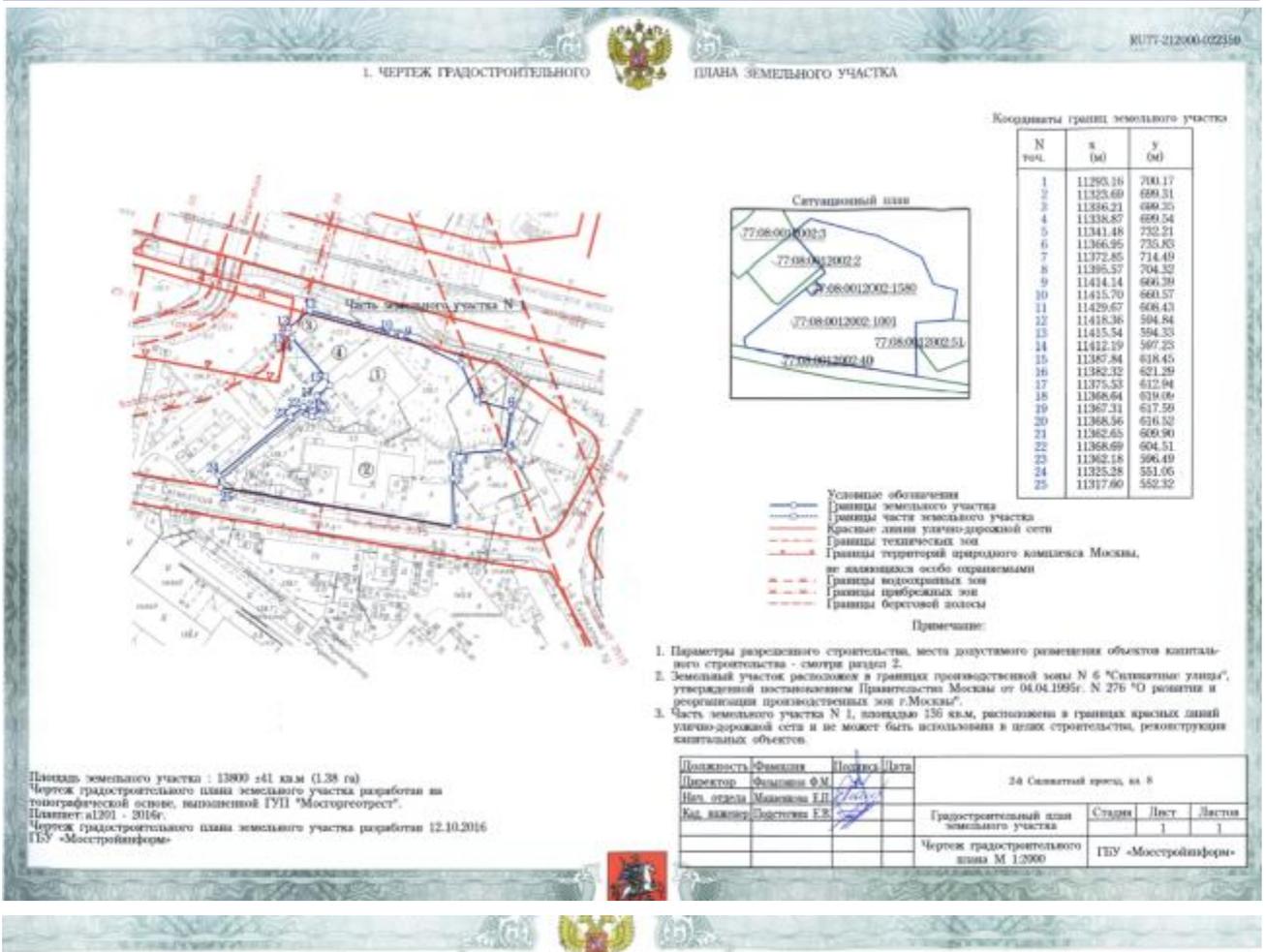
 19.10.2016 /  / / А.Ю. Сухов /
(дата) (подпись) (расшифровка подписи)

Представлен: *Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы*
19.10.2016
(дата)

Утвержден: *приказом Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы от 19.10.2016 № 3768.*







Ситуационный план с отображением расположенных в границах земельного участка подземных инженерных коммуникаций по имеющимся данным

Приложение к ГТУ
 RU77-212000-022359



2. ИНФОРМАЦИЯ О ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМ РЕГЛАМЕНТЕ ЛИБО ТРЕБОВАНИЯХ К НАЗНАЧЕНИЮ, ПАРАМЕТРАМ И РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА*

2.1. Информация о видах разрешенного использования земельного участка: В границах водоохраных зон, запрещаются:

- использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
- размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;
- сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
- разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых;

В границах водоохраных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. Под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

- 1) централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;
- 2) сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;
- 3) локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и Водного Кодекса;



4) сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливочных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов.

В отношении территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, размещенных в границах водоохранных зон и не оборудованных сооружениями для очистки сточных вод, до момента их оборудования такими сооружениями и (или) подключения к системам, указанным в пункте 1), допускается применение приемников, изготовленных из водонепроницаемых материалов, предотвращающих поступление загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в окружающую среду.

В границах прибрежных защитных полос наряду с вышеизложенными ограничениями запрещаются:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.**

основные виды разрешенного использования земельного участка:

- *деловое управление (4.1);*
- *гостиничное обслуживание (4.7);*
- *общественное питание (4.6);*
- *магазины (4.4);*
- *спорт (5.1);*
- *развлечения (4.8);*
- *обслуживание автотранспорта (4.9);*

условно разрешенные виды использования земельного участка:

- *не установлены;*

вспомогательные виды использования земельного участка:

- *не установлены.*

2.2. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке:

не установлены.

Назначение объекта капитального строительства

№ _____, _____
 (согласно чертежу) (назначение объекта капитального строительства)

2.2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, включая площадь:



Кадастровый номер земельного участка	Длина (м)	Ширина (м)	Зоны с особыми условиями использования территории (кв. м)	Зоны действия публичных сервитутов (кв. м)	Площадь земельного участка (кв. м)	Номер объекта капитального строительства согласно чертежу градостроительного плана земельного участка	Размер (м)		Площадь застройки земельного участка (кв. м.)
							макс.	мин.	
1	2	3	4	5	6	7	8		9

2.2.2. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – **75 м.**

2.2.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **предельная застроенность не установлена.**

2.2.4. Иные показатели:

Предельная плотность застройки – **45 тыс.кв.м/га**

Суммарная поэтажная площадь объекта в габаритах наружных стен – **62100 кв.м.**

Общая площадь здания – **93990 кв.м, в т.ч.:**

наземная часть – **55200 кв.м, из них:**

- офисы – **26270 кв.м;**
 - гостиница на 352 номеров – **16170 кв.м;**
 - предприятия общественного питания – **3353 кв.м;**
 - торговые помещения – **1300 кв.м;**
 - конгресс центр (зрительный зал, переговорные) – **1463 кв.м;**
 - технические помещения – **2150 кв.м;**
 - вестибюли, коридоры и вертикальные коммуникации – **4494 кв.м;**
- подземная часть – **38790 кв.м, из них:**
- автостоянка – **28260 кв.м;**
 - предприятия общественного питания – **1300 кв.м;**
 - торговые помещения – **1316 кв.м;**
 - супермаркет – **780 кв.м;**
 - фитнес с бассейном – **1350 кв.м;**
 - развлекательный клуб – **1200 кв.м;**
 - технические помещения – **3050 кв.м;**
 - вестибюли, коридоры и вертикальные коммуникации – **1534 кв.м.**

Информация о расположенных в границах земельного участка подземных инженерных коммуникациях и сооружениях содержится в приложении к настоящему градостроительному плану земельного участка.

Архитектурно-градостроительное решение объекта капитального строительства подлежит обязательному рассмотрению Архитектурным советом города Москвы.



2.3. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке

На часть земельного участка, предназначенную для размещения линейных объектов и (или) занятую линейными объектами, градостроительный регламент не распространяется. Указанная часть земельного участка не может быть использована в целях строительства, реконструкции капитальных объектов, за исключением линейных объектов транспортной инфраструктуры.

Назначение объекта капитального строительства

№ _____, _____
(согласно чертежу) (назначение объекта капитального строительства)

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:

Номер участка согласно чертежу градостроительного плана	Длина (м)	Ширина (м)	Площадь (кв. м)	Зоны с особыми условиями использования территорий (кв. м)	Зоны действия публичных сервитутов (кв. м)
1	2	3	4	5	6

3. ИНФОРМАЦИЯ О РАСПОЛОЖЕННЫХ В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ОБЪЕКТАХ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОБЪЕКТАХ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

3.1. Объекты капитального строительства:

№ 1 (на чертеже ГПЗУ) 2-й Силикатный проезд, д. 14, корп. 5, строен. 2
Площадь: 949,2 кв. м; класс: **нежилое;** количество этажей: **1;** количество подземных этажей: **1;** материал стен: **кирпичный;** год постройки: **1932.**

Данные подготовлены по материалам кадастрового паспорта на здание от 06.02.2015г. № 77/501/15-99406, выданного филиалом ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве.

№ 2 (на чертеже ГПЗУ) 2-й Силикатный проезд, д. 8
Площадь: 2642,7 кв. м; класс: **нежилое;** количество этажей: **2;** количество подземных этажей: **1;** материал стен: **кирпичный;** год постройки: **1965.**

Данные подготовлены по материалам кадастрового паспорта на здание от 05.02.2015г. № 77/501/15-942206, выданного филиалом ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве.

№ 3 (на чертеже ГПЗУ) 2-й Силикатный проезд, д. 14, строен. 13 (часть здания)
Площадь: 243,3 кв. м; класс: **нежилое;** количество этажей: **1;** материал стен: **крупноблочные;** год постройки: **1988.**

Данные подготовлены по материалам кадастрового паспорта на здание от 05.02.2015г. № 77/501/15-95548, выданного филиалом ФГБУ "ФКП

Росреестра" по Москве.

№ 4 (на чертеже ГПЗУ) 2-й Силикатный проезд, д. 14, строен. 9
Площадь: 175,6 кв. м; класс: нежилое; количество этажей: 1; материал стен:
крупноблочные; год постройки: 1988.

Данные подготовлены по материалам кадастрового паспорта на здание
от 22.05.2015г. № 77/501/15-586793, выданного филиалом ФГБУ "ФКП
Росреестра" по Москве.

3.2. Объектов, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, **не имеется.**

4. ИНФОРМАЦИЯ О РАЗДЕЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Возможность разделения земельного участка может быть установлена проектом межевания.

5. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ ПОДКЛЮЧЕНИЯ (ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО ПРИСОЕДИНЕНИЯ) ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА К СЕТЯМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ

Отсутствует

6. ИНФОРМАЦИЯ О НАЛИЧИИ ГРАНИЦ ЗОНЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД

Отсутствует

7. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Отсутствует

При подготовке градостроительного плана земельного участка использованы данные **Интегрированной автоматизированной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности города Москвы (ИАИС ОГД), ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве.**

* Информация представлена на основании:
 1.1. Протокола заседания Градостроительно-земельной комиссии города Москвы от 22.09.2016 № 32.
 ** Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 №74-ФЗ.

Приложение 4

Копии информационно-аналитического материала

Тип помещения	Этаж	Метраж	Руб/м² в год	Руб в мес
Офис	6	151	24 000	302 000
Офис	6	156	29 800	387 400
Офис	2	201.61	25 000	420 021

Адрес БЦ: Ленинградский пр-д 23а/2
Округ: САО
Бизнес-район: Ленинградский

Услуги БЦ: Парковка, Ремонт работ, Кабин и переговорные, Охрана, Интернет и телевидение

Контактное лицо: Максим Анатольевич (офис аренды)
+7 (926) 418 86 34

<https://bcinform.moscow/biznes-centry/monarh.html>

Тип помещения	Этаж	Метраж	Руб/м² в год	Руб в мес
Офис	3	170.13	23 000	326 083
Офис	2	231.28	23 000	443 287
Офис	4	252	23 000	483 000

Адрес БЦ: Пушкинская набережная 2/4/4
Округ: ЦАО
Хамовники район: Новая с/поселение: 33

Услуги БЦ: Парковка, Ремонт работ, Интернет и телевидение, Бюджетная Прочная отделка

Контактное лицо: Максим Анатольевич (офис аренды)
+7 (926) 418 306 000

<https://bcinform.moscow/biznes-centry/na-lyzhnetskoy.html>

Тип	Этаж	Метраж	Руб/м² в год	Руб в мес
Офис	3	109.7	26 500	242 254

Адрес объекта: БЦ «Парк Мира» «Мира проспект 102
Округ: СВАО
Алексеевский район: Александровский

Услуги БЦ: Парковка, Ремонт работ, Интернет и телевидение, Бюджетная Прочная отделка

Контактное лицо: Максим Анатольевич (офис аренды)
+7 (926) 418 86 34

Площадь: 09.00 до 09.00

3-й этаж

ПРОДАНО

<https://bcinform.moscow/biznes-centry/park-mira.html>

BC Chaika Plaza II

Тип помещения	Этаж	Метраж	Рубл/м² в год	Руб в мес
Универсальное помещение (УОП)	1	485,7	25 960	1 050 731

Адрес БЦ: Средний Тиманский переулок 28, Округ ЦАО, Пресненский район, Метро: Чкаловская (15 мин)

Услуги БЦ: Парковка (Всего 100 парковочных мест), Рабочие часы (По будням с 09:00 до 18:00), Кафе и рестораны (Кафе и рестораны), УСН или НДС (НДС включена в стоимость)

Контактное лицо: **Артур Талгатов** (бухгалтер аренда) +7 (926) 418 86 34

<https://bcinform.moscow/biznes-centry/chaika-plaza-ii.html>

BC Solid-Kama

Тип помещения	Этаж	Метраж	Рубл/м² в год	Руб в мес
офис	Централь	38,6	22 000	70 767
офис	4	43	26 600	95 317
офис	4	47	27 600	108 300

Адрес БЦ: Морозовское шоссе 22/А, Округ ЦАО, Хорошевский район, Метро: Вешние воды (15 мин)

Услуги БЦ: Парковка (Всего 180 парковочных мест), Рабочие часы (Круглосуточно), Электроснабжение (Включена в стоимость), Интернет (Полностью бесплатная), Клининг (Включен в стоимость), Кафе и рестораны (Кафе и рестораны), УСН или НДС (НДС включена в стоимость), Охрана, Интернет и телефония, КУ

Контактное лицо: **Сергей Александров** (бухгалтер аренда) +7 (926) 418 86 34

<https://bcinform.moscow/biznes-centry/solid-kama.html>

БЦ Информ | Арена | Продажа | Контакты | О проекте | Новости | Москва Сити

БЦ Информ > Бизнес-центры > Аркус II

Информация о БЦ | Услуги | Описание

БЦ Аркус II

Помещение: Арена | Продажа | 1 Свободное

Тип помещения	Этаж	Метраж	Руб/м² в год	Руб в мес
Торгово/офисное	1	49	23 000	93 917

Оставьте заявку на необходимый метраж в этом БЦ (забронировать по мере освобождения)

[Оставить заявку](#)

Адрес БЦ: Ленинградский пр-т 37а / 14, Струг САО, Хорошевский район, Номер налоговой: 50

Ближайшие метро: Динамо (11 мин), Аэропорт (11 мин), Белорусская (24 мин)

Услуги БЦ: Парковка (300 мест), Режим работы (круглосуточно), Кафе и ресторан, Интернет и телефоны, Охрана, УСН или НДС, КУ

<https://bcinform.moscow/biznes-centry/arkus-ii.html>

Бизнес-центры | Торговые центры | Остальные объекты

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Москве > САО > Хорошевский > метро Аэропорт > улица Авиаконструктора Миняева

сегодня, 07:45 | 407 просмотров, 7 за сегодня

Торговая площадь (В+), от 250 до 534 м²
в офисном центре «Ленкор»

Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Авиаконструктора Миняева, 12 на карте

Аэропорт: 13 мин. пешком | Зорге: 23 мин. пешком | Соколь: 25 мин. пешком

[В избранное](#) | [Поделиться](#) | [Помолчать](#)

от 541 667 до 1 157 000 Р/мес.
28 000 Р за м² в год

ИПО | ОТДЕЛ АРЕНДЫ
Бизнес Центр Ленкор
18 объектов

+7 926 717-39-37
+7 495 162-04-21

Помогите, проверьте, что вышло это объявление на ЦИАН и на другие сайты после оплаты

[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА
ТЦ Мегумилл в БЦ Ленкор
Аренда торговых площадей 20-5000 кв. м в Москве, ТЦ у метро. Свой стиль! Скидки на 10 год, 50% на площадь от 50 кв. м. Тел.: (495) 252-07-67

РЕКЛАМА
Бизнес-центр LOFTEC
Продажа коммерческих помещений, 1-4 этажи, 5 мин. до м. Белорусская. Тел.: (495) 127-28-27

<https://www.cian.ru/rent/commercial/186174830/>

Зашита | <https://www.cian.ru/rent/commercial/186879997/>

Сервисы: Яндекс | Яндекс | Поиск | Яндекс — поиск №1 | Росреестр | Коэффициент капвот | Приложения на iOS

вчера, 10:47 | 112 просмотров, 1 за сегодня

Торговая площадь (А), 1 000 м²

в многофункциональном комплексе «Манара»
 Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 31АС1 (на карте)
 Динамо, 0 мин, пешком | Петровский Парк, 11 мин, пешком | Беговая, 21 мин, пешком

10 фотографий | Показать еще



11 фото

Площадь: 1 000 м² | Этаж: 1 из 37 | Помещение: Свободно | Класс: А

Здание расположено на Ленинградском проспекте. Удобный доступ к Третьему транспортному кольцу, аэропорту Шереметьево, основным магистралям города. Новый офисный комплекс включает в себя 36...

2 000 000 Р/мес.
 24 000 Р за м² в год

ИРКО
 Bright Rich CORFAC International Moscow
 Агентство недвижимости
 450 объектов

+7 495 481-46-92
 Пожалуйста, помните, что мы не являемся ИДПМ. И всегда уточняйте номер звонка

Позвонить специалисту

life капиталов РЕКЛАМА
 ИЖК - LIFE Капиталов
 От 300 тыс. руб! Площадь от 60 до 800 кв.м. Отдельные входы, внутреннее остекление, Занятия!
 Тел. (495) 370-07-02

STREET РЕКЛАМА
 ИЖК/ОА
 Подорожно-владельческое и торговое помещение в новом ТЦ в центре. Собственный. Арендатор в аренду 5% от дохода от аренды помещения!
 Тел. (495) 849-10-07

<https://www.cian.ru/rent/commercial/186879997/>

Зашита | <https://bazametrov.ru/bc/moskovskiy-shelk/>

Сервисы: Яндекс | Поиск | Яндекс — поиск №1 | Росреестр | Коэффициент капвот | Приложения на iOS

Парковка	Парковка на 262 машиноместа. Есть постовая парковка.
Режим работы	Рабочие дни с 00:00 до 24:00, выходные с 00:00 до 24:00
Электроснабжение	Не включены в стоимость
Вентиляция	Приточно-вытяжная вентиляция
Клининг	Осуществляется уборка МОП.

Все характеристики

АРЕНДА ОФИСА В БЦ МОСКОВСКИЙ ШЕЛК

Каталог предложений по аренде офисов в бизнес-центре Московский Шёлк от собственника. Для всех помещений указана арендная ставка, подробное описание и инфраструктура объекта, фото. Снять офис предлагается без комиссии и посредников. Цены аренды актуальны на 27-06-2018

Торговое помещение 959,8 м²

Цена: 1 999 264 руб. в месяц | Спальная - 12 мин. пешком
 Общая площадь: 959,8 м²

Помещение с отдельным входом в отличном состоянии, выполнен ремонт в стиле "loft". Помещение идеально подойдет под ресторана



<https://bazametrov.ru/bc/moskovskiy-shelk/>

Защищено | <https://bazametrov.ru/offers/148204794>

Сервисы (1) Входящие - Почта | Максимальн | Корресп | Максимальн | Анализ | База данных по курс | Яндекс — поиск № | Росреестр | Коэффициент капит | Приглашения на к

ТОРГОВАЯ ПЛОЩАДЬ 338.4М² - ПР-КТ МАРШАЛА ЖУКОВА, Д 23 ...



Аренда: 812 160 руб. в месяц
Площадь: 338.4м²
Метро: Полежаевская
Класс: В+

[Подробнее](#)

КОНТАКТЫ

Сергей
 Телефон владельца: +7-915-018-0361

Пожалуйста, сообщите продавцу, что вы нашли это объявление на сайте <https://bazametrov.ru>

ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ

Всего просмотров: 355
 Просмотров за сегодня: 1
 Обновлено: 26.08.2018 03:05:19

★★★★★ 4.6 / 23

[VK](#) [f](#) [G+](#) [Twitter](#)

О ПОМЕЩЕНИИ

Аренда: 812 160 руб. в месяц
Ставка в год: 28 800 руб. за м2 в год

<https://bazametrov.ru/offers/148204794>

Свободное назначение от 188 до 268 м²

Площадь: от 188 до 268 м² | Этаж: 5-го | Назначение: Свободное

Цена: 94 000 руб. | Ставка: 134 000 руб./год

100% оплата

Помещение: свободное назначение, фанга, спортзал, есть офис, интернет-кафе

100% оплата - 94 000 руб. Ставка помесячно свободное назначение на 5-ом этаже от 188 до 268 м². 7 метров высота от пола. Большая торговая площадь. Выходы на улицу. Офисный спортзал, фитнес-зал. Площадь: 200 м², высота потолка до 260 см., мраморный пол. Система кондиционирования воздуха. Интернет-кафе. Спортзал. Парковка. Есть торговый автоматовый парковочный механизм. Выходы на улицу. Интернет-кафе, олимпийский спортзал, спортзал, бассейн, фанга, спортзал. Коммунальные услуги. Полная ориентация по адресу. Спортивный комплекс. Зал для свободных занятий. Фитнес-кафе.

Почта: 8000
 Дарья Александровна
 +7 800 666 47 54

<https://www.cian.ru/rent/commercial/183719364/>

Свободное назначение, 360 м²
 Москва, ВАО, р-н Сокольники, Большая Маросийская пер., 1. На карте
 ● Электрозаводская, 12 мин. пешком ● Сокольники, 17 мин. пешком
 ● Преображенская площадь, 17 мин. пешком

199 800 Р/мес. +
 в 840 р за м² в год
 ● Следить за изменениями цены
 Валюты: RUB, без комиссии

ИЖО
 L-Group
 Агентство недвижимости
 13 объявлений
 Показать телефон
 Показать объявление



17 фото

Площадь: 360 м² | Этаж: 1 из 12 | Помещение: Свободно

Назначение: сауна, медицинский центр, массажный салон, фитнес, банный комплекс, свободное назначение, другое, готовый бизнес

Прямая аренда от собственника. Сдан в аренду помещение! Идеально подойдет под спа-салон, банный комплекс, массажный салон, оздоровительный центр, фитнес и тому подобное. Удаленно расположено рядом с набережной, в легкой доступности от трех станций метро: Сокольники, Электрозаводская, Преображенская площадь. Помещение использовалось в качестве спа-салона оборудован бассейном с глубиной 3 м., джакузи, финской баней, паровой баней, хамам, душ Шарро, родничок воды, кабинеты для массажа, в том числе тайского, зона отдыха с футобаром, зона маникюра и педикюра). Все оборудование - новое, также установлены новые насосы, приточно-вытяжная вентиляция, фильтры, системы очистки. Помещение изолировано от жилого этажа (над ним два этажа офисов), имеет отдельный вход, звукоизолирован. Все в отличном состоянии, ремонт не требуется. Звоните, все обсудим!

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления
 +7 925 459-79-91, +7 966 375-56-50
 Показать объявление, скрыть это объявление на карте

<https://www.cian.ru/rent/commercial/185424979/>

Свободное назначение, 305,3 м²
 Москва, САО, р-н Котлово, ул. Коменанта Волкова, 29К1. На карте
 ● Сокол, 17 мин. пешком ● Вольская, 20 мин. пешком ● Аэропорт, 20 мин. пешком

155 093 Р/мес. +
 в 506 р за м² в год

ИЖО
 Арбат Престиж
 Агентство недвижимости
 38 объявлений
 Показать телефон
 Показать объявление



17 фото

Площадь: 305,3 м² | Этаж: 1 из 14 | Помещение: Свободно

Назначение: супермаркет, магазин, продукты, кафе/ресторан, детский магазин, зоомагазин, интернет магазин, фитнес, детский клуб, детский сад, детский центр, кальянная, офис, клиентской офис, студия танцев, фото студия, фотостудия, атлетические раздевалки, детские товары, одежда

Предлагается помещение свободного назначения на первом этаже 14-го этажного нового жилого дома. Отдельный вход со двора. Общая площадь 305,3 кв. м., состоит из одного большого пространства и нескольких комнат по меню. Можно использовать под любую сферу деятельности кроме хостелов и гостиниц. Густавлевский район.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления
 +7 926 848-60-98
 Показать объявление, скрыть это объявление на карте

<https://www.cian.ru/rent/commercial/164074962/>

Защищено | <https://www.cian.ru/rent/commercial/185469678/>

Сервисы: [2] Водяные - Почт... [Максимальн] Корр... [Максимальн] Анализ... [База данных по кур... [Яндекс — поиск №1... [Росреестр] [Коэффициент капит...

Машинместо, 15 м²

Москва, САО, р-н Головинский, Водный II жилой комплекс [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↑](#) [↓](#) [Показать карту](#)



1 фото

Площадь: **15 м²** | Парковка: **Подземная** | Тип: **Машинместо**

7 000 ₽/мес.
5 600 ₽ за м² в год

ТЦ Ме Арена на вост Сидра 50 кв. м Тел.: 4

ГРОДНОЙ ТЕОФЛАК ПРОДАЖА ПОНЕДЕЛЬНИК от 85 тыс. руб! Тел.: 4

STREE Прода льява Собор на вост Тел.: 4

ОТ СОБСТВЕННИКА/ЗВОНИТЕ! Сдается машинместо на охраняемой подземной парковке ЖК "Водный". 3-ий подземный уровень. Рядом с корпусом 1. Всего 60 шагов до лифтов. Вход во все корпуса в легкой доступности. Номер Парковочных мест 3114 и 3116. ЗВОНИТЕ.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/185469678/>

Защищено | <https://www.cian.ru/rent/commercial/191979096/>

Сервисы: [2] Водяные - Почт... [Максимальн] Корр... [Максимальн] Анализ... [База данных по кур... [Яндекс — поиск №1... [Росреестр] [Коэффициент капит...

Машинместо, 16 м²

Москва, САО, р-н Аэропорт, Большой Котловский проезд, 10К2 [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↑](#) [↓](#) [Показать карту](#)



0 фото

Площадь: **16 м²** | Парковка: **Подземная** | Тип: **Машинместо**

8 000 ₽/мес.
6 000 ₽ за м² в год

ИФО ID 1118
+7 926 236-70-56
Пожалуйста, сообщите, что вы нашли это объявление на CIAN.ru. И оставьте отзыв после звонка.
[Нанесите отметку](#)

сдается машино-место в подземном паркинге

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Условия сделки	Цена	Срок аренды	Длительный
Цена	8 000 ₽/мес.		
Стежка	6 000 ₽ за м ² /год	Минимальный срок аренды	3 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные кешбэки	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		
Тип аренды	-		

DM Tower — 5-й класс «А»
Продажа офисов от 133 тыс. р./м²
Новый БЦ на Мавзольском
набережной! Площадь от 60 м²
Тел.: (495) 601-12-65

Бата улица «Ваша мечта»
Апартаменты по цене от 39 95 304 кв. м
и площадью 181,3 кв. м в МДЗ, Рублево-Уг. район.
Тел.: (716) 110-96-22

<https://www.cian.ru/rent/commercial/191979096/>

Защитлено | <https://www.cian.ru/rent/commercial/169583302/>

Входные - По... | Макслайн | Корри... | Макслайн | Анвал... | База данных по ку... | Яндекс - поиск №... | Росрестр | Коэффициент капит...

Машиноместо, 18 м²

Москва, САО, р-н Хорошево-Мневский, Ходынский бул., 2. На карте

▲ Аэропорт, 19 мин. пешком
▲ Динамо, 22 мин. пешком
▲ Полежаевская, 25 мин. пешком

♥ В избранное
↶ ↷
📷
📍
👤
🔔
🚩 Пожаловаться



3 фото

Площадь: **18 м²**
 Парковка: **Подземная**
 Тип: **Машиноместо**

Сдается машино место 394 около лифта в ЖК Лайнер, под секцией И. Въезд по электронной метке.

Узнайте больше

8 900 Р/мес.
5 934 Р за м² в год.

PRO
ID 79251

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

STREET со вводом у не
Продажа арендного биз
площадой в новом ТЦ |
Собственник. Акция! В
на часть помещения!
Тел.: (495) 646-10-07

Башня Федерация
Срочно продам торговую
площадь 2300 кв.м. 23000 руб/кв
м едновременно!
Тел.: (495) 432-50-75

<https://www.cian.ru/rent/commercial/169583302/>

Защитлено | <https://www.cian.ru/rent/commercial/191934455/>

Входные - По... | Макслайн | Корри... | Макслайн | Анвал... | База данных по ку... | Яндекс - поиск №... | Росрестр | Коэффициент капит...

Машиноместо, 14 м²

Москва, САО, р-н Хорошево-Мневский, Ходынский бул., 2. На карте

▲ ЦСКА, 6 мин. пешком
▲ Петровский Парк, 18 мин. пешком
▲ Аэропорт, 19 мин. пешком

♥ В избранное
↶ ↷
📷
📍
👤
🔔
🚩 Пожаловаться



5 фото

Площадь: **14 м²**
 Парковка: **Подземная**
 Тип: **Машиноместо**

На длительный срок сдается недорого в аренду машинноместо в подземном паркинге напротив ЖК "Лайнер". В 4 мин пешком метро ЦСКА и ТЦ Авиалэнд. Круглосуточная охрана, свет, отопление.

7 500 Р/мес.
5 429 Р за м² в год.

ID 12656216

+7 926 463-74-94

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление
ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

STREET со вв
Продажа ари
площадой в
Собственник
на часть пом
Тел.: (495) 64

ЖК «LIFE-6»
От 100 тыс.
800 кв.м. Отд
отделываем.
Тел.: (499) 37

<https://www.cian.ru/rent/commercial/191934455/>

Машиноместо, 18 м²
 Москва САО р-н Хорошевский Ходынский Буль, 9Б 14-этаж
 ЦСКА, 7 мин. пешком Полтежская, 12 мин. пешком Хорошевская, 12 мин. пешком

10 000 Р/мес.
 6 007 Р за м² в год.

Площадь: 18 м² | Тип: Подземная | Категория: Машиноместо

Сдается машиноместо на длительный срок в подземном гараже дома Ходынский бульвар,9(1 уровень)

Узнайте больше

РЕКЛАМА
 STREET со скидкой у метро
 Продажа элитного бизнес и торговля площадей в районе ТЦ у метро. Собственный. Аренд 8 месяцев 35 скидки на часть помещений! Тел: +7(91) 945-35-07

РЕКЛАМА
 ТЦ Метропол и Вери, Люблино
 Аренда торговых помещений 20-1000 кв. м в районе ТЦ у метро. Скоростной! Скидки на 30 год 30% на помещения от 30 кв. м. Тел: +7(91) 212-07-67

РЕКЛАМА
 СИ «Газфон», ВАО, МЦН
 Продажа коммерческих помещений в районе ВАО метро Фунт. Ш. Деловая! От 25 до 180 кв. м. Работают от собственника. Тел: +7(91) 106-97-09

<https://www.cian.ru/rent/commercial/192330241/>

<https://www.apex-realty.ru/view.php?id=187058>

Аренда помещения свободного назначения площадью 227 кв. м на ул. Архитектора Власова и Профсоюзная

ВОЗМОЖНОСТИ

Описание помещения: Возможное использование: Свободное назначение, Офисы, Магазины, Шоппинг

Операции: Аренда

Тип аренды: Прямая аренда

Площадь: 227 кв. м

Этаж: цоколь

Местоположение

Стор: КЗСАО

Метро: Профсоюзная

От метро: 10 мин. пешком

Улицы: Архитектора Власова ул.

МФНС: 50-7728

Стоимость и условия

Цена: 192 300 руб. в месяц + НДС
 19 170 Р за Тел и под + НДС

Соблюдать в соответствии с законом

Форма владения: Собственность: НДС

Обеспечительный платеж: 1 месяц

Коммунальные услуги включены: ✓

Контакты и информация

8 (495) 369-33-49 доб.216

Ольга Давыдова
 Прозвоните на сайте
 Узнайте на просмотр

Хотите получить новые объекты аренды чаще?
 Если Email
 Подпишитесь
 Это бесплатно

КОНТАКТЫ СРБ СТАЛ

Если вы считаете, что информация об объекте аренды неполна, пожалуйста, напишите нам, сообщите, что вы не ищете

Защитите интерес, мы в

<https://www.apex-realty.ru/view.php?id=236556>

Защитено | <https://www.apex-realty.ru/view.php?id=236556>

Входные - Почта | Максималь | Корресп | Максималь | Анализ | База данных по курсу | Яндекс - поиск № | Росреестр | Коэффициент капитализации

Аренда помещения свободного назначения площадью 200 кв. м на проспекте Вернадского и Проспект Вернадского

№07 №: 236556

Самостоятельно

ПОНЕДЕЛЬНИК 18:00 - 19:00

ПРЕДСТАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТА

ОСНОВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТА №07 №: 236556

Возможное использование:	Свободно назначаемое: Фитнес
Операция:	Аренда
Тип аренды:	Субаренда
Площадь:	200 кв. м
Этаж:	3

Местоположение

Округ:	ЮЗАО
Метро:	Проспект Вернадского
От метро:	3 мин. пешком
Улицы:	Вернадского пр-кт
ИНЭС:	№2720

Стоимость и условия

Цена:	189 900 руб. в месяц 10 800 Р на 1 кв. м в год
Обеспечительный платеж:	1 месяц

Связаться и посмотреть цены

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

8 (495) 369-81-33 доб.129

Михаил Александрович

Специально на почту

Запрос на просмотр

ПОДДЕРЖКА НА ПОСЛЕДУ

Хотите получить больше информации об объекте, указать условия покупки, и мы все исправим!

Ваш Email:

Подписаться

это бесплатно

КОНТРОЛЬ КАЧЕСТВА

Если вы считаете, что информация об объекте указана неточно, пожалуйста, напишите нам по электронной почте, и мы все исправим!

Пожалуйста

http://www.makler.su/arendaview_komm.asp?anketa_id=373547

Не защищено | www.makler.su/arendaview_komm.asp?anketa_id=373547

Безопасность | Яндекс - поиск № | Росреестр | Коэффициент капитализации

Сдается ПСН, с отдельным входом, в подвале 235 кв.м 17 900 руб/кв.м/год м. Бауманская, ул. Большая Почтовая

Без комиссии

Расположение

М Бауманская
7 минут пешком

Москва
ЦАО, Басманный район, ул. Большая Почтовая, д. 18/20 стр. 15
(посмотреть на карте)

Основные параметры

Тип объекта: ПСН, спортзал, танцевальный зал, фитнес-клуб, фотостудия, с отдельным входом, с юридическим адресом, в подвале

Класс объекта: В+

+7 (495) 150-18-85
Сообщите нам № лота: 373547

Оставить заявку

Добавить в "Мои варианты"

http://www.makler.ru/arendaview_komm.asp?anketa_id=375938

www.makler.ru/arendaview_komm.asp?anketa_id=375938

Максимilian | Корпоратив | Максимilian | Анализ | База данных по кр... | Яндекс — поиск №1 | Росреестр | Коэффициент сальдо

Маклер.ru / Коммерческая недвижимость — Аренда / Деловый район/офис/офисный | Москва / ЮАО / Нагорный район / Варшавское ш. / Лот № 375938



Сдается ПСН, спортзал, фитнес-клуб 579 кв.м
12 000 руб/кв.м/год
м. Нагатинская, Варшавское ш.

Без комиссии

Расположение

М Нагатинская
 5 минут пешком

Москва
 ЮАО, Нагорный район, Варшавское ш., д. 33
(посмотреть на карте)

Основные параметры

Тип объекта: ПСН, спортзал, фитнес-клуб

+7 (495) 150-14-20
 Сообщите нам № лота: 375938

[Оставить заявку](#)
[Добавить в "Мои варианты"](#)
[Скачать презентацию](#)

Щ "Riverd отделе...
 для всех об...
 Проекты от...
 м.Измайлово: 1

ТЦ Riverd
 Продажи и...
 м.Измайлово: 1

http://www.makler.ru/arendaview_komm.asp?anketa_id=372415

www.makler.ru/arendaview_komm.asp?anketa_id=372415

Максимilian | Корпоратив | Максимilian | Анализ | База данных по кр... | Яндекс — поиск №1 | Росреестр | Коэффициент сальдо

Сдается офис, в бизнес-центре, на первом этаже
 932 кв.м
 13 500 руб/кв.м/год
 м. Алексеевская

Без комиссии



Расположение

М Алексеевская
 5 минут пешком

Москва
 СВАО, Алексеевский район *(посмотреть на карте)*

[Бизнес-центр «Чайка Плаза 1»](#)

Основные параметры

Тип объекта: офис, ПСН, банк, в бизнес-центре, торговый центр, клиника, салон красоты, фитнес-клуб, с земельным участком, на первом этаже, на первом этаже

Класс объекта: **A**

Площадь: **932 м²**

+7 (495) 150-57-79
 Сообщите нам № лота: 372415

[Оставить заявку](#)
[Добавить в "Мои варианты"](#)
[Скачать презентацию](#)

<https://www.cian.ru/rent/commercial/165190510/>

Закладки | <https://www.cian.ru/rent/commercial/165190510/>

Сервисы | Вводная - Поиск

Свободное назначение, от 300 до 1 642,3 м²

Москва, СВАО р-н Митяина роща ул. Суздальский Вал, 31С2 На карте

Митяина роща, 10 мин. пешком Савеловская, 15 мин. пешком
Менделеевская, 25 мин. пешком

В избранном Показать



58 фото

Площадь: от 300 до 1 642,3 м² Этаж: 1 из 1 Помещение: Занято до фев 2019

Назначение: банк, салон красоты, кафе/ресторан, выставка, фитнес, гостиница, медицинский центр, офис, магазин, галерея, детские товары, свободное назначение

Офисно-торговый центр "Сиринус" - реконструированный объект на базе группы исторических зданий, ОПУ

от 572 300 до 3 132 961 Р/мес. 22 892 Р за м² в год

ИЭО

Moscow Asset Management Company
Агентство недвижимости
15 объявлений

Показать телефон

Написать сообщение

DM Tower - БЦ класса А+.
Выше своего назначения. Продажа коммерческих офисов от 100 000 руб/кв.м.
Площадь от 80 кв.м.
Тел.: (495) 081-52-85

Прочтите подробнее на официальном сайте ИЭО Восточник

«Бизнес Федерация»
Средний торговый центр от 25 до 3200 кв.м. Эксклюзивные лоты. Паркинг 12000 мест.
Тел.: (495) 432-30-75

<https://www.cian.ru/rent/commercial/186880216/>

Закладки | <https://www.cian.ru/rent/commercial/186880216/>

Сервисы | Вводная - Поиск

Свободное назначение (А), 1 000 м²

в многофункциональном комплексе «Москва»

Москва, СВАО р-н Беговой Ленинградский просп., 31АС1 На карте

Динамо, 8 зон. пешком Петровский Парк, 11 зон. пешком Беговая, 21 зон. пешком

В избранном Показать



11 фото

Площадь: 1 000 м² Этаж: 1 из 37 Помещение: Свободно Класс: А

2 000 000 Р/мес. 24 000 Р за м² в год

ИЭО

Bright Rich CORFAC International Moscow
Агентство недвижимости
402 объявления

Показать телефон

Написать сообщение

STREET во дворе у метро
Продажа коммерческого бизнеса и торговых площадей в центре ТЦ у метро. Собственность. Аукцион 9 сентября 19. Инвестиция на этапе планирования.
Тел.: (495) 646-33-07

Выход действует до 30.09.2016. Подобрать жилье на сайте www.bright.com

БЦ «Фуршет», ВАО, МОС
Посадка коммерческой недвижимости в новом БЦ класса А+ у м. ЦД. Элитнейшая О+ 25 до 180 кв. м. Ресторан и собственная
Тел.: (902) 156-97-05

https://move.ru/objects/sdaetsya_gostinica_moskva_m_kantemirovskaya_kantemirovskaya_ulica_17_6811646442/

Закладки | Закрыто | https://move.ru/objects/sdaetsya_gostinica_moskva_m_kantemirovskaya_kantemirovskaya_ulica_17_6811646442/

Сервисы | Вкладка | Почта |

move.ru 10 лет вместе

База недвижимости - Новостройки - Спецпредложения - Новости - Статьи - Консультации

A101

Недвижимость на Move.ru - Москва - МЦК Верные Колты

Сдам гостиницу, Москва, Кантемировская улица, 17

400 000 Р

руб. [доп.](#) [кв.м](#) [в месяц](#)

г. Москва
Кантемировская улица 17
МЦК Верные Колты

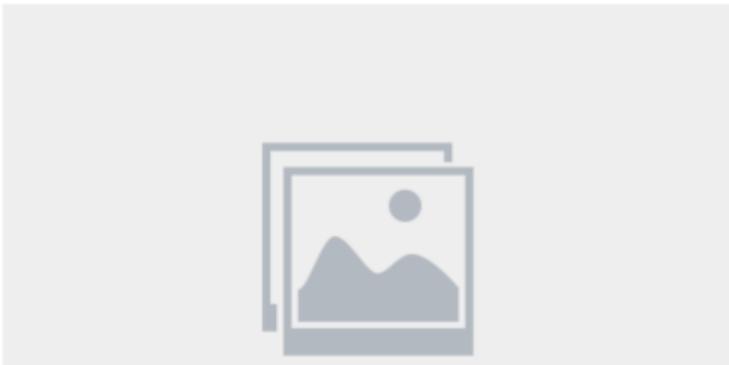
Добавить в избранное

Почта | Соц. сети | Мессенджеры

вчера в 12:06 - 5 (+4 за сегодня)

Пожаловаться | Заметка | Печать | PDF

A101 Квартиры от 3.2 млн руб. от A101. [Узнать больше](#)



**НЕ УПУСТИ ВРЕМЯ
СКОРО ЦЕНЫ ВЗЛЕТАТ**

Валерия
Собственник
+7 (915) 207-79-97
Сообщите продавцу, что вы нашли объявление на портале move.ru
Передать деньги только после просмотра объекта! Сопоставляйте с остальными предложениями, чтобы не остаться на улице бездомным.

Продайте быстрее!

Премиум размещение

https://bazametrov.ru/offers/148212451

Закладки | Закрыто | <https://bazametrov.ru/offers/148212451>

Сервисы | Вкладка | Почта |

Офис 1470м² - 3 179 610 руб. / мес.

Телефон владельца: +79295731161

3,4 этаж - панорамный ЦОС

4 фотогалерея

Аренда: 3 179 610 руб. / мес.
Площадь: 1470 м²
Метро: МЦК Зарядье - 8'
Класс: B+

Панорама

Всего просмотров: 70
Просмотрен за сегодня: 1
Обновлено: 19.09.2018 00:15:34

★★★★★ 4,7 / 50

О ПОЧЕЗЕНИИ | ИНФОРМАЦИЯ О БИ

Аренда:	3 179 610 руб.
Ставка в год:	25 958 руб. за м2 в год
Общая площадь:	1470 м ²
Адрес:	Москва, Песчаный 3-й переулок, 23
Ближайшая станция метро:	МЦК Зарядье (8' 5 мин. пешком)
Офис:	С/О
Класс строения:	B+
Телефон владельца:	ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН

Панорама сплитной планировки в БЦ "Вой Ток" на территории комплексного проекта Б-35 Арена. Составлен без отделки. В стоимость включены ЦОС, в Закрытая охраняемая территория • Общая площадь комплекса - 171700 кв.м • Вой Ток - 7 509 кв.м • 10 этажей • Высота этажа 4,0 м • 2 лифта ППО • Двухсторонняя система кондиционирования и вентиляции • Высота потолка от перегородки до перегородки - 3,6 м • Дистанция между - 2407 • Парков, видеонаблюдение, противопожарная система • Интернет проводной • Метрополитан • Застекленный атриумный вестибюль • МакроПлюс • Закрытая охраняемая территория • 4000 • Фасадный Вентилируемый Фасад • Вытяжная вентиляционная система • Сан узлы Вой Ток - 1109,3 кв.м

Аренда офисов в Москва-Сити от собственников. Без комиссии.

Апарт отель Pointzil в Москве!

Аренда офисов от 500 руб/м2!

Продажа земли под базу отдыха

http://www.makler.ru/arendaview_komm.asp?anketa_id=375724

Сервисы [Вход](#) [Почта](#)

www.makler.ru/arendaview_komm.asp?anketa_id=375724



Сдается здание (ОСЗ), особняк, гостиница
3 500 кв.м
24 000 руб./кв.м/год
м. Баррикадная, ул. Малая Никитская
Без комиссии

Расположение

М Баррикадная
 7 минут пешком

Москва
 ЦАО, Пресненский район, ул. Малая Никитская, д. 27
[\(посмотреть на карте\)](#)

Основные параметры

Тип объекта: [ПСН](#), [особняк](#), [здание \(ОСЗ\)](#), [системная зона](#), [медицинский центр](#), [клубная](#), [гостиница](#)

Итого объектов: 24

+7 (495) 120-42-68
 Сообщите нам № заявки: 375724

[Оставить заявку](#)
[Добавить в "Мои варианты"](#)
[Связаться по телефону](#)

Торговая постройка в ЖК "Апартвилль"
 Аренда / продажа помещений от 34 до 588 кв. м м. Сокольники 100 м, первая линия
 +7 (495) 374-05-09

ТЦ MetroMail
 Проект торгового комплекса от 11 кв. м 1 050 кв. м
 +7 (495) 648-10-07

Продажа офисов B1C Riverdale

Всего
прошито, пронумеровано, скреплено
печатью

204 лист(ов)

Генеральный директор

Куликов А.В.

