



консалтинговая группа
ИНВЕСТ ПРОЕКТ

107207 Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1
тел./факс (495) 514-57-38, 510-89-20, 787-98-24
www.cgip.ru; E-mail: info@cgip.ru

Дата составления отчета: 07 июля 2017 г.



«Утверждаю»

Генеральный директор

ООО «Инвест Проект»

А.Н. Гурьев

07 июля 2017 г.

ОТЧЕТ № 2017-2097/41

об оценке рыночной стоимости недвижимого
и движимого имущества, ценных бумаг и
участия в уставных капиталах третьих лиц

Отчет составлен в 3 томах.

Том I

об оценке рыночной стоимости
недвижимого имущества

ЗАКАЗЧИК:

**ООО КБ «Метрополь» в лице представителя конкурсного управляющего -
государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов»**

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «ИНВЕСТ ПРОЕКТ»

Дата оценки: 13 июня 2017 г.

По договору 2017-2097/41 на проведение оценки от 13 июня 2017 г.

Москва, 2017 г.

О КОМПАНИИ

Консалтинговая группа Инвест Проект работает на рынке консалтинговых услуг с 2002 года.

15 ЛЕТ СОДЕЙСТВИЯ ВАШЕМУ БИЗНЕСУ

МИССИЯ

Формирование устойчиво и динамично развивающегося бизнес - общества путем обеспечения субъектов рынка новыми технологиями и решениями в области оценки бизнеса и консалтинга.

ВИДЕНИЕ

Общественно признанная оценочная компания, обеспечивающая потребителя первоклассными интеллектуальными решениями.

ЦЕЛЬ

Формирование узнаваемости и усиление бренда группы компаний на российском рынке оценочных услуг за счет улучшения качества предоставляемых услуг и усиления профессиональной команды специалистов.

КОМАНДА

Это высококвалифицированные специалисты, оценщики I категории, члены крупнейших СРО. Некоторые оценщики прошли международную и национальную сертификацию, являются преподавателями ведущих Российских ВУЗов, имеют ученые степени.

РЕГИОНЫ ПРИСУТСТВИЯ

Москва, Владимир, Нижний Новгород, Тверь, Тула, Орел, Киров, Воронеж, Краснодар, Ростов-на Дону, Балашиха, Видное, Коломна, Королев, Ногинск, Раменское, Руза, Ступино, Химки, Ставрополь, Барнаул (список не окончательный).

РЕЙТИНГИ И НАГРАДЫ

- Лауреат национальной премии в области аудита, оценки, экспертизы и консалтинга 2011 г.
- Компания «Инвест Проект» по итогам деятельности за 2014 год занимает 11 место (ТОП 100) в рейтинге делового потенциала оценочных компаний, и 8 место в ранкинге Крупнейших оценочных компаний, работающих на российском рынке оценки по версии Рейтингового Агентства «Эксперт РА».
- По итогам национального конкурса «Профессиональное признание» 2010 и 2013, проводимого Российской гильдией риелторов, компания «Инвест Проект» победила в номинации «Лучшая оценочная компания в сфере недвижимости».
- Компания «Инвест Проект» занимает 8 место (ТОП 50) по итогам 2014-2015 г в рейтинге наиболее стратегичных оценочных компаний России. (Институт Экономических Стратегий РАН).
- Компания «Инвест Проект» по итогам деятельности за 2010 год занимает 15 место (ТОП 100) в рейтинге крупнейших оценочных компаний России по версии журнала «Финанс».
- Компания «Инвест Проект» награждена Золотым сертификатом, подтверждающий наивысший рейтинговый индекс: **A+++1+++1+++(%).** (РА «ЮНИПРАВЭКС» 2009 г.).
- Компания «Инвест Проект» награждена Большой Золотой Медалью, подтверждающий наивысший рейтинговый индекс: **A+++1+++1+++.** (РА «ЮНИПРАВЭКС» 2010 г.).

ЧЛЕНСТВА. ПАРТНЕРСТВА. АККРЕДИТАЦИИ

- Член Ассоциации Российских Банков (АРБ)
- Член Московского банковского союза
- Член НП «Гильдия управляющих и девелоперов»
- Аккредитация при Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)
- Аккредитация при Delta Credit
- Партнер Российского Общества Оценщиков (РОО)
- Аккредитация при Российском Обществе Оценщиков (РОО)
- Сертифицирована на право предоставление услуг по оценке (НП РОО)
- Аккредитация при региональной энергетической комиссии г. Москвы (РЭК г. Москвы)
- Партнер НП «Российская коллегия оценщиков»
- Аккредитация НП «СРО «Сибирский Центр Экспертов Антикризисного Управления»
- Аккредитация НП «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа»
- Аккредитация НП «Московская саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих»

СЕРТИФИКАЦИЯ

В результате проведения аудита Компания «Инвест Проект» подтвердила соответствие внутренней системы менеджмента качества ISO 601:2008

ОФИЦИАЛЬНЫЕ ПАРТНЕРЫ

Банки: «Сбербанк России (ПАО), «Россельхозбанк» (АО), «Промсвязьбанк» (ПАО), ВТБ 24 (ПАО), «Московский индустриальный банк» (ПАО МИНБ), «Собинбанк» (ОАО), «ВТБ» (ПАО), «Уралсиб» (ПАО), «МДМ-Банк» (ПАО), АКБ «Связь Банк» (ПАО), «Возрождение» (ПАО), КБ «ДельтаКредит» (АО), КБ «Глобэкс» (АО), «Национальный резервный банк» (ОАО), АКБ «Транскапиталбанк» (ПАО), Инвестиционный торговый банк (ПАО), Росбанк (АО), «ФК «Открытие» (ПАО), ОАО «АБ «РОССИЯ» и др.

КОНТАКТЫ

Адрес: 107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1.

Телефон: +7 (495) 514-57-38, 518-81-60, 510-89-20, 787-98-24.

Web: www.cqjp.ru

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	10
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	12
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	14
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	15
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
6.1. Перечень использованных при проведении оценки данных	16
6.2. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки	17
6.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
7.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями, расположенного в г. Москве	24
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	26
8.1. Анализ социально – экономического развития России по итогам I квартала 2017 г. ⁷	26
8.2. Анализ влияния общей политической обстановки в стране на рынок объекта оценки	29
8.3. Обзор рынка объекта оценки	33
8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	47
8.5. Оценка ликвидности	54
9. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	57
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	58
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	61
11.1. Определение рыночной стоимости недвижимого имущества на основе сравнительного подхода	61
11.2. Определение рыночной стоимости недвижимого имущества на основе доходного подхода	73
12. СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	87
13. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	90
14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	91
14.1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ	91
14.2. СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА	91
14.3. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА	91

15. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ 93

Приложение 1. Копии документов, подтверждающих правомочие проведения оценки	94
Приложение 2. Документы информационно-аналитического характера.....	102
Приложение 3. Копии документов строительного-технического и юридического характера	112

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объектами оценки являются:

Табл. 1.1

Объект недвижимого имущества

№ п/п	Наименование	Адрес	Площадь	Балансовая стоимость
1	Нежилое помещение	119049, г. Москва, ул. Донская, д. 7, стр.3	984,5	436 443 882,00

Источник информации: Приложение №2
к Договору об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества от «13» июня 2017 г. № 2017-2097/41

Табл. 1.2

Объекты движимого имущества

№ п/п	Наименование	Адрес	Балансовая стоимость
1	Автомобиль VOLKSWAGEN POLO	г. Москва, ул. Донская, д. 7, стр. 3	463 389,83
2	Автомобиль Ауди А4	г. Москва, ул. Донская, д. 7, стр. 3	702 000,00
3	Автомобиль VOLKSWAGEN CADDY	г. Москва, ул. Донская, д. 7, стр. 3	297 910,17
4	Автомобиль VOLKSWAGEN T4 Евраком-Авто 297201	г. Москва, ул. Донская, д. 7, стр. 3	1 753 918,70
5	Автомобиль FORD Connect ИНДЕЕЦ 294591-01	г. Москва, ул. Донская, д. 7, стр. 3	814 774,85
6	Автомобиль БМВ 750I	г. Москва, ул. Донская, д. 7, стр. 3	102 000,00
7	Автомобиль БМВ 760LI	г. Москва, ул. Донская, д. 7, стр. 3	2 500 500,00

Источник информации: Приложение №2
к Договору об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества от «13» июня 2017 г. № 2017-2097/41

Табл. 1.3

Участие в уставных капиталах третьих лиц

№ п/п	Наименование	Размер доли	Балансовая стоимость
1	ООО "ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ ПАРТНЕРСТВО"	15%	34 000 000,00
2	ООО "Финанс-Капитал"	4,7%	130 000 000,00

Источник информации: Приложение №2
к Договору об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества от «13» июня 2017 г. № 2017-2097/41

Табл. 1.4

Ценные бумаги

№ п/п	Наименование	Выпуск/код ценной бумаги	Количество	Доля, %	Балансовая стоимость, руб.
1	Акции ОАО "Среднеуральский медеплавильный завод"(АО)	1-01-00153-A	1 000	<1	919 944,76
2	Акции PANDATEL AG, Germani	DE000A1R1C81	36 150	<1	7 884 395,25

Источник информации: Приложение №2
к Договору об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества от «13» июня 2017 г. № 2017-2097/41

Табл. 1.5

Основные факты и выводы

Наименование	Значение
Заказчик оценки	ООО КБ «Метрополь» в лице представителя конкурсного управляющего - государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» адрес местонахождения: 119049, г. Москва, ул. Донская, д. 7, стр. 3 ОГРН 1027739572740 ИНН 7706005050 КПП 770601001
Вид права на объект оценки	Право собственности
Субъект права	ООО КБ «Метрополь» " адрес местонахождения: 119049, г. Москва, ул. Донская, д. 7, стр. 3 ОГРН 1027739572740, дата регистрации: 19.11.2002г.
Оцениваемые права	Право собственности
Дата оценки	13 июня 2017 г.
Дата осмотра	Фото предоставлены Заказчиком оценки
Дата составления Отчета	07 июля 2017 г.
Срок проведения оценки	С 13 июня 2017 г. по 07 июля 2017 г.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результата оценки и связанные с этим ограничения	Для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, обращения взыскания на имущество в судебном порядке, принятии управленческих решений.
Основание для проведения оценки (порядковый номер отчета об оценке)	2017-2097/41 на проведение оценки от 13 июня 2017 г.
Курс доллара США, установленный ЦБ РФ на дату оценки:	1 долл. США = 50,0020 руб.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	На усмотрение Исполнителя (должны содержаться в отчете об оценке)

Источник информации: Приложение №1 к договору 2017-2097/41 на проведение оценки от 13 июня 2017 г., данные Заказчика, расчеты Оценщика

Табл. 1.6

Результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки, полученные различными подходами¹

Наименование	Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода	Весовой коэффициент	Стоимость, полученная в рамках доходного подхода	Весовой коэффициент	Стоимость, полученная в рамках затратного подхода	Весовой коэффициент	Рыночная стоимость объекта, НДС не облагается ² ,
Нежилое помещение, общая площадь 984,5 кв. м,, адрес объекта: г. Москва, ул. Донская, д. 7, стр. 3	138 854 865	0,5	111 463 085	0,5	не применялся	-	125 158 975

Источник информации: расчеты Оценщика

¹ В данном томе указано взвешивание подходов для объекта недвижимого имущества. Взвешивание подходов для движимого имущества и ценных бумаг указано в соответствующих томах (Том 2 и Том 3)

² С 01.01.2015 операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС (пп. 15 пункта 2 статьи 146 НК РФ)

Табл. 1.7

Итоговое заключение о стоимости объекта недвижимого имущества (с учетом округления)

Наименование	Рыночная стоимость объекта, округленно, НДС не облагается ¹
Нежилое помещение, общая площадь 984,5 кв. м., адрес объекта: г. Москва, ул. Донская, д. 7, стр. 3	125 159 000

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 1.8

Итоговое заключение о стоимости объектов движимого имущества

№ п/п	Наименование	Количество	Заводской номер	Рыночная стоимость, руб.
1	Автомобиль VOLKSWAGEN POLO	1	XW8ZZZ61Z EG063922	395 000
2	Автомобиль Ауди А4	1	WAUZZZ8E2 2A127599	288 000
3	Автомобиль VOLKSWAGEN CADDY	1	WV1ZZZ2KZ DX141872	433 000
4	Автомобиль VOLKSWAGEN T4 Евраком-Авто 297201	1	X892945936 0AK5007	173 000
5	Автомобиль FORD Connect ИНДЕЕЦ 294591-01	1	X892972TD3 4AW6028	132 000
6	Автомобиль БМВ 750I	1	WBAGJ010X ODG51087	321 000
7	Автомобиль БМВ 760LI	1	WBAGN8100 ODR21122	387 000
Итого				2 129 000

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 1.9

Итоговое заключение об участии в уставных капиталах третьих лиц

№ п/п	Наименование	Размер доли	Рыночная стоимость объекта, руб.
1	ООО "ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ ПАРТНЕРСТВО"	15%	28 667 546
2	ООО "Финанс-Капитал"	4,7%	1

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 1.10

Итоговое заключение о стоимости ценных бумаг

№ п/п	Наименование	Выпуск/код ценной бумаги	Количество	Доля, %	Рыночная стоимость объекта, руб.
1	Акции ОАО "Среднеуральский медеплавильный завод"(АО)	1-01-00153-A	1 000	<1	149 332
2	Акции Rapatax AG	DE000A1R1C81	36 150	<1	4 790 032

Источник информации: расчеты Оценщика

Итоговая рыночная стоимость объектов оценки составляет:

160 894 911 (Сто шестьдесят миллионов восемьсот девяносто четыре тысячи девятьсот одиннадцать) руб.

¹ С 01.01.2015 операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС (пп. 15 пункта 2 статьи 146 НК РФ)

Особые условия:

- Юридическая экспертиза прав на объект оценки а также предоставленной исходной информации не производилась
- Наименование объекта оценки принято в соответствии с предоставленными документами.

Генеральный директор,

Гурьев А.Н.



Дипломированный оценщик,
(диплом ПП № 711003)
Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации
оценщиков (СМАО).

Номер по реестру 1745 от 1 февраля 2008 г.

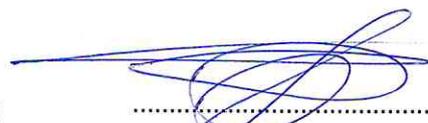
Бондарев С.В.

Дипломированный оценщик,
(диплом ПП-1 №865676),
член Некоммерческого партнерства саморегулируемой
организации

«Свободный Оценочный Департамент».

Номер по реестру 598 от 27.01.2015 г.

Громченко В. Б.



.....
07 июля 2017 г.



.....
07 июля 2017 г.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объектами оценки являются:

Табл. 2.1

Объект недвижимого имущества

№ п/п	Наименование	Адрес	Площадь	Балансовая стоимость
1	Нежилое помещение	119049, г. Москва, ул. Донская, д. 7, стр.3	984,5	436 443 882,00

Источник информации: Приложение №2
к Договору об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества от «13» июня 2017 г. № 2017-2097/41

Табл. 2.2

Объекты движимого имущества

№ п/п	Наименование	Адрес	Балансовая стоимость
1	Автомобиль VOLKSWAGEN POLO	г. Москва, ул. Донская, д. 7, стр. 3	463 389,83
2	Автомобиль Ауди А4	г. Москва, ул. Донская, д. 7, стр. 3	702 000,00
3	Автомобиль VOLKSWAGEN CADDY	г. Москва, ул. Донская, д. 7, стр. 3	297 910,17
4	Автомобиль VOLKSWAGEN T4 Евраком-Авто 297201	г. Москва, ул. Донская, д. 7, стр. 3	1 753 918,70
5	Автомобиль FORD Connect ИНДЕЕЦ 294591-01	г. Москва, ул. Донская, д. 7, стр. 3	814 774,85
6	Автомобиль БМВ 750I	г. Москва, ул. Донская, д. 7, стр. 3	102 000,00
7	Автомобиль БМВ 760LI	г. Москва, ул. Донская, д. 7, стр. 3	2 500 500,00

Источник информации: Приложение №2
к Договору об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества от «13» июня 2017 г. № 2017-2097/41

Табл. 2.3

Участие в уставных капиталах третьих лиц

№ п/п	Наименование	Размер доли	Балансовая стоимость
1	ООО "ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ ПАРТНЕРСТВО"	15%	34 000 000,00
2	ООО "Финанс-Капитал"	4,7%	130 000 000,00

Источник информации: Приложение №2
к Договору об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества от «13» июня 2017 г. № 2017-2097/41

Табл. 2.4

Ценные бумаги

№ п/п	Наименование	Выпуск/код ценной бумаги	Количество	Доля, %	Балансовая стоимость, руб.
1	Акции ОАО "Среднеуральский медеплавильный завод"(АО)	1-01-00153-A	1 000	<1	919 944,76
2	Акции PANDATEL AG, Germani	DE000A1R1C81	36 150	<1	7 884 395,25

Источник информации: Приложение №2
к Договору об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества от «13» июня 2017 г. № 2017-2097/41

Табл. 2.5

Задание на оценку¹

Наименование	Значение
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результата оценки и связанные с этим ограничения	Для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, обращения взыскания на имущество в судебном порядке, принятии управленческих решений.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	13 июня 2017 г.
Допущения и ограничения	На усмотрение Исполнителя (должны содержаться в отчете об оценке)
Срок проведения оценки	С 13 июня 2017 г. по 07 июля 2017 г.
Дополнительные условия	Без указания границ интервала оценки (См. раздел 8 пункт 30 ФСОН ⁷)

Источник информации: Приложение №1 к договору 2017-2097/41 на проведение оценки от 13 июня 2017 г., данные Заказчика, расчеты Оценщика

¹ Подробное описание объектов движимого имущества и ценных бумаг указано в соответствующих тома (Том 2 и Том 3). В данном Томе произведена оценка и подробное описание объекта недвижимого имущества.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Табл. 3.1

Сведения о Заказчике и об оценщике

Сведения о Заказчике	<p align="center">ООО КБ «Метрополь», в лице представителя конкурсного управляющего - государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов»</p> <p>Общество с ограниченной ответственность Коммерческий Банк «Метрополь» 119049, г. Москва, ул. Донская, д. 7, стр. 3 ОГРН 1027739572740 ИНН 7706005050 КПП 770601001</p>
Сведения об оценщике	<p align="center">Бондарев Сергей Владимирович</p> <p>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: член некоммерческого партнёрства (саморегулируемой межрегиональной ассоциации специалистов-оценщиков (СМАО)). Номер по реестру 1745 от 01.02.2008 г.;</p> <p>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП-711003, регистрационный номер 190, 25.06.2005 г., Московский государственный строительный университет, по программе оценка стоимости предприятия (бизнес);</p> <p>Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика: Полис № 0991R/776/F0304/6 страхования ответственности оценщика от 02.09.2016 г. Наименование страховой компании ОАО «АльфаСтрахование». Срок действия договора страхования – с 03.10.2016 г. по 02.10.2017 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб. Стаж работы в оценочной деятельности: 12 лет (с 2005 г.)</p> <p align="center">Громченко Владимир Борисович</p> <p>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: член Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент» (СВОД). Номер по реестру 598 от 27.01.2015;</p> <p>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №865676, регистрационный номер 0197, Московский финансово-промышленный институт «Синергия».</p> <p>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: страховая компания «Альфа Страхование», страховой полис № 0991R/776/F0306/6 от 2 сентября 2016 г. Срок действия договора (срок страхования) с 12 ноября 2016 г. по 11 ноября 2017 г. Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей. Стаж работы в оценочной деятельности: 4 года (с 2013 г.)</p>
Сведения о независимости оценщика	<p>Настоящим оценщик Бондарев Сергей Владимирович и Громченко Владимир Борисович 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.</p> <p>Оценщик Бондарев Сергей Владимирович и Громченко Владимир Борисович 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.</p> <p>Оценщик Бондарев Сергей Владимирович и Громченко Владимир Борисович 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.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке</p>
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	<p align="center">Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект»</p> <p>Местонахождение: 107207, г. Москва, Щёлковское шоссе, д. 77, стр. 1 ИНН: 5031064998; КПП 503101001; Р/с: 40702810503600141031; К/с: 30101810900000000181 в Ногинском филиале банка «Возрождение», ОАО г. Ногинск; БИК: 044525181</p> <p>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Полис страхования профессиональной ответственности оценщиков № 0603 061288 Серия ПООЦ от 02.09.2016, страховщик АО «Национальная</p>

	страховая компания ТАТАРСТАН». Срок действия договора страхования – с 02.10.2016 по 01.10.2017. Общая страховая сумма 560 000 000 (Пятьсот шестьдесят миллионов) руб.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались

Источник: Договор на проведение оценки 2017-2097/41 на проведение оценки от 13 июня 2017 г.

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

1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для целей и функций, указанных в 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 (или иную) стоимость объекта.
3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.
4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.
5. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
6. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
7. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся оценщиком 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.
8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые 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.
10. 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.
11. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
12. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий отчет подготовлен в соответствии с требованиями Федерального закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки (ФСО):

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611.
- Стандартами и правилами оценочной деятельности НП «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»;
- Стандартами и правилами оценочной деятельности НП «Свободный Оценочный Департамент» (СВОД).

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ¹

6.1. Перечень использованных при проведении оценки данных

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

В период проведения осмотра Оценщиком была проведена инспекция объекта – осмотр конструктивных элементов, внутренних помещений и элементов их интерьера.

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

- данные, предоставленные Заказчиком (см. в Приложении 3 к Отчету):

Табл. 6.1

Перечень документов, предоставленных Заказчиком оценки

№ п/п	Наименование
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №40-00-4001/50012017-1951 от 18.05.2017г.

Источник: данные Заказчика

- 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).

¹ Описание выполнено на основании информации, предоставленной заказчиком оценки (см. Приложение № 3 к Отчету).

6.2. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки

Табл. 6.2

Сведения об обладателе прав на объект оценки

Организационно-правовая форма и полное наименование	ООО КБ «Метрополь»
Адрес местонахождения (юридический адрес)	119049, г. Москва, ул. Донская, д. 7, стр. 3
ОГРН:	1027739572740
Дата регистрации	19.11.2002
Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	436 443 882,00

Источник информации: документы Заказчика

6.3. Описание объекта оценки

В рамках настоящего исследования Объектом оценки является право собственности на нежилое помещение

Наименование объекта	Площадь, кв. м	Адрес (местоположение)
Нежилое помещение	984,5	г. Москва, ул. Донская, д. 7, стр. 3

Источник: информация, предоставленная Заказчиком

Табл. 6.3

Правовое и техническое описание здания

Наименование объекта	Нежилое здание, назначение: административное
Кадастровый номер	77:01:0006005:3865
Кадастровая стоимость, руб.	174 265 143,91
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	177 008,78
Адрес	г. Москва, ул. Донская, д. 7, стр. 3
Окружающая инфраструктура	Жилая и коммерческая застройка
Транспортная доступность	В непосредственной близости ст. м Октябрьская, остановка общественного транспорта
Функциональное назначение	Административное здание
Текущее использование	Офисное
Общая площадь / арендопригодная площадь, кв.м, в том числе площадь помещений по функциональному назначению:	984,5
Площадь застройки, кв.м	Нет данных
Материал стен	блоки
Коммуникации	Водопровод, канализация, централизованное отопление, электроснабжение, вентиляция
Этаж	1,2
Год постройки	Нет данных
Техническое состояние помещений	Стандартное
Техническое состояние здания	Хорошее ¹
Наличие отдельного входа	Общий
Расположение на красной линии	Да
Расположение на огороженной территории	Да
Права на объект	Собственность
Правообладатель	КБ "Метрополь"
Ограничения (обременения права)	Не зарегистрировано
Дополнительные характеристики	Отсутствуют

Источник: визуальный осмотр, данные технической документации

¹ Состояние объекта принято, исходя из его использования, в данном здании расположен действующий банк. Состояние помещений принимаем как стандартное.

Рис. 6.1

Справочная информация о помещении, согласно сайту <https://rosreestr.ru>

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	77:01:0006005:3865
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	17.02.2014
Этаж:	0 (Мезонин), 0 (Подвал), 1, 2
Площадь ОКС'а:	984,5
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	174265143,91
Дата внесения стоимости:	22.12.2016
Дата утверждения стоимости:	09.12.2016
Дата определения стоимости:	01.01.2016
Адрес (местоположение):	г.Москва, ул.Донская, д.7, стр.3
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ
Дата обновления информации:	22.12.2016
Ранее присвоенные номера	
Условный номер:	70410
Инвентарный номер:	1243/8
Форма собственности:	
▶ Права и ограничения	

Источник:

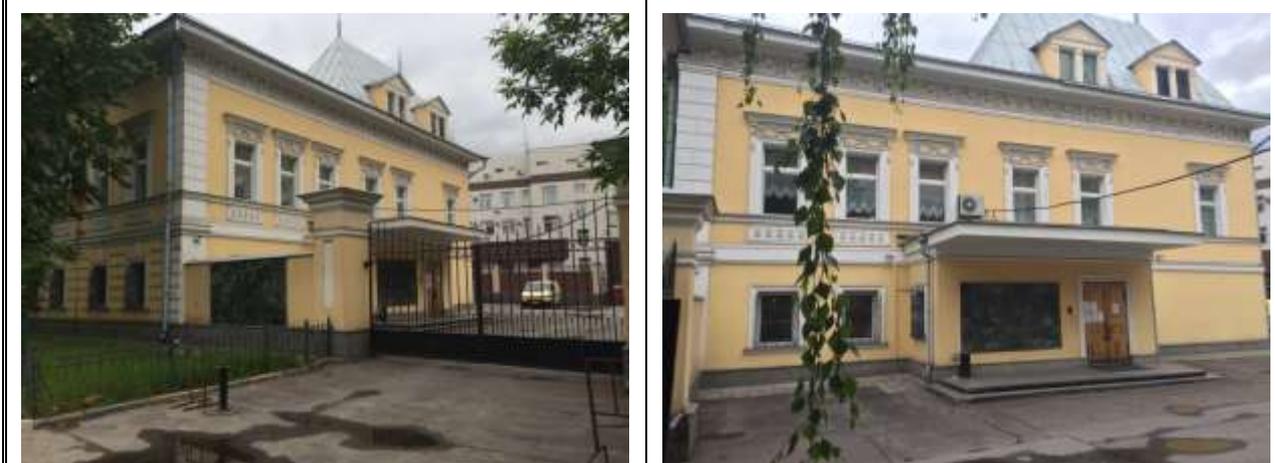
https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request!/ut/p/z1/pZBNc8IgEIZ_Sw89syTGqDeqTtqx1frVmlwYgoziJCRSDsv994Uko72ohzIc2N333X0WIKAdShT7kgdmZKFYZuM46dNo2ZvicQ_PoiUOgbyQGfZxBLAJ0OdNwQKj5D9-K3B-uHIIWH9yc8TYuyNwiPeGxBYypICfCSY9b7aYbIZAVj58vM49DwCjtevBC2V0kWWCo_gR1oJpfiTcfaSrHou6EraTfRbZnqo6T53QxZXRQpjzuam1p2UIUybXKiuylnjRHEYjgCPLF0fIBj5g35waUTNT2ntNoA2aVvQsqhkgxIHQ5fV8nA0VItDN7ZOT4J3U9JaZnupupLVNL5GJozJxIWnapakrN0ytuyiWTA9tZh_NC3UmEzofPv2NF25kIDcfoNmiosOpcy3O5DveT7wr9zvh1-Xs26A/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectDataController=/?object_data_id=77:1:6005:3865&dbName=firLite®ion_key=177

При составлении юридического описания юридическая экспертиза прав на оцениваемые объекты Оценщиком не производилась. Юридическое описание было составлено путем анализа копий правоустанавливающих и подтверждающих документов на оцениваемые объекты и устных данных Заказчика.

На основании полученных данных в последующих расчетах Оценщик исходил из следующих допущений: права на оцениваемый объект зарегистрированы в установленном порядке.

Фотографии объекта оценки

Внешний вид здания



Источник информации: осмотр объекта оценки

При проведении оценки в рыночной стоимости были учтены конструктивные особенности основных элементов, объемно-планировочные решения, а также техническое состояние объекта оценки.

Вывод: Объекты оценки находятся на красной линии Донской улицы, на огороженной территории. В непосредственной близости от объекта оценки находится ст. метро Октябрьская и остановка общественного транспорта. Перед объектом оценки располагаются проезды и тротуары. Объект оценки – административное здание.

Анализ местоположения объектов оценки

Место расположения объекта недвижимости играет важнейшую роль. Для жилых зданий приоритеты следующие: хорошая экологическая обстановка, наличие природных островков, отсутствие пыли, промышленного шума, а также удобные подъездные пути. Для офисной, деловой недвижимости, торгово-развлекательных объектов, безусловно, важно располагаться в деловой части города, где сосредоточены банки, офисы, крупные жилые массивы. Для производственно-складской недвижимости большое влияние на стоимость оказывает близость транспортных автомагистралей и наличие удобных подъездных путей.

Табл. 6.4

В рассматриваемом Отчете Объектом оценки является право собственности на нежилое помещение

Наименование объекта	Площадь, кв. м	Адрес (местоположение)
Нежилое помещение	984,5	г. Москва, ул. Донская, д. 7, стр. 3

Табл. 6.5

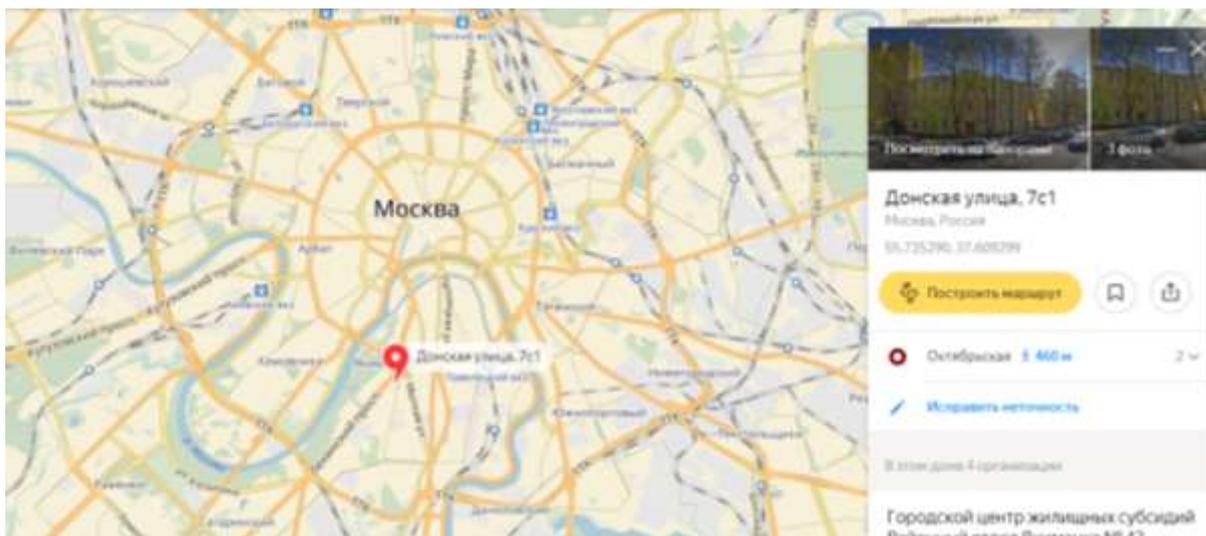
Характеристика местоположения Объектов оценки

Наименование параметра	Характеристика
Адрес расположения	г. Москва, ул. Донская, д. 7, стр. 3
Округ	ЦАО
Район	Якиманка
Ближайшая станция метро	Октябрьская
Удаленность от ближайшей станции метро	около 500 м
Типичное использование окружающей застройки	Жилая и коммерческая застройка
Экономическое местоположение	Объект недвижимого имущества расположен в зоне сложившегося района

Наименование параметра	Характеристика
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры
Социальная репутация	Район с устойчивым спросом на коммерческую недвижимость
Внешнее благоустройство	Территория объекта благоустроена

Рис. 6.2

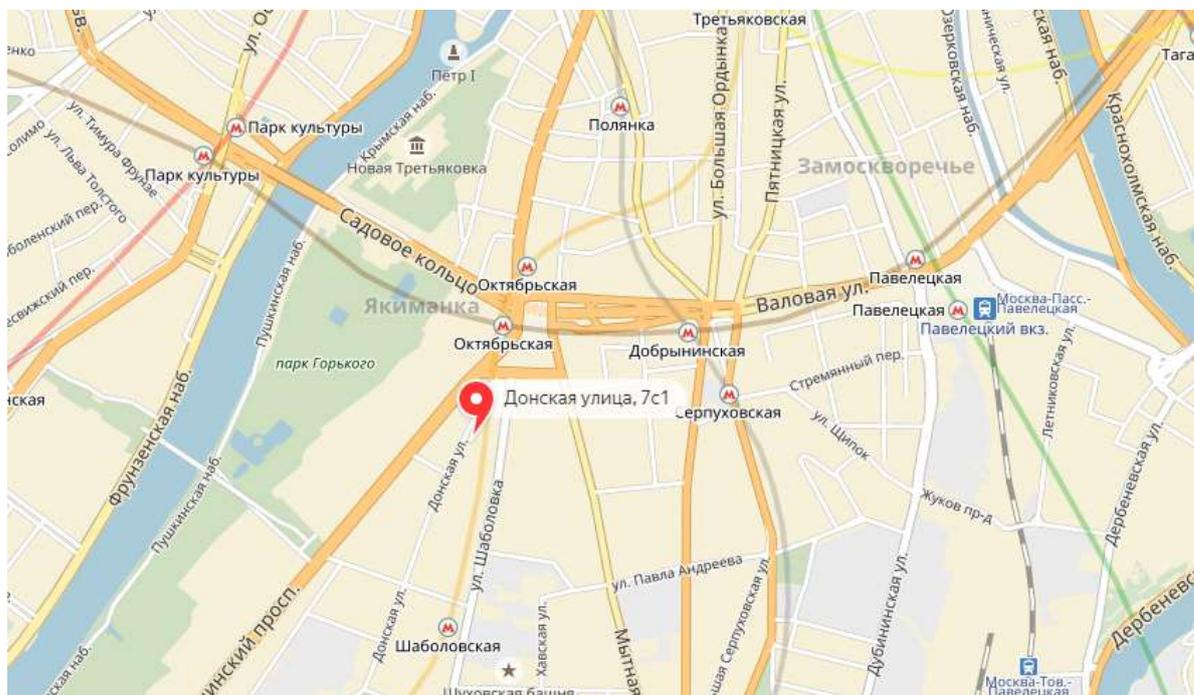
Расположение Объекта оценки на карте г. Москвы



Источник: <https://maps.yandex.ru/>

Рис. 6.3

Расположение объектов оценки на карте ЦАО г. Москвы



Источник: <https://maps.yandex.ru/>

Краткое описание местоположения объекта оценки

Центральный административный округ

Один из 12 административных округов города Москвы, расположен в центре города и включает в себя 10 районов. В округе расположено много театров, почти все московские вокзалы, большинство министерств Российской Федерации, а также Кремль, Дом правительства РФ, Государственная дума, Совет Федерации. Значительную часть территории округа занимают различные офисные здания, на западной окраине округа в том числе расположен ММДЦ «Москва-Сити».

Границы округа почти совпадают с городской чертой города до 1912 года (за исключением районов: «Сокольники», входящего в состав Восточного административного округа, и «Дорогомилово», входящего в состав Западного административного округа).

Рис. 6.4

Расположение ЦАО на карте г. Москвы



Источник информации: <https://www.moscowmap.ru/okruga/cao.html>

Район Якиманка входит в состав 10-и районов Центрального административного округа города Москвы. Район занимает территорию в 375 гектаров в нём насчитывается 76 улиц и 3 станции метро (Октябрьская (кольцевая), Октябрьская (радиальная) и Полянка). Численность проживающего здесь населения составляет порядка 27 тысяч человек.

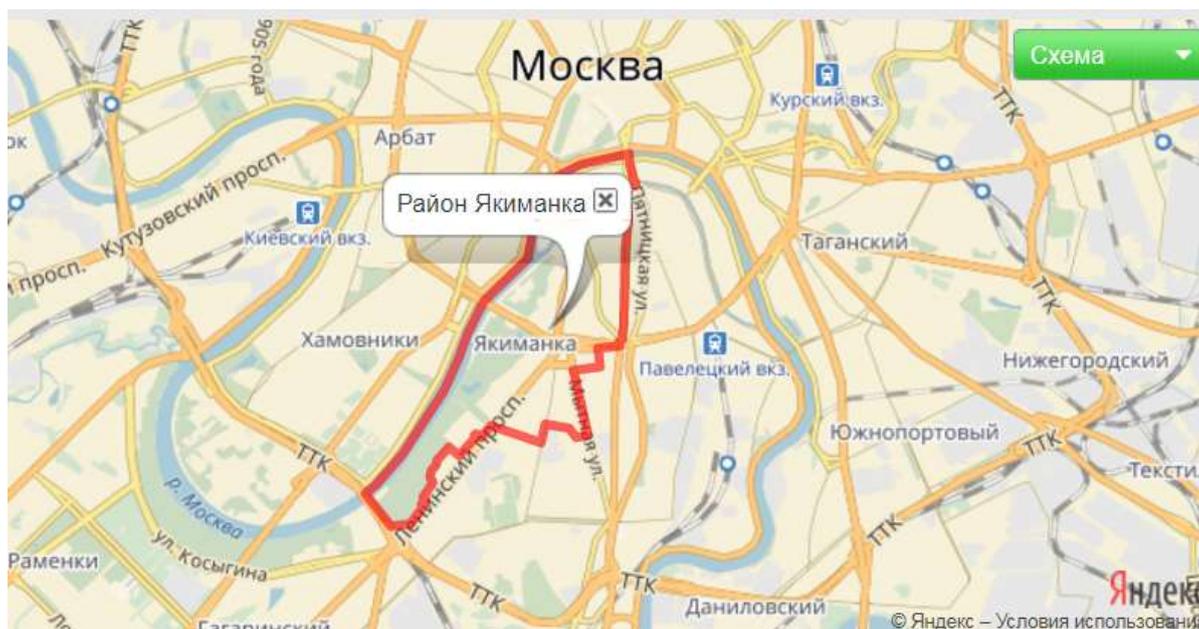
Граница района Якиманка проходит: по оси русла реки Москвы, далее по оси улицы Балчуг, оси Чугунного моста, осям: Кадашёвской набережной и улицы Большая Ордынка, северной и западной границам Серпуховской площади, осям: улицы Коровий вал, 1-го и 4-го Добрынинских переулков, Мытной улицы, Хавской улицы, Конного

переулка, улицы Шаболовки, улицы Академика Петровского, Ленинского проспекта, далее по северо-восточной и северо-западной границам домовладения № 12 по Ленинскому проспекту, юго-восточной и южной границам территории Нескучного сада, северо-восточным границам полос отвода III транспортного кольца и Малого кольца Московской железной дороги (МЖД) до реки Москвы.

Районы Москвы имеющие общую границу с районом Якиманка: Гагаринский (ЮЗАО), Даниловский (ЮАО), Донской (ЮАО), Замоскворечье, Тверской и Хамовники.

Рис. 6.5

Расположение района Якиманка на карте г. Москвы



Источник информации: <http://mosopen.ru/region/yakimanka>

Вывод: Объекты оценки находятся на красной линии Донской улицы, на огороженной территории. В непосредственной близости от объекта оценки находится ст. метро Октябрьская и остановка общественного транспорта. Объект расположен в историческом центре Москвы, в одном из самых престижных районов. Типичное использование окружающей застройки – жилая и коммерческая недвижимость. Местоположение также характеризуется интенсивными транспортным и пешеходным потоками.

7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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.

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.

Так как оценке подлежат нежилые встроенные помещения, то анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного (незастроенного) в данном случае невозможен.

7.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями, расположенного в г. Москве

Использование оцениваемых помещений в качестве офисных не противоречит законным способам использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречит распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам.

На основании проведенного осмотра и документов, предоставленных Заказчиком, можно признать, что физические характеристики наиболее соответствуют архитектурно планировочным решениям офисным помещениям.

В настоящее время текущим использованием оцениваемых помещений является офисное. Текущие условия не нарушают никакие имеющиеся законодательные ограничения.

Оцениваемые объекты недвижимости представляют собой нежилые помещения в нежилом здании (особняк). Объекты недвижимости, расположенные на 1 и 2 этажах. На дату оценки находятся в состоянии «стандартное».

Функциональное перепрофилирование сложившихся улучшений финансово нецелесообразно и неэффективно, в виду значительных материальных затрат на узаконивание предполагаемого перепрофилирования в складские или торговые помещения.

Таким образом, наилучшее и наиболее эффективное использование объектов недвижимости среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных вариантов – использование в качестве помещений офисного назначения.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

8.1. Анализ социально – экономического развития России по итогам I квартала 2017 г.⁷

Промышленное производство

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м.

Инвестиционная активность и строительство

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно).

Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м).

Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году).

По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

⁷ <http://economy.gov.ru/>

Инфляция

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно).

Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось.

В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

ВВП

Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону – как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232.6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2.8 % г/г. Со стороны производства – ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов – после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – повышательная корректировка динамики ВВП (на 0.9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления.

Номинал ВВП за 2014 год (по результатам последнего, 5-го пересмотра), также повышен и составил 79199.7 млрд. рублей, при сохранении динамики (0.7 % г/г). Повышательная корректировка номинала ВВП связана с увеличением ВДС по Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году 7 операциям с недвижимостью и транспорта. Со стороны доходов – после пересмотра уменьшилась доля в ВВП валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – номинал ВВП изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление. Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие.

В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0.2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП поддержали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

Табл. 8.1

Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Показатели	2015 г.		2016 г.		
	Дек.	Янв. – Дек.	Нояб.	Дек.	Янв. – Дек.
Валовой внутренний продукт ¹⁾	-3,1	-2,8	1,1	-0,6	-0,2
Индекс потребительских цен на конец периода ²⁾	0,8	12,9	0,4	0,4	5,4
Индекс промышленного производства ³⁾	-4,5	-3,4	2,7	3,2	1,1
Обрабатывающие производства	-6,1	-5,4	2,5	2,6	0,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	3,0	2,6	6,8	3,4	4,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство» [*]	-3,9	-4,8	1,5	-5,4	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-8,1	1,4	-7,0	-6,7	-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	-4,95)	-3,25)	-6,0	-6,1	-5,9
Реальная заработная плата работников организаций	-8,45)	-9,05)	2,16)	2,47)	0,67)
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	43 408	34 030	36 1956)	47 0547)	36 7037)
Уровень безработицы	5,8	5,6	5,4	5,34)	5,5
Оборот розничной торговли	-14,1	-10,0	-4,16)	-5,9	-5,2
Объем платных услуг населению	-3,05)	-2,05)	1,86)	-0,1	-0,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	28,78)	341,58)	26,68)	28,5	279,29)
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,48)	193,08)	17,58)	19,3	191,49)
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5	51,9	41,7

Источник информации: Министерство Экономического Развития РФ (www.economy.gov.ru)

* С устранением сезонности.

¹⁾ Оценка Минэкономразвития Россия.

²⁾ Ноябрь, декабрь – в % к предыдущему месяцу, январь – декабрь – в % к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды».

⁴⁾ Данные за период 2015 г. уточнены по итогам годовых расчетов денежных доходов и расходов населения. За период 2016 г. – предварительные данные.

⁵⁾ В целях статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

⁶⁾ Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчетный период

⁷⁾ Оценка

⁸⁾ По методологии платёжного баланса

⁹⁾ Оценка Банка России

Анализ рынка составлен по материалам сайта <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/9056bb04-390c-47f9-b47f-8e3b061bc7b8/monitor1-12.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=9056bb04-390c-47f9-b47f-8e3b061bc7b8>

8.2. Анализ влияния общей политической обстановки в стране на рынок объекта оценки

Резонансной темой в уходящем году стал вопрос о проведении выборов в Госдуму седьмого созыва. Парламентарии впервые в истории приняли решение сократить свои полномочия на три месяца, голосование было перенесено с декабря на сентябрь 2016 г. Инициатором закона о совмещении парламентских выборов с Единым днем голосования стали лидеры фракций "Единая Россия", "Справедливая Россия" и ЛДПР, а также спикер нижней палаты Сергей Нарышкин. Такие перемены, по их словам, необходимы для того, чтобы бюджет на 2017 год принимал уже новый созыв Госдумы и, соответственно, контролировал его исполнение правительством. КПРФ проголосовала против, назвав инициативу антиконституционной и заявив, что нормальную предвыборную кампанию провести в сентябре нельзя, так как все избиратели в это время находятся в отпусках и "на огородах".

Единый день голосования 13 сентября в 2015 году стал самым масштабным в России: на всей территории страны прошло почти 6 тысяч избирательных кампаний, в результате которых было распределено 43,5 тысячи мандатов. Впервые выборы состоялись в новых субъектах – Крыму и Севастополе. Россияне выбирали губернаторов, мэров и депутатов законодательных собраний.

Полномочия в 2015 году истекали у 14 глав регионов, в девяти из них были назначены временно исполняющие обязанности губернаторов, к тому же еще ряд руководителей попросили Президента об отставке, чтобы принять участие в досрочных выборах. Были в этом году и другие кадровые перестановки, приведшие к смене руководства субъектов РФ: жителям Краснодарского края пришлось досрочно выбирать губернатора, поскольку предыдущий глава региона возглавил Минсельхоз, на Сахалине выборы прошли в связи с отстранением руководителя субъекта по подозрению к коррупции, а в Приамурье – поскольку избранный в 2012 году губернатор ушел работать на Сахалин.

В целом, по мнению большинства экспертов, выборы прошли без нарушений и без сюрпризов: все действующие губернаторы подтвердили свой статус, а лидерами по количеству кандидатов стали "Единая Россия", КПРФ, ЛДПР и "Справедливая Россия".

Совет Федерации начал осеннюю сессию с того, что первым вопросом на заседании 30 сентября 2015 года рассмотрел обращение Президента об использовании российских вооруженных сил за рубежом. Эта тема обсуждалась в закрытом режиме с участием главы администрации Кремля Сергея Иванова, представителей МИДа и Минобороны. Позднее выяснилось, что речь идет об операции в Сирии, где ВКС России с воздуха будут оказывать поддержку правительственным войскам в борьбе с ИГИЛ. Сенаторы проголосовали "за" единогласно, и в тот же день российская авиация приняла участие в операции против террористов в Сирии.

Спикер верхней палаты Валентина Матвиенко объяснила такое решение тем, что в Сирии сложилась критическая ситуация и страна может лишиться своей государственности. Глава администрации Кремля уточнил, что Россия действует по просьбе сирийского президента Башара Асада и намерена применять исключительно авиацию.

В июле 2015 года Совет Федерации отправил Генпрокурору, главам МИДа и Минюста патриотический "стоп-лист" из 12 организаций, деятельность которых, по мнению сенаторов, нежелательна на территории России. Верхняя палата парламента попросила ведомства принять меры по противодействию "антироссийской активности иностранных и международных неправительственных организаций". В список вошли Фонд Сороса, Национальный фонд демократии (NED), Международный республиканский институт (IRI), Национальный демократический институт по международным вопросам (NDI), Фонд Макартуров, Freedom House, Фонд Чарльза

Стюарта Мотта, фонд "Образование для демократии" (FED), Восточно-Европейский демократический центр, Всемирный конгресс украинцев, Украинский всемирный координационный совет, Крымская полевая миссия по правам человека.

В конце июля Фонд Макартуров объявил о закрытии своего филиала в Москве, тогда же Минюст внес Национальный фонд в поддержку демократии в перечень нежелательных в РФ организаций. В ноябре Генпрокуратура признала нежелательной деятельность в России двух НКО, входящих в Фонд Сороса: фонд "Открытое общество" (Open Society Foundations) и институт "Открытое общество фонд содействия" (OSI Assistance Foundation). Промежуточные итоги работы "стоп-листа" Совфед планирует подвести в декабре.

Санкционная политика напрямую в этом году коснулась межпарламентского сотрудничества. Вопрос выдачи американской визы третьему лицу государства — спикеру Совета Федерации Валентине Матвиенко, приглашенной на конференцию Межпарламентского союза в Нью-Йорке, растянулся на несколько месяцев. В результате визу спикеру СФ выдали буквально за два дня до визита, и настолько усеченного вида (она не позволяла принимать участие по всех мероприятиях Межпарламентского союза), что Матвиенко от поездки отказалась. Вместе с ней в Нью-Йорк решила не лететь вся делегация СФ, а некоторые сенаторы даже предложили внести в санкционный список главу Госдепа Джона Керри, на которого они возложили ответственность за случившееся.

В январе Парламентская ассамблея Совета Европы (ПАСЕ) продлила санкции в отношении российской делегации из-за ситуации на Украине и присоединения Крыма, в ответ на это делегация РФ приняла решение приостановить работу в ассамблее.

Российские парламентарии столкнулись в 2015 году с проблемами и на других международных площадках. Так, в июле МИД Финляндии отказался выдать разрешение на въезд спикеру Госдумы Сергею Нарышкину для участия в сессии Парламентской ассамблеи Организации по безопасности и сотрудничеству в Европе (ПА ОБСЕ) в Хельсинки, в знак протеста вся российская делегация отказалась от поездки.

По итогам сентябрьского дня голосования 2015 года существенно обновился состав Совета Федерации, который формируется региональными властями. В верхнюю палату парламента пришли 26 новых сенаторов, и многие из них заняли руководящие должности: бывший глава Минсельхоза Николай Федоров — пустовавшее полгода кресло первого вице-спикера, «единоросс» Франц Клинецвич — первого зампреда оборонного комитета, известный защитник семейных интересов Елена Мизулина — первого зампреда конституционного комитета.

Генсекретарь ШОС Дмитрий Мезенцев также перешел на работу в Совфед 31 декабря 2015 года. А вот первоначально назначенный сенатором от Калининградской области экс-глава РЖД Владимир Якунин предпочел креслу сенатора возможность работать в руководящих органах иностранных общественных организаций.

Весной 2015 года миллиардер Михаил Прохоров окончательно ушел из политики, покинув основанную им партию "Гражданская платформа". Идеологические разногласия в организации начали назревать еще в 2014 году, а последней каплей в расколе стало участие представителей партии в акции "Антимайдан" 21 февраля. Такое решение, по словам Прохорова, было принято единолично председателем политкомитета Рифатом Шайхутдиновым. В марте по инициативе основателя состоялось внеочередное заседание, которое, фактически, и поставило точку в истории "Гражданской платформы" как созданной Прохоровым партии.

Вслед за Прохоровым федеральные партийные органы покинуло большинство членов, и организацию вновь возглавил Шайхутдинов, который за несколько часов до заседания был отстранен с поста главы политкомитета. Предложения Прохорова о судьбе "Гражданской платформы" — либо ликвидировать, либо сменить название — не

были поддержаны съездом. Таким образом, после смены руководства партия осталась при старом названии, но перешла на новые позиции: "праволиберальные, но при этом патриотические", как охарактеризовал их Шайхутдинов. Партия также заявила о намерении участвовать в предстоящих в 2016 году парламентских выборах.

Серьезные перестановки в этом году коснулись СМИ. Новым генеральным директором телекомпании НТВ вместо Владимира Кулистикова, занимавшего этот пост более десяти лет, был назначен заместитель гендиректора ВГТРК Алексей Земский. Пост главного редактора НТВ, который ранее также замещал Кулиستиков, заняла Александра Костерина. Кулистиков же стал советником гендиректора ВГТРК.

Перемены случились и в печатных СМИ: бывший гендиректор издательского дома "Коммерсант" Демьян Кудрявцев приобрел у финского медиахолдинг Sanoma 33,3% акций "Ведомостей". Позже зарубежные собственники компании Dow Jones и Pearson объявили о предстоящей продаже своих долей в российской газете семье Кудрявцева, что сделает его 100%-ным владельцем издания. Главным редактором газеты осталась Татьяна Лысова. Ранее Президент РФ Владимир Путин подписал резонансный закон об ограничении до 20% максимально возможной доли иностранных акционеров в капитале российских СМИ.

Согласно консенсус-прогнозу «Ведомостей» (см. рис 8.1), в 2016 г. нефть будет дешевле, чем в 2015 г., в среднем на 15%, рубль – слабее на 10%; доходы людей, потребление и инвестиции продолжат падать. Экономике предстоит еще один тяжелый год рецессии. В таком случае это будет самый продолжительный кризис за последние почти 20 лет: два предыдущих – 1998 и 2009 гг. – завершались за год.

Рис. 8.1

Консенсус-прогноз на 2016 г.: продолжение рецессии

ПОКАЗАТЕЛЬ	2015	2016	
		МЕДИАНА*	МИНИМУМ МАКСИМУМ
Цена нефти, \$/барр. в среднем за год (Brent)	57,8 ^{***}	50	35 55
ВВП, %	-3,7–3,8 ^{****}	-0,5	-2,5 0,8
Курс рубля к доллару, в среднем за год	61 ^{***}	68,4	75 56,8
Курс рубля к доллару, на конец года	70,1 ^{***}	63,5	80 56
Инфляция, % конец года	12,7 ^{****}	6,9	6,6 10,1
Ставка ЦБ, конец года	11	8,5	7 11
Инвестиции, %	-5,5 ^{****}	-0,9	-5,6 3,3
Промышленность, %	-3,2 ^{****}	0,5	-1,5 1,4
Оборот розницы, %	-9,2 ^{****}	-2,3	-6,3 0,9
Реальные доходы населения, %	-3,5 ^{****}	-0,8	-3,6 1,6
Счет текущих операций, \$ млрд	60,8 ^{****}	58,2	40 78,3
Баланс бюджета, % ВВП	-2,8 ^{****}	-2,3	-0,3 -4,1

* диапазон, который и выше которого – отрицательное изменение;
 ** по ряду из данных данных Bloomberg
 *** ВВП – оценка Международного валютного фонда; доллар к рублю – оценка Минфина;
 **** на 1 декабря
 ***** за январь – ноябрь текущего года; с-чет текущих операций – данные ЦБ

Участники консенсус-прогноза

Альфа-банк	Центр экономического прогнозирования Газпромбанка
ФГ БКС	Экономическая экспертная группа
ГПФ Капитал	Bank of America Merrill Lynch
Ренессанс капитал	BNP Paribas
Росбанк	Capital Economics
Уралсиб	Citigroup
ЦМАКП	Credit Suisse
Центр развития ВШЭ	ING
Центр макроэкономических исследований Сбербанка	JPMorgan
	Morgan Stanley

Источник информации: <http://www.vedomosti.ru/economics/articles/2015/12/25/622549-2016-god-tyazhelee#/galleries/140737492566882/normal/1>

Даже при почти 40%-ном падении цены нефти – до \$35 в среднем за год – ожидается меньший спад экономики, чем в 2015 г. Но наступающий 2016-й может оказаться тяжелее предыдущего из-за накопленного масштаба падения, в том числе уровня жизни – сокращения реальных зарплат, продолжающегося с ноября 2014 г., экономики на потреблении и невозможности его поддержать за счет кредита (ЦБ

ожидает нулевой динамики кредитования физлиц и при более благоприятной экономической ситуации). Еще более опасно снижение качества жизни при продолжающейся архаизации экономики, считает Юлия Цепляева из ЦМИ «Сбербанка».

Возникшая было «инерция подъема» в последние два месяца переломлена, констатирует Дмитрий Белоусов из ЦМАКП. По оценкам ЦМАКП, если за август – сентябрь предложение инвестиционных товаров в экономике возросло на 5,1%, то в октябре – ноябре почти настолько же снизилось (-5,2%); в промышленности после слабого восстановления, начавшегося в мае, в октябре – ноябре выпуск снова стал снижаться. Спад розницы в ноябре ускорился, превысив 13%, начался рост безработицы. Экономика, достигшая, по оценкам Минэкономразвития, дна в июне и так там и пребывавшая, в ноябре снова начала спуск. Если не произойдет быстрого отскока цены нефти, то вторая волна кризиса запустит процесс новой адаптации с сокращением издержек бизнеса, ростом безработицы, падением зарплат и потребления: это выльется в более глубокую и продолжительную рецессию. Тем не менее 12 из 20 опрошенных «Ведомостями» экспертов ожидают восстановления цены нефти до \$50–55 в среднем за год. Все прогнозы предполагают, что самой низкой – вплоть до \$29/барр. – цена нефти будет в I квартале, последовательно повышаясь к концу 2016 г. Но даже \$50/барр. не удержат экономику от спада: рост, хоть сколько-нибудь отличный от нуля, прогнозируют только четверо экспертов.

*Источник информации: <http://ria.ru/politics/20151214/1341802401.html>;
<http://www.vedomosti.ru/economics/articles/2015/12/25/622549-2016-god-tyazhelee>*

В России за 2017 произошли следующие политические события:

Январь

10 января – Россия снижает добычу нефти.

19 января – Россия возвращается к политике накопления резервов.

24 января - Американские СМИ сообщили о том, что администрация президента США Дональда Трампа подготовила указ, отменяющий антироссийские санкции.

Февраль

1 февраля - Правительство решило повысить пенсионный возраст, однако не определилось с основными параметрами: до какой границы его поднять и когда открыто сообщить об изменениях, пишет газета "Известия"

3 февраля - Минфин объявил размер закупки валюты в феврале.

20 февраля – скончался постпред РФ при ООН Виталий Чуркин.

Март

13 марта - Силуанов предложил поднять НДС до 22%.

24 марта - Российский лидер Владимир Путин провел переговоры с кандидатом в президенты Франции Марин Ле Пен, которая приехала в Москву.

*Источник информации: <https://ria.ru/>;
<http://www.vedomosti.ru/>
<http://izvestia.ru/>*

8.3. Обзор рынка объекта оценки

8.3.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Оцениваемым объектом является офисное помещение.

Табл. 8.2

Таблица классификации офисных помещений по классам качества

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

Офисные помещения									
№ п/п	Характеристика	Классы							
		А		В		С		D	
		отдыха							
6	Интервал класса	20-25		16-19		12-15		8-12	

Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/docs/163.html>

Согласно классификации офисных помещений, разработанной компанией «Сибирский оценщик» (см. табл. выше), оцениваемые объекты можно отнести к классу В.

8.3.2. Обзор офисной недвижимости г. Москвы

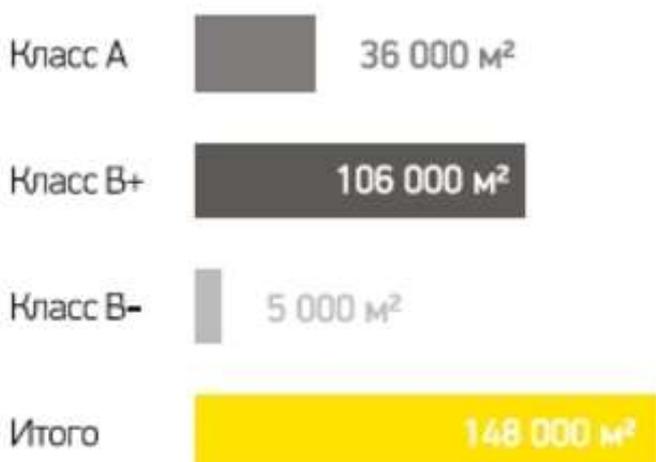
За первый квартал года в эксплуатацию не было введено ни одного офисного здания, отмечают эксперты ILM.

За 10 лет наблюдения это первый квартал с нулевым приростом нового предложения. Сроки по всем объектам, заявленным к вводу в первые три месяца года, были перенесены на II и III кварталы. Объем ввода в текущий год может превзойти значение 2016 года, но сохранится на низком уровне. В 2017 году согласно анонсированию собственников объектов, будет введено около 450 000 кв.м.

В I квартале 2017 года суммарный объем чистого поглощения, показывающий изменение занимаемых арендаторами площадей, составил 148 000 кв.м. Самое высокое значение показателя достигнуто в классе «В+». За счет немалого количества сделок, чистое поглощение на конец марта составило 106 000 кв.м. В классе «В-», после замедления темпов высвобождения площадей в конце 2016 года, объемы чистого поглощения приобрели положительное значение и достигли 5 000 кв.м.

Диagr. 8.1

Поглощение офисных помещений за 1 квартал 2017 года



Источник информации: <https://zdanie.info/2393/2420/news/10262>

Снижение объемов нового строительства продолжает оказывать влияние на постепенное восстановление баланса спроса и предложения. По сравнению с началом года уровень вакантных площадей снизился, на 0,9 п.п., и составил 14,8% в среднем по рынку. В течение первого квартала уменьшение объема свободных офисных

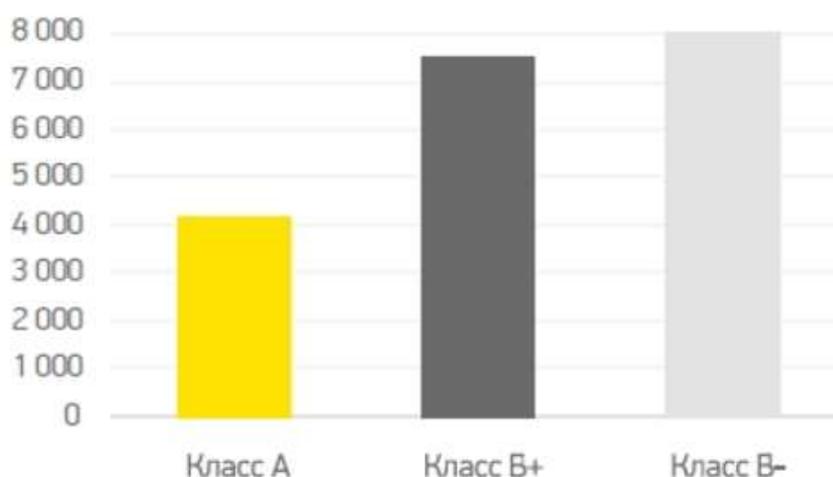
помещений произошло во всех классах. Несмотря на снижающиеся в последние два года объемы нового строительства, на данный момент на рынке качественных офисных помещений свободно около 2,9 млн кв.м площадей.

Предложение

По итогам I квартала 2017 года совокупный объем рынка качественных офисных площадей в Москве составляет 19,9 млн кв.м, из которых офисы класса «А» составляют 21% (это 4,2 млн кв.м), офисы класса «В+» – 38% (7,5 млн кв.м), остальные 41% (8,2 млн кв.м) относятся к объектам класса «В-».

Диagr. 8.2

Общий объем офисных помещений на конец первого квартала 2017 года (тыс. кв.м.)

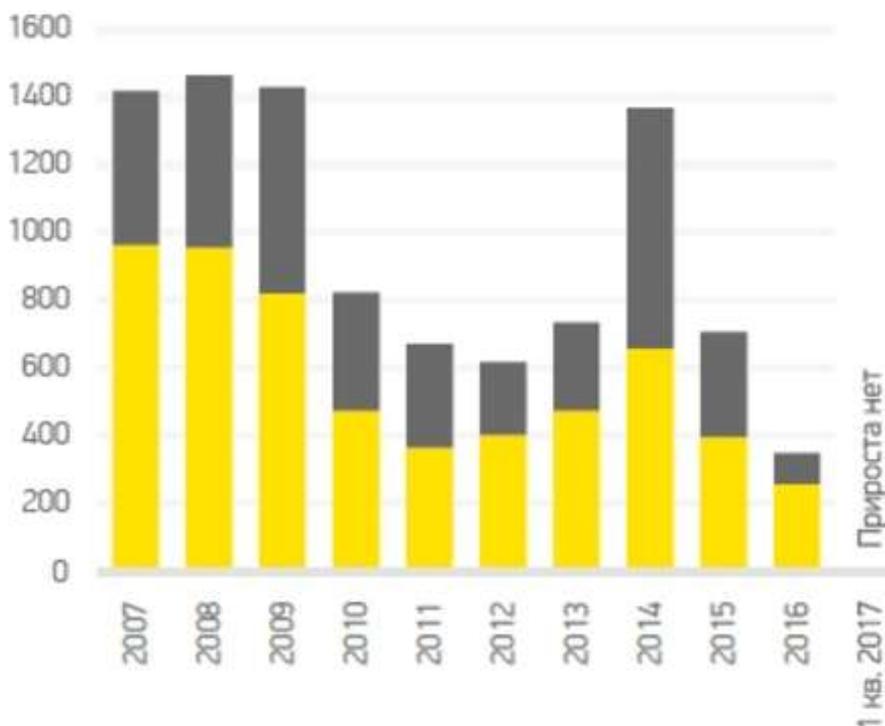


Источник информации: <https://zдание.info/2393/2420/news/10262>

Объем ввода в текущий год может превзойти значение 2016 года, но сохранится на низком уровне. В 2017 году согласно анонсированию собственников объектов, будет введено около 450 000 кв.м. При этом прогнозируется снижение ввода крупных объектов. Однако, реальный объем нового предложения может стать ниже. Девелоперы продолжают откладывать сроки ввода здания на более поздние периоды, чтобы избежать повышения налоговой нагрузки в связи с вводом в эксплуатацию объекта. Другие собственники дожидаются якорных арендаторов. Таким образом, в последующие два года рынок также будет пополняться в основном зданиями, выход на рынок которых изначально был запланирован на 2015-2016 годы.

Кроме того стоит отметить, что структура прироста новых площадей по классам по сравнению с 2016 годом изменится. В объеме нового офисного предложения будут доминировать объекты класса «А». Если в прошлом году среди новых объектов доля зданий класса «А» составляла 26% от общего объема нового предложения, то в 2017, при условии осуществления планов девелоперов, эта доля составит более 80%.

Диagr. 8.3

Прирост новых качественных офисных площадей (тыс. кв.м.)


Источник информации: <https://zdanie.info/2393/2420/news/10262>

Начиная с 2014 года, большинство девелоперов приостановили реализацию новых проектов. Часть объектов остается в стадии проекта или происходит перепрофилирование объектов из офисов в апартаменты. Все это может привести к дальнейшему снижению темпов прироста новых площадей, когда объемы ввода могут стать минимальными.

Виктор Решетников, директор департамента офисной недвижимости ILM, комментирует: «На текущий момент мы можем наблюдать восстановившийся спрос на офисные помещения класса «А»/«В+» у всех категорий арендаторов. Особую активность в поиске офисных площадей проявляют представители государственных/около государственных структур. С учетом дефицита площадей и недостатка новых предложений на офисном рынке недвижимости, активность со стороны арендаторов в офисном сегменте сохранится и далее».

Табл. 8.3

Наиболее значимые офисные объекты, ожидаемые к вводу в 2017 году

Название объекта	Адрес объекта	Девелопер	Класс	Офисная площадь (кв.м)
МФК «IQ-квартал»	ММДЦ «Москва-Сити», участок №11 (Пресненская наб.)	Галс-Девелопмент	«А»	108 623
Башня «Федерация-Восток»	Пресненская наб., д. 12	AEON-Development	«А»	82 000
«Неополис»	Киевское ш., 3 км от МКАД	A-Store Estate	«А»	56 700

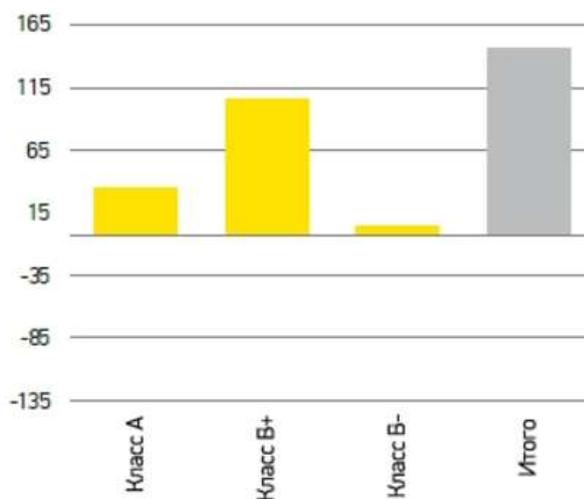
Название объекта	Адрес объекта	Девелопер	Класс	Офисная площадь (кв.м)
Stratos Lab	Наметкина ул., вл. 10Д	Высота	«А»	32 000
«Оазис»	Коровий Вал ул., д. 3	БИН	«А»	28 775
МФЦ «Фили-град» (фаза II)	Береговой пр-д, вл. 5	MR Group	«А»	26 500
«Смоленский Пассаж» (фаза II)	Смоленская пл., 7-9	БИН	«А»	21 000
«Новион»	Самарская ул., вл. 1	БИН	«А»	21 000
«Резиденция Тверская»	2-я Брестская ул., д. 6	Техноком	«А»	18 976
SKY House	Мытная ул., д. 40	Mos City Group	«А»	17 500
Офисное здание на Нагорной улице	Нагорная ул., вл. 20, корп. 7	Союзпроминвест	«В+»	14 836
«Берников»	Николаямская ул., д. 11, стр. 2	БИН	«В+»	13 000
«Арена Парк» (корпуса 4 и 5)	Ленинградский пр-т, д. 36, корп. 4, 5	УК Динамо	«А»	12 938

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

Спрос

В первом квартале 2017 года суммарный объем чистого поглощения, показывающий изменение занимаемых арендаторами площадей, составил 148 000 кв.м. Самое высокое значение показателя достигнуто в классе «В+». За счет немалого количества сделок, чистое поглощение на конец марта составило 106 000 кв.м. В классе «А» чистое поглощение по итогам трех месяцев равно 36 000 кв.м. В классе «В-», после замедления темпов высвобождения площадей в конце 2016 года, объемы чистого поглощения приобрели положительное значение и достигли 5 000 кв.м.

Диагр. 8.4

Чистое поглощение офисных площадей за 1 квартал 2017 года (тыс.кв.м.)


Источник информации: <https://zдание.info/2393/2420/news/10262>

Спрос на офисные помещения по-прежнему по большей части формируется за счет переездов компаний в объекты более высокого класса. В условиях снизившихся ставок аренды на качественные помещения, компании консолидируют свои офисы. С целью снижения совокупных затрат на аренду и логистику между разрозненными подразделениями, компании переезжают в высококачественные здания, оставляя незанятыми помещения классами ниже. Некоторые арендаторы, не согласовав условия с текущим собственником, делают выбор в пользу переезда в новые здания на более привлекательных условиях. В связи с чем наибольшее снижение уровня вакантных площадей за прошедший период зафиксировано в классах «А» и «В+».

Активность арендаторов продолжает определяться желанием оптимизировать расходы на аренду. Переезд большинства компаний по-прежнему обусловлен следующими фактами: миграцией в качество без увеличения бюджета на аренду и сокращением затрат на аренду без ущерба качеству арендуемых помещений.

В свою очередь, самые крупные сделки происходят с офисами без отделки, поэтому фактическое высвобождение занимаемых в настоящий момент помещений состоится позднее, что даст отрицательный вклад в общий объем чистого поглощения.

Что касается распределения спроса по профилю компании, то по итогам первого квартала 2017 года можно увидеть, что количество поступающих запросов распределено более менее равномерно среди разных отраслей. Самое высокое значение по-прежнему приходится на компании сферы потребительских услуг. На их долю приходится около 14% от всех запросов. В течение первых трех месяцев незначительно уменьшилось количество запросов от торговых компаний, на 2 п.п. до 12%. По итогам года увеличилась активность со стороны финансового сектора. По сравнению с концом 2016 года показатель увеличился на 2 п.п. и составил 7% от всех запросов.

Диагр. 8.5

Количество обращений по сферам деятельности арендаторов за 1 квартал 2017 года



Источник информации: <https://zdanie.info/2393/2420/news/10262>

Вакантные помещения

Снижение объемов нового строительства продолжает оказывать влияние на постепенное восстановление баланса спроса и предложения. По сравнению с началом года уровень вакантных площадей снизился, на 0,9 п.п., и составил 14,8% в среднем по рынку. В течение первого квартала уменьшение объема свободных помещений произошло во всех классах.

Наибольшее снижение показателя зафиксировано в объектах класса «В+». За счет увеличения объемов чистого поглощения доля пустующих помещений здесь уменьшилась на 1,5 п.п.

В объектах класса «А» показатель также продемонстрировал понижательную динамику. Здесь уровень вакантных площадей в течение трех месяцев снизился на 0,9 п.п до 19,4%, что в абсолютном выражении 810 000 кв.м. При этом стоит добавить, что больших офисных блоков в объектах класса «А» становится все меньше, крупным компаниям становится все сложнее подобрать себе высококачественный офис. На данный момент офисные блоки площадью более 15 000 кв.м доступны лишь в 10 офисных зданиях класса «А».

На фоне положительного чистого поглощения площадей в классе «В-» за квартал показатель незначительно снизился на 0,1 п.п. и на конец марта составил 9,7%.

Несмотря на снижающиеся в последние два года объемы нового строительства, и его полное отсутствие в I квартале года, на данный момент на рынке качественных офисных помещений свободно около 2,9 млн. кв. м площадей. Сейчас каждый шестой

квадратный метр остается вакантным. При этом данный объем имеет неравномерное распределение по географии Москвы.

В ЦАО уровень свободных площадей по всем классам является одним из самых низких. На конец марта показатель здесь составляет 10,8%. Однако, в абсолютном выражении здесь сосредоточено самое наибольшее количество свободных площадей, а именно 700 000 кв.м. Это является 1/4 частью от всего объема незанятых офисных помещений всей Москвы.

Наибольший уровень пустующих офисных помещений класса «А» сохраняется в районах «ЮВАО до Четвертого транспортного кольца» (65,4%) и «ВАО до Четвертого транспортного кольца» (60,8%), здесь сосредоточены единичные крупные объекты данного класса с высокой вакансией. В ЦАО в классе «А» количество свободных площадей за квартал уменьшилось на 0,4 п.п. до 16,5%.

В ММДЦ «Москва-Сити» совокупная площадь незанятых офисов по итогам марта составила около 179 000 кв. м. По итогам первого квартала уровень свободных площадей здесь составил 18,2%.

Цены продаж

Как и на протяжении предыдущего года, изменения рублевых цен в сегменте продаж не наблюдается. Цена на офисные объекты и блоки в классе А варьируется в диапазоне 240 000–350 000 руб./м². В сегменте офисов класса В+ средний ценовой диапазон составляет от 150 000 до 190 000 руб./м², для В- – на уровне 110 000–130 000 руб./м². Стоит отметить более заметную активность со стороны как частных инвесторов, так и компаний, приобретающих помещения для себя. Однако их выбор по-прежнему ограничивается дефицитом качественного предложения на продажу в разных сегментах, в частности в существующих объектах общей площадью свыше 6 000 м². В связи с этим крупные по размеру блоки сейчас почти не представлены в готовых объектах первичного рынка и предлагаются в основном в строящихся зданиях.

Ставки аренды

Укрепление национальной валюты, а также миграция арендаторов из низкокачественных объектов в прошлые периоды стабилизировали рынок офисной недвижимости с точки зрения коммерческих условий. По итогам марта средние ставки аренды в рублевом эквиваленте в течение квартала остались на уровне конца 2016 года.

В классе «А» средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды по итогам марта составил 25 500 руб. за кв.м с год, для класса «В+» – 16 000 руб. за кв.м в год. В долларовом выражении арендные ставки по итогам первого квартала 2017 года составили \$450 и \$285 за кв.м в год соответственно.

Небольшое падение среднего уровня ставок было отмечено в классе «В-». В течение квартала снижение составило около 4% и на конец марта средние ставки аренды здесь достигли 13 000 руб. за кв.м в год.

Динамика ставок аренды в текущем году будет по-прежнему находиться под влиянием экономических тенденций. Номинирование запрашиваемых ставок аренды в рублевом эквиваленте продолжится. По ожиданиям экспертов ILM, при сохранении текущих экономических условий запрашиваемые ставки аренды останутся на уровне 2016 года. Средний уровень может варьироваться в зависимости от изменения структуры предложения, а также от поведения отдельных собственников, часть из которых на фоне стабилизации могут постепенно повышать коммерческие условия аренды

Динамика приведенной базовой ставки аренды класса А



Источник информации: http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2017/report_office_msk_ru.pdf?la=ru-RU

Тенденции и прогнозы

К вводу в эксплуатацию в 2017 г. анонсировано порядка 450–480 тыс. м² офисных площадей, более 90% относятся к классу А. В случае ввода объектов согласно заявленным срокам годовой объем нового строительства превысит результат прошлого года на 55%.

В динамике спроса будет наблюдаться умеренный рост в пределах 10% – таким образом, годовой объем сделок может достигнуть 930–950 тыс. м².

Наличие спроса и низкие темпы ввода уже сказались на сокращении уровня вакантных площадей, а учитывая заполняемость вводимых объектов, в ближайшей перспективе существенного изменения доли вакантных площадей на рынке Москвы не ожидается. Средний показатель вакантности будет колебаться на уровне 12,0–12,5%.

Запрашиваемые ставки аренды в ближайшей перспективе будут оставаться стабильными. Корректировка средних ставок по рынку будет обусловлена в большей степени перераспределением доступного к аренде предложения. Приведенные ставки аренды в долларах США будут варьироваться в зависимости от изменения курсов валют.

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

Табл. 8.4

Предложения по продаже объектов-аналогов офисного назначения

Группы элементов сравнения	Характеристики объектов-аналогов	Аналоги					
		1	2	3	4	5	6
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.
Характеристики месторасположения	Адрес расположения	Москва, район Таганский, ул. Земляной Вал, 54С2 (внутри СК)	Москва, район Таганский, ул. Александра Солженицына, 23Ас8	Москва, улица Бахрушина, 23 с1 (внутри СК)	Москва, Малый Ивановский переулок, 7 с2 (внутри СК)	Москва, Большой Сухаревский переулок, 15с2 (внутри СК)	Москва, Цветной бульвар, 30с1 (внутри СК)
	Удаленность от станции метро	10 мин п от ст м Таганская	7 мин п от ст м Таганская	5 мин п от ст м павелецкая	10 м п от ст м Китай-город	5 мин пешком Сухаревская	5 мин пешком от ст м Цветной Бульвар
	Ближайшее окружение	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения
Физические характеристики	Тип недвижимости	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
	Площадь общая, кв. м	113	106	870	636	241	282
	Состояние зданий	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	Состояние отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
	Коммуникации	Электроснабжение,	Электроснабжение,	Электроснабжение,	Электроснабжение,	Электроснабжение,	Электроснабжение,

	Характеристики	Аналоги					
		водопровод, канализация, отопление	водопровод, канализация, отопление	водопровод, канализация, отопление	водопровод, канализация, отопление	водопровод, канализация, отопление	водопровод, канализация, отопление
Экономические характеристики	Назначение	Административное (особняк)	Административное (особняк)	Административное (особняк)	Административное (особняк)	Административное (особняк)	Административное (особняк)
	Цена предложения, с учетом НДС, руб./м кв.	203 540	203 058	142 400	203 400	203 320	228 723
Источники информации	Ссылка на источник в сети Интернет	https://www.cian.ru/sale/commercial/159158883/	https://www.cian.ru/sale/commercial/157044368/	http://fortexgroup.ru/bc/bahrushina-23-s1/offices/?block=107076#allBlocks	http://fortexgroup.ru/bc/malyy-ivanovskiy-7-s2/	https://reality.yandex.ru/offer/6297972675867733987/?rgid=165705&subLocality=193301&subLocality=193308&subLocality=193318&subLocality=12437&subLocality=193321&subLocality=12438&subLocality=193324&subLocality=193344&subLocality=193368&subLocality=193389&nosplash=1&utm_source=wizard&utm_medium=serp&utm_medium=serp_wot03&utm_content=reality00&utm_term=%D0%BA%D1%83%D0%BF%D0%B8%D1%82%D1%8C%20%D0%BE%D1%84%D0%B8%D1%81%D0%BD%D0%BF%D0%BE%D0%BC%D0%B5%D1%89%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%B2%20%D0%BE%D1%81%D0%BE%D0%B1%D0%BD%D1%8F%D0%BA%D0%B5%20%D0%B2%20%D1%8	https://reality.yandex.ru/offer/6297972675867707980/?rgid=165705&subLocality=193301&subLocality=193308&subLocality=193318&subLocality=12437&subLocality=193321&subLocality=12438&subLocality=193324&subLocality=193344&subLocality=193368&subLocality=193389&nosplash=1&utm_source=wizard&utm_medium=serp&utm_medium=serp_wot03&utm_content=reality00&utm_term=%D0%BA%D1%83%D0%BF%D0%B8%D1%82%D1%8C%20%D0%BE%D1%84%D0%B8%D1%81%D0%BD%D0%BF%D0%BE%D0%BC%D0%B5%D1%89%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%B2%20%D0%BE%D1%81%D0%BE%D0%B1%D0%BD%D1%8F%D0%BA%D0%B5%20%D0%B2%20%D1%8

	Характеристики	Аналоги				
						6%D0%B0%D0%BE %20&utm_campaign =commercial_offers_ buy&from=wizard.co mmercial.offers.gene ral&type=SELL&com mercialType=OFFICE &pageSize=10&sort= RELEVANCE&categ ory=COMMERCIAL&off erIds=93275163800 2671872&offerIds=6 30289380201759859 3&offerIds=4826066 242909463809&offer Ids=8660284132929 058960&offerIds=86 60284132931864180 &offerIds=27583292 5059822336&offerId s=62979726758677 10986&offerIds=610 6901334682096425 &offerIds=62979726 75867733987&offerI ds=6106901334682 096524&initialPage= 0

Источник: анализ рынка

Мониторинг рынка продажи зданий административного назначения (особняк) в ЦАО г. Москва по состоянию на дату оценки выявил диапазон цен 142 200 – 228 723 руб./кв. м. В целом, разброс цен зависит от местоположения объекта, состояния, уровня отделки, площади и т.п.

Табл. 8.5

Предложения по аренде объектов-аналогов офисного назначения

Группы элементов сравнения	Характеристики объектов-аналогов	Аналоги					
		1	2	3	4	5	6
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.
Характеристики месторасположения	Адрес расположения	Москва, район Басманный, Садовая-Черногрозская ул., 13/3	Москва, район Якиманка, Ленинский просп., 11К2	Москва, район Якиманка, ул. Большая Полянка, 15 (внутри СК)	Москва, район Якиманка, ул. Большая Полянка, 55 (внутри СК)	Москва, район Якиманка, пер. Бродников, 7С2 (внутри СК)	Москва, район Якиманка, пер. Бродников, 7С2
	Ближайшая станция метро	10 мин от ст м Курская	10 мин от ст м Октябрьская	11 мин от ст м Октябрьская	5 мин п от ст м Добрынинская	5 мин п от ст м Полянка	10 мин от ст м Октябрьская
	Ближайшее окружение	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения
Физические характеристики	Тип недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
	Площадь общая, кв. м	144	612	190	216	170	489
	Этаж расположения	3,00	6	3	2	4	2,3
	Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	Состояние отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Экономические характеристики	Назначение	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное
	Структура арендной ставки	Включает операционные расходы и КП	Включает операционные расходы, без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	Включает операционные расходы, без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	Включает операционные расходы, без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	Включает операционные расходы и КП	Включает операционные расходы, без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов
Стоимостные	Ставка арендной	28 320	28 320	25 960	22 000	35 001	35 000

	Характеристики	Аналоги					
характеристики	платы (с учетом НДС), руб./кв. в год						
Источники информации	Ссылка на источник в сети Интернет	https://www.cian.ru/rent/commercial/159313610/	https://www.cian.ru/rent/commercial/159579354/	https://www.cian.ru/rent/commercial/159589284/	https://www.cian.ru/rent/commercial/159579025/	https://www.cian.ru/rent/commercial/159589336/	https://www.cian.ru/rent/commercial/157423339/

Источник: анализ рынка

Мониторинг рынка аренды помещений офисного назначения в ЦАО г Москва, по состоянию на дату оценки выявил диапазон цен 22 000 – 35 000 руб./кв. м/год. В целом, разброс цен зависит от местоположения объекта, состояния, уровня отделки и т.п.

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

Ценообразующие факторы — это факторы, оказывающие влияние на арендные ставки / стоимость на объекты торгово-административной недвижимости.

Табл. 8.6

Основные ценообразующие факторы

Наименование корректировки	Значение параметра Объекта оценки	Значение параметра Объекта аналога	Продажа / аренда	Среднее значение	Источник информации
Скидка на торг	Торговое	Торговое	Продажа	12-17%	СРД №19, стр. 17, табл. 1.3.2
Скидка на торг	Торговое	Торговое	Аренда	7-13%	СРД №19, стр. 17, табл. 1.3.2
Скидка на торг	Офисное	Офисное	Продажа	12-14%	СРД №19, стр. 17, табл. 1.3.2
Скидка на торг	Офисное	Офисное	Аренда	8-11%	СРД №19, стр. 17, табл. 1.3.2
Общая площадь	<100	от 100 до 250	Продажа	7%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 38
Общая площадь	<100	от 250 до 500	Продажа	17%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 38
Общая площадь	<100	от 500 до 750	Продажа	25%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 38
Общая площадь	<100	от 750 до 1000	Продажа	30%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 38
Общая площадь	<100	от 1000 до 1500	Продажа	36%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 38
Общая площадь	<100	от 1500 до 2000	Продажа	41%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 38
Общая площадь	<100	>2000	Продажа	44%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 38
Общая площадь	от 100 до 250	<100	Продажа	-7%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 38
Общая площадь	от 100 до 250	от 250 до 500	Продажа	10%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 38
Общая площадь	от 100 до 250	от 500 до 750	Продажа	17%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 38
Общая площадь	от 100 до 250	от 750 до 1000	Продажа	21%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 38
Общая площадь	от 100 до 250	от 1000 до 1500	Продажа	27%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 38
Общая площадь	от 100 до 250	от 1500 до 2000	Продажа	32%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 38
Общая площадь	от 100 до 250	>2000	Продажа	34%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 38
Общая площадь	от 250 до 500	<100	Продажа	-15%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 38
Общая площадь	от 250 до 500	от 100 до 250	Продажа	-9%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 38
Общая площадь	от 250 до 500	от 500 до 750	Продажа	6%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 38
Общая площадь	от 250 до 500	от 750 до 1000	Продажа	11%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 38
Общая площадь	от 250 до 500	от 1000 до 1500	Продажа	16%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 38
Общая площадь	от 250 до 500	от 1500 до 2000	Продажа	20%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 38
Общая площадь	от 250 до 500	>2000	Продажа	22%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 38
Общая площадь	от 500 до 750	<100	Продажа	-20%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 38

Наименование корректировки	Значение параметра Объекта оценки	Значение параметра Объекта аналога	Продажа / аренда	Среднее значение	Источник информации
Общая площадь	от 500 до 750	от 100 до 250	Продажа	-14%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 38
Общая площадь	от 500 до 750	от 250 до 500	Продажа	-6%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 38
Общая площадь	от 500 до 750	от 750 до 1000	Продажа	4%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 38
Общая площадь	от 500 до 750	от 1000 до 1500	Продажа	9%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 38
Общая площадь	от 500 до 750	от 1500 до 2000	Продажа	13%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 38
Общая площадь	от 500 до 750	>2000	Продажа	15%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 38
Общая площадь	от 750 до 1000	<100	Продажа	-23%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 38
Общая площадь	от 750 до 1000	от 100 до 250	Продажа	-18%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 38
Общая площадь	от 750 до 1000	от 250 до 500	Продажа	-10%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 38
Общая площадь	от 750 до 1000	от 500 до 750	Продажа	-4%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 38
Общая площадь	от 750 до 1000	от 1000 до 1500	Продажа	4%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 38
Общая площадь	от 750 до 1000	от 1500 до 2000	Продажа	9%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 38
Общая площадь	от 750 до 1000	>2000	Продажа	11%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 38
Общая площадь	от 1000 до 1500	<100	Продажа	-26%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 38
Общая площадь	от 1000 до 1500	от 100 до 250	Продажа	-21%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 38
Общая площадь	от 1000 до 1500	от 250 до 500	Продажа	-14%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 38
Общая площадь	от 1000 до 1500	от 500 до 750	Продажа	-8%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 38
Общая площадь	от 1000 до 1500	от 750 до 1000	Продажа	-4%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 38
Общая площадь	от 1000 до 1500	от 1500 до 2000	Продажа	4%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 38
Общая площадь	от 1000 до 1500	>2000	Продажа	6%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 38
Общая площадь	от 1500 до 2000	<100	Продажа	-29%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 38
Общая площадь	от 1500 до 2000	от 100 до 250	Продажа	-24%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 38
Общая площадь	от 1500 до 2000	от 250 до 500	Продажа	-17%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 38
Общая площадь	от 1500 до 2000	от 500 до 750	Продажа	-12%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 38
Общая площадь	от 1500 до 2000	от 750 до 1000	Продажа	-8%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 38
Общая площадь	от 1500 до 2000	от 1000 до 1500	Продажа	-4%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 38
Общая площадь	от 1500 до 2000	>2000	Продажа	2%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 38
Общая площадь	>2000	<100	Продажа	-30%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 38
Общая площадь	>2000	от 100 до 250	Продажа	-26%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 38
Общая площадь	>2000	от 250 до 500	Продажа	-18%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 38
Общая площадь	>2000	от 500 до 750	Продажа	-13%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 38

Наименование корректировки	Значение параметра Объекта оценки	Значение параметра Объекта аналога	Продажа / аренда	Среднее значение	Источник информации
Общая площадь	>2000	от 750 до 1000	Продажа	-10%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 38
Общая площадь	>2000	от 1000 до 1500	Продажа	-6%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 38
Общая площадь	>2000	от 1500 до 2000	Продажа	-2%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 38
Общая площадь	<100	от 100 до 250	Аренда	7%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 39
Общая площадь	<100	от 250 до 500	Аренда	17%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 39
Общая площадь	<100	от 500 до 750	Аренда	24%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 39
Общая площадь	<100	от 750 до 1000	Аренда	29%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 39
Общая площадь	<100	от 1000 до 1500	Аренда	34%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 39
Общая площадь	<100	от 1500 до 2000	Аренда	39%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 39
Общая площадь	<100	>2000	Аренда	42%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 39
Общая площадь	от 100 до 250	<100	Аренда	-6%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 39
Общая площадь	от 100 до 250	от 250 до 500	Аренда	9%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 39
Общая площадь	от 100 до 250	от 500 до 750	Аренда	16%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 39
Общая площадь	от 100 до 250	от 750 до 1000	Аренда	21%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 39
Общая площадь	от 100 до 250	от 1000 до 1500	Аренда	26%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 39
Общая площадь	от 100 до 250	от 1500 до 2000	Аренда	31%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 39
Общая площадь	от 100 до 250	>2000	Аренда	33%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 39
Общая площадь	от 250 до 500	<100	Аренда	-14%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 39
Общая площадь	от 250 до 500	от 100 до 250	Аренда	-8%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 39
Общая площадь	от 250 до 500	от 500 до 750	Аренда	6%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 39
Общая площадь	от 250 до 500	от 750 до 1000	Аренда	10%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 39
Общая площадь	от 250 до 500	от 1000 до 1500	Аренда	15%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 39
Общая площадь	от 250 до 500	от 1500 до 2000	Аренда	20%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 39
Общая площадь	от 250 до 500	>2000	Аренда	21%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 39
Общая площадь	от 500 до 750	<100	Аренда	-19%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 39
Общая площадь	от 500 до 750	от 100 до 250	Аренда	-14%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 39
Общая площадь	от 500 до 750	от 250 до 500	Аренда	-6%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 39
Общая площадь	от 500 до 750	от 750 до 1000	Аренда	4%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 39
Общая площадь	от 500 до 750	от 1000 до 1500	Аренда	8%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 39
Общая площадь	от 500 до 750	от 1500 до 2000	Аренда	13%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 39
Общая площадь	от 500 до 750	>2000	Аренда	14%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 39

Наименование корректировки	Значение параметра Объекта оценки	Значение параметра Объекта аналога	Продажа / аренда	Среднее значение	Источник информации
Общая площадь	от 750 до 1000	<100	Аренда	-22%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 39
Общая площадь	от 750 до 1000	от 100 до 250	Аренда	-17%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 39
Общая площадь	от 750 до 1000	от 250 до 500	Аренда	-9%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 39
Общая площадь	от 750 до 1000	от 500 до 750	Аренда	-4%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 39
Общая площадь	от 750 до 1000	от 1000 до 1500	Аренда	4%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 39
Общая площадь	от 750 до 1000	от 1500 до 2000	Аренда	8%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 39
Общая площадь	от 750 до 1000	>2000	Аренда	10%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 39
Общая площадь	от 1000 до 1500	<100	Аренда	-25%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 39
Общая площадь	от 1000 до 1500	от 100 до 250	Аренда	-20%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 39
Общая площадь	от 1000 до 1500	от 250 до 500	Аренда	-13%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 39
Общая площадь	от 1000 до 1500	от 500 до 750	Аренда	-8%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 39
Общая площадь	от 1000 до 1500	от 750 до 1000	Аренда	-4%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 39
Общая площадь	от 1000 до 1500	от 1500 до 2000	Аренда	4%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 39
Общая площадь	от 1000 до 1500	>2000	Аренда	6%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 39
Общая площадь	от 1500 до 2000	<100	Аренда	-28%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 39
Общая площадь	от 1500 до 2000	от 100 до 250	Аренда	-23%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 39
Общая площадь	от 1500 до 2000	от 250 до 500	Аренда	-16%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 39
Общая площадь	от 1500 до 2000	от 500 до 750	Аренда	-11%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 39
Общая площадь	от 1500 до 2000	от 750 до 1000	Аренда	-8%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 39
Общая площадь	от 1500 до 2000	от 1000 до 1500	Аренда	-4%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 39
Общая площадь	от 1500 до 2000	>2000	Аренда	2%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 39
Общая площадь	>2000	<100	Аренда	-29%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 39
Общая площадь	>2000	от 100 до 250	Аренда	-25%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 39
Общая площадь	>2000	от 250 до 500	Аренда	-18%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 39
Общая площадь	>2000	от 500 до 750	Аренда	-13%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 39
Общая площадь	>2000	от 750 до 1000	Аренда	-9%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 39
Общая площадь	>2000	от 1000 до 1500	Аренда	-5%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 39
Общая площадь	>2000	от 1500 до 2000	Аренда	-2%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 133, табл. 39
Материал стен	Сэндвич, профлист	Кирпич (капитальное)	Продажа	-19%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 149, табл. 42
Материал стен	Кирпич (капитальное)	Сэндвич, профлист	Продажа	23,5%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 149, табл. 42
Материал стен	Дерево	Кирпич (капитальное)	Продажа	-31%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 149, табл. 42

Наименование корректировки	Значение параметра Объекта оценки	Значение параметра Объекта аналога	Продажа / аренда	Среднее значение	Источник информации
Материал стен	Кирпич (капитальное)	Дерево	Продажа	45%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 149, табл. 42
Материал стен	Сэндвич, профлист	Кирпич (капитальное)	Аренда	-14%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 149, табл. 42
Материал стен	Кирпич (капитальное)	Сэндвич, профлист	Аренда	16,3%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 149, табл. 42
Материал стен	Дерево	Кирпич (капитальное)	Аренда	-24%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 149, табл. 42
Материал стен	Кирпич (капитальное)	Дерево	Аренда	31,6%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 149, табл. 42
Физическое состояние здания	Хорошее	Удовл.	Продажа	24%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 175, табл. 54
Физическое состояние здания	Хорошее	Неудовл.	Продажа	71%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 175, табл. 54
Физическое состояние здания	Удовл.	Хорошее (новое)	Продажа	-20%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 175, табл. 54
Физическое состояние здания	Удовл.	Неудовл.	Продажа	38%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 175, табл. 54
Физическое состояние здания	Неудовл.	Хорошее (новое)	Продажа	-42%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 175, табл. 54
Физическое состояние здания	Неудовл.	Удовл.	Продажа	-27%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 175, табл. 54
Физическое состояние здания	Хорошее	Удовл.	Аренда	23%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 175, табл. 55
Физическое состояние здания	Хорошее	Неудовл.	Аренда	70%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 175, табл. 55
Физическое состояние здания	Удовл.	Хорошее (новое)	Аренда	-19%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 175, табл. 55
Физическое состояние здания	Удовл.	Неудовл.	Аренда	38%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 175, табл. 55
Физическое состояние здания	Неудовл.	Хорошее (новое)	Аренда	-41%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 175, табл. 55
Физическое состояние здания	Неудовл.	Удовл.	Аренда	-27%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 175, табл. 55
Наличие отдельного входа	Нет	Есть	Продажа	-14,0%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 157, табл. 46
Наличие отдельного входа	Есть	Нет	Продажа	16,3%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 157, табл. 46
Наличие отдельного входа	Нет	Есть	Аренда	-15,0%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 157, табл. 46
Наличие отдельного входа	Есть	Нет	Аренда	17,6%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 157, табл. 46
Этаж расположения	Подвал	Цоколь	Продажа	-13%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 164, табл. 50
Этаж расположения	Подвал	1-й этаж	Продажа	-29%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 164, табл. 50

Наименование корректировки	Значение параметра Объекта оценки	Значение параметра Объекта аналога	Продажа / аренда	Среднее значение	Источник информации
Этаж расположения	Подвал	2-й этаж и выше	Продажа	-18%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 164, табл. 50
Этаж расположения	Цоколь	Подвал	Продажа	15%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 164, табл. 50
Этаж расположения	Цоколь	1-й этаж	Продажа	-18%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 164, табл. 50
Этаж расположения	Цоколь	2-й этаж и выше	Продажа	-5%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 164, табл. 50
Этаж расположения	1-й этаж	Подвал	Продажа	40%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 164, табл. 50
Этаж расположения	1-й этаж	Цоколь	Продажа	22%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 164, табл. 50
Этаж расположения	1-й этаж	2-й этаж и выше	Продажа	15%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 164, табл. 50
Этаж расположения	2-й этаж и выше	Подвал	Продажа	21%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 164, табл. 50
Этаж расположения	2-й этаж и выше	Цоколь	Продажа	6%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 164, табл. 50
Этаж расположения	2-й этаж и выше	1-й этаж	Продажа	-13%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 164, табл. 50
Этаж расположения	Подвал	Цоколь	Аренда	-12%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 164, табл. 51
Этаж расположения	Подвал	1-й этаж	Аренда	-28%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 164, табл. 51
Этаж расположения	Подвал	2-й этаж и выше	Аренда	-17%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 164, табл. 51
Этаж расположения	Цоколь	Подвал	Аренда	14%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 164, табл. 51
Этаж расположения	Цоколь	1-й этаж	Аренда	-18%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 164, табл. 51
Этаж расположения	Цоколь	2-й этаж и выше	Аренда	-5%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 164, табл. 51
Этаж расположения	1-й этаж	Подвал	Аренда	40%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 164, табл. 51
Этаж расположения	1-й этаж	Цоколь	Аренда	22%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 164, табл. 51
Этаж расположения	1-й этаж	2-й этаж и выше	Аренда	16%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 164, табл. 51
Этаж расположения	2-й этаж и выше	Подвал	Аренда	20%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 164, табл. 51
Этаж расположения	2-й этаж и выше	Цоколь	Аренда	5%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 164, табл. 51
Этаж расположения	2-й этаж и выше	1-й этаж	Аренда	-14%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 164, табл. 51
Тип объекта (ОСЗ / помещение)	Встроенное	ОСЗ	Продажа	-10%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 145, табл. 40
Тип объекта (ОСЗ / помещение)	ОСЗ	Встроенное	Продажа	11%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 145, табл. 40
Тип объекта (ОСЗ / помещение)	Встроенное	ОСЗ	Аренда	-7%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 145, табл. 40
Тип объекта (ОСЗ / помещение)	ОСЗ	Встроенное	Аренда	7,5%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 145, табл. 40
Доступ к объекту	На закрытой тер-ии	Свободный доступ	Продажа	30%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 118, табл. 29
Доступ к объекту	Свободный доступ	На закрытой тер-ии	Продажа	-23%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 118, табл. 29
Доступ к объекту	На закрытой тер-ии	Свободный доступ	Аренда	30%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 118, табл. 29

Наименование корректировки	Значение параметра Объекта оценки	Значение параметра Объекта аналога	Продажа / аренда	Среднее значение	Источник информации
Доступ к объекту	Свободный доступ	На закрытой тер-ии	Аренда	-23%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 118, табл. 29
Состояние отделки	Без отделки	Требуется косметического ремонта	Продажа	-7%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 185, табл. 58
Состояние отделки	Без отделки	Среднее состояние	Продажа	-21%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 185, табл. 58
Состояние отделки	Без отделки	Отделка "люкс"	Продажа	-35%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 185, табл. 58
Состояние отделки	Требуется косметического ремонта	Без отделки	Продажа	8%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 185, табл. 58
Состояние отделки	Требуется косметического ремонта	Среднее состояние	Продажа	-14%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 185, табл. 58
Состояние отделки	Требуется косметического ремонта	Отделка "люкс"	Продажа	-30%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 185, табл. 58
Состояние отделки	Среднее состояние	Без отделки	Продажа	26%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 185, табл. 58
Состояние отделки	Среднее состояние	Требуется косметического ремонта	Продажа	17%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 185, табл. 58
Состояние отделки	Среднее состояние	Отделка "люкс"	Продажа	-18%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 185, табл. 58
Состояние отделки	Отделка "люкс"	Без отделки	Продажа	54%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 185, табл. 58
Состояние отделки	Отделка "люкс"	Требуется косметического ремонта	Продажа	43%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 185, табл. 58
Состояние отделки	Отделка "люкс"	Среднее состояние	Продажа	22%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 185, табл. 58
Состояние отделки	Без отделки	Требуется косметического ремонта	Аренда	-9%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 185, табл. 59
Состояние отделки	Без отделки	Среднее состояние	Аренда	-22%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 185, табл. 59
Состояние отделки	Без отделки	Отделка "люкс"	Аренда	-36%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 185, табл. 59
Состояние отделки	Требуется косметического ремонта	Без отделки	Аренда	9%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 185, табл. 59
Состояние отделки	Требуется косметического ремонта	Среднее состояние	Аренда	-14%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 185, табл. 59
Состояние отделки	Требуется косметического ремонта	Отделка "люкс"	Аренда	-30%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 185, табл. 59
Состояние отделки	Среднее состояние	Без отделки	Аренда	28%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 185, табл. 59
Состояние отделки	Среднее состояние	Требуется косметического ремонта	Аренда	17%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 185, табл. 59
Состояние отделки	Среднее состояние	Отделка "люкс"	Аренда	-18%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 185, табл. 59
Состояние отделки	Отделка "люкс"	Без отделки	Аренда	57%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 185, табл. 59
Состояние отделки	Отделка "люкс"	Требуется косметического ремонта	Аренда	43%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 185, табл. 59
Состояние отделки	Отделка "люкс"	Среднее состояние	Аренда	23%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 185, табл. 59

Наименование корректировки	Значение параметра Объекта оценки	Значение параметра Объекта аналога	Продажа / аренда	Среднее значение	Источник информации
Функциональное назначение	Офисно-торг. объекты свободного назначения	Высококл. офисный центр объект	Продажа	-21%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 200, табл. 62
Функциональное назначение	Офисно-торг. объекты свободного назначения	Высококл. торговый объект	Продажа	-23%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 200, табл. 62
Функциональное назначение	Высококл. офисный центр объект	Офисно-торг. объекты свободного назначения	Продажа	27%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 200, табл. 62
Функциональное назначение	Высококл. офисный центр объект	Высококл. торговый объект	Продажа	-3%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 200, табл. 62
Функциональное назначение	Высококл. торговый объект	Офисно-торг. объекты свободного назначения	Продажа	31%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 200, табл. 62
Функциональное назначение	Высококл. торговый объект	Высококл. офисный центр объект	Продажа	3%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 200, табл. 62
Функциональное назначение	Офисно-торг. объекты свободного назначения	Высококл. офисный центр объект	Аренда	-22%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 200, табл. 63
Функциональное назначение	Офисно-торг. объекты свободного назначения	Высококл. торговый объект	Аренда	-26%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 200, табл. 63
Функциональное назначение	Высококл. офисный центр объект	Офисно-торг. объекты свободного назначения	Аренда	28%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 200, табл. 63
Функциональное назначение	Высококл. офисный центр объект	Высококл. торговый объект	Аренда	-6%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 200, табл. 63
Функциональное назначение	Высококл. торговый объект	Офисно-торг. объекты свободного назначения	Аренда	36%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 200, табл. 63
Функциональное назначение	Высококл. торговый объект	Высококл. офисный центр объект	Аренда	6%	Лейфер, 2016 г., том II, стр. 200, табл. 63

8.5. ОЦЕНКА ЛИКВИДНОСТИ

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, то есть 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, то есть время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, то есть срок экспозиции – это то

типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Для понимания степени ликвидности должны быть проанализированы следующие факторы:

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

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:

Табл. 8.7

Ликвидность имущества

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

Источник информации: данные Ассоциации российских банков

На основании анализа всех выше перечисленных факторов, а также данных сайта СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/111-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij/903-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2017-goda>) для офисных помещений, срок реализации 4-8 месяцев, среднее значение 6 месяцев.

Выводы

- В январе 2017 г. на рынке экспонировалось 550 объектов общей площадью 190 тыс. кв. м. По сравнению с предыдущим месяцем количество экспонируемых торговых объектов уменьшилось на 7%, а их общая площадь - на 10%.
- Мониторинг рынка продажи зданий административного назначения (особняк) в Московском регионе по состоянию на дату оценки выявил диапазон цен 142 400 – 228 723 руб./кв. м. В целом, разброс цен зависит от местоположения объекта, состояния, уровня отделки, площади земельного участка и т.п.
- Мониторинг рынка аренды помещений офисного назначения в Московском регионе, района Якиманка по состоянию на дату оценки выявил диапазон цен 22 000 – 35 000 руб./кв. м/год. с НДС. В целом, разброс цен зависит от местоположения объекта, состояния, уровня отделки и т.п.

9. 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;
- ✓ Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые, на основании суждения оценщика, должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
 - а) информацию о политических, экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
 - б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
 - в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

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

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. В процессе выбора применяемых подходов, Оценщик опирается на п.24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ».

«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.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.» - В соответствии с ФСО №1 от 20 мая 2015г.

В соответствии с п.24 ФСО№7 затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства.

Так же в соответствии с п.24 (п.п в) ФСО№7- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

В рамках настоящего исследования, Оценщик выявил ряд недостатков затратного подхода повлиявших на рациональную объективность применения затратного подхода.

1. Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости.
2. Достижение точных результатов оценки при отсутствии смет на строительство практически невозможно.
3. Несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство точно такого же объекта, т.к. в процессе оценки из стоимости строительства вычитается накопленный износ.
4. Сложность определения величины накопленного износа строений и сооружений.

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. В данном случае отсутствует необходимая техническая документация, поэтому в рамках данного Отчета затратный подход не применялся к оценке рыночной стоимости оцениваемых объектов.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик принял решение не использовать затратный подход при определении рыночной стоимости.

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.» - В соответствии с ФСО №1 от 20 мая 2015г.

«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.»

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода

Оценщик располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

11.1. Определение рыночной стоимости недвижимого имущества на основе сравнительного подхода

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости применяется сравнительный подход.

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод сравнения продаж;
- метод соотнесения цены и дохода.

Метод корректировок (сравнения продаж) – метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж используется следующая последовательность действий:

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

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

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода сравнения продаж может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^K \alpha_i \times V_{PCi}, \quad \text{(Формула 1)}$$

где:

- V_{PC} – рыночная стоимость объекта оценка на основе метода сравнения продаж;
- K – количество аналогов;
- V_{PCi} – рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;
- α_i – вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице: $\sum_i^K \alpha_i = 1$. (Формула 2)

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

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij}, \text{ (Формула 3)}$$

где:

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

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: передаваемые права, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, а также некоторые компоненты, не связанные с недвижимостью.

После определения элементов сравнения по ним применяются корректировки для нахождения рыночной стоимости оцениваемого объекта. Для измерения корректировок применяют количественные и качественные методики. К количественным методикам относятся: анализ парного набора данных, статистический анализ, графический анализ и др. К качественным методикам относятся: относительный сравнительный анализ, распределительный анализ, индивидуальные опросы.

Все корректировки вносятся в процентном либо в денежном выражении в цену объекта-аналога. Корректировки вводятся со знаком «минус», если характеристика объекта-аналога лучше соответствующей характеристики оцениваемого объекта, со знаком «плюс», если характеристика объекта-аналога хуже соответствующей характеристики оцениваемого объекта.

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам).

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

11.1.1. Выбор объектов-аналогов

При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв. м. Согласно обычаям делового оборота, на рынке коммерческой недвижимости измерение стоимости зданий и помещений, предлагаемых к продаже, производится в рублях за 1 кв. м, в связи с чем, Оценщик отказывается от применения других единиц сравнения.

В результате анализа рынка Оценщик подобрал наиболее репрезентативную выборку из представленных к продаже объектов отвечающих требованию сопоставимости по следующим характеристикам: местоположение, назначение, площадь, площадь земельного участка, состояния отделки и здания в целом и т.д. Кроме того, Оценщик подбирал аналоги исходя из информации о том, что объект оценки, нежилое здание, назначение: административное.

Результаты представлены в таблице ниже.

Табл. 11.1

Описание объектов-аналогов административного назначения

Группы элементов сравнения	Характеристики объектов-аналогов	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	13 июня 2017	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.
Характеристики месторасположения	Адрес расположения	г. Москва, ул. Донская, д.7, стр.36	Москва, район Таганский, ул. Земляной Вал, 54С2 (внутри СК)	Москва, Малый Ивановский переулок, 7 с2 (внутри СК)	Москва, район Таганский, ул. Александра Солженицына, 23Ас8
	Удаленность от метро, м	10 мин п от ст м	10 мин п от ст м Таганская	10 м п от ст м Китай-город	7 мин п от ст м Таганская
	Ближайшее окружение	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения
Физические характеристики	Тип недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
	Площадь общая, кв. м	984,5	113	636	106
	Состояние зданий	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	Состояние отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
	Этаж	1,2	2	1	4
	Отдельный вход	нет	нет	нет	нет
Коммуникации	Водопровод, канализация, централизованное отопление, электроснабжение	Водопровод, канализация, централизованное отопление, электроснабжение	Водопровод, канализация, централизованное отопление, электроснабжение	Водопровод, канализация, централизованное отопление, электроснабжение	
Экономические характеристики	Назначение здания	Административное (особняк)	Административное (особняк)	Административное (особняк)	Административное (особняк)
Стоимостные характеристики	Цена предложения, с учетом НДС, руб./м кв.	-	172492	172373	172083
Источники информации	Ссылка на источник в сети Интернет	-	https://www.cian.ru/sale/commercial/159158883/	http://fortexgroup.ru/bc/maly-y-ivanovskiy-7-s2/	https://www.cian.ru/sale/commercial/157044368/

Источник: анализ рынка

11.1.2. Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества.

Табл. 11.2

Определение рыночной стоимости нежилого помещения в рамках сравнительного подхода

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
Цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	203 540	203 400	203 058
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	203 540	203 400	203 058
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	203 540	203 400	203 058
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка	-	-11,0%	-11,0%	-11,0%
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	13 июня 2017	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.
	Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	181 151	181 026	180 722
Характеристики месторасположения	Адрес расположения	г.Москва, ул.Донская, д.7, стр.36	Москва, район Таганский, ул. Земляной Вал, 54С2 (внутри СК)	Москва, Малый Ивановский переулок, 7 с2 (внутри СК)	Москва, район Таганский, ул. Александра Солженицына, 23Ас8
	Корректировка	-	-12%	-12%	0%
	Удаленность	10 мин п от ст м	10 мин п от ст м Таганская	10 м п от ст мКитай-город	7-10 мин п от ст м Таганская
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Ближайшее окружение	Жилая и коммерческая застройка	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения
Корректировка	-	-	0%	0%	0%

	Элементы группы	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	159 413	159 303	180 722
Физические характеристики (относительные)	Тип недвижимости	Встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Площадь общая, кв. м	984,5	113	636	106
	Корректировка	-	-23%	-5%	-24%
	Этаж	1,2	2	1	4
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Состояние зданий	Хорошее	хорошее	Хорошее	хорошее
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Состояние отделки	стандарт	стандартная	стандартная	стандартная
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Коммуникации	Водопровод, канализация, централизованное отопление, электроснабжение			
	Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	122 748	151 338	137 349
Экономические характеристики	Назначение	офисное	офисное	офисное	офисное
	Корректировка	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	122 748	151 338	137 349
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	34%	16%	35%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	в долях	-	2,94	6,25	2,86
Весовой коэффициент	[%]	-	24,398%	51,867%	23,734%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м/год]	-	29 948,06	78 494,48	32 598,41
Взвешенная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	141 041			
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС)	[руб.]	138 854 865			

Источник: расчеты оценщика

В рамках настоящего исследование значения суммарных корректировок превышает значение 30%, однако в виду того, что на рынке не представлены более подходящие аналоги, и, в частности, используемые являются наиболее репрезентативными по отношению к объекту оценки, Оценщик считает, что проведенные корректировки наиболее полно приблизили к характеристикам объекта оценки, и применение данных аналогов возможно.

11.1.3. Обоснование внесенных корректировок

Передаваемые права

Объем передаваемых прав объекта оценки и отобранных аналогов – право собственности.

Введение корректировки по данному параметру не требуется.

Корректировка на торг

Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в нашем случае – сумму предложения. 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.

Величина корректировки определялась на основе данных «Справочника расчетных данных» (СРД №20, 2017 год) под редакцией канд. техн. наук Яскевича Е.Е., согласно которому прием значение скидки на торг для офисной недвижимости в г. Москве составляет 11%.

Табл. 11.3

Значение скидки на торг по городам

Населенный пункт	Офисная недвижимость
Москва	Продажа
	10-12% (11%)

Источник: «Справочник расчетных данных» (СРД №20, 2017 год) под редакцией Яскевича Е.Е.

Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)

В рамках настоящего отчета анализ не проводился, так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

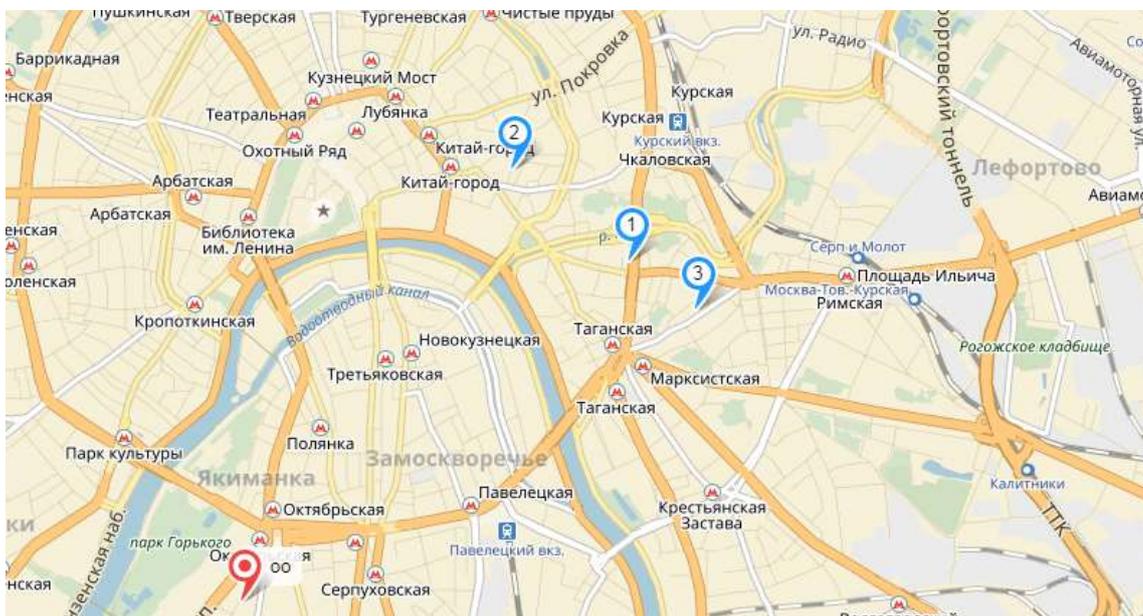
Корректировка на местоположение

Объект оценки и отобранные аналоги расположены в ЦАО г. Москвы.

Объект оценки и аналог №4 располагаются за пределами Садового Кольца, корректировка к объектам-аналогам №1 и №2 была определена Оценщиком, на основании данных «Обзора рынка офисной недвижимости 1 квартал 2017 года», предоставленных «Knight Frank» (<http://www.knightfrank.ru/research/results.aspx?typeid=research;isocodes=SG&view=grid>). Выдержка приведена ниже.

Рис. 11.1

Местоположение объекта оценки и аналогов на карте



Источник информации: <https://yandex.ru/map-constructor>

Табл. 11.4

Исходные данные для расчета корректировки на местоположение

Район	Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв.м./год (Класс В)
Бульварное Кольцо	24309
Садовое Кольцо	21379

Источник информации: <http://pfagroup.ru/>

Значение корректировки для объектов-аналогов №1 и №2 составляет (-)12%. ((21 379/24 39-1).

Корректировка на удаленность от станции метро

В данном случае корректировка не вносилась, так как рассматриваемый объект и аналоги имеют равную удаленность от станций метро.

Ближайшее окружение

Ближайшее окружение объекта оценки и отобранных аналогов – жилая и коммерческая застройка. Введение корректировки не требуется.

Тип объекта

Оцениваемый объект недвижимости и отобранные аналоги представляют собой нежилые помещения в здании типа особняка.

Введение поправки не требуется.

Корректировка на площадь

Площадь является одним из основных факторов, влияющих на стоимость объектов коммерческой недвижимости. Как правило, помещения большей площадью пользуются

меньшим спросом, соответственно, стоимость 1 кв. м таких помещений будет ниже, чем стоимость небольших помещений.

Корректировка на площадь была сделана на основании данных, представленных в "Справочнике оценщика недвижимости", том 2, "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", под редакцией Лейфера Л. А., 2016 г.

Корректирующие коэффициенты представлены в таблице ниже.

Табл. 11.5

Корректирующие коэффициенты на разницу в площади

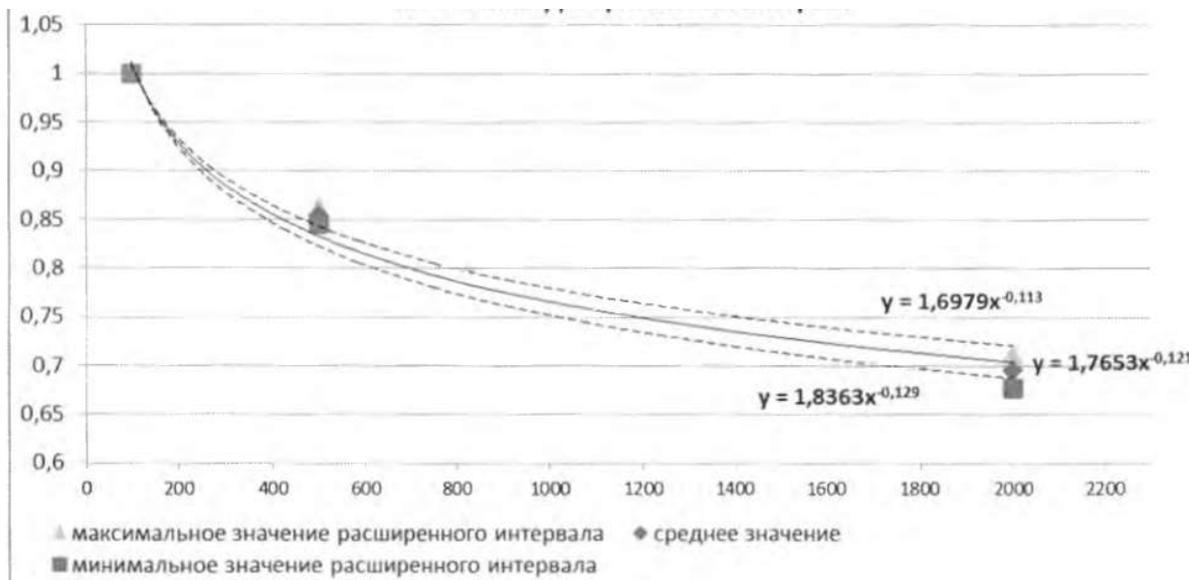
Площадь, кв. м	< 100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
< 100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,37	1,41	1,44
100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,26	1,32	1,34
250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л. А., 2016 г.

На основании данных таблицы была построена корреляционно-регрессионная зависимость.

Рис. 11.2

Зависимость удельной цены от площади объектов офисного назначения



Источник информации: Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л. А., 2016 г.

Таким образом, зависимость удельной цены объектов офисного назначения от площади следующая:

$$Y = 1,7653 * X^{-0,121}$$

Табл. 11.6

Расчет корректировки на площадь

Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	№ 1	№ 2	№ 3
Площадь, кв. м	984,5	113	636	106
Расчетное значение	0,766724638	0,996313533	0,808351429	1,004052707
Корректировка, %		-23%	-5%	-24%

Источник: расчеты Оценщика

Корректировка на этаж

В данном случае введение корректировки не требуется, так как рассматриваемый объект и аналоги располагаются на наземных этажах.

Корректировка на состояние здания

В ходе визуального осмотра объекта оценки, а также проведенного интервьюирования собственников объектов-аналогов было выявлено, что объекты находятся в хорошем состоянии.

Введение корректировки не требуется.

Корректировка на состояние отделки

Объект оценки и объекты-аналоги имеют стандартную отделку. Введение корректировки не требуется.

11.1.4. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода

Рыночная стоимость оцениваемого объекта, полученная на основе применения сравнительного подхода, по состоянию на 13 июня 2017 г. составляет:

Табл. 11.7

Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода

Наименование объекта оценки	Площадь	Адрес	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое помещение	984,5	г. Москва, ул. Донская, д. 7, стр. 3	138 854 865

Источник информации: расчеты Оценщика

11.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

11.2.1. Методология доходного подхода

Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода основана на предположении, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект. Расчет настоящей стоимости всех будущих доходов можно осуществить методом прямой капитализации или методом дисконтирования денежных потоков.

Метод капитализации дохода (прямой капитализации) наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Метод дисконтирования денежного потока более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, последовательность определения стоимости недвижимости на основе доходного подхода имеет следующий вид:

- прогнозирование будущих денежных потоков;
- капитализация будущих денежных потоков в настоящую стоимость.

В районе размещения объекта оценки прогнозируются плавно изменяющиеся с незначительным темпом роста доходы от сдачи помещения в аренду.

Поэтому при оценке рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода целесообразно использовать метод прямой капитализации.

В рамках метода прямой капитализации по расчетным моделям стоимость объекта недвижимости можно выразить формулой:

$$V = (NOI/Ro), \text{ (Формула 4)}$$

где:

V (C) – рыночная стоимость объекта оценки, полученная на основе доходного подхода, ден. ед.;

NOI (ЧОД) – чистый операционный доход;

Ro (Kk) – коэффициент капитализации.

Основные этапы оценки недвижимости методом капитализации дохода объекта недвижимости, обобщенно можно представить в следующем виде:

- Расчет потенциального валового дохода (*potential gross income* - PGI) (ПВД), генерируемый недвижимостью. ПВД представляет собой общий валовой доход от недвижимости при ее 100 % сдаче в аренду.

$$PGI = S \times Ca, \text{ (Формула 5)}$$

где:

S – площадь, сдаваемая в аренду, кв. м.;

Ca – арендная ставка за 1 кв. м.

Как правило, величина арендной ставки зависит от местоположения объекта, его физического состояния, наличия коммуникаций и т.д.

- Определение действительного валового дохода (эффективный валовой доход (*effective gross income* - EGI)) (ДВД) – доход от недвижимости с учетом уровня загрузки и потерь при сборе арендной платы.

$$EGI = PGI - \text{Потери. (Формула 6)}$$

Потери – потери от простоя помещения и неплатежей за аренду (коэффициент недозагрузки).

- Определение денежного потока, который впоследствии капитализируется с целью определения рыночной стоимости объекта. Это может быть чистый операционный доход (net operating income - NOI); чистая операционная прибыль; действительный валовой доход, очищенный от определенных расходов, связанных с объектом оценки и т.п.

Постоянные эксплуатационные расходы включают расходы на эксплуатацию, которые не зависят от степени занятости объекта арендаторами и учитываются непосредственным вводом в алгоритм абсолютных значений (FE).

Переменные эксплуатационные расходы включают расходы на эксплуатацию, которые связаны со степенью занятости объекта арендаторами и уровнем предоставляемых услуг (VE).

Расходы на замещение короткоживущих элементов предполагают эксплуатацию недвижимости на уровне, соответствующем нормативам и стандартам для данного типа недвижимости и определяются годовыми отчислениями на формирование резерва для замены быстроизнашиваемых элементов недвижимости (RR).

Чистый операционный доход (net operating income - NOI) (ЧОД) определяется как часть эффективного валового дохода, остающаяся после выплаты эксплуатационных расходов и рассчитывается по формуле:

$$NOI = EGI - (FE + VE + RR). \text{ (Формула 7)}$$

где:

NOI (ЧОД) – чистый операционный доход;

EGI (ДВД) – действительный (эффективный) валовой доход;

FE - постоянные эксплуатационные расходы;

VE - переменные эксплуатационные расходы;

RR - расходы на замещение.

- Определение коэффициента капитализации, применяемого для приведения годового чистого денежного потока объекта к единой сумме стоимости, отражающего норму дохода инвестора и прямо или косвенно учитывает риски, которым подвергаются средства, вложенные в объект недвижимости, и прогнозируемые темпы изменения стоимости объекта недвижимости.
- Расчет рыночной стоимости недвижимости путем деления годового денежного потока на коэффициент капитализации.

Так как в основе метода капитализации дохода по норме отдачи на капитал лежит принцип ожидания будущих выгод, то существенным моментом в оценке является четкое определение и классификация выгод от владения объектом недвижимости.

11.2.2. Определение величины потенциального валового дохода оцениваемого объекта

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

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

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

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

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

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

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

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

$$PGI = A \times S, \text{ (Формула 8)}$$

где:

A – рыночная ставка арендной платы с учетом НДС (годовая);

S – площадь, сдаваемая в аренду.

11.2.3. Расчет величины ставки арендной платы

Выбор объектов-аналогов

Для расчета текущей рыночной стоимости права аренды 1 кв. м площадей, оценщиком был проанализирован рынок аренды в районах, приближенных к объекту оценки.

Данные по предложениям аренды коммерческих площадей были взяты из баз данных агентств недвижимости. Объекты сравнения отбирались на основании критериев, аналогично, как и при сравнительном подходе.

Корректировки к аналогам вносились исходя из той же методики и рассуждений, что и при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, на базе проведенного анализа рынка.

Как показывает рынок, собственники особняков со схожим местоположением, состоянием здания и уровнем внутренней отделки помещений стремятся передать в аренду все здание. Выявленные объекты-аналоги помещения (блоки и отельные комнаты) со схожим местоположением (Гоголевский бульвар) имеют уровень отделки существенно ниже, чем у объекта оценки и соответственно находятся в иной ценовой категории.

Исходя из принципа наиболее финансово эффективного использования объекта оценки, Оценщик использовал в качестве аналогов отдельно стоящие здания, при этом арендная ставка с НДС и операционными расходами, не включает коммунальные платежи и эксплуатационные расходы, а также стоимость пользования прилегающим земельным участком.

В расчетах использовались объекты-аналоги с «пятном застройки», пользование прилегающим земельным участком, оформляется дополнительным договором аренды или переуступкой права уже существующей долгосрочной аренды.

Подробная характеристика подобранных объектов-аналогов приведена в таблице ниже.

Табл. 11.8

Описание объектов-аналогов офисного назначения

Группы элементов сравнения	Характеристики объектов-аналогов	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды
	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	13 июня 2017	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.
Характеристики мест расположения	Адрес расположения	г. Москва, ул. Донская, д.7, стр.36	Москва, район Басманный, Садовая-Черногрязская ул., 13/3	Москва, район Якиманка, ул. Большая Полянка, 15 (внутри СК)	Москва, район Якиманка, Ленинский просп., 11К2	Москва, район Якиманка, пер. Бродников, 7С2 (внутри СК)
	Ближайшая станция метро	до 10 мин п от ст м Октябрьская	10 мин от ст м Курская	10 мин от ст м Октябрьская	10 мин п от ст м Октябрьская	5 мин п от ст м Полянка
	Ближайшее окружение	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения
Физические характеристики	Тип недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
	Площадь общая, кв. м	984,5	144	190	210	170
	Этаж расположения	1,2	3	3	2	4
	Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	Состояние отделки	Стандартное	Стандартное	Стандартное	Стандартное	Стандартное
Экономические характеристики	Назначение	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
	Структура арендной ставки	Включает операционные расходы, без учета коммунальных платежей	Включает операционные расходы и КП	Включает операционные расходы, без учета коммунальных платежей	Включает операционные расходы, без учета коммунальных платежей	Включает операционные расходы и КП
Стоимостные характеристики	Ставка арендной платы (с учетом НДС), руб./кв. в год	-	28320	25 960	28 320	35 001
Источники информации	Ссылка на источник в сети Интернет	-	https://www.cian.ru/rent/commercial/159313610/	https://www.cian.ru/rent/commercial/159589284/	https://www.cian.ru/rent/commercial/159579354/	https://www.cian.ru/rent/commercial/159589336/

Источник: анализ рынка

Табл. 11.9

Расчет арендной ставки для офисных помещений

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Величина арендной ставки (с учетом НДС)	[руб./кв. м/год]	-	28 320	25 960	28 320	35 001
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	-	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	28 320	25 960	28 320	35 001
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	28 320	25 960	28 320	35 001
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка	-	-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	13 июня 2017	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	26 054	23 883	26 054	32 201
Характеристики месторасположения	Адрес расположения	г. Москва, ул. Донская, д.7, стр.36	Москва, район Басманный, Садовая-Черногрозская ул., 13/3	Москва, район Якиманка, ул. Большая Полянка, 15 (внутри СК)	Москва, район Якиманка, Ленинский просп., 11К2	ММосква, район Якиманка, пер. Бродников, 7С2 (внутри СК)
	Корректировка	-	0%	-12%	0%	-12%
	Ближайшая станция метро	до 10 мин п от ст м Октябрьская	10 мин от ст м Курская	10 мин от ст м Октябрьская	10 мин п от ст м Октябрьская	5 мин п от ст м Полянка
	Корректировка	-	0%	0%	0%	-6%
	Ближайшее окружение	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%	
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	26 054	21 017	26 054	26 637
	Площадь общая, кв. м	984,5	144	190	210	170
	Корректировка	-	-21%	-18%	-16%	-19%
	Этаж расположения	1,2	3	3	2	4
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
	Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	20 583	17 234	21 885	21 576
	Назначение	офисное	офисное	офисное	офисное	Офисное
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Экономические характеристики	Структура арендной ставки	Включает операционные расходы, без учета коммунальных платежей	Включает операционные расходы и КП	Включает операционные расходы, без учета коммунальных платежей и	Включает операционные расходы, без учета коммунальных платежей	Включает операционные расходы и КП
	Корректировка	0%	-17%	0%	0%	-17%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	17 084	17 234	21 885	17 908
Физические характеристики (абсолютные)	Состояние отделки	Стандартное	Стандартное	Стандартное	Стандартное	Стандартное
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	17 084	17 234	21 885	17 908
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	46%	38%	24%	62%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	в долях	-	2,17	2,63	4,17	1,61
Весовой коэффициент	[%]	-	20,510%	24,858%	39,414%	15,217%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м/год]	-	3 503,93	4 284,03	8 625,75	2 725,06
Величина арендной ставки (с учетом НДС)	[руб./кв. м/год]	-	19 139			
Величина арендной ставки (с учетом НДС)	[руб./кв. м/мес.]	-	1 595			

Источник: расчеты Оценщика

11.2.4. Обоснование внесенных корректировок

Передаваемые права

Объем передаваемых прав объекта оценки и отобранных аналогов – право временного владения и пользования. Введение корректировки по данному параметру не требуется.

Корректировка на торг

Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в нашем случае – сумму предложения. 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.

Величина корректировки определялась на основе данных «Справочника расчетных данных» (СРД №20, 2017 год) под редакцией канд. техн. наук Яскевича Е.Е., согласно которому прием значение скидки на торг для офисной недвижимости в г. Москве составляет 8%.

Табл. 11.10

Значение скидки на торг

Населенный пункт	Офисная недвижимость
Москва	Аренда
	7-9%
	(8%)

Источник: «Справочник расчетных данных» (СРД №20, 2017 год) под редакцией Яскевича Е.Е.

Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)

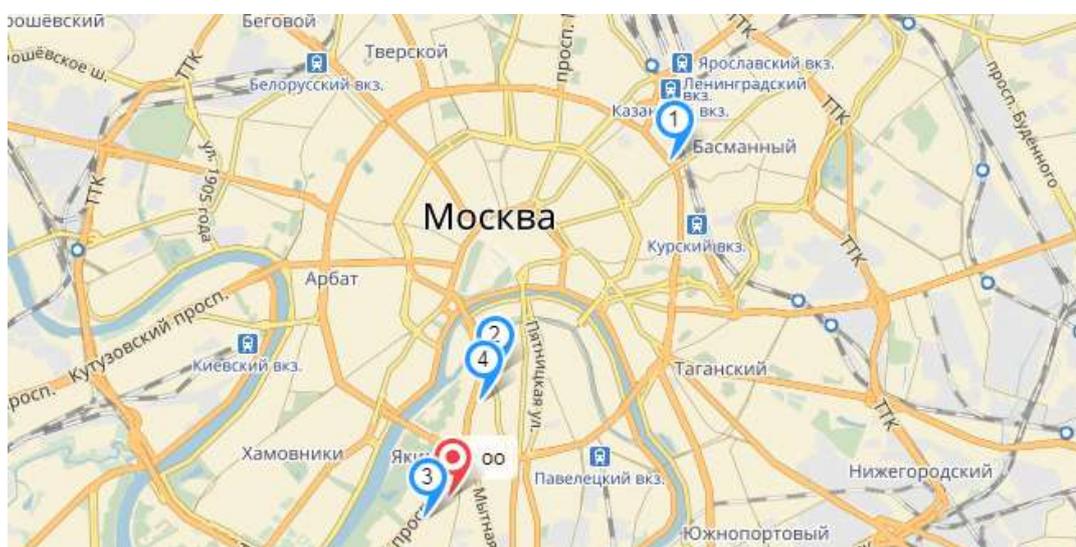
В рамках настоящего отчета анализ не проводился, так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Корректировка на местоположение

Объект оценки и отобранные аналоги расположены в ЦАО г. Москвы. Объект оценки расположен и аналоги №1 и №3 за Садовым Кольцом, объекты-аналоги №2 и №4 располагаются в пределах Садового кольца

Рис. 11.3

Местоположение объекта оценки и аналогов на карте



Источник информации: <https://yandex.ru/map-constructor>

Корректировка была определена Оценщиком, на основании данных «Обзора рынка офисной недвижимости 1 квартал 2017 года», предоставленных «Knight Frank» (<http://www.knightfrank.ru/research/results.aspx?typeid=research;isocodes=SG&view=grid>)

Выдержка приведена ниже.

Табл. 11.11

Исходные данные для расчета корректировки на местоположение

Район	Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв.м./год (Класс В)
Бульварное Кольцо	24309
Садовое Кольцо	21379

Источник информации: <http://pfagroup.ru/>

Значение корректировки для объектов-аналогов №2 и №4 составляет (-)12%. ((21 379/24 39-1).

Корректировка на удаленность от станции метро

Для расчета корректировки на удаленность от метро используется коэффициент, рассчитанный на основании отношения удельного показателя стоимости помещения, как наиболее наглядного отображающего данную зависимость.

В качестве исходных данных в части определения данной корректировки была проанализирована информация предложений о продаже объектов коммерческой недвижимости, а именно помещений свободного назначения, расположенных между Садовым кольцом и МКАД г. Москвы.

Вся информация получена из следующих баз данных:

[http://www.cian.ru/;](http://www.cian.ru/)

[http://realty.dmir.ru/.](http://realty.dmir.ru/)

Табл. 11.12

Поправка на удаленность от метро

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

Источник информации: <http://nokosnova.ru/wp-content/uploads/2016/07/korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-moscow.pdf>

Корректировка вводится в соответствии с данными из таблицы выше.

Ближайшее окружение

Ближайшее окружение объекта оценки и отобранных аналогов – жилая и коммерческая застройка. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на площадь

Площадь является одним из основных факторов, влияющих на стоимость объектов коммерческой недвижимости. Как правило, помещения большей площадью пользуются меньшим спросом, соответственно, стоимость 1 кв. м таких помещений будет ниже, чем стоимость небольших помещений.

Корректировка на площадь была введена на основании данных, представленных в "Справочнике оценщика недвижимости", том 2, "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", под редакцией Лейфера Л. А., 2016 г.

Корректирующие коэффициенты представлены в таблице ниже.

Табл. 11.13

Корректирующие коэффициенты на разницу в площади

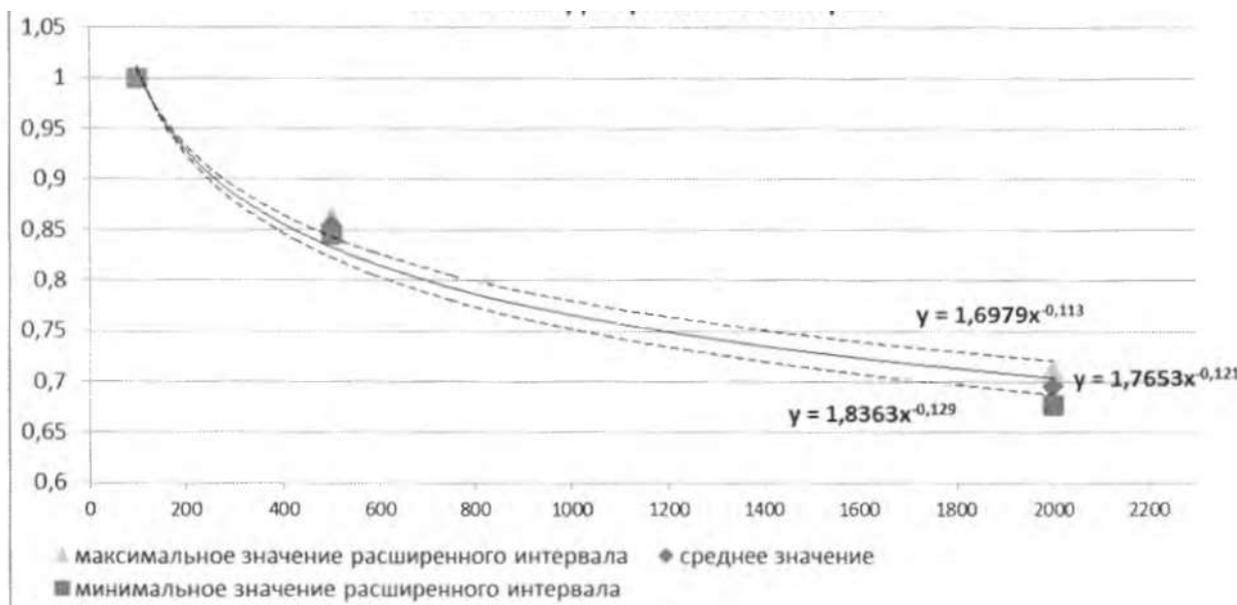
Площадь, кв. м	< 100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
< 100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,37	1,41	1,44
100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,26	1,32	1,34
250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л. А., 2016 г.

На основании данных таблицы была построена корреляционно-регрессионная зависимость.

Рис. 11.4

Зависимость удельной цены от площади объектов офисного назначения



Источник информации: Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л. А., 2016 г.

Таким образом, зависимость удельной цены объектов офисного назначения от площади следующая:

$$Y=1,7653 \cdot X^{-0,121}$$

Табл. 11.14

Расчет корректировки на площадь

Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Площадь, кв. м	984,5	144	190	210	170
Расчетное значение	0,77	0,97	0,94	0,92	0,95
Корректировка, %		-21%	-18%	-16%	-19%

Источник: расчеты Оценщика

Корректировка на этаж.

Введение корректировки не требуется, так как рассматриваемый объект и объекты-аналоги располагаются на наземных этажах.

Корректировка на состояние здания

Объект оценки и отобранные аналоги офисного назначения расположены в зданиях в хорошем состоянии, введение поправки не требуется.

Корректировка на состояние отделки

Объект оценки и объекты-аналоги имеют стандартную отделку. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на структуру арендной ставки

Объект оценки и объекты-аналоги №2 И №3 имеют схожую структуру арендной ставки, а именно включает операционные расходы и без учета коммунальных платежей. Корректировка для аналогов №1 И №4 была введена на основании данных, представленных в "Справочнике оценщика недвижимости", том 2, "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", под редакцией Лейфера Л. А., 2016 г.

Табл. 11.15

Корректировка на структуру арендной ставки

Наименование	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,20	1,16	1,24

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л. А., 2016 г.

Значение корректировки для объектов-аналогов №1 и №4 составляет (-)17% (1/1,2-1)

Расчет весовых коэффициентов

Весовые коэффициенты при расчете окончательного значения стоимости единицы площади оцениваемых объектов, определялись исходя из величины общей валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок. Оценщик исходил из того, что чем больше корректировок было применено для конкретного аналога, тем он больше отличается от оцениваемых объектов и тем ниже точность полученного результата.

На основании валовых корректировок вычислим вес для цены каждого объекта по формуле:

$$\text{Вес}_i = \frac{K_{\text{соотв.об.оц.}i}}{\sum K_{\text{соотв.об.оц.}}}, \text{ (Формула 9)}$$

$$K_{\text{соотв.об.оц.}i} = \frac{1}{P_{\text{совокуп.корреки.}i}}; \text{ (Формула 10)}$$

где:

Вес_i – вес i -ого аналога;

$K_{\text{соотв.об.оц.}i}$ – коэффициент соответствия объекту оценки i -ого аналога;

$P_{\text{совокуп.корреки.}i}$ – показатель совокупной корректировки i -ого объекта аналога.

11.2.5. Расчет величины чистого операционного дохода

Потенциальный валовой доход (ПВД) от оцениваемых помещений определяется путем умножения его арендопригодной площади ($S_{ар}$) на ставку арендной платы. ($\text{ПВД} = S_{ар} * \text{Ставка аренды}$).

В качестве арендопригодной площади было принято значение общей площади объекта равное 984,5 кв.м.

Расчет величины потенциального валового дохода приведен в таблице ниже

Табл. 11.16

Расчет величины потенциального валового дохода

Наименование	Единица измерения	г. Москва, ул. Донская, д. 7, стр. 3
Назначение объекта		Офисное
Арендопригодная площадь помещений:	кв. м	984,5
Арендная ставка, с учетом НДС	руб./кв. м/в месяц	1 595
Потенциальный валовый доход	руб./в год	18 843 330

Источник: расчеты Оценщика

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

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

Действительный валовой доход (ДВД) – это потенциальный валовой доход (ПВД) за вычетом потерь от недоиспользования площадей ($Ун$) и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

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

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

Процент недозагрузки вводился на основании данных «Справочника оценщика недвижимости», под редакцией Л. А. Лефера.

Табл. 11.17

Уровень недозагрузки коммерческой недвижимости

Класс объектов	Показатель, %
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов	12,3

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости», Том II, 2016 год, под редакцией Л. А. Лефера

Чистый операционный доход (ЧОД) равен действительному валовому доходу (ДВД) за вычетом операционных расходов ОР. ($\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}$)

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы на замещение короткоживущих элементов (капитальные резервы).

К условно-постоянным расходам относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг. Как правило, это арендная плата за землю, налоги на имущество, расходы на страхование.

К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы — это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности и т.д.

Расходы на замещение короткоживущих элементов (капитальные резервы)

В составе операционных расходов также учитываются расходы на замещение элементов улучшений с коротким сроком службы.

Величина операционных расходов (ОР) была принята на основании данных «Справочника оценщика недвижимости», 2016 год, под редакцией Л. А. Лефера.

Табл. 11.18

Процент операционных расходов

Класс объектов	Показатель
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов	17,9

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости», 2016 год, под редакцией Л. А. Лефера.

Расчет чистого операционного дохода (ЧОД) помещений представлен в таблице ниже (Табл. 11.19).

Табл. 11.19

Расчет величины чистого операционного дохода

Показатель	Нежилое помещение
Адрес	г. Москва, ул. Донская, д. 7, стр. 3
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб., с НДС	18 843 330
Уровень недозагрузки (Ун), %	12,3%
Потери от неиспользования помещений, руб./кв.м./год	2 317 730
Действительный валовый доход (ДВД), руб., с НДС	16 525 600
Операционные расходы (ОР), %	17,9%
Операционные расходы (ОР), руб.	3 372 956
Чистый операционный доход (ЧОД), руб., с НДС	13 152 644

Источник информации: расчеты Оценщика

11.2.6. Расчет коэффициента капитализации

Величина коэффициента капитализации отражает масштабы возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости и деятельностью данного объекта, и учитывает возможность альтернативных вложений капитала.

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

- методом кумулятивного построения;
- методом рыночной экстракции;
- методом связанных инвестиций или техника инвестиционной группы.

Оценщик использовал экспертный метод.

Коэффициент капитализации экспертным методом

Табл. 11.20

Коэффициент капитализации

Наименование	Значение
«Справочник оценщика недвижимости», 2016 год, под редакцией Л. А. Лефера.	12,1
«Обзора рынка недвижимости Москвы», подготовленным ГК «Конти»	10,30
Данные сайта https://zдание.info/	13
Среднее значение	11,8

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости», 2016 год, под редакцией Л. А. Лефера; <https://zдание.info/>; http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_apart_2016_q4.pdf, расчёты Оценщика

11.2.7. Расчёт рыночной стоимости в рамках доходного подхода

Метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость.

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$V = \frac{ЧОД_{об}}{R}, \quad (\text{Формула 11})$$

Табл. 11.21

Расчет рыночной стоимости объекта на основе доходного подхода

Наименование	Единица измерения	г. Москва, ул. Донская, д. 7, стр. 3 здание
Назначение	-	офисное
Арендопригодная площадь помещений:	кв. м	984,5
Арендная ставка, с учетом НДС	руб./кв. м/в месяц	1 595
Потенциальный валовый доход	руб./в год	18 843 330
Коэффициент экономического недоиспользования помещений	%	12,3%
Потери от недоиспользования помещений	руб./в год	2 317 730
Действительный валовый доход	руб./в год	16 525 600
Операционные расходы	%	17,9%
Операционные расходы	руб./в год	3 372 956
Чистый операционный доход от единого объекта недвижимости, с учетом НДС	руб./в год	13 152 644
Коэффициент капитализации	руб./в год	10,30%
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС	%	111 463 085

Источник: расчеты Оценщика

11.2.8. Заключение о рыночной стоимости объектов оценки на основе доходного подхода

В результате произведенных расчетов рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного, составляет:

Табл. 11.22

Результаты, полученные в рамках доходного подхода

Наименование	Адрес	Общая площадь объекта, кв. м	Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Донская, д. 7, стр. 3	984,5	111 463 085

Источник информации: расчеты Оценщика

12. СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

В предыдущих разделах Отчета были получены результаты оценки стоимости объектов оценки, исходя из анализа всей доступной информации, относящейся к рассматриваемым объектам. Применяя подходы к оценке стоимости объектов оценки, были получены следующие результаты:

Табл. 12.1

Результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки, полученные различными подходами

Наименование	Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода	Весовой коэффициент	Стоимость, полученная в рамках доходного подхода	Весовой коэффициент	Стоимость, полученная в рамках затратного подхода,	Весовой коэффициент	Рыночная стоимость объекта, НДС не облагается ¹ ,
Нежилое помещение, общая площадь 984,5 кв. м,, адрес объекта: г. Москва, ул. Донская, д. 7, стр. 3	138 854 865	0,5	111 463 085	0,5	не применялся	-	125 158 975

Источник: расчеты Оценщика

¹ С 01.01.2015 операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС (пп. 15 пункта 2 статьи 146 НК РФ)

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.
- ✓ Метод экспертной квалиметрии основан на количественной оценке такого качественного показателя, как надёжность отдельных результатов, полученных тремя подходами — доходным, затратным и сравнительным. Основанием для определения степени надёжности 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 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.

Основываясь на использовании общепринятых подходов к оценке рыночной стоимости объекта оценки, Оценщиком получены результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки как с учетом количественного, так и качественного их значения.

В общем случае при итоговом согласовании результатов оценки каждому из результатов, полученных различными подходами, придается своя весовая характеристика.

Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как функциональное назначение оцениваемого объекта; цель оценки; используемое при определении стоимости количество и качество данных, подкрепляющих каждый подход.

При расчете рыночной стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов.

При присвоении весов каждому подходу во внимание принимаются следующие факторы:

- учет влияния рыночной ситуации в примененном подходе;
- учет основных специфических особенностей объекта оценки в подходе (местоположение, уникальность, возраст, размер, качество строительства и эксплуатации и т. п.);
- наличие достоверной исходной информации в примененном подходе;
- отсутствие грубых допущений в примененном подходе;
- адекватность примененного подхода (степень соответствия полученной величины стоимости понятию рыночной стоимости);
- наличие учета рисков;
- степень общего доверия к примененному в оценке подходу.

Для определения рыночной стоимости земельного участка использовался только сравнительный подход, вес которого составляет 100%. Для определения стоимости трансформаторной подстанции использовался только затратный подход, вес которого составляет 100%. Расчет весовых коэффициентов для административного здания приведен в таблице ниже.

Табл. 12.2

Коэффициенты присвоения результатов

Критерий	Подход/Баллы		
	Затратный	Доходный	Сравнительный
Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ	Не применялся	4	4
Способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения	Не применялся	5	5
Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)	Не применялся	5	5
Способность метода в конкретном случае учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объектов, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки и т.д.	Не применялся	4	4
Общее количество баллов	Не применялся	18	18
Итоговые весовые коэффициенты	Не применялся	0,5	0,5
Итоговые весовые коэффициенты с учетом округления	Не применялся	0,50	0,50

Источник: расчеты Оценщика

Табл. 12.3

Итоговое заключение о стоимости объекта оценки

Наименование	Площадь	Адрес	Рыночная стоимость объекта, НДС не облагается ⁸ , руб., округленно
Нежилое помещение	984,5	г. Москва, ул. Донская, д. 7, стр. 3	125 159 000

Источник информации: расчеты Оценщика

⁸ С 01.01.2015 операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС (пп. 15 пункта 2 статьи 146 НК РФ)

13. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

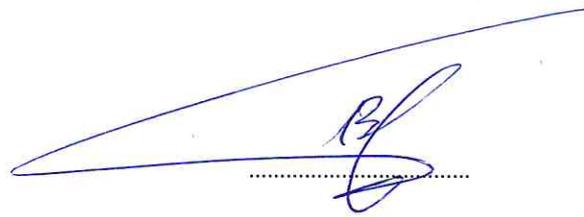
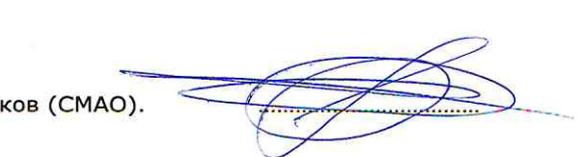
Подписавшие данный отчет оценщики настоящим удостоверяют, что:

- Все данные, представленные в Отчете, изложены верно и соответствуют действительности.
- Приведенные в Отчете анализ, мнения и заключения ограничиваются только оговоренными предпосылками и ограничительными условиями, являющимися частью Отчета, и являются непредвзятым профессиональным анализом, мнением и заключением.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни будущей заинтересованности в оцениваемой собственности, а так же не имеет личных предубеждений относительно всех участвующих сторон.
- Величина вознаграждения Оценщика никак не связана действиями или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений и заключений, содержащихся в отчете, или полученных при его использовании.
- В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало Оценщику сколько-нибудь существенной помощи.
- У оценщиков, подписавших данный отчет, не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему причастность. Оценщики выступали в качестве беспристрастных консультантов.
- С учетом опыта оценщиков, удостоверяем, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.
- В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало Оценщику сколько-нибудь существенной помощи.
- Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.
- Настоящая оценка была произведена в соответствии с:
 - ✓ Федеральным законом от 29.07.1998г «Об оценочной деятельности в РФ», № 135-ФЗ, №143-ФЗ;
 - ✓ Стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации оценщиков Свободный Оценочный Департамент» (НП СРО «СВОД»);
 - ✓ Стандартами и правилами НП «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»;
 - ✓ профессиональной практикой и указанной ниже справочной и профессиональной литературой.
- Расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной рыночной стоимости объекта, оцениваемого в настоящем отчете.
- Задание на оценку не основывалось на требовании получения определенного результата; все лица, участвовавшие в подготовке настоящего отчета и оказавшие профессиональное содействие в оценке, указаны ниже.

Квалификация непосредственного исполнителя подтверждена соответствующими документами, приложенными к настоящему отчету (Приложение).

Дипломированный оценщик,
Громченко В.Б.
(диплом ПП-I №865676),
член Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
«Свободный Оценочный Департамент»,
реестровый номер 0014 от 20.05.2013 г.

Дипломированный оценщик,
Бондарев С.В.
(диплом ПП № 711003)
Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО).
Номер по реестру 1745 от 1 февраля 2008 г.

14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

14.1. Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ. Ч . I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., №135-ФЗ в редакции от 01.01.2017 г.
3. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 29 июля .2006 г. №157-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. 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 25.09.2014 N 611)
8. Международные стандарты оценки МСО 2007 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО)
9. Международные стандарты оценки МСО 2007 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО).
10. Стандарты и правила Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (ОПЭО);
11. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации оценщиков Свободный Оценочный Департамент» (НП СРО «СВОД»).

14.2. Справочная литература

1. Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости. — М.: РУТИ, 1995.
2. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
3. Internet-ресурсы.

14.3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2006.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГУ, 1997. – 442 с.

-
6. Фридман Д, Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
 12. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.

15. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

Приложение 1. Копии документов, подтверждающих правомочие проведения оценки

АО «НАЦИОНАЛЬНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ ТАТАРСТАН»

Юридический адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Чуйкова, д.2/б

Банковские реквизиты: р/с: 40702810700020000507 в «Ак Барс» Банке, БИК 049205805

Телефон: (843) 2721-521 Факс: (843) 519-35-50 Электронная почта: info@nasc.ru

ПОЛИС

СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ

№ 0603 061288

Серия ПООЦ

АО «Национальная страховая компания ТАТАРСТАН» (далее - Страховщик) и ООО «Инвест Проект» (далее - Страхователь) в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» в редакции от 06.06.2006 г. заключили договор страхования № 243 Серия ПООЦ от 02 сентября 2016 г.

1. Страхователь: ООО «Инвест Проект». Адрес юридический: Московская область, Ногинский район,

г. Электростань, ул. Школьная, д. 38, оф. 2. Адрес фактический: 107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77 стр. 1
 ИНН 5031064998 КПП 503101001

р/с: 40702810303600141031 в ПАО Банк Возрождение, и/р/с: 30101810900000000181 БИК 044525181

2. Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности

3. Страховой случай: возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непредвиденных ошибок, упущений (которыми по настоящему Договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Ущерб, причиненный оценщиком в период действия договора страхования ответственности, подлежит возмещению в течение срока исковой давности (3 года). Факт причинения вреда Выгодоприобретателю устанавливается судом, арбитражным судом или третейским судом.

4. Потребители услуг Оценщика: третьи лица с которыми Страхователь заключил договор об оценке.

5. Страховая сумма (лимит возмещения): **560 000 000,00** (Пятьсот шестьдесят миллионов) рублей

в т.ч. по одному страховому случаю: **560 000 000,00** (Пятьсот шестьдесят миллионов) рублей

6. Франшиза отсутствует.

7. Страховая премия к уплате: **146 750,00** (Сто сорок шесть тысяч семьсот пятьдесят рублей 00 копеек) рублей.

Порядок уплаты: безналичным перечислением: первый взнос до "07" сентября 2016 г. в размере 65 000,00

(Шестидесяти пять тысяч) рублей, второй взнос - до "25" декабря 2016 г. в размере 40 000,00 (Сорок тысяч)

рублей, третий взнос до «31» мая 2017 г. в размере 41 750,00 (Сорок одна тысяча семьсот пятьдесят) рублей.

Уплатежно "07" сентября 2016 г. в размере: 65 000,00 (Шестидесяти пять тысяч) рублей и/л. поручение № 505.

8. Срок действия договора с "02" октября 2016 г. по "01" октября 2017 г.

9. Иные условия и отговорки: ретроактивный период с 22 июля 2014 г.

10. Договор может быть изменен и прекращен в соответствии с условиями, изложенными в Правилах страхования.

11. Завдання в страховании профессиональной ответственности оценщиков от "02" сентября 2016 г. и Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков являются неотъемлемыми частями настоящего договора страхования.

12. Полное наименование Полиса 0603 049719 ПООЦ на основании Договора страхования № 2 от 18.04.2017

Страхователь: (А.Н. Турьян)

Страховщик: (Л.П. Фомина /

С правилами страхования ознакомлен и одобрен. Правила страхования получил.

С.В. Гончаров)

"18" апреля 2017 г.

"18" апреля 2017 г.

М.П.

М.П.

Полос выдан: "18" апреля 2017 г. в г. Москва





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
 САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
 «СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»
 Регистрационный номер №0014 в ЕГР СРО от «20» мая 2013г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«27» января 2015г.

Дата выдачи свидетельства

№598

Номер свидетельства

Специалист-оценщик

ГРОМЧЕНКО ВЛАДИМИР БОРИСОВИЧ

Московская область, г. Москва
 Паспорт 46 06 №187488 выдан Реутовским ГОВД Московской области 30.03.2004г.

является членом Некоммерческого партнерства
 саморегулируемой организации
 «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на
 осуществление оценочной деятельности на территории
 Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД»



А.В. Лебедев

*В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД»
 по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, а/я 112, тел. (343) 389-87-38*

Настоящий Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя и подтверждения условий "Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Громченко Владимир Борисович
Адрес регистрации и/или ИНН: 111555 г. Москва, ул. Молостовых, д. 11, корп. 2, кв. 341

Объект страхования:

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

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по настоящему Полису страхования.

Страховой случай: установленный вступившим в законную силу решением суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

В случае наступления страхового случая, Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением суда, но не более размера страховой суммы по настоящему Полису.

Страховым случаем в рамках п. 3.1.3 Правил страхования является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Полису страхования, при условии что:

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

Оценочная деятельность: профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 300000000 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия настоящего Полиса.

Лимит ответственности по одному страховому случаю и Франшиза не установлены.

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в настоящем Полисе.

Страховая премия: 14500 руб. (Четырнадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек).

Подлежит оплате Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в соответствии со Счетом №0991R/776/F0497/6 от 29 декабря 2016 г.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия настоящего Полиса (Период страхования):

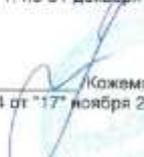
Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2017 г. и действует по 24 часа 00 минут 31 декабря 2017 г. включительно.

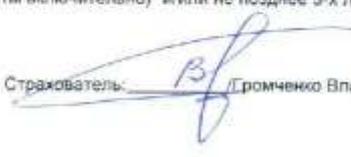
По настоящему Полису страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие с 1 января 2017 г. по 31 декабря 2017 г.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в период с 1 января 2017 г. по 31 декабря 2017 г. (обе даты включительно);

- Страхователю предъявлены претензии или иски о возмещении причиненного ущерба в период с 1 января 2017 г. по 31 декабря 2017 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Полиса.

Страховщик:  Кожемякин А.А./
 Дов. №9287/14 от "17" ноября 2014 г.

Страхователь:  Громченко Владимир Борисович/

Полис (первичный/продлонгация):
 Первичный

Место и дата выдачи Полиса:
 г. Москва, 29 декабря 2016 г.

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

 Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

01 февраля 2008 года
дата включения в реестр

1745
№ согласно реестру

Бондарев Сергей Владимирович

паспорт 4602 530896, выдан 3 ОВД Мытищинского УВД
Московской обл. 19.03.2002 г., код подразделения 503-052,
зарегистрирован: г. Москва, ул. Щербаковская, д. 57/20, кв. 72

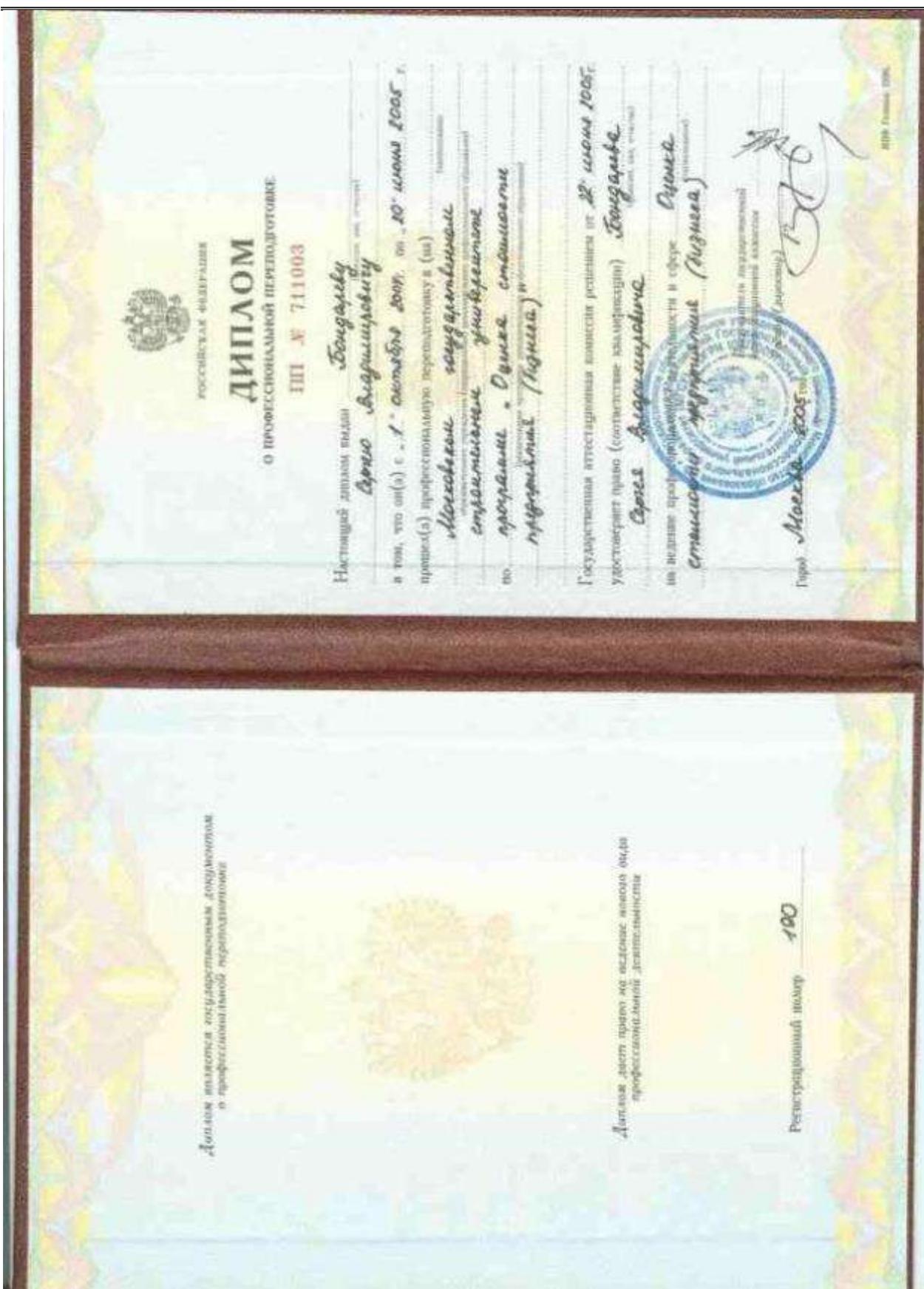
является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Генеральный директор
НП «СМАОс»



Н.Н.Бабичева

СМАОС



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Сергею Богдарьву
и том, что он(а) с 15 июля 2008 г. по 7 июля 2008 г.
повысил(а) свою квалификацию в (на) Московской государственной строительной академии
по направлению Высшая квалификация

в объеме 108 часов

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

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	44	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый квалификационный экзамен	4	отлично

Принес(а) нет
выполн(а) нет

Рейтинг (директор) Богдарьв
Секретарь Уваров

г/р Москва год 2008

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 499
15.07.2008 г.

Настоящий Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий "Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Бондарев Сергей Владимирович
Адрес регистрации и/или ИНН: г. Москва, ул. Щербаковская, д. 57/20, кв. 72

Объект страхования:

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

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по настоящему Полису страхования.

Страховой случай: установленный вступившим в законную силу решением суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

В случае наступления страхового случая, Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением суда, но не более размера страховой суммы по настоящему Полису.

Страховым случаем в рамках п. 3.1.3 Правил страхования является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Полису страхования, при условии что:

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

Оценочная деятельность: профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 30000000 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия настоящего Полиса.

Лимит ответственности на один страховой случай: 30000000 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в настоящем Полисе.

Франшиза не установлена

Страховая премия: 14500 руб. (Четырнадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек).

Подлежит оплате Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в соответствии со Счетом №0991R/776/F0304/6 от 2 сентября 2016 г.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия настоящего Полиса (Период страхования):

Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 3 октября 2016 г. и действует по 24 часа 00 минут 2 октября 2017 г. включительно.

По настоящему Полису страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие с 3 октября 2016 г. по 2 октября 2017 г.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в период с 3 октября 2016 г. по 2 октября 2017 г. (обе даты включительно);

- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в период с 3 октября 2016 г. по 2 октября 2017 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Полиса.

Страховщик: /Кожемьякин А.А./
 Дов. №9287/14 от 17 ноября 2014 г.

Страхователь: /Бондарев Сергей Владимирович/

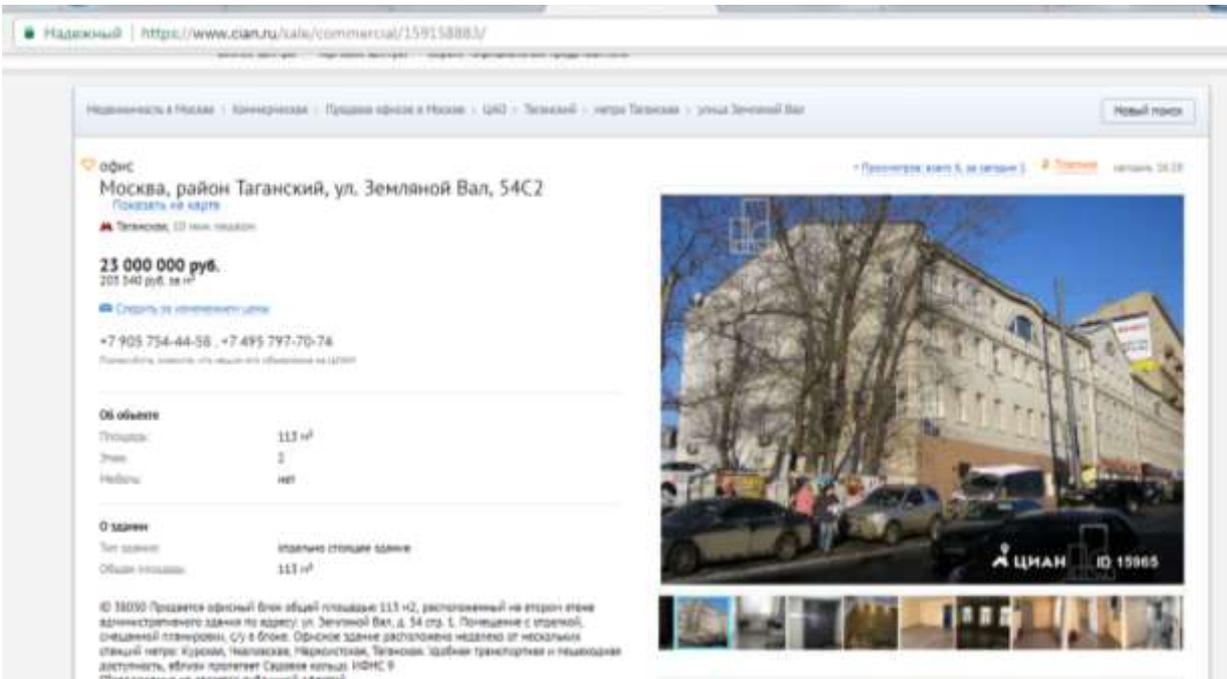
Полис (первичный/продлонгация):
Первичный

Место и дата выдачи Полиса:
 г. Москва, 2 сентября 2016 г.

Приложение 2. Документы информационно-аналитического характера

Сравнительный подход

АНАЛОГ №1



Надежный | <https://www.cian.ru/sale/commercial/15915888/>

Недвижимость в Москве | Коммерческая | Продажа офисов в Москве | ЦПО - Таганский | метро Таганская | улица Земляной Вал

офис
 Москва, район Таганский, ул. Земляной Вал, 54С2
 Показать на карте

23 000 000 руб.
 203 340 руб. за м²

+7 905 754-44-58 . +7 495 797-70-74

Об объекте

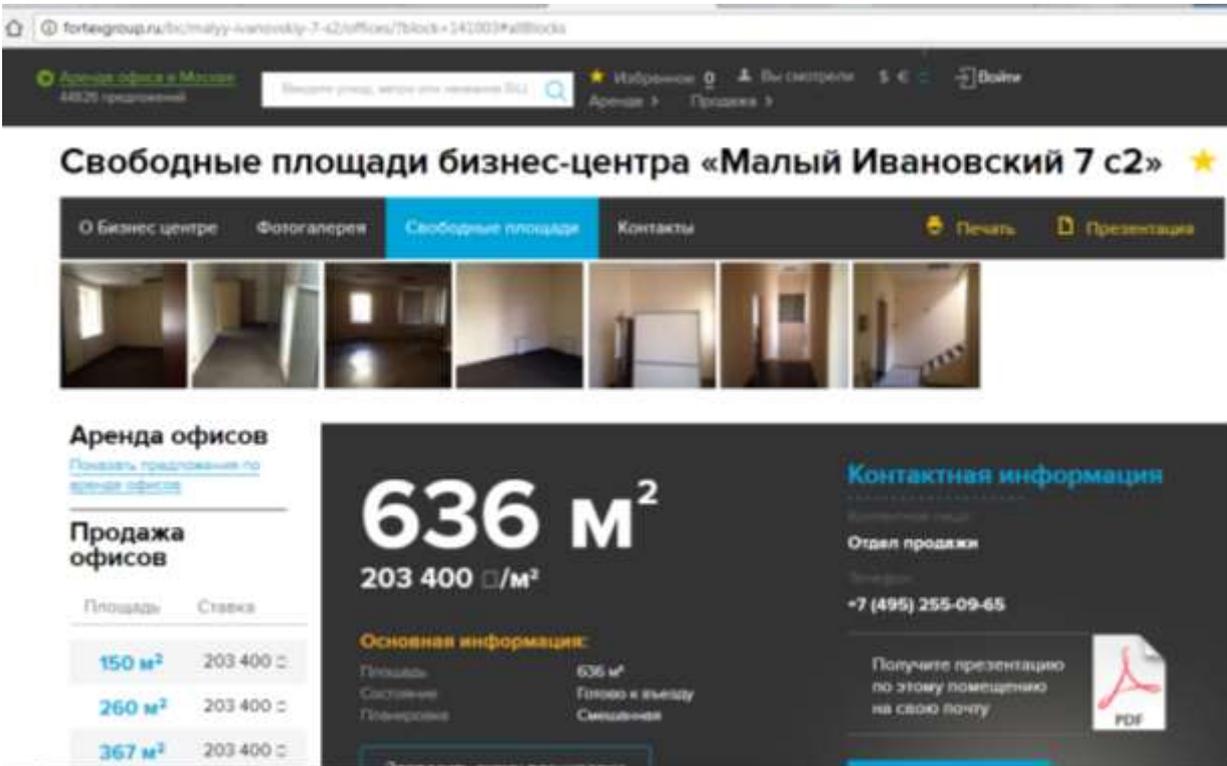
Площадь:	113 м²
Этаж:	3
Наполь:	нет

О здании

Тип здания:	отдельно стоящее здание
Общая площадь:	113 м²

№ 38030 Продается офисный блок общей площадью 113 м², расположенный на втором этаже административного здания по адресу: ул. Земляной Вал, д. 54 стр. 1. Помещение с отдельной инженерной планировкой, с/у в блоке. Офисное здание расположено недалеко от нескольких станций метро: Курская, Тагановская, Таганская, Таганская. Удобная транспортная и пешеходная доступность, вблизи протекает Садовое кольцо ИОНС 9. *Получение не является публичной офертой.

АНАЛОГ №2



fortegroup.ru/biz/malyi-ivanovskiy-7-c2/office/7block-341003#allblocks

Аренда офиса в Москве
 44020 предложений

Свободные площади бизнес-центра «Малый Ивановский 7 с2»

О Бизнес центре | Фотогалерея | Свободные площади | Контакты

Печать | Презентация

Аренда офисов
 Показать предложения по площади офиса

Продажа офисов

Площадь	Ставка
150 м²	203 400 €
260 м²	203 400 €
367 м²	203 400 €

636 м²
 203 400 €/м²

Основная информация:

Площадь	636 м²
Состояние	Готово к въезду
Планировка	Смешанная

Контактная информация

Отдел продаж

Телефон:

-7 (495) 255-09-65

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

PDF

fortexgroup.ru/bc/malyy-ivanovskiy-7-s2/

Аренда офиса в Москве
44126 предложений

Введите улицу, метро или название БЦ

Избранное 0 Вы смотрели 2 Войти
Аренда > Продажа >

Бизнес-центр «Малый Ивановский 7 с2» ★

О Бизнес центре

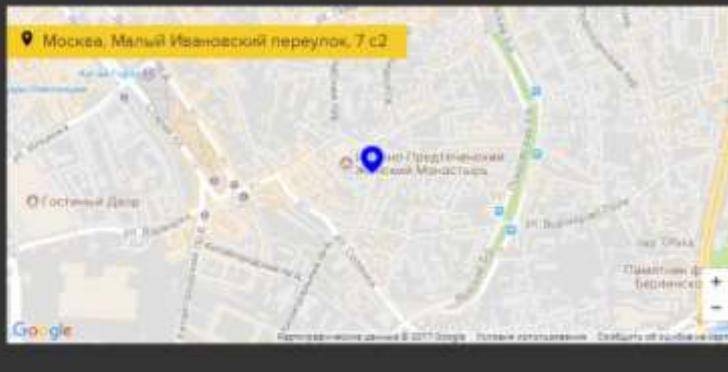
Фотогалерея

Свободные площади

Контакты

Печать

Презентация



Аналог №3

Надомный | <https://www.dian.ru/sale/commercial/157044368/>

офис

Москва, район Таганский, ул. Александра Солженицына, 23Ас8 [Показать на карте](#)

Таганская, 7 мин. пешком

430 405 – 25 000 000 \$
4 061 \$ за м², включая НДС

[Следить за изменением цены](#)

+7 495 151-90-45
Показывать, скрывать, что такое это объявление на сайте

Об объекте	
Площадь:	106 - 6 157 м²
Этаж:	4 из 4
Помещение:	свободно
Планировка:	открытая
Состояние:	офисная отделка

О здании	
Вид постройки:	2009
Тип здания:	офисное
Класс:	B+
Общая площадь:	6 157,1 м²

Объект находится в ЦАО, на улице Александра Солженицына. Вблизи Садового кольца, удобное месторасположение. От станций метро Таганская и Нарисковская пешком 5-7 минут.

ЦИАН ID 9500578

БЦ на Нижегородской
БЦ на Нижегородской ул. Площадь 2,1 кв. 7 этажей
Тел.: +495 104 67 24

Доходный подход

Аналог №1

офис | <https://www.cian.ru/rent/commercial/159313610/>

офис
 Москва, район Басманный, Садовая-Черногрозская ул., 13/3 [Показать на карте](#)
 Красные ворота, 9 мин. пешком
 Курокв, 11 мин. пешком

288 000 руб. в месяц
 24 000 руб. за м² в год, включая коммунальные платежи, операционные расходы

[Смотреть за изменениями цены](#)

+7 929 665-58-09, +7 926 483-86-12
 Пожалуйста, помните, что вы видите объявление на сайте

Предлагаю:	1 мес
Тип здания:	приточка
Срок аренды:	длительный
Адресные комментарии:	28

Об объекте

Площадь:	144 м ²
Этаж:	3 из 4
Помещение:	свободно
Планировка:	свободная
Состояние:	офисная отделка
Мебель:	нет
Доступ:	свободный
Парковка:	наличная
Стоимость:	3 000 руб./мес

О здании

Тип здания:	здание
Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Величина:	приточка




ИЖК «LIFE» Бизнес-центр с садом
 Сдается для ТП на территории недвижимости! Предложение ограничено!
 Надежный застройщик!
 Тел. +795-641-35-35

БЦ на Нижегородской
 БЦ на Нижегородской ул. Площадь 21 кв. 3 этажи, 7 комнат.
 Тел. +795-104-67-04

Надежный | <https://www.cian.ru/rent/commercial/159313610/>

офис 288 000 руб. в месяц Офис Лид

[Об объекте](#) [На карте](#) [Похожие предложения](#) [Позвонить застройщику](#)

Тип здания:	здание
Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Величина:	приточка
Кандидирование:	центральное
Отделка:	центральная
Система кондиционирования:	отдельная

Инфраструктура

- аптека
- банк
- кафе
- мини-маркет
- отделение банка
- ресторан
- супермаркет
- центральный район

БЕЗ КОММССОН! ОТ СОБСТВЕННИКА! Вашему вниманию предлагается отличный блок в пешей доступности от 2-х станций метро - Красные ворота и Курокв, вся конфигурация: зона разделения (панорамные окна + 4 кабинета (включая серверную и приточку)). В помещении подвесные потолки типа Armstrong со встроенными светильниками, полы кафельные или ламинат, стены гипсокартон, окна стеклопакеты. Удобный выезд на Садовое кольцо и ТТК. Здание отличается своей презентабельной внешней отделкой и фасадом, располагается на зеленой территории, есть зеленая парковка. Действует система видеонаблюдения и контроля доступа. Интернет-провайдер компании "Видеонет", доступ по выделенному каналу. Режим работы здания с 7:00 до 22:00. В стоимость аренды входит КС и эксплуатация, отдельно интернет и телефония, действует УСН. Предоставляется аренда, адрес по ИОИС 1. Заинтересованы, оперативный показ гарантируем!
 сайт: <https://www.cian.ru/rent/commercial/159313610/>



БЦ на Нижегородской
 БЦ на Нижегородской ул. Площадь 21 кв. 3 этажи, 7 комнат.
 Тел. +795-104-67-04

Аналог №2

Надежный | <https://www.dan.ru/rent/commercial/159589284/>

офис + Просмотреть фото 4, на странице 3 **Платное** вчера, 09:24

Москва, район Якиманка, ул. Большая Полянка, 15
 Показать на карте
 Як. Полянка, 1 мин. пешком

348 333 - 348 333 руб. в месяц
 22 000 руб. за м² в год, НДС не включен

[Смотреть за изменением цены](#)

+7 495 640-62-04
 Показать фото, описание, фотогалерею этого объявления на сайте

Тип аренды:	проект
Срок аренды:	длительный

Об объекте

Площадь:	190 - 190 м²
Этаж:	3 из 3
Состояние:	офисная отделка
Период:	наземный
Количество мест:	3
Стоимость:	3 500 руб./мес

О здании

Тип здания:	особняк
Класс:	B-
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	местное




ИЖК «LIFE-Ботанический сад» РЕГИСТРАЦИЯ
 Скидка до 5% на торговую недвижимость! Предложение ограничено!
 Надёжный застройщик!
 Тел.: 3495 642-25-25

Надежный | <https://www.dan.ru/rent/commercial/159589284/>

офис **348 333 - 348 333 руб. в месяц** **ILM Advisors**
[Платное](#) [Показать фотогалерею](#)

Об объекте [На карте](#)

Этаж:	3 из 3
Состояние:	офисная отделка
Период:	наземный
Количество мест:	3
Стоимость:	3 500 руб./мес

О здании

Тип здания:	особняк
Класс:	B-
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	местное

Офис в аренду 190 метров, 3-этажное административное здание общей площадью 750 кв. м. Коридорно-кабинетное планировка помещений. Имеется большая прилегающая территория с парковкой. Расположение в центре города, на первой линии ул.Большая Полянка. Операционные расходы и коммунальные платежи не включены в стоимость. №: 5695




ИЖК «LIFE-Ботанический сад» РЕГИСТРАЦИЯ
 Скидка до 5% на торговую недвижимость! Предложение ограничено!
 Надёжный застройщик!
 Тел.: 3495 642-25-25

ВС на Министровской РЕГИСТРАЦИЯ
 ВС на Министровской ул. Площадь 22 кв. 3 этажная, 7 этжей.
 Тел.: 3495 204-67-24

ILM Advisors (ИЖК)
 +7 495 640-62-04
 Показать фото, описание, фотогалерею этого объявления на сайте

Аналог №3

Надежный | <https://www.cian.ru/item/commercial/159579354/>

Цены на квартиры | База данных по куп | МинФин РФ, облик | Сведения о городе | Публичная кадастр | Как восстановить сл | Принтеры — СUPS

офис

Москва, район Якиманка, Ленинский просп., 11К2
 Показать на карте

Октябрьская, 7 мин. пешком

420 000 руб. в месяц
 24 000 руб. за м² в год, включая операционные расходы

Следить за изменением цены

+7 495 228-53-74
 Показать больше вариантов, что лучше это объявление на ЦИАН

Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный

Об объекте	
Площадь:	110 м ²
Этаж:	2 из 3
Планировка:	кабинетная

О здании	
Тип здания:	особняк
Общая площадь:	110 м ²
Отопление:	центральное

БЕЗ КОМИССИИ! Особняк. Сдается под офис блок (11 кабинет, с/у) на 2-м этаже площадью 210 кв.м. Стандартная офисная отделка. Договор аренды офиса в рубль. УСН. Ленинский проспект, д. 11 к2, 7 минут пешком от метро Октябрьская. ЛОТ 124414




ЦИАН ID 484230

БЦ на Нижегородской

Аналог №4

Надежный | <https://www.cian.ru/vant/commercial/159589336/>

офис
Москва, район Якиманка, пер. Бродников, 7С2
Показать на карте
м. Полена, 1 мин. пешком

420 198 – 420 198 руб. в месяц
29 662 руб. за м² в год, НДС не вносится

Следить за изменениями цены

+7 495 648-62-64
Позвоните, чтобы узнать больше об объекте на ЦИАН

Тип аренды: **прямая**
Срок аренды: **длительный**

Об объекте
Площадь: 170 – 170 м²
Этаж: 4 из 4
Состояние: **офисная отделка**
Парковка: **подземная**
Количество мест: 4
Стоимость: 18 000 руб./мес.

О здании
Тип здания: **особняк**
Класс: **В+**
Категория: **действующий**
Величина: **средняя**
Локализация: **центральная**

Офис в аренду 170 метров. Особняк удобно расположен в историческом центре Москвы, в районе Вязники. Удобная транспортная доступность на улице Большая Вязовка и Большой Полена и удобный выезд к Садовому кольцу. Станция метро Полена расположена в 5 минутах ходьбы от особняка. 5-этажный офисный особняк с подвалом и мансардой. Общая площадь 160 кв. м. Старая планировка. Развитая инфраструктура, фитнес-центр с бассейном, магазины. Особняк расположен в историческом центре Москвы, в районе Вязовки. Непосредственный доступ на ул. Бол. Вязовка и Бол. Полена. Удобный доступ к Садовому кольцу и другим частям города. Стоимость указана без НДС. Определенные расходы и коммунальные платежи включены в



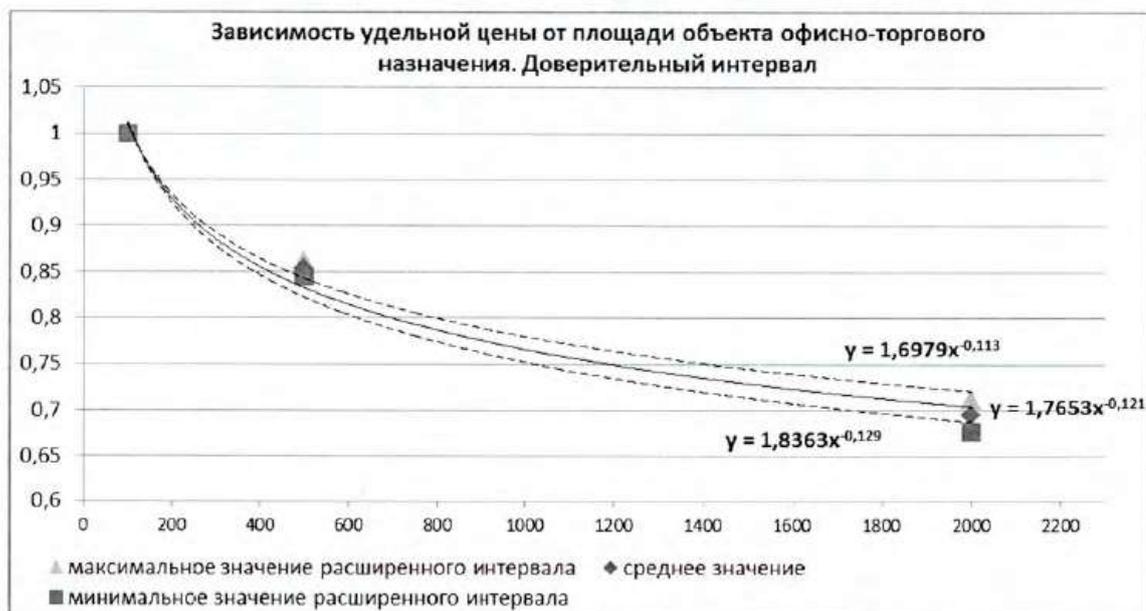

Вид на Новоторожский
Вид на Новоторожский от Площади 23 кв. 3 строения, 7 этажей.
Тел. +7(495) 104-67-24

ЖК «ЛФ» Вязовский сад
Скидка до 3% на покупку недвижимости! Традиционная архитектура!
Надежный застройщик!
Тел. +7(495) 641-25-33

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	(10,5)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-13 (11)
Екатеринбург	5-7 (6)	6-11 (8,5)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	(10)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-14 (12)
Краснодар	5-7 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	(11)	7-9 (8)	12-13 (12,5)	10-12 (11)
Москва	5-6 (5,5)	8-10 (9)	6-10 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	(11)	7-11 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-9 (7)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-8 (7)	(9,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	10-14 (12)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	6-9 (8)	(11)	6-10 (8)	10-15 (12,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	5-7 (6)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-10 (8)	(11)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	8-11 (9,5)
Среднее по крупным городам в мае 2017 г.	6,3	8,7	7,6	11,1	7,5	10,6	8,5	12,1	11,0



I КВАРТАЛ 2017 ГОДА

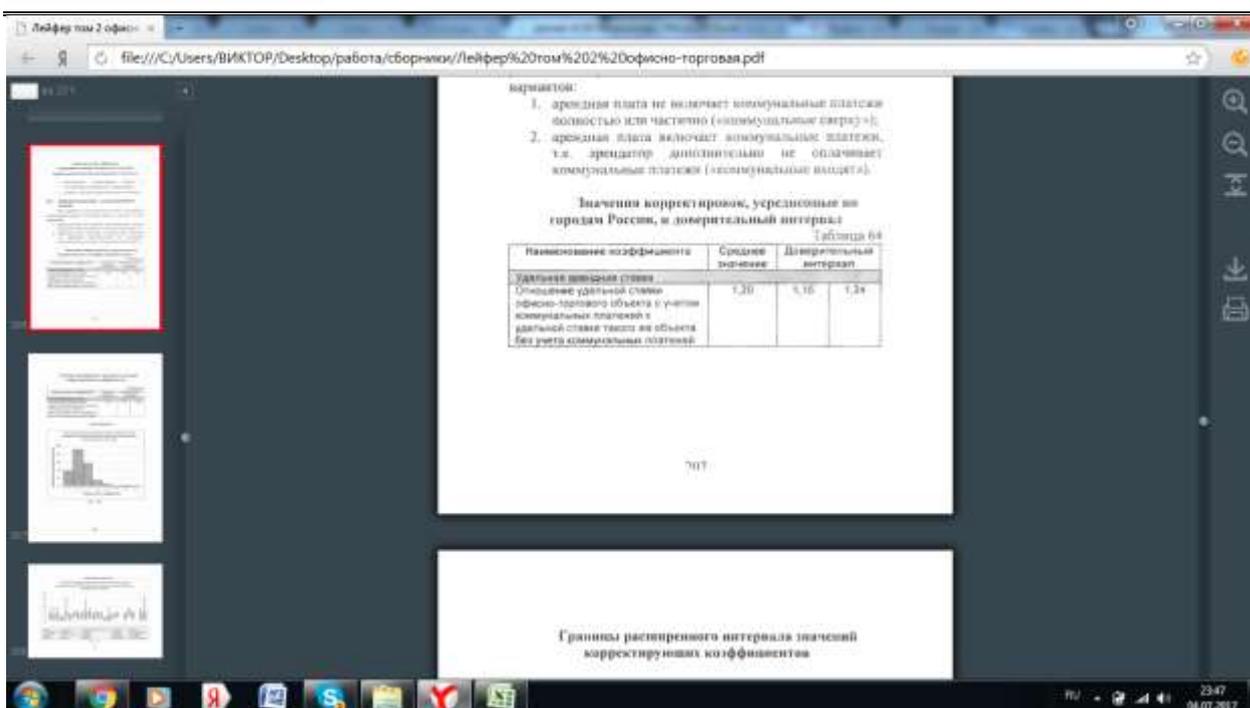
ОБЗОР


Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район		Объем предложения, тыс. м ²	Класс А				Класс В			
			Средневзвешенная ставка аренды*		Уровень вакантных площадей, %		Средневзвешенная ставка аренды*		Уровень вакантных площадей, %	
			\$/м ² /год	руб./м ² /год			\$/м ² /год	руб./м ² /год		
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	712	39 186	21,3	459	24 309		9,3	
Садовое кольцо	СК Юг	950	431	23 715	16,4	525	27 814		10,4	
	СК Запад	286	-	34 125	16,5	-	24 322		14,7	
	СК Север	660	-	24 042	17,3	394	20 877	21 379	6,3	
	СК Восток	401	-	23 246	11,1	293	15 546		15,7	
	Хамовники	260	690	37 969	13,7	-	24 385		15,7	
	Ленинский	278	-	-	-	-	15 637		15,5	
	Тульский	985	-	-	-	-	13 468		9,7	
	Киевский	424	-	23 451	15,4	-	13 620		27,8	
	Пресненский	357	-	24 661	5,7	-	15 494		10,2	
	Проспект Мира	162	-	-	-	-	19 038		54,4	
	Тверской-Новослободский	752	578	31 765	19,5	387	20 493	14 846	10,1	
	Басманный	326	-	-	-	-	14 179		5,6	
	Таганский	175	-	-	-	362	19 185		10,2	
Волгоградский	418	-	-	-	-	14 184		19,1		

Поправка на удаленность от метро

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

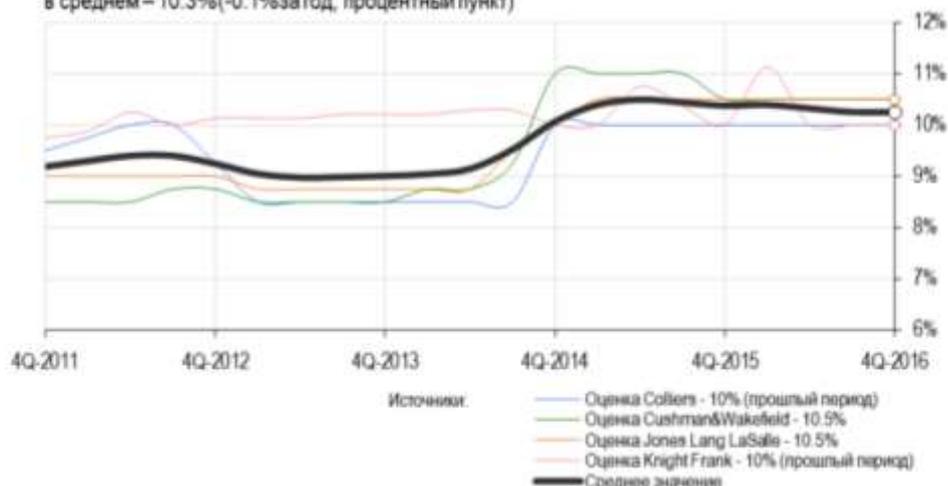


Ставки капитализации

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков.

Рисунок 32

Ставка капитализации для офисной недвижимости Москвы:
в среднем – 10.3% (-0.1% за год, процентный пункт)

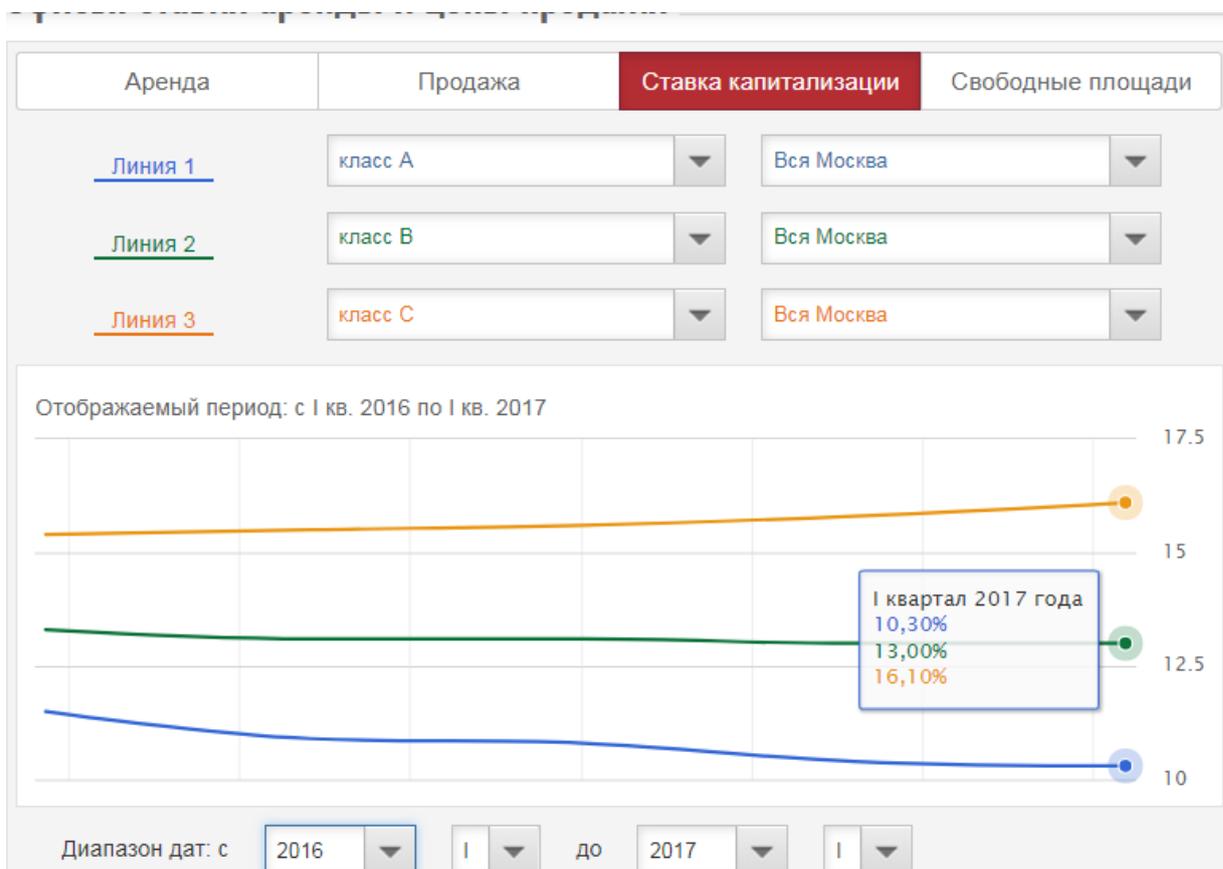


7.4.1. Активный рынок

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 76

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	11,6%	12,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,4%	11,8%	13,0%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,9%	12,3%	13,5%



7.2.1. Активный рынок

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 68

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	11,7%	13,0%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	11,8%	13,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,7%	10,9%	12,4%

7.3.1. Активный рынок

Значения процента операционных расходов от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 72

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,1%	18,8%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	17,0%	18,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,4%	17,5%	19,2%

Приложение 3. Копии документов строительного-технического и юридического характера

33.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	10.07.2014
	номер государственной регистрации:	50-50-05/071/2014-235
	основание государственной регистрации:	Договор мены от 26.06.2014 №06/2014
	дата государственной регистрации прекращения права:	
33.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
34. 34.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	77:01:0006005:3865
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	г.Москва, ул.Донская, д.7, стр.3
	Площадь:	984, 5 кв. м
34.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	02.03.2001
	номер государственной регистрации:	77-01/01-012/2001-250
	основание государственной регистрации:	ДОГОВОР КУПИ-ПРОДАЖИ ВАМ-МКИ 1 № 14747 от "4" декабря 2000 г. со СГУП ПО ПРОДАЖЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО И МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА Г. МОСКВЫ; ДОГОВОР КУПИ-ПРОДАЖИ ВАМ-МКИ 1 № 14748 ОТ «4» декабря 2000 г. со СГУП ПО ПРОДАЖЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО И МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА Г. МОСКВЫ.
	дата государственной регистрации прекращения права:	
34.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
35.	Получатель выписки:	Государственная корпорация "Агентство по страхованию вкладов" (Шиншов Александр Сергеевич)

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории субъекта(ов) Российской Федерации, указанных(ого) Вами в запросе.

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

	(подпись) <u>Т.А. Рудометова</u> (Ф.И.О.) 19.05.2017 г. (подпись) МЛР
	
<p>Областное бюджетное учреждение «Многофункциональный центр по предоставлению государственных и муниципальных услуг» г. Курск <u>Залогина Е.А.</u> (Ф.И.О. уполномоченного сотрудника ОБУ «МФЦ», подпись)</p> <p>Дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе «19» мая 2017 года 12 час. 00 мин. Усиленная квалифицированная электронная подпись электронного документа подтверждена. Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи: серийный номер <u>59 с6 0с 1е 00 00 00 01 be f7</u> срок действия <u>с 23.12.2015 г. по 23.12.2030 г.</u> кому выдан <u>Рудометова Т.А.</u></p>	
	