



БЮРО ОЦЕНКИ БИЗНЕСА
консалтинговая компания

115114, г. Москва,
2-й Павелецкий пр., 5, стр. 1
тел. +7 (495) 540-41-91
main@buroap.ru
www.buroap.ru

ОТЧЕТ № 2020-01/720-6
об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества,
расположенного по адресу: г. Москва, ул. Добролюбова, д. 8а, стр. 6

Заказчик:
ФГУП ЭЗ «Молмаш»

Исполнитель:
ООО «Бюро оценки бизнеса»

Москва-2020



Заключение о стоимости

В соответствии с Договором оказания услуг по оценке № 2020-01/720 от «02» декабря 2020 г. оценщик ООО «Бюро оценки бизнеса» произвел оценку рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Добролюбова, д. 8а, стр. 6.

Оценка произведена на основании анализа предоставленной документации, интервью с Заказчиком, а также анализа данных и обобщения результатов, установленных в процессе оценки. Подробная характеристика Объекта оценки приведена в направляемом Вам отчете об оценке.

Целью оценки является определение рыночной стоимости. Предполагаемое использование результатов оценки – для принятия решений о реализации имущества в конкурсном производстве.

Части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3, 7) и стандартами и правилами оценочной деятельности Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», отчет полностью соответствует требованиям к содержанию и оформлению отчета об оценке, установленными Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в актуальной редакции на дату оценки).

Результаты работы оформлены в виде отчета, который представляет собой краткое изложение собранной информации, обоснования и анализа, который был проведен в процессе оценки для выработки мнения оценщика о стоимости Объекта оценки.

Таблица №1. Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки на «08» декабря 2020 г.

Наименование Объекта оценки	Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учётом НДС (округлённо)	Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учёта НДС
Единый объект недвижимости, включающий в себя объект капитального строительства, общей площадью 663,1 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Добролюбова, д. 8А, стр. 6 и долю права аренды земельного участка с кадастровым номером 77:02:0021005:97	41 974 000	34 978 333
В том числе:		
Объект капитального строительства, общей площадью 663,1 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Добролюбова, д. 8А, стр. 6	35 280 000	29 400 000
Доля права аренды земельного участка с кадастровым номером 77:02:0021005:97, приходящаяся на объект капитального строительства	6 694 000	5 578 333

Настоящее заключение о стоимости предназначено исключительно для вышеуказанной цели и с обязательным учетом указанных в отчете определений, а также, с учетом допущений и ограничений, приведенных в данном отчете.

С уважением,
 Оценщик ООО «Бюро оценки бизнеса»¹

А.О. Попова

Дата составления: 14.12.2020 г.

¹ Доверенность №1 от 21.10.2020 г.



СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Основные факты и выводы	5
1.2. Задание на оценку	9
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	9
1.4. Применяемые стандарты оценки	10
1.5. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	11
РАЗДЕЛ 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
2.1. Описание Объекта оценки	12
2.2. Краткая характеристика местоположения	15
2.3. Описание процесса осмотра Объекта оценки	17
РАЗДЕЛ 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	22
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта. Обзор макроэкономического развития России	22
3.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	27
3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	28
3.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	29
3.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	32
3.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости	36
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	42
РАЗДЕЛ 5. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	44
5.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки	44
5.2. Характеристика подходов к оценке	44
5.3. Выбор подходов и методов оценки рыночной стоимости объекта оценки	49
РАЗДЕЛ 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	51
6.1. Характеристика подходов и методов оценки для земельных участков	51
6.2. Выбор и обоснование возможных подходов к определению рыночной стоимости земельного участка	52
6.3. Установление рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода (метод прямого сравнения продаж)	55
РАЗДЕЛ 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	69
7.1. Последовательность определения стоимости	69
7.2. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки	69
РАЗДЕЛ 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	83
8.1. Последовательность определения стоимости	83
8.2. Расчет арендной ставки Объекта оценки	84
8.3. Расчет рыночной стоимости	97



РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	100
РАЗДЕЛ 10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	104
РАЗДЕЛ 11. ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОЦЕНЩИКА	105
РАЗДЕЛ 12. ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАВШИЕСЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА.....	118
РАЗДЕЛ 13. ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В РАСЧЕТЕ.....	126



РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Таблица №2. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Показатель	Характеристика
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	Договор оказания услуг по оценке № 2020-01/720 от «02» декабря 2020 г., заключенный между ФГУП ЭЗ «Молмаш» и ООО «Бюро оценки бизнеса»
Объект оценки	Объект капитального строительства, общей площадью 663,1 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Добролюбова, д. 8А, стр. 6
Состав Объекта оценки с указанием сведений достаточных для идентификации каждой из его частей	Объект капитального строительства, общей площадью 663,1 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Добролюбова, д. 8А, стр. 6
Имущественные права на Объект оценки	Право собственности на здание Право бессрочного пользования на долю земельного участка ² Расчет стоимости Объекта оценки производится без учета ограничений и обременений.
Правообладатель оцениваемого имущества	На здание: Право собственности – Российская Федерация (77-77-12/032/2010-522 от 15.11.2010), право хозяйственного ведения - ФГУП ЭЗ «Молмаш» (77-01/04-009/2001-103 от 17.04.2001) На земельный участок: Право собственности – Российская Федерация (77-77-14/012/2007-932 от 22.02.2008) Постоянное (бессрочное) пользование - ФГУП ЭЗ «Молмаш» (77-01/00-11/2001-18624 от 28.03.2001)

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, и итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки:

Таблица №3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. с учётом НДС	Рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб. с доходного НДС	Рыночная стоимость, полученная в рамках затратного подхода к оценке, руб. с учетом НДС
1	Единый объект недвижимости, включающий в себя объект капитального строительства, общей площадью 663,1 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Добролюбова, д. 8А, стр. 6 и долю права аренды земельного участка с кадастровым номером 77:02:0021005:97	46 253 712	37 693 430	Не применялся/ Обоснованный отказ

² К расчётам принималось право долгосрочной аренды, как наиболее типичная форма передаваемых прав для земельных участков г. Москвы



Таблица №4. Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки на «08» декабря 2020 г.

Наименование Объекта оценки	Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учётом НДС (округлённо)	Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учёта НДС
Единый объект недвижимости, включающий в себя объект капитального строительства, общей площадью 663,1 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Добролюбова, д. 8А, стр. 6 и долю права аренды земельного участка с кадастровым номером 77:02:0021005:97	41 974 000	34 978 333
В том числе:		
Объект капитального строительства, общей площадью 663,1 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Добролюбова, д. 8А, стр. 6	35 280 000	29 400 000
Доля права аренды земельного участка с кадастровым номером 77:02:0021005:97, приходящаяся на объект капитального строительства	6 694 000	5 578 333



Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

1. Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая будет предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее – Договор) и другими лицами, которые будут упоминаться в Отчете об оценке (далее – Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая будет получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде будет рассматриваться как достоверная.
2. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объекты оценки. Права на Объекты оценки считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота данного имущества.
3. Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета, будут считаться достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
4. Исполнитель не будет заниматься измерениями физических параметров Объекта оценки (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера.
5. Исполнитель не будет проводить технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объекта оценки, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов.
6. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости будет действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки
7. Отчет будет содержать профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем.
8. Отчет, составленный во исполнение Договора, будет считаться достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться его неотъемлемой частью.
9. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.
10. В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.
11. От Исполнителя не потребуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененных Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
12. В расчетах будут использоваться курсы иностранных валют, установленные ЦБ РФ на дату проведения оценки.
13. Планируемый Исполнителем осмотр Объекта оценки не будет представлять собой экспертизу его технического состояния, в связи с чем Исполнитель будет исходить из того, что Объект оценки находится в хорошем состоянии, за исключением отдельно указанных в описании Объекта оценки дефектов.
14. Исполнитель не будет осуществлять экспертизу наличия и рабочего состояния инженерии и коммуникаций Объекта оценки, а также любых связанных с ними установок, машин и оборудования, в связи с чем, исходя из предоставленной Заказчиком информации, Исполнитель будет исходить из того, что система обеспечения предоставления коммунальных услуг, а вместе с ней средства управления и связанное с ней программное обеспечение находятся в рабочем состоянии и не имеют существенных дефектов.
15. Поскольку Исполнитель не обладает квалификацией, необходимой для анализа уровня загрязненности окружающей среды для Объекта оценки, а также рисков и издержек, потенциально связанных с ними, при оценке Объекта оценки Исполнитель будет исходить из доступной публично информации о данной



местности и из допущения об отсутствии в почве земельного участка и у Объекта оценки потенциально опасных, разрушающих или вредных веществ, влекущих риск утери ликвидности, риск потери возможности получения дохода от эксплуатации Объекта оценки либо риск возникновения дополнительных расходов, связанных с устранением этих рисков.

- 16.** В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.
- 17.** Оценка производилась из допущения, что земельный участок, в пределах которого расположен Объект оценки, возможно размежевать, с выделением доли, относящейся к каждому из объектов капитального строительства, расположенному на нём. Также оценка проводилась с допущением, что после выделения каждый из объектов капитального строительства может существовать отдельно (обособленно) от остальных объектов, расположенных на едином земельном участке.



1.2. Задание на оценку

Таблица №5. Задание на оценку

Показатель	Характеристика
Объект оценки	Объект капитального строительства, общей площадью 663,1 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Добролюбова, д. 8А, стр. 6
Состав Объекта оценки с указанием сведений достаточных для идентификации каждой из его частей	Объект капитального строительства, общей площадью 663,1 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Добролюбова, д. 8А, стр. 6 Доля права аренды земельного участка ³ с кадастровым номером 77:02:0021005:97, приходящаяся на объект капитального строительства
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности на здание Право бессрочного пользования на долю земельного участка ⁴ Расчет стоимости Объекта оценки производится без учета ограничений и обременений.
Правообладатель оцениваемого имущества	На здание: Право собственности – Российская Федерация (77-77-12/032/2010-522 от 15.11.2010), право хозяйственного ведения - ФГУП ЭЗ «Молмаш» (77-01/04-009/2001-103 от 17.04.2001) На земельный участок: Право собственности – Российская Федерация (77-77-14/012/2007-932 от 22.02.2008) Постоянное (бессрочное) пользование - ФГУП ЭЗ «Молмаш» (77-01/00-11/2001-18624 от 28.03.2001)
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Для принятия решений о реализации имущества в конкурсном производстве Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	«08» декабря 2020 г.
Дата осмотра объекта оценки	«04» декабря 2020 г.
Срок проведения оценки	«02» декабря 2020 г. – «14» декабря 2020 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь при его использовании в указанных в нем целях. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете, может быть признана рекомендуемой для целей настоящей оценки, если с даты составления отчета об оценке прошло не более 6 месяцев. Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица №6. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Сведения о заказчике	
Наименование Заказчика	Федеральное государственное унитарное предприятие Экспериментальный завод «Молмаш»
Юридический адрес и почтовый	127254, г. Москва, ул. Добролюбова, д.8А
ИНН/КПП	7715080783/771501001
ОГРН	1027739780639
Дата присвоения ОГРН	16.12.2002 г.
Конкурсный управляющий ФГУП ЭЗ «Молмаш»	Филатов В. М.
Сведения об оценщике	
ФИО специалиста	Попова Аделя Олеговна

³ Доля права аренды земельного участка определена в таблице №1 1. «Описание улучшений земельного участка»

⁴ К расчётам принималось право долгосрочной аренды, как наиболее типичная форма передаваемых прав для земельных участков г. Москвы



Контактный телефон	+7 495 540 41 91
Адрес электронной почты	main@buroap.ru
Почтовый адрес	115114, г. Москва, 2-й Павелецкий проезд, д. 5, стр. 1
Документы и сведения о профессиональной квалификации	Магистр по направлению «Оценка собственности» (диплом магистра с отличием №101604 0030272, выдан ФГАОУ ВО «Казанский (Приволжский) федеральный университет» 30.11.2016 г.) Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №001214-1 от 07.12.2017 г. по направлению «Оценка недвижимости», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 г. № 440 «О продлении действия разрешений и иных особенностей в отношении разрешительной деятельности в 2020 году» срок действия квалификационного аттестата продлен до 07.03.2021 г.
Членство в саморегулируемой организации Оценщиков	Член СРО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (№ в реестре 332, дата вступления 23.12.2016 г.). Св-во №332 от 16.06.2020 г. Почтовый адрес: 109147, г. Москва, а/я 176. Место нахождения: г. Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10, оф.7. Тел.: +7 495 107-93-70. E-mail: info@fsosro.ru. Сайт: www.fsosro.ru
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Наименование страховой компании САО «ВСК», страховой полис № 2000SB4004262 с 28.09.2020 г. по 27.09.2021 г. на сумму 300 000 (Триста тысяч) рублей Наименование страховой компании АО «АльфаСтрахование», страховой полис № 0991R/776/20430/20 с 28.10.2020 г. по 27.10.2021 г. на сумму 10 000 000 (Десять миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	6 лет
Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Бюро оценки бизнеса»
Основной государственный регистрационный номер	1047797063930
Дата присвоения ОГРН	«28» декабря 2004 г.
Адрес местонахождения	115114, 2-й Павелецкий пр-д, д. 5, стр. 1, офис 6-8, этаж 6
Сведения о страховании юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Наименование страховой компании АО «АльфаСтрахование», страховой полис № 0991R/776/F0343/19, страховая сумма 600 000 000 (Шестьсот миллионов) рублей, срок действия полиса с 25 февраля 2020 г. по 24 февраля 2021 г.
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Сторонние организации и специалисты не привлекались
<p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.</p> <p>Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав в отношении объекта оценки вне договора.</p> <p>Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p> <p>Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p> <p>Юридическое лицо, которое заключило с Заказчиком договор на проведение оценки, соответствует требованиям ст. 15.1 и ст. 16 Федерального Закона №135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p>	

1.4. Применяемые стандарты оценки

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3, 7).



Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности. Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности.

Разработанные федеральные стандарты оценки направляются Национальным советом для утверждения в уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности. Уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, вправе отказать в утверждении федеральных стандартов оценки в случае их несоответствия требованиям Конституции Российской Федерации, международных договоров Российской Федерации, Федерального Закона №135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Утвержденные федеральные стандарты оценки подлежат опубликованию уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, и размещению на официальном сайте уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в сети Интернет.

Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить федеральным стандартам оценки.

Оценка обусловленной заданием на оценку стоимости объекта оценки производилась на основании и в соответствии с действующими нормативными документами в области оценочной деятельности, обязательных к применению:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков».

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

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

Таблица №7. Перечень документов, предоставленных Заказчиком

№ п/п	Наименование документов
Юридическая документация (копии)	
1	Свидетельство о государственной регистрации права, серия 77 АМ №464359 от 12 августа 2010 г.
2	Свидетельство о государственной регистрации права, серия 77 АМ №583109 от 10 сентября 2010 г.
Техническая документация (копии)	
3	Экспликация 02 22 10 0027359 по состоянию на 05.01.1998 г.
4	По данным Справки о соответствии фактических данных данным БТИ строения №6 по адресу: г. Москва, ул. Добролюбова, д. 8а от 16 декабря 2020 года

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

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



РАЗДЕЛ 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Описание Объекта оценки

Подробное описание оцениваемого имущества представлено в табличной форме ниже.

Таблица №8. Описание Объект оценки

Показатель	Значение	Источник информации
Назначение	Нежилое здание	https://rosreestr.ru/
Функциональное назначение	Бизнес-центр класса С	http://www.ocenchik.ru/docs/163.html
Кадастровый номер	77:02:0021005:1194	https://pkk.rosreestr.ru/
Кадастровая стоимость, руб.	29 526 980,97	
Адрес местоположения	г. Москва, ул. Добролюбова, д. 8а, стр. 6	
Общая площадь, кв.м	663,10	
Этажность	4/0	
Год строительства	1967	
Материал стен	Кирпичные	
Состояние внутренней отделки	Требуется косметический ремонт	Исследование Оценщика
Класс конструктивной системы	КС-1	
Доступные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, слаботочные сети	
Ограничения, зарегистрированные на объекты недвижимости	Отсутствуют	https://rosreestr.ru/

Таблица №9. Арендопригодная площадь Объекта оценки⁵

Этаж расположения	Общая площадь, кв.м	Арендопригодная площадь офисного назначения, кв.м
1 этаж	236,70	34,5
2 этаж	85,70	66,40
3 этаж	172,90	119,40
4 этаж	167,80	122,10
Итого	663,10	342,40

⁵ По данным Справки о соответствии фактических данных данным БТИ строения №6 по адресу: г. Москва, ул. Добролюбова, д. 8а от 16 декабря 2020 года

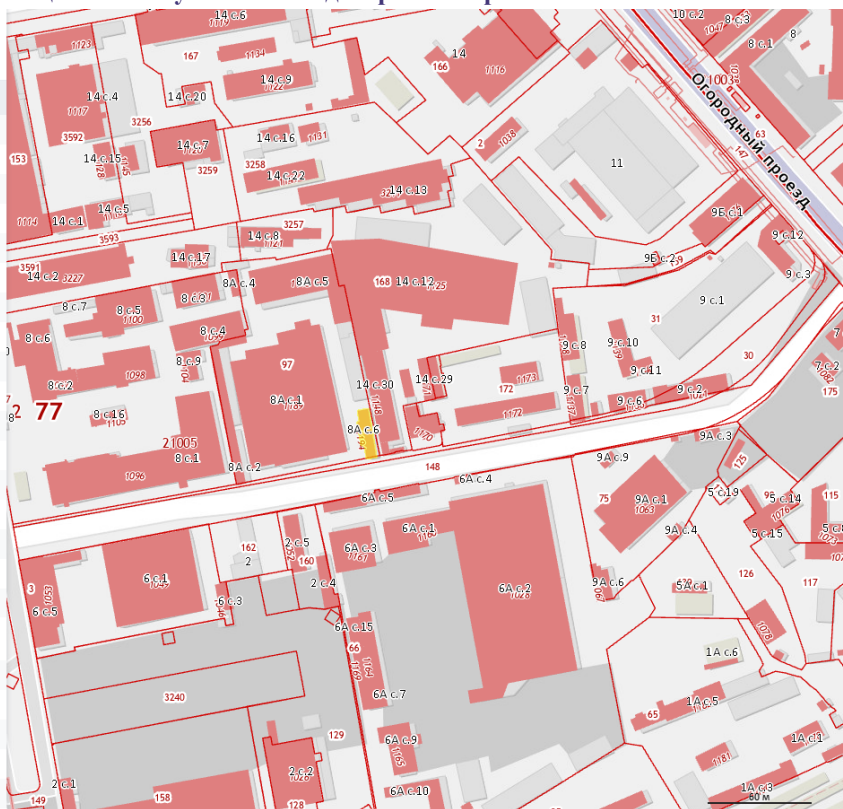


Карта №1. Границы Объекта оценки на Публичной кадастровой карте

77:02:0021005:1194
 ул Добролюбова, д 8а, строен б

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Здание
Кадастровый номер:	77:02:0021005:1194
Кадастровый квартал:	77:02:0021005
Статус:	Ранее учтенный
Наименование:	-
Адрес:	ул Добролюбова, д 8а, строен б
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	29 526 980,97 руб.
Дата определения ИС:	01.01.2018
Дата внесения сведений о КС:	05.01.2019
Дата утверждения ИС:	-
Дата применения ИС:	-
Общая площадь:	663,1 кв. м
Разрешённое использование:	-
Назначение:	Нежилое здание
Основные характеристики:	
Количество этажей (в том числе подземных):	4
Количество подземных этажей:	-
Материал стен:	Кирпичные
Площадь застройки:	-
Завершение строительства:	1967
Ввод в эксплуатацию:	1967



Источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>

Таблица №10. Описание земельного участка, в пределах которого расположен Объект оценки

Показатель	Земельный участок	Источник информации
Кадастровый номер	77:02:0021005:97	https://pkk.rosreestr.ru/
Адрес участка	г. Москва, ул. Добролюбова, вл. 8-а	
Площадь земельного участка, кв.м	15 728,00	
Кадастровая стоимость, руб.	182 800 724,64	
Категория земель	Земли населённых пунктов	
Разрешенное использование по классификатору	Для иных видов жилой застройки	
Разрешенное использование по документу	Использование территории под эксплуатацию завода молочного оборудования	
Форма собственности	Постоянное (бессрочное) пользование ⁶	
Улучшения	На земельном участке расположены объекты капитального строительства общей площадью 12 476,7 кв.м	
Доступные инженерные коммуникации	Электричество, отопление, водопровод, канализация	
Местоположение относительно кольцевой структуры Москвы	до ЧТК	https://yandex.ru/maps/
Административный округ	СВАО	
Окружающая застройка	Административная-производственная	

⁶ К расчётам принималось право долгосрочной аренды, как наиболее типичная форма передаваемых прав для земельных участков г. Москвы



Показатель	Земельный участок	Источник информации																																		
Удаленность от метро	Ближайшая станция метро – Бутырская (~0,6 км)																																			
Местоположение границ земельного участка (http://pkk5.rosreestr.ru/)																																				
<p>77:02:0021005:97 г. Москва, ул. Добролюбова, вл. 8-а</p> <p>План ЗУ → План КК →</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип:</td> <td>Объект недвижимости</td> </tr> <tr> <td>Вид:</td> <td>Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер:</td> <td>77:02:0021005:97</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый квартал:</td> <td>77:02:0021005</td> </tr> <tr> <td>Статус:</td> <td>Ранее учтенный</td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>г. Москва, ул. Добролюбова, вл. 8-а</td> </tr> <tr> <td>Категория земель:</td> <td>Земли населённых пунктов</td> </tr> <tr> <td>Форма собственности:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>182 800 724,64 руб.</td> </tr> <tr> <td>Дата определения КС:</td> <td>01.01.2018</td> </tr> <tr> <td>Дата внесения сведений о КС:</td> <td>09.01.2019</td> </tr> <tr> <td>Дата утверждения КС:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Дата применения КС:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>15 728 кв. м</td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование:</td> <td>Для иных видов жилой застройки</td> </tr> <tr> <td>По документу:</td> <td>Использование территории под эксплуатацию завода молочного оборудования</td> </tr> </tbody> </table>			Информация	Услуги	Тип:	Объект недвижимости	Вид:	Земельный участок	Кадастровый номер:	77:02:0021005:97	Кадастровый квартал:	77:02:0021005	Статус:	Ранее учтенный	Адрес:	г. Москва, ул. Добролюбова, вл. 8-а	Категория земель:	Земли населённых пунктов	Форма собственности:	-	Кадастровая стоимость:	182 800 724,64 руб.	Дата определения КС:	01.01.2018	Дата внесения сведений о КС:	09.01.2019	Дата утверждения КС:	-	Дата применения КС:	-	Уточненная площадь:	15 728 кв. м	Разрешенное использование:	Для иных видов жилой застройки	По документу:	Использование территории под эксплуатацию завода молочного оборудования
Информация	Услуги																																			
Тип:	Объект недвижимости																																			
Вид:	Земельный участок																																			
Кадастровый номер:	77:02:0021005:97																																			
Кадастровый квартал:	77:02:0021005																																			
Статус:	Ранее учтенный																																			
Адрес:	г. Москва, ул. Добролюбова, вл. 8-а																																			
Категория земель:	Земли населённых пунктов																																			
Форма собственности:	-																																			
Кадастровая стоимость:	182 800 724,64 руб.																																			
Дата определения КС:	01.01.2018																																			
Дата внесения сведений о КС:	09.01.2019																																			
Дата утверждения КС:	-																																			
Дата применения КС:	-																																			
Уточненная площадь:	15 728 кв. м																																			
Разрешенное использование:	Для иных видов жилой застройки																																			
По документу:	Использование территории под эксплуатацию завода молочного оборудования																																			

Таблица №11. Описание улучшений земельного участка

№	Наименование объекта	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Доля площади объекта капитального строительства в общей площади	Площадь земельного участка, приходящая на объект капитального строительства, кв.м
1	г. Москва, ул. Добролюбова, д. 8А, стр. 1	77:02:0021005:1189	5 664,80	45%	7 077,60
2	г. Москва, ул. Добролюбова, д. 8А, стр. 2	77:02:0021005:1190	569,90	5%	786,40
3	г. Москва, ул. Добролюбова, д. 8А, стр. 3	77:02:0021005:1191	109,00	1%	157,28
4	г. Москва, ул. Добролюбова, д. 8А, стр. 4	77:02:0021005:1192	213,80	2%	314,56
5	г. Москва, ул. Добролюбова, д. 8А, стр. 5	77:02:0021005:1193	5 256,10	42%	6 605,76
6	г. Москва, ул. Добролюбова, д. 8А, стр. 6	77:02:0021005:1194	663,10	5%	786,40
ИТОГО:			12 476,70		



2.2. Краткая характеристика местоположения

г. Москва, Северо-восточный административный округ, Бутырский район.

Северо-восточный административный округ⁷

Северо-Восточный административный округ (СВАО) — один из 12 административных округов города Москвы. Находится на севере города. Содержит 17 районов. Код ОКАТО — 45 280 000 000.

На территории округа расположены станции Калужско-Рижской, Серпуховско-Тимирязевской и Люблинско-Дмитровской линий метро, а также станции линий Московского монорельса и Московского центрального кольца.

До 1917 года в состав Москвы входила только очень небольшая часть округа, в районе Сущёвского вала. После Февральской революции Московская городская дума существенно расширила территорию Москвы, определив границу города по Московской Кольцевой Железной дороге. Таким образом территория современных районов «Алексеевский», «Марьино», «Бутырский», «Марфино», «Останкинский» и частично «Ростокино» стали частью Москвы. Второе столь же масштабное расширение произошло в 1960 году, когда границей Москвы стала МКАД. Частью Москвы стал город Бабушкин и многочисленные деревни, которые впоследствии дали названия районам округа. Последним в состав города вошла территория современного муниципального района «Северный», в 1984 году.

На территории округа до 1991 года существовали Дзержинский, Кировский, Бабушкинский, Тимирязевский районы.

До административной реформы в СВАО существовала ТЕОС «Шереметьевский», присоединённая к району «Останкинский» в 2002 году.

Бутырский район⁸

Бутырский район — район в Северо-Восточном административном округе города Москвы. Району соответствует внутригородское муниципальное образование муниципальный округ Бутырский. Территория района расположена к северу от Третьего транспортного кольца между железными дорогами Савёловского и Ленинградского направлений. Один из старых районов Москвы (упоминается с 1700 года).

Границы района проходят по трём участкам железных дорог — Октябрьской, Савёловской и Рижской, что нашло отражение в его гербовом знаке.

Хорошо развита инфраструктура района. Имеются пять станций метрополитена: «Савёловская», «Дмитровская» и «Тимирязевская», «Фонвизинская» и «Бутырская». Три железнодорожные станции: «Тимирязевская», «Останкино» и «Москва-Савёловская», один вокзал — Савёловский, по территории проходят маршруты 9-ти автобусов, функционирует монорельсовая транспортная система. Основными транспортными магистралями являются улицы: Руставели, Яблочкова, Милашенкова, Фонвизина, Добролюбова, Огородный проезд.

⁷ Источник информации: [https://ru.wikipedia.org/wiki/ Северо-Восточный административный округ](https://ru.wikipedia.org/wiki/Северо-Восточный_административный_округ)

⁸ Источник информации: [https://ru.wikipedia.org/wiki/ Бутырский район](https://ru.wikipedia.org/wiki/Бутырский_район)



Карта №2. Местоположение Объекта оценки на карте г. Москвы

улица Добролюбова, 8Асб

Москва, Россия, 127254

Координаты: 55.810420, 37.599678



Показать парковки

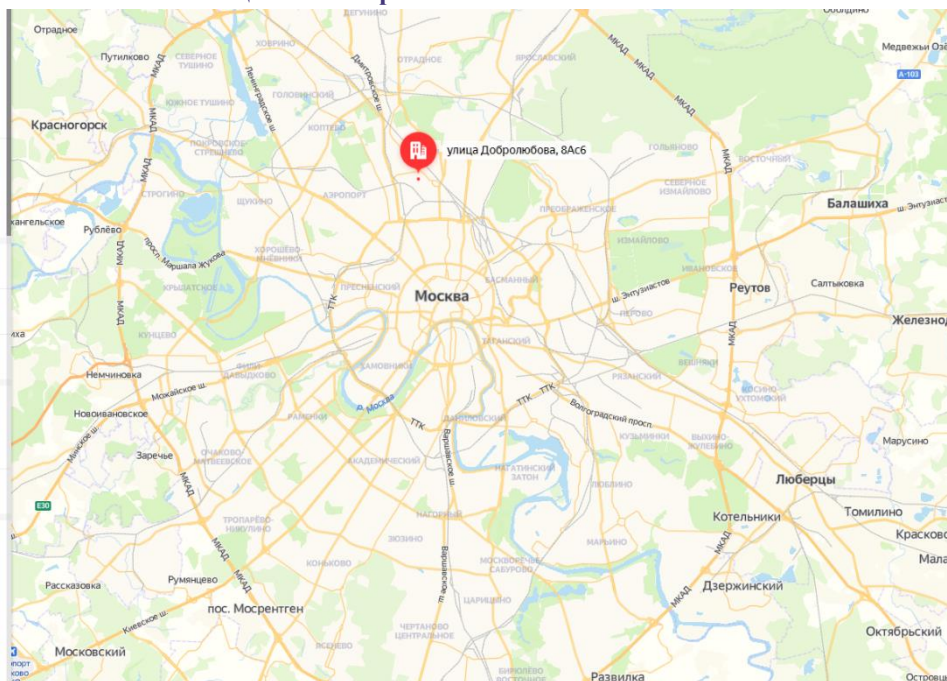
Исправить неточность

Добавить организацию

Метро и остановки рядом

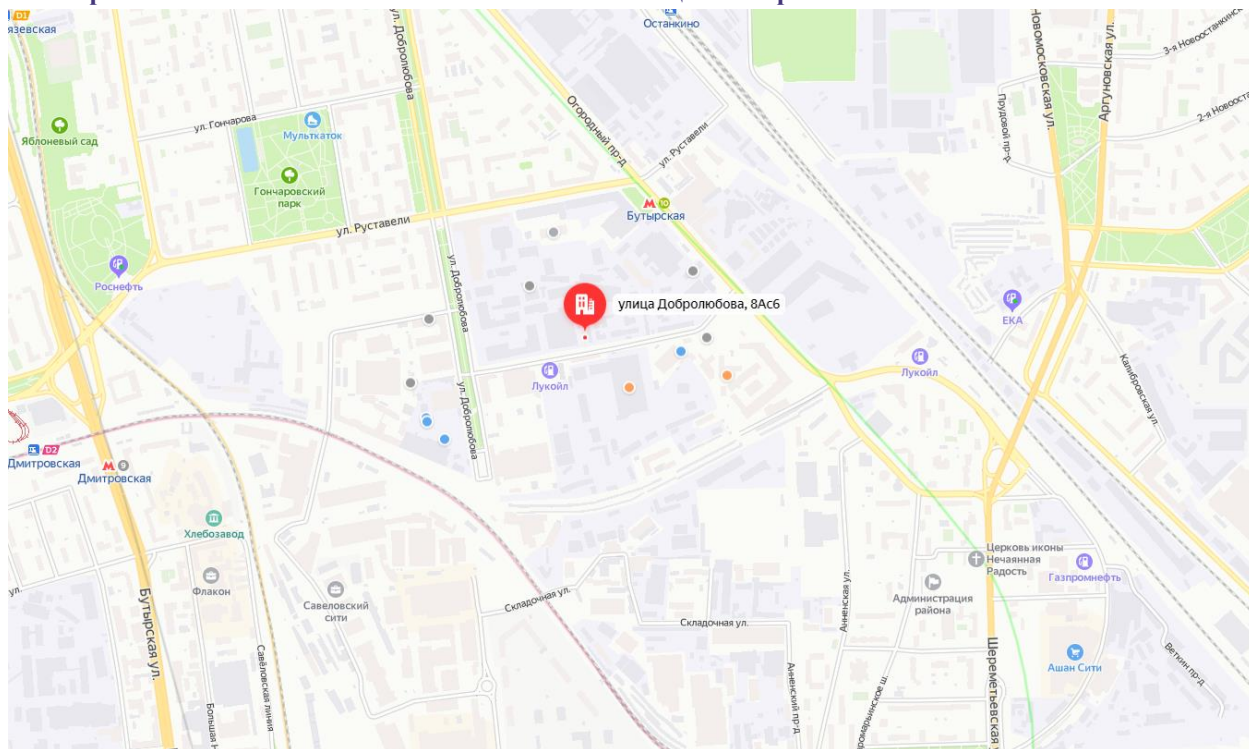
Бутырская 590 м

Метро Бутырская 590 м



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Карта №3. Локальное местоположение Объекта оценки карте г. Москвы



Источник: <https://yandex.ru/maps/>



2.3. Описание процесса осмотра Объекта оценки

Дата осмотра Объектов оценки - «04» декабря 2020 г.

В процессе осмотра Исполнитель произвел фотографирование имущества в целом и его составных частей, произвел интервьюирование собственника — Заказчика оценки о характеристиках и состоянии объекта.

Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках оцениваемого объекта основаны на информации, предоставленной Заказчиком (копий технических паспортов, копии свидетельства о собственности на земельный участок), которые представлены в Приложении к Отчету.

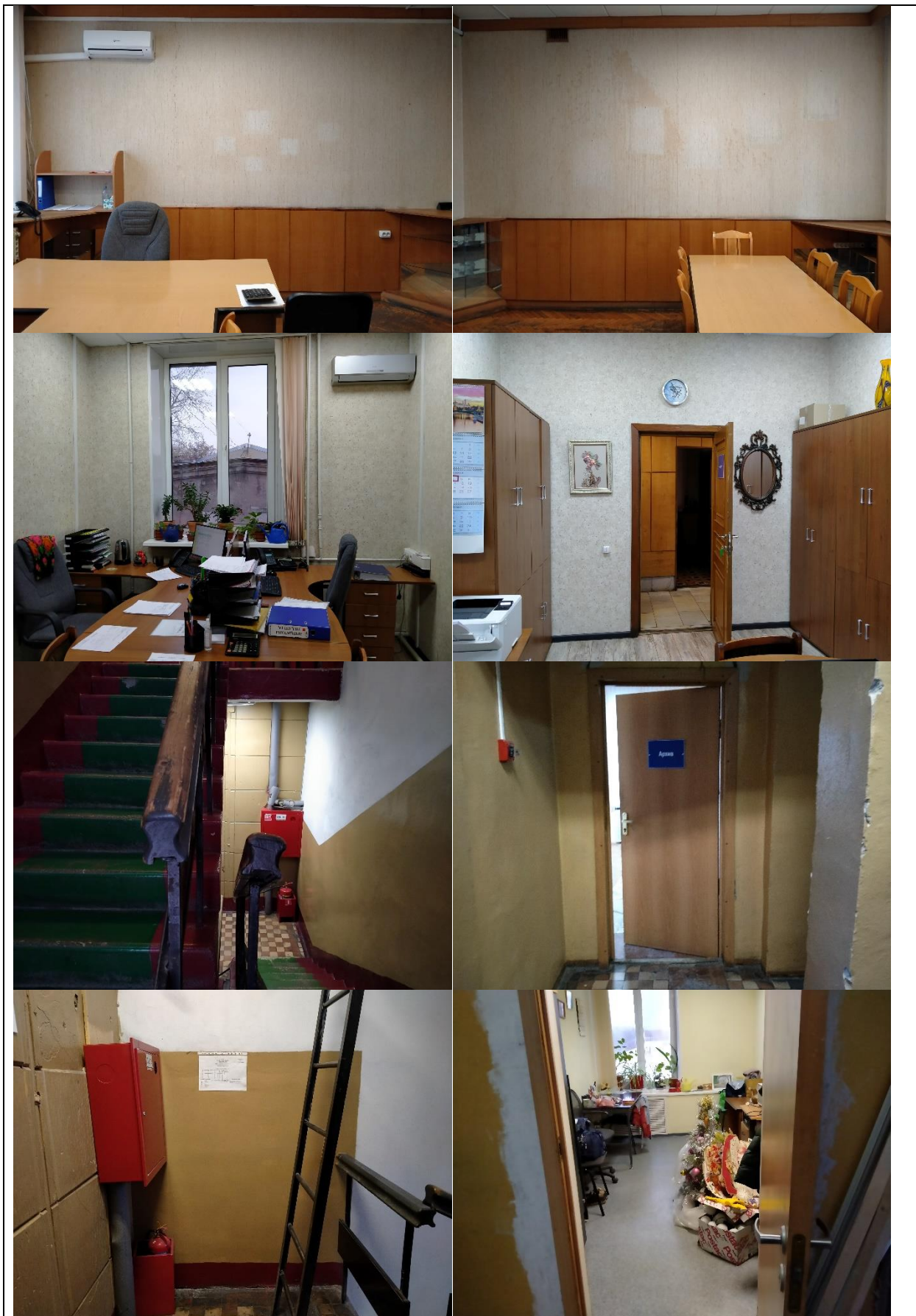
Допущение. В процессе осмотра Исполнитель не занимался измерениями физических параметров осматриваемых объектов (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные). Исполнитель не проводил технической экспертизы осматриваемых объектов (освидетельствование объекта на наличие скрытых дефектов, повреждений, неисправностей, на отсутствие внутренних механизмов, узлов, агрегатов, которые не идентифицируемы визуально).

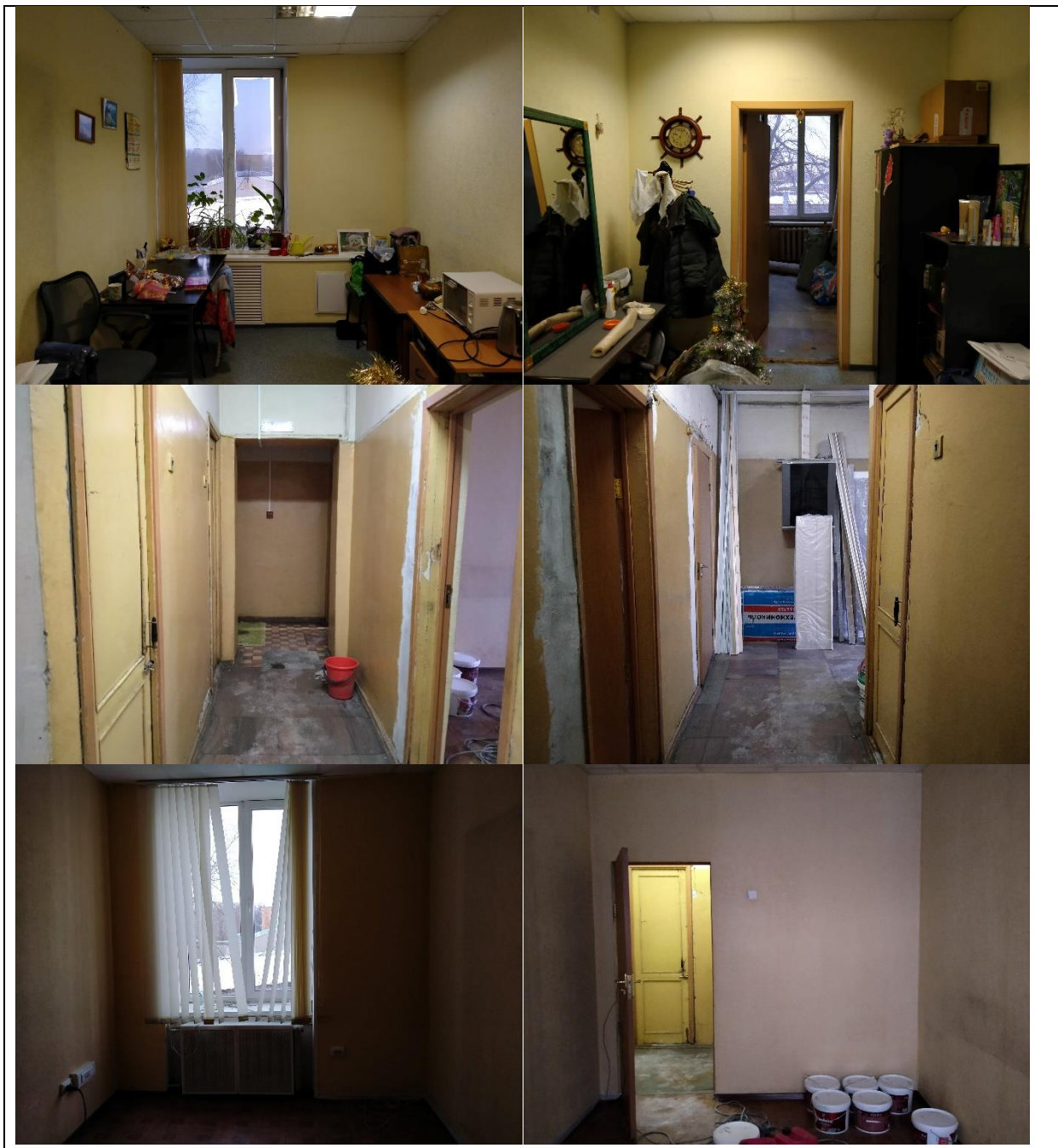
г. Москва, ул. Добролюбова, д. 8а, стр. 6













РАЗДЕЛ 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта. Обзор макроэкономического развития России

*Картина деловой активности за октябрь 2020 года*⁹

Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в октябре падение ВВП в годовом выражении ускорилось до -4,7% г/г по сравнению с -3,0% г/г в сентябре (-3,6% г/г в 3кв20, по данным Росстата). Снижение ВВП по итогам 10 месяцев 2020 г. оценивается на уровне -3,6% г/г.

Основной вклад в усиление спада в октябре внесли обрабатывающая промышленность и сельское хозяйство.

Выпуск продукции сельского хозяйства в годовом выражении в октябре сократился на -6,6% г/г после роста на 1,4% г/г в сентябре за счет ухудшения показателей как растениеводства, так и животноводства. При этом продолжался активный рост по зерновым и зернобобовым культурам (+6,8% г/г в октябре), сбор которых уже превысил второй по величине в истории урожай 2019 года. Однако по другим культурам наблюдается отрицательная динамика – в частности, по сахарной свекле и подсолнечнику, сбор которых в прошлом году стал рекордным (см. врезку).

Выпуск обрабатывающих отраслей сократился на -4,4% г/г после восстановительной динамики в предшествующие месяцы (рост на 0,4–0,5% г/г в августе-сентябре). Основной отрицательный вклад внесли сектор нефтепереработки и отрасли, ориентированные на инвестиционный спрос. При этом, как и в предыдущие месяцы, продолжился рост выпуска в отраслях, ориентированных на удовлетворение потребительского спроса (подробнее см. комментарий «О динамике промышленного производства. Ноябрь 2020 года»).

В других базовых отраслях ситуация остается стабильной.

В октябре показатели добычи полезных ископаемых незначительно улучшились (-8,8% г/г после -9,4% г/г в сентябре) за счет добычи естественного природного газа (+2,7% г/г) и металлических руд (+1,1% г/г).

В этих условиях динамика грузооборота транспорта сохраняется относительно стабильной (-4,0 % г/г, -3,9% г/г в сентябре), при этом по видам транспорта тенденции разнонаправленные (улучшились показатели грузооборота железнодорожного и морского транспорта, по трубопроводному и автомобильному транспорту зафиксировано ухудшение).

В целом сохранение показателей добывающего и связанного с ним транспортного комплекса существенно ниже уровней прошлого года в условиях действия соглашения ОПЕК+, направленного на поддержку мировых цен на нефть, и ограничений на международные перевозки, оказывает сдерживающее влияние на динамику ВВП.

Объем строительных работ сохраняется на уровне предыдущего года (-0,1 % г/г в сентябре–октябре, -0,3% г/г в 3кв20). При этом стабилизация ситуации в строительном секторе в предшествующие месяцы отразилась в улучшении динамики инвестиций в основной капитал (-4,2% г/г в 3кв20 после -7,6% г/г в 2кв20).

⁹ Источник информации:

https://economy.gov.ru/material/file/74212534a6f8e50e3be3c54916792094/201120_.pdf

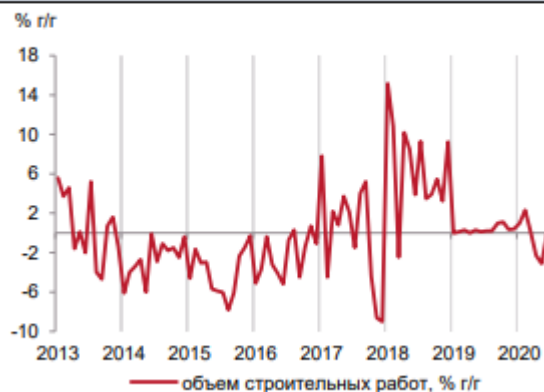


Рис. 1. ВВП в октябре, по оценке, снизился на -4,7% г/г



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. В строительстве сохраняется относительно стабильная ситуация



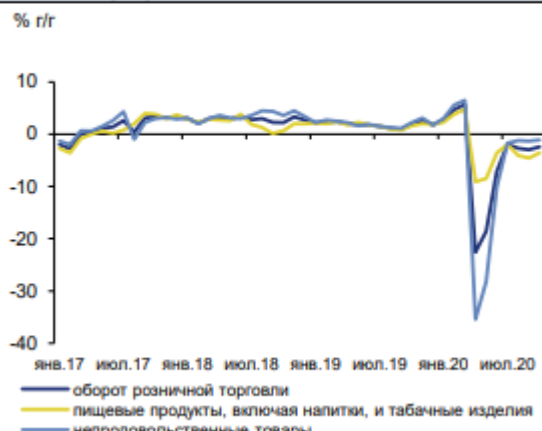
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

На потребительском рынке в октябре наблюдались разнонаправленные тенденции.

Темпы снижения оборота розничной торговли в октябре замедлились до -2,4% г/г с -3,0 % г/г в сентябре. Улучшение динамики наблюдалось как в продовольственном, так и в непродовольственном сегменте.

При этом рост продаж новых легковых автомобилей, по данным Ассоциации европейского бизнеса, ускорился до 7,0% г/г в октябре (в сентябре рост на 3,4 % г/г), достигнув максимальных значений в текущем году. В секторе услуг динамика несколько ухудшилась: объем платных услуг населению снизился на -13,4% г/г (-12,0% г/г в сентябре), оборот общественного питания – на -14,9 % г/г (-14,0 % г/г месяцем ранее).

Рис. 3. В октябре динамика розничных продаж улучшилась



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. На рынке труда наблюдается стабилизация



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рынок труда и доходы

В октябре на рынке труда сохранялась тенденция к стабилизации. Общая численность безработных (по методологии Международной организации труда) в октябре снизилась на 82,5 тыс. человек (с исключением сезонности – на 180,5 тыс. человек), при этом уровень безработицы не изменился по сравнению с сентябрем и составил 6,3 % от рабочей силы (с исключением сезонности уровень безработицы снизился до 6,3 % в октябре с 6,5 % в сентябре). В целом за январь–октябрь 2020 г. уровень безработицы составил 5,7 % от рабочей силы. Численность официально зарегистрированных безработных в октябре начала снижаться и на конец месяца составила 3,48 млн. чел. (более 3,7 млн. человек на конец сентября), на 19 ноября – 3,29 млн. человек. Данные портала HeadHunter также свидетельствуют о стабилизации спроса на рабочую силу: количество вакансий в октябре продолжило расти повышенными темпами – на +18% г/г (+6% г/г в сентябре). Темпы роста заработных плат в сентябре ускорились в номинальном выражении до 6,0% г/г после 3,7% г/г в августе, в реальном выражении – до 2,2% г/г (0,1% г/г месяцем ранее). По итогам 3кв20 показатель в номинальном выражении увеличился на 5,4% г/г (в реальном – на 1,8% г/г).



Таблица 1. Показатели деловой активности

	10 мес.	окт.20	9 мес.	3кв20	сен.20	авг.20	июл.20	2кв20	1кв20	2019
ВВП	-3,6*	-4,7*	-3,5	-3,6	-3,0*	-3,3*	-4,5*	-8,0	1,6	1,3
Сельское хозяйство	1,8	-6,6	3,3	2,7	1,4	4,1	4,2	3,1	3,0	4,3
Строительство	-0,3	-0,1	-0,4	-0,3	-0,1	-0,6	-0,2	-1,7	1,1	0,6
Розничная торговля	-4,6	-2,4	-4,8	-2,5	-3,0	-2,7	-1,9	-16,0	4,4	1,9
Грузооборот транспорта	-5,8	-4,0	-6,0	-5,7	-3,9	-5,0	-8,3	-8,3	-3,9	0,7
Промышленное производство	-3,1	-5,9	-2,8	-4,6	-3,6	-4,2	-5,9	-6,5	2,9	3,3
Добыча полезных ископаемых	-6,6	-8,8	-6,4	-11,3	-9,4	-10,6	-14,0	-8,8	1,1	3,4
добыча угля	-6,6	-8,6	-6,4	-5,0	-8,1	-4,6	-2,2	-6,8	-7,2	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-7,6	-9,8	-7,4	-12,7	-10,7	-11,9	-15,5	-10,2	0,8	2,2
добыча металлических руд	1,6	1,1	1,7	1,3	-0,4	1,2	3,0	1,8	2,1	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	-17,7	-2,6	-19,5	-20,1	-0,7	-22,9	-36,6	-30,2	-7,2	3,6
Обрабатывающие производства	-0,3	-4,4	0,2	0,3	0,5	0,4	-0,1	-5,1	5,9	3,5
пищевая промышленность	3,9	1,2	4,2	2,8	2,7	3,3	2,4	2,5	7,9	3,7
легкая промышленность	1,2	1,2	1,2	5,1	5,0	2,4	7,8	-5,6	5,2	2,0
деревообработка	1,4	4,7	1,0	2,5	5,5	1,9	0,1	-3,6	4,3	4,5
производство кокса и нефтепродуктов	-2,4	-10,6	-1,4	-6,2	-4,6	-6,4	-7,7	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	7,6	5,9	7,9	9,3	9,7	9,5	8,7	5,3	9,2	6,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-4,5	-3,6	-4,6	-4,8	-3,2	-4,9	-6,2	-10,5	3,6	8,8
металлургия	-1,2	-5,0	0,0	-0,8	-0,3	-0,7	-1,2	-3,8	5,6	5,5
машиностроение	-3,0	-2,7	-2,8	4,8	-0,9	7,6	7,8	-15,8	6,1	4,2
прочие производства	-3,0	-7,1	-2,5	2,3	2,6	-0,1	4,4	-14,4	6,3	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,8	-3,7	-2,7	-1,9	-2,4	-2,1	-1,1	-2,7	-3,4	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-4,7	2,0	-5,5	-5,1	-0,7	-5,2	-9,5	-10,4	-0,3	2,9

*оценка Минэкономразвития России



Таблица 2. Показатели рынка труда

	10 мес.	окт.20	9 мес.	3кв20	сен.20	авг.20	июл.20	2кв20	1кв20	2019
Реальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	2,6	1,8	2,2	0,1	2,9	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	4,0	1,7	-0,4	2,3	-3,8	1,7	-
Номинальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	5,7	5,4	6,0	3,7	6,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	5,1	1,8	0,3	2,4	-2,4	2,2	-
Реальные располагаемые доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-4,3	-4,8	-	-	-	-8,4	0,7	1,0
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	3,4	-	-	-	-8,9	0,7	-
Реальные денежные доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-3,6	-3,6	-	-	-	-8,3	1,7	1,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	4,7	-	-	-	-10,3	1,2	-
Численность рабочей силы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-0,7	-0,5	-0,6	-0,4	-0,6	-0,8	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел. (SA)	75,0	74,8	75,0	74,9	75,0	74,9	74,9	74,9	75,2	-
Численность занятых										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,7	-2,5	-1,6	-2,6	-2,4	-2,7	-2,8	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	70,6	70,3	70,6	70,4	70,5	70,5	70,2	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)	70,7	70,1	70,7	70,1	70,1	70,0	70,1	70,4	71,8	-
Численность безработных										
в % к соотв. периоду предыдущего года	23,8	35,0	22,5	43,3	41,7	47,6	40,6	30,4	-4,1	-5,3
млн. чел.	4,3	4,7	4,2	4,8	4,8	4,8	4,7	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)	4,3	4,7	4,3	4,9	4,9	4,9	4,8	4,6	3,4	-
Уровень занятости										
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	58,5	58,0	58,5	58,0	58,0	57,9	58,0	58,2	59,4	-
Уровень безработицы										
в% к рабочей силе /SA	5,7/5,8	6,3/6,3	5,7/5,7	6,3/6,5	6,3/6,5	6,4/6,6	6,3/6,4	6,0/6,1	4,6/4,5	4,6/-

Картина инфляции за ноябрь 2020 года¹⁰

В ноябре 2020 г. годовая инфляция ускорилась до 4,4% г/г (4,0% г/г в октябре). По отношению к предыдущему месяцу темпы инфляции увеличились до 0,71% м/м (после 0,43% м/м в октябре), с исключением сезонного фактора – до 0,57% м/м SA1 (0,50% м/м SA месяцем ранее).

Основной вклад в увеличение темпов инфляции в ноябре внесли продовольственные товары: рост цен в данном сегменте ускорился до 1,3% м/м после 0,6% м/м в октябре (с исключением сезонного фактора – до 0,9% м/м SA против 0,6% м/м SA в прошлом месяце).

В ноябре продолжился рост мировых цен на сельскохозяйственные товары, который, в совокупности с произошедшим ослаблением рубля, по-прежнему оказывал повышательное давление на продовольственную инфляцию.

В результате темпы роста цен на товары, чувствительные к мировым ценам, – сахар, масло подсолнечное, муку, хлеб и хлебобулочные изделия, мясо птицы – сохранялись на повышенном уровне.

Также значительный вклад в продовольственную инфляцию в ноябре внесло сезонное удорожание плодоовощной продукции (рост на 6,0% м/м после нехарактерного для октября снижения на -0,4% м/м). Так, на фоне сокращения урожая в текущем году резко ускорился рост цен на картофель (на 7,2% м/м, за последние три года – рост в среднем в ноябре на 2,6% м/м).

Вместе с тем монетарная инфляция² – показатель, очищенный от волатильных компонентов, – в ноябре продемонстрировала замедление до 5,2% м/м SAAR3 (в октябре 6,7% м/м SAAR).

Эффект переноса валютного курса по-прежнему сказывается на непродовольственном сегменте, где сохранился относительно высокий рост цен (0,6% м/м в ноябре против 0,7% м/м в октябре). С исключением сезонного фактора темп инфляции сохранился на уровне октября – 0,5% м/м SA. Как и в октябре, повышенные

¹⁰ Источник информации:

<https://www.economy.gov.ru/material/file/5023f83c931d36f6ff72990cc270fa00/201203.pdf>

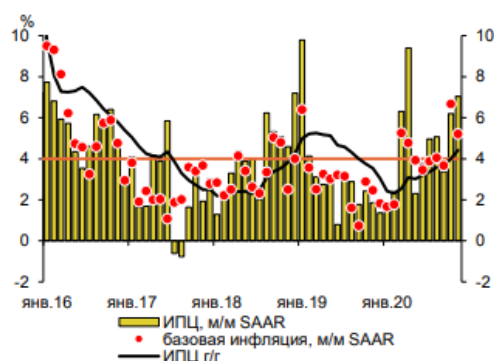


темпы роста цен наблюдаются по товарам со значительной импортной составляющей (легковые автомобили, бытовая химия, электро- и бытовые приборы).

В секторе услуг после двухмесячной дефляции в ноябре возобновился умеренный рост цен (0,1% м/м), обусловленный сезонным фактором (с исключением сезонности рост цен замедлился до 0,2% м/м SA после 0,4% м/м SA в октябре). Вместе с тем продолжилось сезонное снижение цен на санаторно-оздоровительные услуги и услуги пассажирского транспорта.

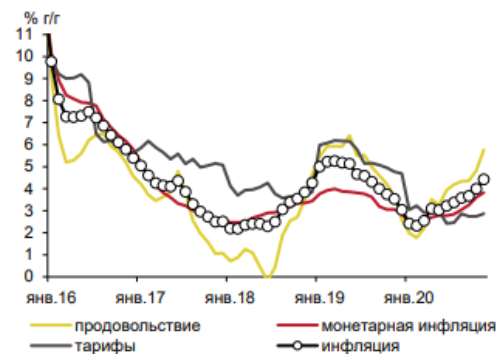
В декабре сдерживающее влияние на инфляцию будет оказывать наметившаяся со второй половины ноября стабилизация на валютном рынке. Вместе с тем ценовая ситуация в продовольственном сегменте будет во многом определяться конъюнктурой мировых рынков сельскохозяйственной продукции. По оценке Минэкономразвития России, в декабре рост цен будет находиться в диапазоне 0,6–0,7% м/м, а по итогам года инфляция составит 4,6–4,8% г/г.

Рис. 1. Монетарная инфляция замедлилась



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Основной вклад в инфляцию внесло удорожание продовольственных товаров



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 1. Индикаторы инфляции

	ноя.20	окт.20	сен.20	авг.20	июл.20	2019	2018
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4	4,0	3,7	3,6	3,4	3,0	4,3
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,4	-0,1	0,0	0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,6	0,5	0,3	0,4	0,4	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,8	4,8	4,4	4,3	4,2	2,6	4,7
в % к предыдущему месяцу	1,3	0,6	-0,4	-0,8	-0,1	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,9	0,6	0,3	0,6	0,5	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,5	4,2	3,8	3,4	3,1	3,0	4,1
в % к предыдущему месяцу	0,6	0,7	0,6	0,4	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,5	0,5	0,4	0,4	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,6	2,5	2,7	2,5	3,8	3,9
в % к предыдущему месяцу	0,1	-0,1	-0,4	0,4	1,0	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,4	0,0	0,2	0,2	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9	3,6	3,3	3,1	3,0	3,1	3,7
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,5	0,3	0,3	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,3	0,4	0,4	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции*							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,8	3,6	3,3	3,0	2,8	2,9	3,4
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,5	0,4	0,3	0,2	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,5	0,3	0,3	0,3	-	-

*оценка Минэкономразвития России



3.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки¹¹

Оценка численности постоянного населения на 1 октября 2020 года составила 12637,7 тыс. человек и уменьшилась за январь-сентябрь 2020 года на 40,4 тыс. человек.

Миграционное снижение в январе-сентябре 2020 года – 26 964 человек. (Справочно: январь-сентябрь 2019 года миграционный прирост –24 736 человек).

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в среднем за август-октябрь 2020 год составила 7342,1 тыс. человек, в их числе 7073,8 тыс. человек, или 96,3% были заняты в экономике и 268,3 тыс. человек (3,7%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются, как безработные).

В течение октября 2020 года признано безработными 15,1 тыс. человек (их численность увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 8,7 тыс. человек или в 2,3 раза). Численность трудоустроенных безработных в октябре 2020 года увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 15,0 тыс. человек и составила 18,9 тыс. человек.

К концу октября 2020 года в органах государственной службы занятости состояло на учете 230,6 тыс. человек не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 206,2 тыс. человек имели статус безработного.

На конец октября 2020 года уровень зарегистрированной безработицы составил 2,8% от численности рабочей силы.

Индекс промышленного производства по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в октябре 2020 года к октябрю 2019 года составил 100,1%.

Индекс потребительских цен в октябре 2020 года составил – 100,1%. На продукты питания индекс составил – 99,8%, на непродовольственные товары –100,5%, на услуги – 99,8%. (Справочно: октябрь 2020 г. к декабрю 2019г. – 102,6%).

За 2-й квартал 2020 г. прожиточный минимум, рассчитанный в соответствии с Решением Московской трехсторонней комиссии по регулированию социально-трудовых отношений от 18.02.99 г., на основе одобренной сторонами потребительской корзины, составил в расчёте на душу населения - 21437руб.39 коп., для трудоспособного населения – 23842 руб. 94 коп. Величина прожиточного минимума в расчёте на душу населения за 2-й квартал 2020 года, установленная постановлением Правительства Москвы от 25 августа 2020 г. № 1351-ПП, составила – 17 841 рубль, для трудоспособного населения – 20 361 рубль.

В соответствии с Разделом 3 п.3.1., п.3.2. Московского трёхстороннего соглашения на 2019-2021 годы между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей размер минимальной заработной платы в городе Москве с 1 сентября 2020 г. – 20 361 рубль.

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за сентябрь 2020 года, по оперативным данным составила 93061,5 рубля и увеличилась по сравнению с сентябрем 2019 года на 6,2%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в сентябре 2020 года составила 102,9% к уровню сентября 2019 года.

За январь-август 2020 года количество убыточных организаций составило 3 306 или 34,6% к общему числу организаций. Сумма убытка составила 1500503,8 млн. рублей.

Кредиторская задолженность на 1 сентября 2020 года составила 21175,5 млрд. рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1868,9 млрд. рублей или 8,8% (на 1 сентября 2019 года – 8,2 %, на 1 августа 2020 года – 9,1%).

Задолженность организаций по полученным кредитам и займам на конец августа 2020 года составила 27787,3 млрд. рублей, в том числе просроченная задолженность – 60,7 млрд. рублей или 0,2% от объема задолженности по полученным кредитам и займам (на 1 сентября 2019 года – 0,1%, на 1 августа 2020 года – 0,2%).

¹¹ Источник информации: https://mtuf.ru/files/documents/dep_econom_def/socsituation/soc_situation_01nov2020.pdf



Дебиторская задолженность на 1 сентября 2020 года составила 19555,4 млрд. рублей, из неё просроченная – 964,0 млрд. рублей или 4,9% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 сентября 2019 года – 5,0%, на 1 августа 2020 года – 4,7%).

На 1 ноября 2020 года число учтенных в Статистическом регистре предприятий, организаций, их филиалов и других обособленных подразделений, индивидуальных предпринимателей (хозяйствующих субъектов) (Статрегистр) в городе Москве составило 1003922 единиц. В нём учтены как действующие, так и не действующие хозяйствующие субъекты.

Наибольшее число юридических лиц, учтенных в Статрегистре по состоянию на 1 ноября 2020 года по г. Москве, сосредоточено в оптовой и розничной торговле, ремонте автотранспортных средств, мотоциклов; профессиональной научной и технической деятельности, строительстве, деятельности по операциям с недвижимым имуществом, в обрабатывающих производствах.

По данным организаций, сообщивших сведения о задолженности по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 ноября 2020 года, суммарная задолженность составила 88,9 млн. рублей и уменьшилась по сравнению с 1 ноября 2019 года на 70,2%, по сравнению с 1 октября 2020 года увеличилась на 45,9%.

3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов.

Инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком, фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости. Вне зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-складские, промышленные здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.



3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота. Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта. Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др. Оценщики недвижимости изучают географические, демографические, социально-экономические, психологические и производственные характеристики рынка недвижимости в контексте общеэкономической и региональной ситуации.

Таким образом, на основании выше сказанного Объект оценки относится к рынку нежилой доходной недвижимости – административное (офисное) здание.

3.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

В результате проведенного анализа Оценщиком была сделана выборка предложений величин рыночной стоимости объектов, сопоставимых оцениваемому:



Таблица №12. Предложения по продаже помещений свободного назначения

Показатель	Предложение № 1	Предложение № 2	Предложение № 3	Предложение №4	Предложение №5	Предложение №6	Предложение №7	Предложение №8
Назначение	Административно е здание класса С	Административно е здание класса С	Административно е здание класса С	Административно е здание класса С	Административно е здание класса С	Административно е здание класса С	Административно е здание класса С	Административно е здание класса С
Передаваемые права	Право собственности на здание и право аренды на земельный участок	Право собственности на здание и право аренды на земельный участок	Право собственности на здание и право аренды на земельный участок	Право собственности на здание и право собственности на земельный участок	Право собственности на здание и право аренды на земельный участок	Право собственности на здание и право аренды на земельный участок	Право собственности на здание и право аренды на земельный участок	Право собственности на здание и право аренды на земельный участок
Округ	САО Садовое- ТТК	СЗАО до ЧТК	СВАО до ЧТК	СВАО после ЧТК	САО до ЧТК	СВАО после ЧТК	САО до ЧТК	ЮЗАО после ЧТК
Адрес местоположения	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 24, стр. 2	г. Москва, Причальный проезд, д. 6, корп. 1	г. Москва, проспект Мира, д. 101В, стр. 2	г. Москва, проезд Шокальского, д. 9А	г. Москва, ул. Приорова, д. 24, стр. 2	г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 79А	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 80б, корп. 6	г. Москва, ул. Болотниковская, д. 18, корп. 2
Общая площадь, кв.м	392,1	1 047,1	1 664,0	475,3	633,1	3 749,9	3 500,0	935,0
Дата предложения	08.12.2020	08.12.2020	08.12.2020	08.12.2020	09.12.2020	08.12.2020	08.12.2020	08.12.2020
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/243749878/	https://www.cian.ru/sale/commercial/240748127/	https://move.ru/objects/prodaetsya_nejiloe_zdanie_ploschadyu_1665_kv_m_moskva_prt_mira_101vs2_6847527593/	https://move.ru/objects/prodaetsya_nejiloe_zdanie_ploschadyu_4753_kv_m_moskva_pr_shokal'skogo_9a_6847816506/	https://www.cian.ru/sale/commercial/246713570/	https://www.cian.ru/sale/commercial/224845699/	https://www.cian.ru/sale/commercial/242015396/	https://www.cian.ru/sale/commercial/228879675/
Стоимость предложения, руб. с НДС	44 000 000	114 000 000	135 000 000	40 000 000	100 000 000	219 000 000	300 000 000	110 000 000
Стоимость предложения, руб./кв.м с НДС	112 216	108 872	81 130	84 157	157 953	58 402	85 714	117 647

В расчетах использовались наиболее сопоставимые объекты аналогии: №№1-3 из представленной выборки.



Предложение №4 не использовалось в расчётах, поскольку имеет отличные от объекта оценки передаваемые права, а именно - право собственности на земельный участок, в то время как Объект оценки – право аренды на земельный участок, предложение №5 – поскольку объявление актуально после даты оценки (дата оценки – 08.12.2020, дата предложения – 09.12.2020); предложение №6 и №7 – поскольку объекты представлены с площадью, значительно превышающую объект оценки, предложение №8 – поскольку объект расположен от Объекта оценки на значительном удалении: Объект оценки в северной части г. Москвы, а аналог в южной.



Диапазон величины предложений, руб./кв.м отражает сложившуюся ситуацию на рынке коммерческой недвижимости (административных зданий класса «С»). Итоговая величина рыночной стоимости 1 кв.м, полученная в рамках настоящего Отчета об оценке, должна попадать в установленный диапазон предложений руб. за 1 кв.м. Однако, полученное значение рыночной стоимости может иметь отклонение от среднего по выборке значения, поскольку все подобранные аналоги обладают разными физическими параметрами и для сравнения данных предложений с оцениваемыми объектами необходимо введение ряда корректировок. Выборка также не учитывает условия рынка относительно уторгования.

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

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость нежилой недвижимости

Уровень стоимости, по которой определяются цены, во многом зависит от принадлежности к той или иной выделенной группе объектов, их местонахождения, удаленности и др.

Условия финансирования

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

Дата предложения

Данная корректировка основывается на анализе динамике цен/арендных ставок для соответствующего сегмента рынка и может быть рассчитана на основании данных о ценах или арендных ставках торговой недвижимости на определенную дату.

Уторгование

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

Данная корректировка может быть определена на основании «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД-26, под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е., ООО «НПЦПО», М. 2020 г., стр. 21.

Обоснование величины корректировки на торг

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	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-5 (4)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	9-11 (10)

Величина корректировки составляет 8-10% для продажи и 5-6% для аренды.

Местоположение

Данная корректировка может быть определена на основании данных исследования рынка БРН «Москва. Коммерческая недвижимость. Офисная недвижимость. 3 квартал 2020 г.»¹²

Удалённость от метро

Данная корректировка может быть определена на основании данных «Экономического научного журнала «Оценка инвестиций». Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области. Выпуск №3», автор - Барамзин Н.К., под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К., дата выпуска - 2020 г.¹³

¹² <https://analytics.brn.media/edition1867/article1866.html>

¹³ <https://www.esm-invest.com/ru/location-for-Moscow-2020>



Обоснование корректировки на удалённость от станции метро

Корректировка на удаленность от станции метрополитена

Удаление	Коэффициент
<5 минут пешего хода	1,00
5 – 10 минут пешего хода	0,95
10 – 15 минут пешего хода	0,90
>15 минут пешего хода	Кум = 0,90 – (0,005×Тдм)

Величина корректировки составляет 0,90-1,00.

Площадь

Данная корректировка может быть определена на основании «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2020 г., под редакцией Лейфера Л.А., стр. 253.

Обоснование величины корректировки на площадь

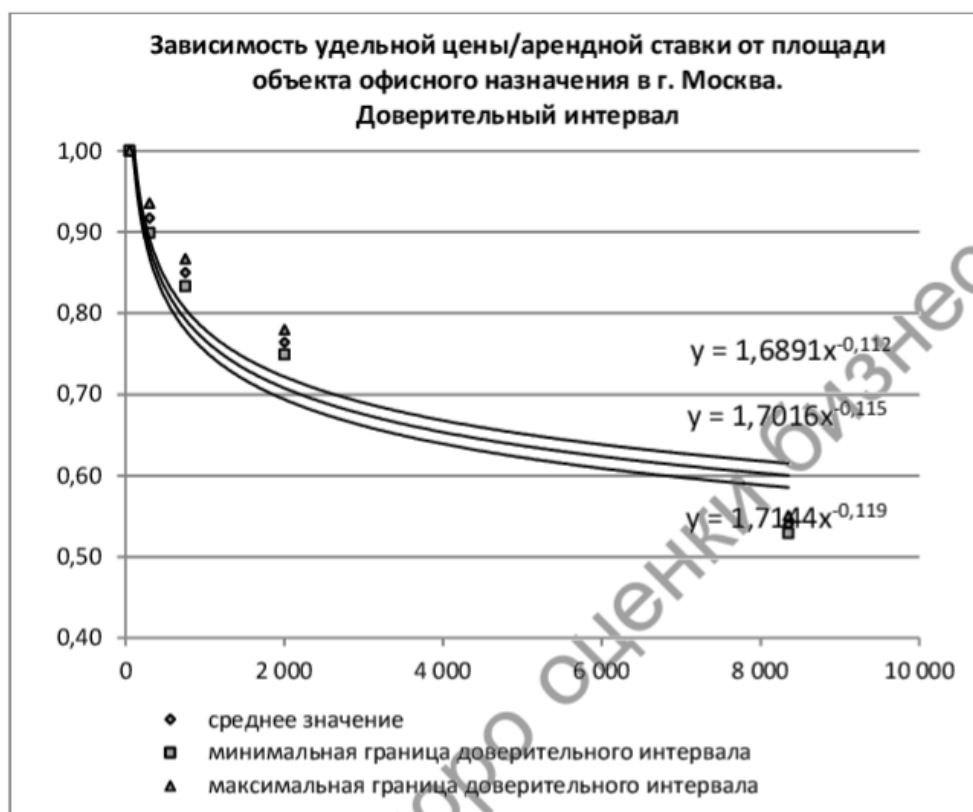


Рис. 86³¹



Этаж расположения

Данная корректировка может быть определена на основании «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2020 г., под редакцией Лейфера Л.А., стр. 279.

Обоснование величины корректировки на этаж расположения

Этаж расположения		г. Москва (цены/арендные ставки)			
		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,22	1,30	1,42
	2 этаж и выше	0,82	1,00	1,06	1,17
	цоколь	0,77	0,94	1,00	1,10
	подвал	0,70	0,86	0,91	1,00

Величина корректировки составляет 0,70-1,42.

Наличие отдельного входа

Данная корректировка может быть определена на основании «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2020 г., под редакцией Лейфера Л.А., стр. 284.

Обоснование величины корректировки на наличие отдельного входа

Таблица 160

Отдельный вход		г. Москва (цены/арендные ставки)	
		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,17
	отдельного входа нет	0,86	1,00

Величина корректировки составляет 0,86-1,17.

Уровень отделки

Данная корректировка может быть определена на основании «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2020 г., под редакцией Лейфера Л.А., стр. 316.



Обоснование величины корректировки на уровень отделки

Таблица 203

цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог				
		без отделки (требуется капитально- го ремонта)	требуется косме- тиче- ского ремонта	отделка «эко- ном»	отделка «стан- дарт»	отделка «пре- миум»
объект оценки	без отделки (требуется капитального ремонта)	1,00	0,88	0,81	0,72	0,65
	требуется косме- тического ремонта	1,14	1,00	0,92	0,82	0,74
	отделка «эконом»	1,24	1,09	1,00	0,89	0,81
	отделка «стандарт»	1,39	1,22	1,12	1,00	0,91
	отделка «премиум»	1,53	1,34	1,23	1,10	1,00

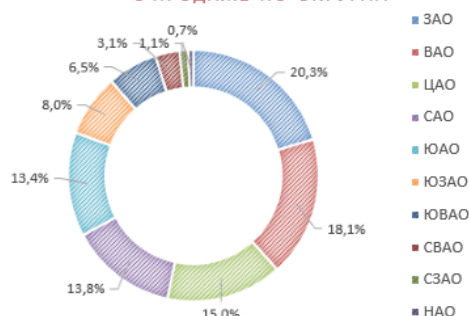
Величина корректировки составляет 0,65-1,53.



3.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости

Рынок офисов класса С (В-): итоги I полугодия 2020 года¹⁴

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛИЧЕСТВА ПРЕДЛОЖЕНИЙ О ПРОДАЖЕ ПО ОКРУГАМ



Рынок офисов класса С (В-) показал свою «стрессоустойчивость» в период пандемии и ограничительных мер. Существенных изменений на рынке продажи и аренды не произошло. Средняя цена предложения по продаже офисов в июне 2020 года составила 135 800 руб. за кв. м, что на 2% ниже, чем в декабре 2019 г. Средняя ставка аренды выросла на 3% до 14 700 руб. за кв. м в год против 14 400 руб. за кв.м полугодием ранее.

Предложение офисов класса С (В-) в Москве

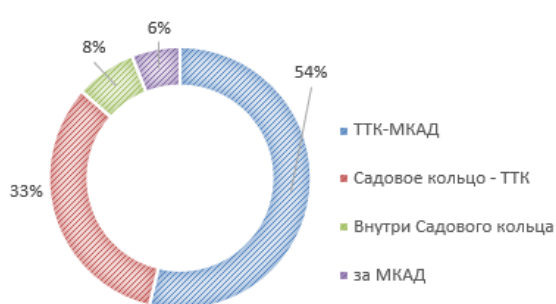
В Москве эксплуатируется свыше 23 млн кв. м помещений класса С, что составляет около 55% офисного рынка. Офисные объекты класса С (В-) в Москве по большей части

сконцентрированы в зоне Садового кольца (бывшие жилые особняки XIX века) и вблизи ТТК (бывшие научно-исследовательские институты и ведомственные здания).

В I полугодии 2020 года наибольшее количество предложений находилось в экономической зоне между ТТК и МКАД – 54%. На втором месте объекты между Садовым кольцом и ТТК – 33%, внутри Садового кольца – 8%. В зоне за МКАД Садовым расположено 6% предложений о продаже объектов офисной недвижимости класса С (В-).

Крупнейшими офисными объектами класса С (В-), выставленными на продажу, являлись бизнес центр «Авион» класса «В-» на Ленинградском проспекте, д. 47, стр. 2 площадью 19 147 кв. м и офисное здание класса «С» на Подъемной улице, д. 14, стр. 37 общей площадью 7 150 кв. м.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛИЧЕСТВА ПРЕДЛОЖЕНИЙ О ПРОДАЖЕ ПО ЭКОНОМИЧЕСКИМ ЗОНАМ



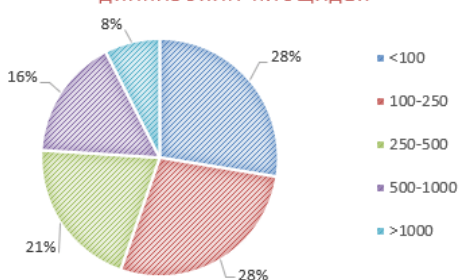
В первом полугодии 2020 года сменился лидер по количеству предложений в классе «С», им стал Западный административный округ – 20,3%. Центральный административный округ переместился на 3-е место – 15,0%.

Смена лидера объясняется появлением на рынке большого количества предложений на продажу в бизнес-парке класса «В-» на ул. Барклая (ЗАО). В тройку лидеров также вошел Восточный округ столицы – 15,0%.

Более 50% экспонируемых офисных объектов – это помещения площадью до 250 кв. м. На объекты площадью 250-500 кв. м приходится 21% предложений. 8% объектов реализуются в диапазоне свыше 1 000 кв. м.

Распределение количества экспонируемых объектов по диапазонам площади различается по округам Москвы, при этом преобладают объекты площадью до 500 кв. м (76% предложений).

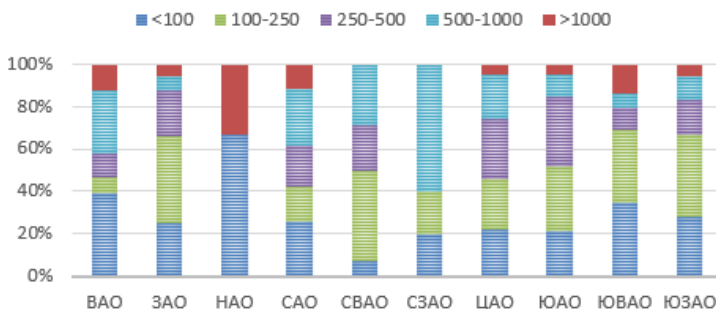
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛИЧЕСТВА ПРЕДЛОЖЕНИЙ О ПРОДАЖЕ ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ



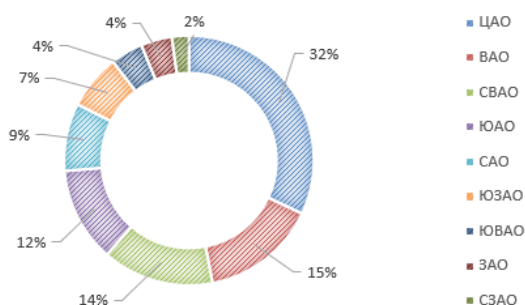
¹⁴ <https://zdanie.info/2393/2420/news/14316>



**РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛИЧЕСТВА ПРЕДЛОЖЕНИЙ
О ПРОДАЖЕ ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДИ В
ОКРУГАХ МОСКВЫ**



**РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛИЧЕСТВА ПРЕДЛОЖЕНИЙ ОБ
АРЕНДЕ ПО ОКРУГАМ**

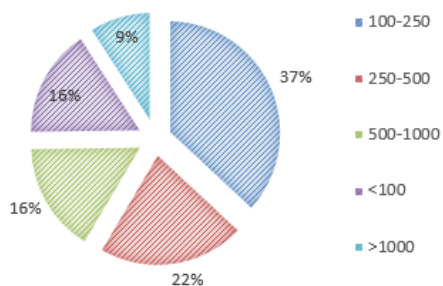


количеству предложений Центральному, формируя 15% и 14% соответственно.

Площадь большинства помещений предлагаемых в аренду – 100-250 кв. м. На втором месте по распространенности офисные помещения площадью 250-500 кв. м. Чуть меньшую долю составляют предложения в диапазоне площади 500 - 1 000 кв. м. Относительно редки в анализируемом сегменте предложения аренды площадей свыше 1 000 кв. м – площади такого формата характерны для офисных объектов класса А и В+.

В разрезе округов, объекты площадью 100-250 кв. м также встречаются чаще. На втором месте офисные помещения площадью 250-500 кв. м.

**РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛИЧЕСТВА
ПРЕДЛОЖЕНИЙ ОБ АРЕНДЕ ПО ДИАПАЗОНАМ
ПЛОЩАДИ**



Спрос на аренду офисных объектов класса С (В-) по-прежнему высок ввиду минимальных арендных ставок на объекты подобного рода, а также с учетом лояльного подхода к арендаторам. Среди арендаторов офисных объектов класса С (В-) преобладают молодые компании с минимальным бюджетом для аренды помещений, на долю которых приходится 45-55% объема поглощения. По мере роста бизнес-показателей, такие компании типично переезжают в представительские офисы класса А и В+. Обратная ротация происходит когда компании, которые стремятся оптимизировать расходы в силу своего финансового состояния, переезжают из

Больше всего офисов в аренду, как по количеству предложений, так и по суммарной площади, было сформировано следующими адресами:

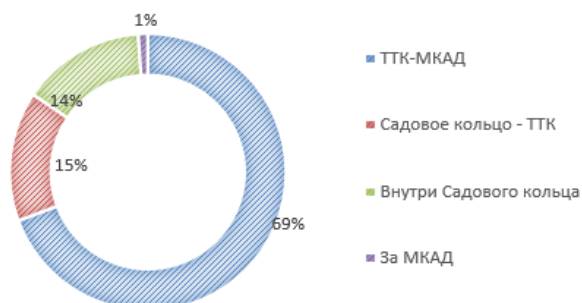
- Офисный комплекс «Палау» (Дмитровское шоссе, д. 87), более 10 000 кв. м в аренду.

- Офисное здание на Ленинском проспекте, д. 19, стр. 1 общей площадью 8 095 кв. м.

- Офисное здание на ул. Новохохловской, д. 21, корп. 2, стр. 1 общей площадью 8 260 кв. м.

В структуре предложений по аренде офисной недвижимости класса С (В-) в 2020 году 32% предложений зафиксированы в Центральном округе. Восточный и Северо-Восточный округа уступают по

**РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛИЧЕСТВА ПРЕДЛОЖЕНИЙ
ОБ АРЕНДЕ ПО ЭКОНОМИЧЕСКИМ ЗОНАМ**



**Спрос на покупку офисов класса С (В-) в
Москве**

Наибольшим спросом при покупке офисной недвижимости класса С (В-) в Москве пользуются отдельно стоящие здания в Центральном административном округе. На спрос влияет состояние здания и возможность реконструкции. Большим спросом пользуются объекты с наличием земельного участка, площадь которого достаточна для организации парковки для личных автомобилей сотрудников и клиентов.

Спрос на аренду офисов класса С (В-) в Москве

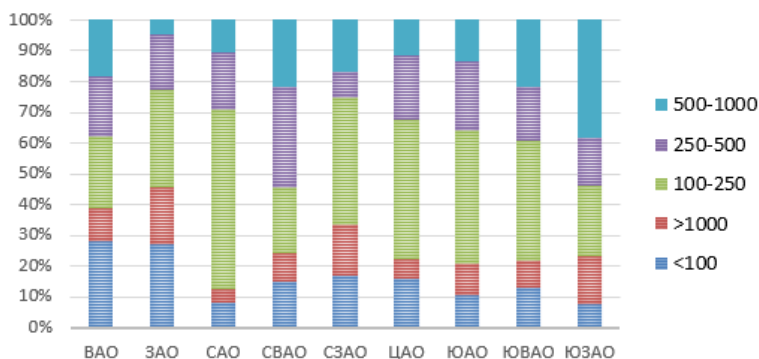


офисов класса В+ в бюджетные офисы. Также отмечается спрос со стороны арендаторов за счет перехода из одних объектов в другие на более выгодных коммерческих условиях и сокращения арендуемой площади.

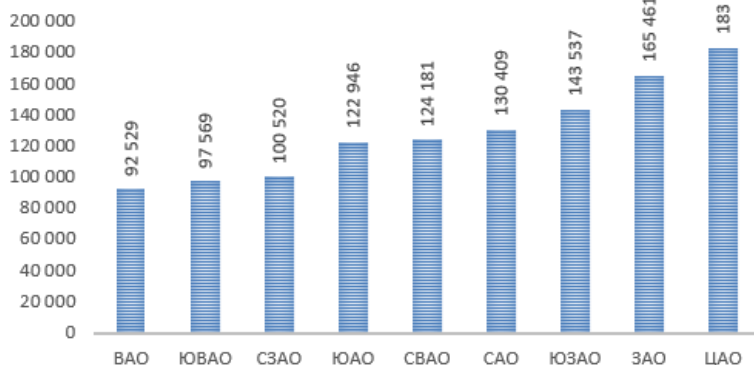
Коммерческие условия продажи офисов класса С (В-)

Самым дорогой округ столицы – Центральный, средняя цена предложения в котором составила 183 354 руб. за кв. м. На втором месте по стоимости – Западный округ, в котором средняя цена предложения

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛИЧЕСТВА ПРЕДЛОЖЕНИЙ ОБ АРЕНДЕ ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДИ В ОКРУГАХ МОСКВЫ



СРЕДНЯЯ ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ОКРУГАМ, РУБ./КВ.М (С НДС)



по продаже объектов офисной недвижимости класса С (В-) по итогам I полугодия 2020 года составила 165 461 руб. за кв. м. На третьем по стоимости месте офисная недвижимость Юго-Западного округа – 143 537 руб. за кв. м. Наиболее бюджетные предложения внутри МКАД экспонируются в Восточном и Юго-Восточном округах, средняя цена предложения в которых за исследуемый период составила 92 529 и 97 569 руб. за кв. м соответственно.

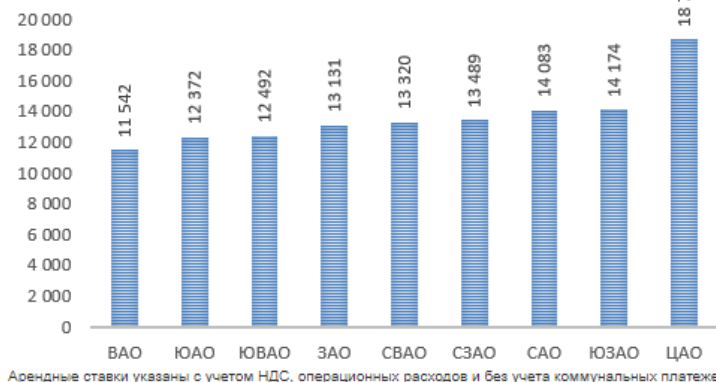
По мере удаления от центра цена предложения о продаже объектов

офисной недвижимости уменьшается. Так, внутри Садового кольца средняя цена предложений о продаже офисной недвижимости класса С (В-) в 2020 году составляла 190 296 руб. за кв. м, между Садовым кольцом и ТТК 161 874 руб. за кв. м, между ТТК и МКАД – 115 524 руб. за кв. м, а за границей МКАД – 112 461 руб. за кв. м. Цена зависит от престижности и транспортной доступности районов.

Коммерческие условия при аренде офисов класса С (В-)

Аналогично ситуации на рынке продажи, ставки аренды также в среднем уменьшаются по мере удаления от центра города. Выше других – ставки аренды в Центральном округе. В Западном, Северном, Южном и Северо-Западном округах ставки примерно сопоставимы. Минимальные ставки аренды в черте Москвы на Востоке, Юге и Юго-Востоке, что в целом соотносится с рейтингом районов по ценам предложений.

СРЕДНЯЯ СТАВКА АРЕНДЫ ПО ОКРУГАМ, РУБ./КВ.М*



Ставки капитализации на офисном рынке класса С (В-)

Ставки капитализации для офисной недвижимости класса С (В-) в Москве по итогам I полугодия 2020 г. варьируются в диапазоне 10,0-12,0%.

Прогнозы для рынка офисов класса С (В-)

В 2020 году рынок офисной недвижимости будет продолжит быть под давлением ситуации с пандемией Covid-19. С одной стороны, закончился период весенне-летней самоизоляции и ограничений, люди вернулись в офисы, но с другой стороны есть ожидание повторения ситуации с вирусом осенью 2020 года, поэтому



многие компании продолжают работать в удаленном режиме. В данной ситуации возможен пересмотр ставок аренды и ставок капитализации.

Операционные расходы

Операционные расходы определены на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Нижний Новгород, 2018 г., под редакцией Лейфера Л.А., стр. 55. Диапазон показателя составляет 14,1-20,9%

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 15

Расходы на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода.				
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	18,7%	14,2%	23,2%
2	Тамбов	17,5%	13,0%	22,0%
3	Москва	17,5%	14,1%	20,9%
4	Нижний Новгород	16,0%	11,6%	20,4%
5	Хабаровск	18,3%	13,7%	22,8%
6	Нальчик	17,1%	14,4%	19,7%
7	Ижевск	17,5%	12,9%	22,1%
8	Воронеж	18,6%	13,7%	23,4%
9	Краснодар	16,2%	11,7%	20,7%

Ставка капитализации

Ставка капитализации выражает зависимость между годовой величиной чистого дохода, получаемого в результате эксплуатации объекта, и его рыночной стоимостью. При этом отражает степень риска и одновременно размер прибыли инвестора. Чем выше риск вложения денег куда-либо, тем больший процент прибыли требует инвестор от подобного вложения.

Определяется ставка капитализации тремя основными способами: рыночным (метод экстракции), кумулятивным (рассчитывается на основе безрисковой ставки с последовательным прибавлением всевозможных рисков) и по данным аналитики рынка, где публикуются средние ставки капитализации для основных сегментов рынка недвижимости. Наиболее предпочтительным является метод экстракции или рыночной выжимки, наименее предпочтительным является расчет ставки кумулятивным методом, он используется только на пассивных рынках, где отсутствуют и рыночная аналитика, и достаточная для анализа информация о купле-продаже и сдаче в аренду.

Ставка капитализации может быть принята на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Нижний Новгород, 2020 г., под редакцией Лейфера Л.А., стр. 93.



**Значения текущей доходности недвижимости и
границы доверительных интервалов по категориям
городов для офисной недвижимости**

Таблица 48

Текущая доходность при сдаче в аренду на активном рынке. 1. Офисные объекты				
№	Категория городов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1	Москва	7,9%	7,2%	8,6%
2	Санкт-Петербург	8,9%	8,1%	9,7%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	8,8%	8,0%	9,6%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	8,6%	7,9%	9,4%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	8,6%	7,8%	9,3%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	8,5%	7,8%	9,3%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	8,6%	7,8%	9,3%
8	Курортные регионы	-	-	-
9	Дальневосточные регионы	9,0%	8,2%	9,8%

Диапазон показателя составляет 7,2-8,6%

Недогрузка

Недогрузка принята на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Нижний Новгород, 2020 г., под редакцией Лейфера Л.А., стр. 36. Диапазон показателя составляет 6,9-16,0%.



Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по категориям городов

Таблица 6

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке. 2. Офисные объекты класса С и ниже				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11,5%	6,9%	16,0%
2	Санкт-Петербург	11,6%	8,3%	14,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,5%	8,2%	16,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	13,6%	9,4%	17,9%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	13,7%	9,1%	18,3%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,4%	8,8%	16,1%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,4%	8,8%	16,0%
8	Курортные регионы	-	-	-
9	Дальневосточные регионы	12,7%	7,9%	17,4%

Срок экспозиции

Средний срок экспозиции для офисных объектов составляет 3-8 мес. на уровне г. Москвы по данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД-26, под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е., ООО «НПЦПО», М. 2020 г., стр. 22.

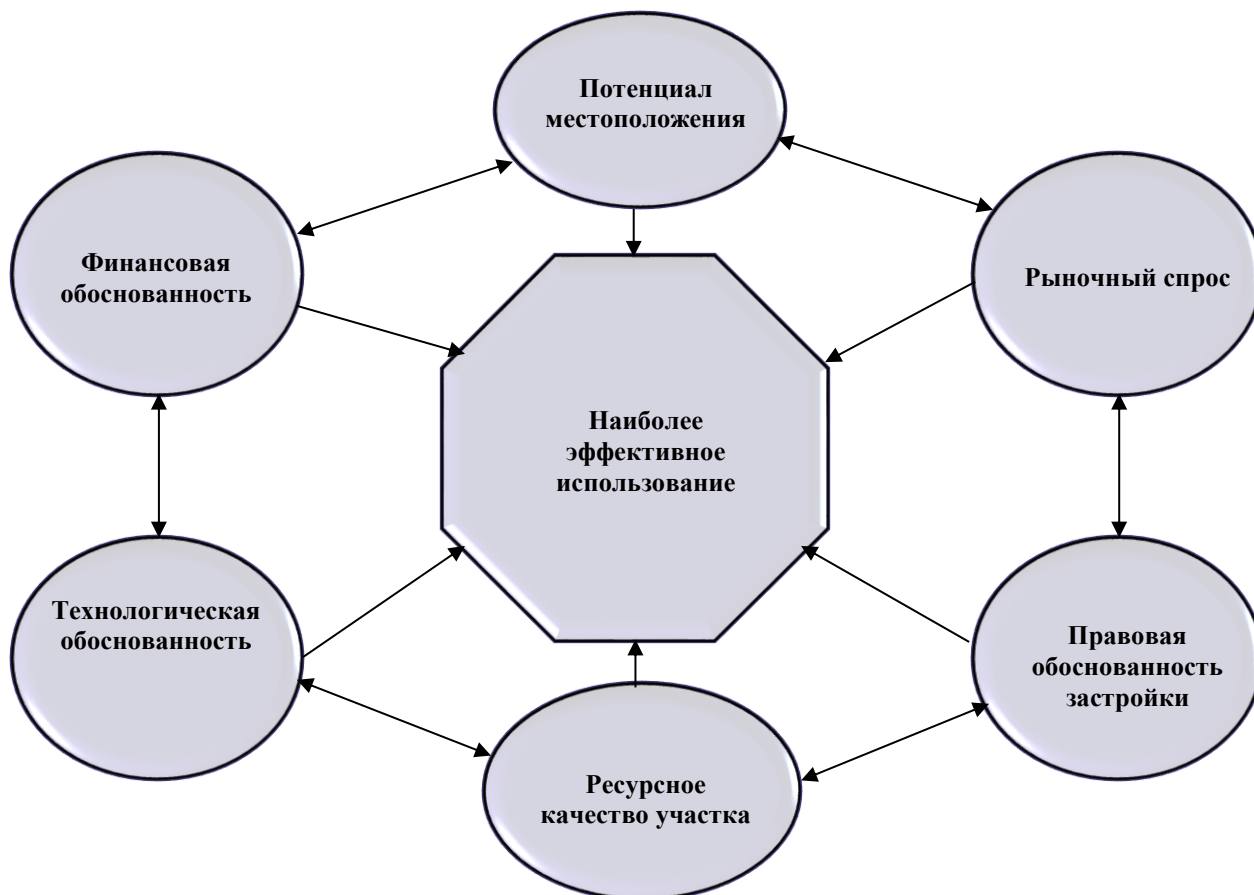
№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.										
		2020 май	2019 ноябрь	2019 май	2018 ноябрь	2018 май	2017 Май	2016 ноябрь	2016 май	2015	2014	2007
	Помещения (здания)											
3	Офисные											
	Москва	3...8	5...8	4...8	5...6	4...7	4...6	4...8	6...10	5...12	5...10	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	6...9	6...9	6...9	8...10	7...9	7...11	8...10	8...11		6...12	
	Иркутск	4...6	5...8	6...8	-	-	-	3...5	4...6			
	Санкт-Петербург	5...8	5...8	5...7	5...9	4...8	4...7	5...8	7...10			



РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Один из принципов оценки гласит, что из возможных вариантов использования объекта недвижимости выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности объекта. Именно этот вариант применяется для оценки стоимости недвижимости.

Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.



Наиболее эффективное использование объекта недвижимости должно отвечать следующим критериям:

- **законодательная разрешенность** - соответствие юридическим нормам, включая распоряжения о зонировании и нормы охраны окружающей среды, градостроительные ограничения, требования по охране памятников истории архитектуры, благоустройству прилегающей территории и т. п.;
- **физическая осуществимость** – характеристики объекта (размер и форма земельного участка, строения, транспортная доступность и т. д.), должны позволять реализовать выбранный вариант использования;
- **финансовая обоснованность** – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечивать чистый доход собственнику;
- **максимальная эффективность** – максимизация чистого дохода либо достижение максимальной стоимости объекта.

Объекты недвижимости в случае снижения эффективности их использования могут изменять свое назначение. Это происходит как в результате износа зданий и других улучшений, так и под воздействием тенденций на рынке недвижимости.

На практике принцип наиболее эффективного использования является исходной предпосылкой, на которой основывается выбор конкретного вида оцениваемой стоимости недвижимости и строится заключение об ее величине. Например, при определении наиболее вероятной цены продажи (рыночной стоимости) объекта



недвижимости принцип наиболее эффективного использования трактуется как наиболее вероятное использование существующего объекта недвижимости, тогда как при определении инвестиционной стоимости акцент в интерпретации делается на наиболее эффективное использование объекта недвижимости с возможными улучшениями.

Существующие сегодня в России административные ограничения и зонирование часто не отражают требований развивающегося рынка недвижимости, и поэтому фактическое использование объекта зачастую не соответствует наилучшему варианту.

Анализ физической и финансовой осуществимости проведен методом качественного анализа вариантов использования здания (для расчетов принята пятибалльная шкала).

Таблица №13. Анализ физической и финансовой осуществимости

Характеристика	Тип объекта		
	Офисное	Торговое	Производственно-складское
Общая площадь	5	4	2
Объемно-планировочное решение	5	4	3
Местонахождение	5	2	5
Наличие инженерных сетей	5	5	5
Общее физическое состояние	5	5	5
Суммарный балл	25	23	20

Источник информации: расчеты и анализ Оценщика

Шкала оценок, использованных в таблице:

- 1 – плохо
- 2 – удовлетворительно
- 3 – хорошо
- 4 – отлично
- 5 – оптимальный вариант

Таким образом, учитывая объемно-планировочные решения, имеющиеся коммуникации, физическое состояние, а также местонахождение Объекта оценки, окружающую застройку, наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов является использование их в качестве *офисного объекта*.



РАЗДЕЛ 5. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

5.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

В соответствии с п. 23 гл. V Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» проведение оценки объекта включает в себя следующие последовательные этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование (в случае необходимости) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке.

5.2. Характеристика подходов к оценке

Подходы к оценке описаны в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Оценщик при проведении оценки вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

5.2.1. Затратный подход

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний¹⁵.

Характеристика основных понятий затратного подхода

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

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

Физический износ — потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния; может быть устранимым и неустрашимым¹⁶.

Функциональное устаревание — потеря стоимости объектом вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инновациях или рыночных стандартах. О функциональном устаревании свидетельствуют избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Может быть устранимым и неустрашимым, иногда также называется техническим устареванием¹⁷.

Экономическое (внешнее) устаревание — потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу (окружающей средой или местоположением). Оно считается неустрашимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны¹⁸.

Совокупный износ — общее обесценение объекта оценки, вызванное износом и устареванием разных видов, которым подвергся объект к моменту оценки¹⁹.

Стоимость объекта оценки, являющегося недвижимым имуществом (здание, сооружение), в рамках затратного подхода определяется как сумма **стоимости земельного участка**, относящегося к зданию (сооружению), как свободного в предположении его наиболее эффективного использования и **стоимости строительства идентичного** (затраты на воспроизводство) или аналогичного (затраты на замещение) **здания** (сооружения) с учетом совокупного износа на дату оценки. В общем виде расчет стоимости здания (сооружения) в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$СЗП = ЗЗ (ЗВ) + ПП - СИ + Сзем.уч.,$$

¹⁵ Источник: ФСО № 1 п. 18

¹⁶ МСО 2007, МР 8. С. 254.

¹⁷ Глоссарий терминов МСО 2007. С. 392.

¹⁸ Глоссарий терминов МСО 2007. С. 339, 394.

¹⁹ Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО». Оценка Машин и Оборудования, п. 4.4.3, http://smao.ru/ru/documents/standart/article_901.html.



где:

СЗП — стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

ЗЗ (ЗВ) — затраты на замещение (воспроизводство);

ПП — прибыль предпринимателя (применяется, как правило, для объектов непромышленного характера коммерческого назначения (магазин, офис, склад и т. п.²⁰);

СИ — совокупный износ;

Сзем. уч. — стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию (сооружению).

Методы определения затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся²¹:

- метод сравнительной единицы (далее по тексту и в расчетных таблицах — МСЕ); в рамках настоящего Отчета разновидностью данного метода может являться метод расчета стоимости по укрупненным показателям базисной стоимости по видам работ (далее по тексту и в расчетных таблицах — УПБС ВР);
- модульный метод;
- метод разбивки по компонентам;
- метод долгосрочной индексации балансовой стоимости.

Методы определения прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (ПП) — это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект²².

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или расчетных моделей с учетом прямых и косвенных издержек, связанных со строительством улучшений, и затрат на приобретение прав на земельный участок.

Методы определения физического износа недвижимого имущества

К основным методам определения физического износа недвижимого имущества, описанным в оценочной литературе, относятся:

- нормативный метод²³;
- стоимостной метод²⁴;
- метод срока жизни²⁵;
- метод эффективного возраста²⁶;
- экспертный метод (метод экспертизы состояния).

Методы определения функционального износа недвижимого имущества

К составляющим функционального износа (устаревания) объекта недвижимости относят²⁷:

- устранимое функциональное устаревание;
- неустранимое функциональное устаревание.

²⁰ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М.: «Финансы и статистика», 2008. С. 288, 289.

²¹ Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: «Финансы и статистика», 2008. С. 198—208.

²² Тарасевич Е. И. «Оценка недвижимости». — СПб: «Издательство СПбГТУ», 1997. С. 151.

²³ Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: «Финансы и статистика», 2008. С. 211.

²⁴ Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: «Финансы и статистика», 2008. С. 212.

²⁵ Там же. С. 212.

²⁶ Там же. С. 212.

²⁷ Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО». Оценка недвижимости, п. 4.4.3, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html.



Методы определения устранимого функционального устаревания²⁸:

- метод суммирования затрат на устранение;
- недостатков, требующих добавления элементов;
- недостатков, требующих замены или модернизации элементов;
- сверхлучшений.

Примечание. В учебнике по оценке недвижимости данный метод описан как последовательность и характеристика действий по определению величины показателя. Также метод (в различных вариантах наименования и описания) представлен в других оценочных изданиях²⁹.

Методы определения неустранимого функционального устаревания³⁰:

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

Примечание. Также данные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях³¹.

Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются³²:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод сравнительных продаж (парных продаж);
- метод срока экономической жизни.

Примечание. Также указанные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях³³. При этом в данных изданиях метод срока экономической жизни не приводится.

5.2.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами³⁴.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы³⁵:

- метод прямого сравнительного анализа продаж;
- метод валового рентного мультипликатора;
- метод общего коэффициента капитализации.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

²⁸ Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: «Финансы и статистика», 2008. — 560 с.: ил. С. 215.

²⁹ Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб: «Питер». 2001. — 352 с.: ил. (Серия «Ключевые вопросы»). С. 87—91; Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. — М.: «Дело», 1998. — 384 с. — стр. 287; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ «МарТ»; Ростов н/Д: Издательский центр «МарТ», 2006. — 448 с. (Серия «Экономика и управления»). С. 10.

³⁰ Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: «Финансы и статистика», 2008. — 560 с.: ил. С. 217.

³¹ Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб: «Питер». 2001. — 352 с.: ил. (Серия «Ключевые вопросы»). С. 91; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ «МарТ»; Ростов н/Д: Издательский центр «МарТ», 2006. — 448 с. (Серия «Экономика и управления»). С. 11.

³² Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: «Финансы и статистика», 2008. — 560 с.: ил. С. 218.

³³ Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб: «Питер». 2001. — 352 с.: ил. (Серия «Ключевые вопросы»). С. 96; Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. — М.: Дело, 1998. — 384 с. С. 294; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ «МарТ»; Ростов н/Д: Издательский центр «МарТ», 2006. — 448 с. (Серия «Экономика и управления»). С. 12.

³⁴ Источник информации: ФСО № 1 п. 12

³⁵ Оценка недвижимости/ Под ред. М. А. Федотовой. — М.: «Финансы и статистика», 2008. С. 171—181.



Метод прямого сравнительного анализа продаж

Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющих на цену³⁶.

Метод прямого сравнительного анализа продаж для оценки недвижимого имущества используется в том случае, когда на рынке имеется достаточное количество публичной информации о ценах сделок (предложений) по аналогичным объектам.

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает несколько этапов:

- анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определение единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей;
- выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы);
- формирование репрезентативной (представительной) выборки объектов-аналогов;
- анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов);
- расчет стоимости значения единицы сравнения для объекта оценки;
- определение значения стоимости (или иной расчетной величины) исходя из полученного значения стоимости единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т. п.) для объекта оценки.

Единицы сравнения определяются из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т. п.).

Выбор единиц сравнения обосновывается. На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения земельных участков: цена за 1 га; цена за 1 сотку (100 кв. м); цена за 1 кв. м.

Единицы сравнения застроенных участков: цена за 1 кв. м. общей площади; цена за 1 фронтальный метр; цена за 1 кв. м чистой площади, подлежащей сдаче в аренду; цена за 1 кв. м.

Выделяются необходимые элементы сравнения.

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

Среди элементов сравнения, как правило, анализируются следующие элементы сравнения:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Применяя сравнительный подход, оценщик корректирует значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу.

Классификация и суть корректировок (поправок)

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Корректировки (поправки) делятся:

- на процентные (коэффициентные) поправки;
- стоимостные (денежные) поправки.

Процентные (коэффициентные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент (поправку), отражающий степень различий в характеристиках

³⁶ Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер. — М.: КРОНУС, 2009. С. 212.



объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже — понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Приведенная стоимость объекта-аналога с учетом процентной поправки рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{ед. ср.}} = C_{\text{ед. ср. до}} \times (1 + \text{П}\%),$$

где:

$C_{\text{ед. ср.}}$ — стоимость объекта-аналога;

$C_{\text{ед. ср. до}}$ — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

П% — величина процентной поправки.

Стоимостные (денежные) поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами.

Приведенная стоимость аналога с учетом стоимостной (денежной) поправки рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{ед. ср.}} = C_{\text{ед. ср. до}} + \text{Пст},$$

где:

$C_{\text{ед. ср.}}$ — стоимость объекта-аналога;

$C_{\text{ед. ср. до}}$ — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

Пст. — величина стоимостной (денежной) поправки.

Расчет и внесение поправок

Для расчета и внесения поправок, как правило, можно выделить следующие методы:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под **парной продажей** подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

Основу **экспертных методов** расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

На заключительном этапе сравнительного подхода оценщик согласовывает результаты корректирования значений единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик обосновывает схемы согласования.

Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) — это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода ВРМ необходимо:

- оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

Метод общего коэффициента капитализации



Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов:

- производится подбор сопоставимых (в том числе по степени риска и доходам) продаж в данном сегменте рынка недвижимости;
- определяется общий усредненный коэффициент капитализации (ОКК) отношением чистого операционного дохода (ЧОД) сопоставимого аналога к его продажной цене;
- определяется вероятная цена продажи объекта как произведение чистого операционного дохода и коэффициента капитализации.

5.2.3. Доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки³⁷.

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

- методом прямой капитализации;
- методом дисконтирования денежных потоков;
- методом капитализации по расчетным моделям.

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

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

5.3. Выбор подходов и методов оценки рыночной стоимости объекта оценки

Проведенный анализ позволил выделить основные условия применения каждого из подходов.

Таблица №14. Выбор и обоснование применения подходов к оценке объекта оценки для ЕОН

Подход	Значение
Затратный подход	<p>В соответствии с п. 24в 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)».</p> <p>В данном случае затратный подход к оценке рыночной стоимости не применим, поскольку Объект оценки представляет собой недвижимость, широко представленную на рынке купли-продажи и аренды (офисное здание).</p> <p>Более того, затратный подход, не отражает такой важный ценообразующий фактор как местоположение. Идентичный по конструктиву, функционалу и площади объект капитального строительства, расположенный в престижном районе центра г. Москвы, будет сопоставим по стоимости с объектом., расположенным в промзоне на окраине города, что противоречит логике оценки.</p>
Сравнительный подход	<p>Анализ рыночной информации позволяет Оценщику сделать вывод о том, что сегмент рынка предложений к продаже аналогичных объектов достаточно развит. Это позволяет отобрать для расчетов репрезентативную выборку объектов сравнения, идентичных или близких по основным ценообразующим факторам для определения рыночной стоимости объекта оценки.</p>

³⁷ Источник информации: ФСО № 1 п. 15



Подход	Значение
Доходный подход	Объект оценки относится к сегменту коммерческой недвижимости, которая представлена на рынке аренды в месте положения объекта оценки. Доходный подход в данном случае возможен к применению.

Источник информации: анализ Оценщика

Таким образом, учитывая вышеизложенное, Оценщиком было принято решение об **использовании сравнительного и доходного подхода** для определения рыночной стоимости Объекта оценки.

РАЗДЕЛ 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

6.1. Характеристика подходов и методов оценки для земельных участков

Подходы к оценке описаны в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Затратный подход

В соответствии с ФСО №1 п.18 «...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 соответствии с ФСО №7 п.24а «...Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений...»

Затратный подход в чистом виде, за исключением уникальных объектов, таких как намывные территории и искусственные острова, для оценки земельных участков не применяется – элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методах остатка и выделения.

Сравнительный подход

В соответствии со ФСО №1 п.12 «...Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами».

При применении этого подхода стоимость Объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия); вид использования и (или) зонирование; местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью; другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.³⁸

Доходный подход

В соответствии со ФСО №1 п.15 «...Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки».

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

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

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

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

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.³⁹

6.2. Выбор и обоснование возможных подходов к определению рыночной стоимости земельного участка

Существует три общепринятых подхода в оценке:

- Сравнительный подход, отражающий совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка (спрос и предложение, конкуренцию, ограничение и т.д.), присутствующих на дату установления стоимости;
- Доходный подход, отражающий позиции наиболее вероятного покупателя (инвестора);
- Затратный подход, отражающий точку зрения по созданию объекта с позиции понесенных затрат.

Расчет стоимости в рамках каждого из трех описанных выше подходов проводится соответствующими методами.

³⁸ Источник: Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611

³⁹ Источник: Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611



Ниже представлено более подробное описание каждого метода.

Сравнительный подход

Метод сравнения продаж

Метод сравнения продаж базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами.

Исходной предпосылкой применения метода сравнения продаж является наличие развитого рынка недвижимости. Недостаточная же развитость данного рынка, а также то, что оцениваемый объект недвижимости является специализированным либо обладает исключительными выгодами или обременениями, не отражающими общее состояние рынка, делают применение этого подхода нецелесообразным.

Рассмотрим основные этапы оценки недвижимости методом сравнения продаж.

1й этап. Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, проданные относительно недавно.

2й этап. Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам; анализируется собранная информация и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом.

3й этап. На выделенные различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов вносятся поправки в цены продаж сопоставимых аналогов.

4й этап. Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

Метод выделения

В соответствии с этим методом рыночная стоимость земельного участка определяется путем вычитания из общей стоимости недвижимости рыночной стоимости улучшений. При этом общая стоимость застроенного земельного участка определяется методом сравнения продаж.

Для расчетов используется информация о ценах продаж объектов недвижимости с участками, подобными оцениваемому по доступности и другим физическим характеристикам, и относительно недавно построенными сооружениями, для которых легко определить затраты на возведение новых сооружений

равной полезности и их совокупный износ. Основная проблема при использовании этого метода — это проблема оценки рыночной стоимости улучшений. Точность метода может быть достаточно высокой, если улучшения соответствуют наиболее эффективному использованию земельного участка и имеют небольшой износ. Это относительно новые здания, на которые имеется сметная документация и доля которых в общей стоимости оцениваемого объекта относительно невелика. Стоимость таких объектов недвижимости в основном определяется ценностью земельного участка, вклад строений незначителен.

Метод распределения

Метод распределения (соотнесения или аллокации) основан на принципах сбалансированности и вклада, которые определяют, что существует нормальное (типичное) соотношение между стоимостью земли и стоимостью объекта недвижимости в целом (или стоимостью возведенных на ней улучшений). Метод используется при отсутствии информации о продажах свободных участков, но при наличии данных о продажах улучшенных земельных участков, аналогичных оцениваемому, при условии, что известно или может быть рассчитано соотношение стоимости земли и стоимости зданий (сооружений).

Доходный подход

Метод капитализации дохода

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения дохода от оцениваемого земельного участка.

Метод остатка

Метод остатка для земли основан на принципе остаточной продуктивности земли и используется, как правило, для анализа НЭИ земельного участка.

Метод может использоваться для оценки рыночной стоимости застроенного земельного участка. Для этого необходимо, чтобы оцениваемый участок использовался наиболее эффективным образом. Суть техники остатка для земли заключается в капитализации дохода, относящегося к земельному участку, в то время как стоимость объекта недвижимости, построенного на нем, известна.

Метод предполагаемого использования

Метод предполагаемого использования также, как и метод остатка, основан на принципе остаточной продуктивности. Суть метода состоит в том, что в процессе его применения моделируется поток расходов, связанных с освоением земельного участка, и доходов, которые будет генерировать освоенный участок. Разность этих доходов и расходов, представляющая собой доход, приписываемый земле (остаточный доход), последовательно дисконтируется на дату оценки с целью определения стоимости оцениваемых прав на земельный участок. Данный метод еще называется методом дисконтированных денежных потоков, методом развития территории и методом разбивки на участки.

Метод может применяться при оценке любого земельного участка, у которого имеется перспектива развития (обустройства) - немедленно или в ближайшем будущем. Метод наиболее часто используется в отношении неосвоенных участков земли. Но возможно его использование и для выделения земельной составляющей из общей стоимости уже застроенного земельного участка, если застройка представляет собой наиболее эффективный вид использования земли.

Затратный подход

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Руководствуясь описанными методологическими положениями, Оценщик определил методы оценки на основе анализа имеющейся информации и данных о наличии или отсутствии активного рынка земельных участков.

Таблица №15. Выбор и обоснование подходов для определения стоимости земельного участка

Метод сравнения продаж	Оценщиком выявлены предложения к продаже земельных участков. Метод сравнения продаж возможен к применению.
Метод выделения	Метод применяется для определения стоимости земли в составе единого объекта недвижимости — земельного участка с находящимися на нем улучшениями. Поэтому расчет рыночной стоимости участка земли методом выделения применяется для оценки рыночной стоимости застроенных земельных участков. В данном случае метод не применялся, поскольку является косвенным по сравнению с методом сравнения продаж.
Метод распределения	Данный метод применяется, как правило, при определении стоимости земельного участка, имеющего типовую застройку (дачные домики, коттеджные поселки).

	Земельные участки при этом должны иметь примерно одинаковый размер. В расчетном случае применить метод распределения не представляется возможным.
Метод капитализации дохода	Метод затруднен в использовании – недостаточно информации для вычисления ставки капитализации и операционных расходов, связанных с использованием земельного участка.
Метод остатка	Условие применения метода — возможность (или наличие) застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход или возможность коммерческого использования земельного участка, приносящего доход. В данном случае метод не применялся, поскольку является косвенным по сравнению с методом сравнения продаж.
Метод предполагаемого использования	Метод используется в случае несоответствия текущего использования земельного участка наиболее эффективному. В данном случае метод предполагаемого использования применять нецелесообразно.

Вывод: По результатам проведенного анализа, было принято решение при установлении рыночной стоимости земельного участка применить следующие методы к оценке: метод сравнения продаж в рамках сравнительного подход.

6.3. Установление рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода (метод прямого сравнения продаж)

Метод прямого сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки, с объектами – аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от объекта оценки;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от объекта оценки;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от объекта оценки;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

Единицами сравнения в данном сегменте рынка выступают удельные цены за единицу площади (кв.м).

В удельные цены предложений объектов-аналогов вносились корректировки, учитывающие различия по основным ценообразующим параметрам (элементам сравнения) между оцениваемым объектом и каждым из аналогов. При этом корректировки вносились со знаком

- плюс, если сравниваемый объект по корректируемому показателю хуже оцениваемого;
- минус, если сравниваемый объект по корректируемому показателю лучше оцениваемого.

В итоге рыночная стоимость земельного участка определялась как результат осреднения (взвешивания) скорректированных удельных цен объектов-аналогов. Величина корректировок определялась статистико-аналитическими методами или методом парных продаж.

Оценщик выбрал объекты-аналоги наиболее близкие по основным ценообразующим характеристикам с оцениваемым земельным участком:

- земельные участки коммерческого назначения;
- земельные участки, расположенные в г. Москве.

Таблица №16. Описание оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов

Наименование показателя	Оцениваемый земельный участок	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Субрынок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
ВРИ	Использование территории под эксплуатацию завода молочного оборудования	проектирования, строительства и последующей эксплуатации здания магазина	земельные участки, предназначенные для размещения объектов производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)	Строительства и последующей эксплуатации торгового комплекса
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Адрес	г. Москва, ул. Добролюбова, вл. 8-а	г. Москва, ул Бестужевых, вл 15/-21	г. Москва, район Очаково-Матвеевское, проектируемый проезд № 5320	г Москва, ул 26-ти Бакинских Комиссаров, вл 6, корпус 1
Округ	СВАО до ЧТК	СВАО после ЧТК	ЗАО после ЧТК	ЗАО после ЧТК
Станция метро	Бутырская	Отрадное	Озёрная	Юго-Западная
Удалённость от станции метро	В пешей доступности: 7 минут	В пешей доступности: 12 минут	В транспортной доступности: 22 минуты	В пешей доступности: 9 минут
Кадастровый номер	77:02:0021005:97	77:02:0008001:22	77:07:0012004:3351	77:07:0014008:1
Площадь земельного участка, кв.м	15 728,00	1 200,00	4 000,00	3 252,00
Площадь земельного участка, га	1,5728	0,12	0,4	0,3252
Наличие построек на участке	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Площадь имеющихся построек, кв.м	Условно свободный	0,00	0,00	0,00
Дата предложения	08.12.2020	13.11.2020	15.08.2020	08.12.2020
Источник информации	—	https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_12_kv_m_ploschady	https://onreal.ru/moskva/kypit-uchastok/17638604	https://www.cian.ru/sale/commercial/239259209/

Наименование показателя	Оцениваемый земельный участок	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
		u_12_sotok_moskva_m_otradnoe_moskva_ulica_bestujevyh_6833_543713/		
Стоимость предложения, руб.	—	30 000 000	30 000 000	80 000 000
Удельная стоимость земельного участка, руб./кв.м	—	25 000	7 500	24 600

Источник: анализ Оценщика

Оценщиком при проведении настоящих расчетов учтены корректировки по следующим элементам сравнения.

Постройки на участке (корректировка на демонтаж существующих построек)

На оцениваемом земельном участке расположены объекты капитального строительства. В рамках применения сравнительного подхода и исходя из целей оценки участок оценивается как незастроенный.

Объекты-аналоги являются вакантными (незастроенными) земельными участками. Корректировка на демонтаж существующих построек не применялась.

Передаваемые права

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

Объект оценки и подобранные объекты-аналоги представлены на праве долгосрочной аренды, корректировка не применялась.

Вид разрешенного использования (ВРИ)

Корректировка определялась на основании данных «Сборника рыночных корректировок. СРК-2020», ООО «НЦПО», под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича, Москва, 2020 г., стр. 8.

Таблица №17. Обоснование корректировки на ВРИ

Таблица 1. Средние соотношения между стоимостью прав собственности на ЗУ различного назначения в городах РФ по офортам

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-админ.	Жилые дома	Произв.-складск.	Отдых (рекреап.)	Охранные зоны***
1.	Владивосток	Собств.	1	0,887	0,982	0,954	0,268	-	0,055
2.	Волгоград	Собств.	1	-*	0,882	0,673	0,279	0,159	0,067
3.	Екатеринбург	Собств.	1	-	0,822	0,806	0,292	0,234	0,069
4.	Краснодар	Собств.	1	0,826	0,872	0,677	0,445	0,238	0,068
5.	Красноярск	Собств.	1		0,852	0,719	0,308	0,192	0,074
6.	Москва	Собств.	1	0,905	0,714	0,592	0,318	0,196	0,065

Таблица №18. Расчет корректировки

Наименование показателя	Оцениваемый земельный участок	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Назначение земельного участка	Использование территории под эксплуатацию завода молочного оборудования	проектирования, строительства и последующей эксплуатации здания магазина	земельные участки, предназначенные для размещения объектов производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9) ⁴⁰	Строительства и последующей эксплуатации торгового комплекса
Назначение по таблице корректировок	Офисно-административное Производственно-складское	Торговое и сервисное	Производственно-складское	Торговое и сервисное

⁴⁰ Назначение земельного участка было определено в соответствии с его основным назначением – производственно-складское. Как правило, земельные участки с таким ВРИ застраиваются зданиями производственной застройки с бытовыми (административными) помещениями, для размещения персонала



Наименование показателя	Оцениваемый земельный участок	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Относительная поправка		0,516 =0,714/1*0,5+ 0,318/1*0,5	1,623 =1*0,5+ 0,714/0,318*0,5	0,516 =0,714/1*0,5+ 0,318/1*0,5

Источник: расчет Оценщика

Условия финансирования

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

Условия продажи

Объем данных, доступных Оценщику ограничен предложениями к продаже, находящимися в открытом доступе, все условия предложений являются типичными, аффилированность в данном случае исключена. Корректировки не применялись.

Дата предложения

Срок экспозиции аналогичных земельных участков в г. Москве составляет от 5 до 7 мес. на уровне офисно-торговых земельных участков г. Москвы по данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД-26, под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е., ООО «НПЦПО», М. 2020 г., стр. 22.

Таблица №19. Обоснование срока экспозиции

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.										
		2020 май	2019 ноябрь	2019 май	2018 ноябрь	2018 май	2017 Май	2016 ноябрь	2016 май	2015	2014	2007
	Земельные участки											
1	Под дачное строительство											
	Московская область	4...8	4...7	4...6	3...5	4...6	3...5	4...6	4...9		3...7	1,5...4,5
	Тульская область	6...10	5...8	5...7	4...7	6...7			5...11		5...9	
2	Под офисные и торговые цели											
	Москва	5...7	4...6	3...6	2...4	2...5	2...4	2...4	2...5		1...3	
	Московская область (торговые цели)	4...6	4...7	3...5	3...6	4...5	5...6	6...8	6...9		4...8	
3	Под производственно-складские цели											
	Москва	3...6	5...8	4...7	5...6	4...6	4...7	4...6	4...8		2...5	
	Московская область	5...7	5...9	5...9	6...8	5...8	6...10	7...10	8...12		6...10	

Отобранные объекты-аналоги являются предложениями, актуальными или близкими по дате предложения к дате оценки. Корректировка не требуется.

Уторгование

В текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекту, выставленные на свободную продажу.

Использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

В рамках настоящего Отчета корректировка определена согласно данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД-26, под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е., ООО «НПЦПО», М. 2020 г., стр. 21.

Таблица №20. Корректировка на торг

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

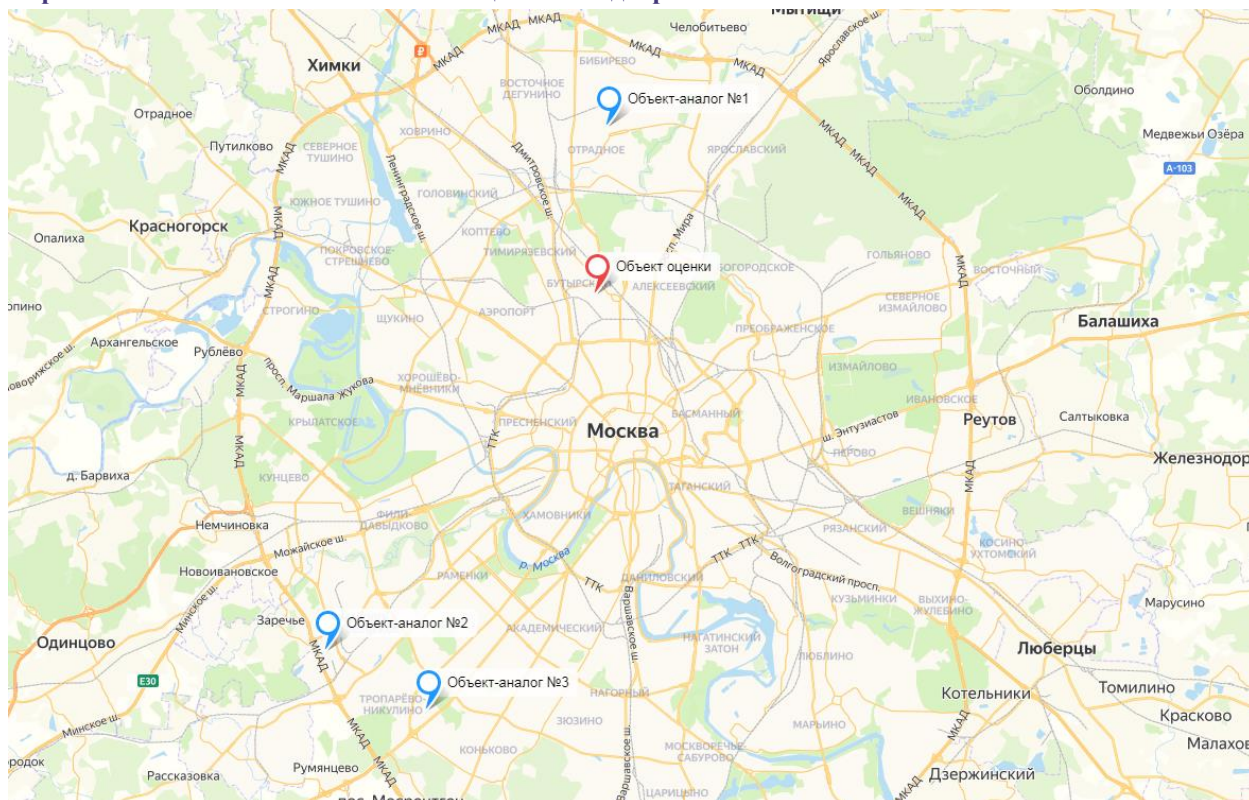
Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-5 (4)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	9-11 (10)

Корректировка на торг составит **10%** (на среднем уровне) или **0,900**.

Местоположение

Корректировка на местоположение была определена на основании на основании данных исследования рынка БРН «Москва. Коммерческая недвижимость. Офисная недвижимость/производственно-складская недвижимость. 3 квартал 2020 г.»⁴¹

Карта №4. Местоположение Объекта оценки и подобранных аналогов



⁴¹ <https://analytics.brn.media/edition1867/article1866.html>

Цены предложения помещений офисного назначения по округам Москвы, руб./кв.м (без НДС)

Административные округа / Территориальные зоны	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена
Западный	40 670	571 255	179 981
Садовое Кольцо-ТТК	75 758	571 255	318 963
ТТК-ЧТК	54 178	515 145	198 634
ЧТК-МКАД	40 670	461 435	140 333
Вне МКАД****	92 352	295 062	124 158
Северо-Восточный	31 818	396 040	131 363
Садовое Кольцо-ТТК	72 727	354 545	169 585
ТТК-ЧТК	45 455	396 040	138 179
ЧТК-МКАД	31 818	350 550	87 189

Цены предложения помещений производственно-складского назначения по округам Москвы, руб./кв.м (без НДС)

Административные округа / Территориальные зоны	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена
Западный	16 961	65 455	43 622
ТТК-ЧТК***	23 834	65 455	36 747
ЧТК-МКАД	18 871	57 399	43 191
Вне МКАД	16 961	58 182	48 897
Северо-Восточный	15 152	94 595	44 511
ТТК-ЧТК	15 152	94 595	34 853
ЧТК-МКАД	16 073	74 988	44 930

Таблица №21. Расчет корректировки

Наименование показателя	Оцениваемый земельный участок	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Округ	СВАО до ЧТК	СВАО после ЧТК	ЗАО после ЧТК	ЗАО после ЧТК
Стоимость 1 кв.м/руб. производственно-складское назначение	34 853	44 930	43 191	43 191
Стоимость 1 кв.м/руб. офисное назначение	138 179	87 189	140 333	140 333
Относительная поправка		1,310	0,943	0,943

Источник: расчет Оценщика

Удалённость от метро

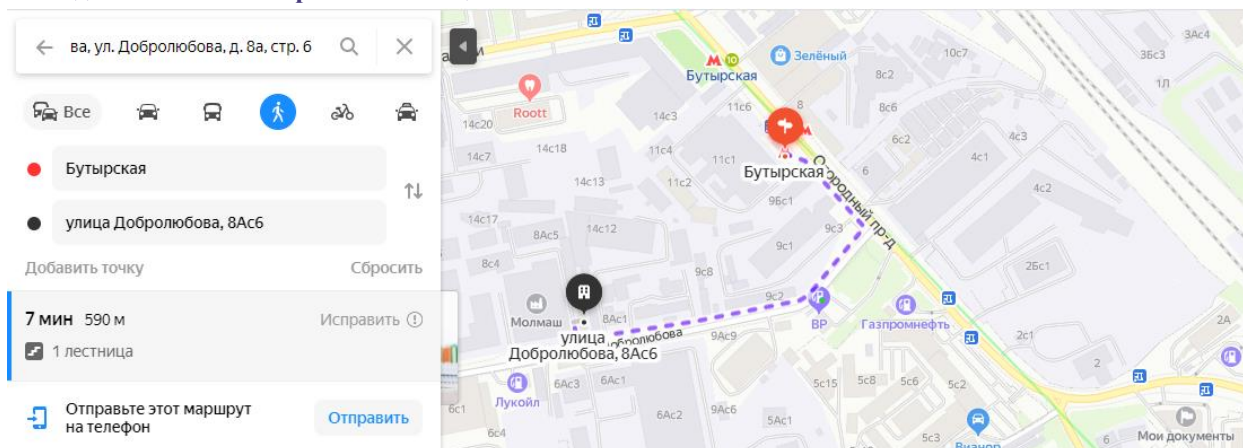
Данная корректировка была определена на основании данных «Экономического научного журнала «Оценка инвестиций». Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области. Выпуск №3», автор - Барамзин Н.К., под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К., дата выпуска - 2020 г.⁴²

Обоснование корректировки на удалённость от станции метро

Корректировка на удаленность от станции метрополитена

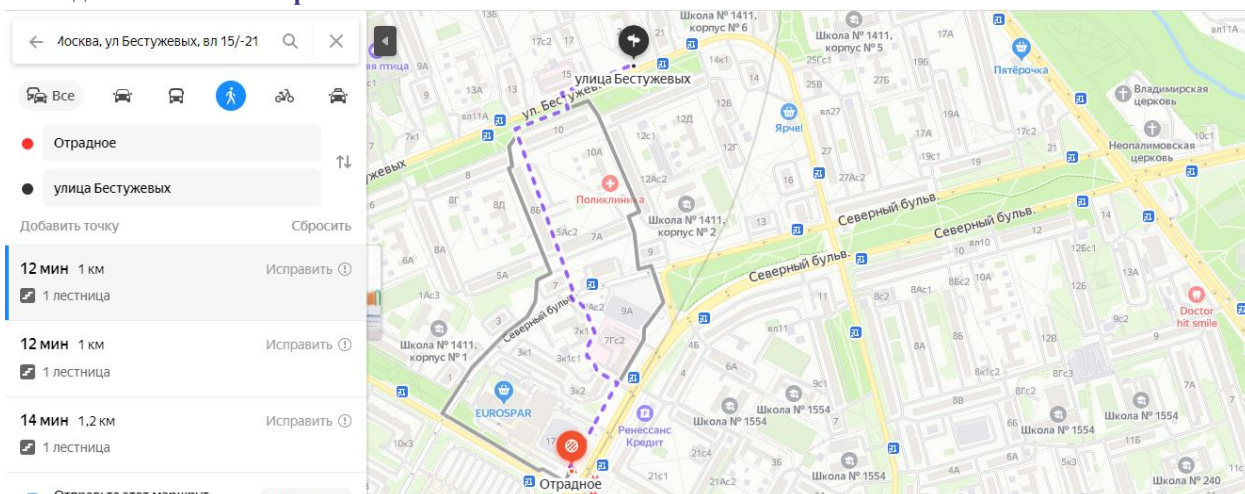
Удаление	Козфициент
<5 минут пешего хода	1,00
5 – 10 минут пешего хода	0,95
10 – 15 минут пешего хода	0,90
>15 минут пешего хода	Кум = 0,90 – (0,005*Тдм)

Удалённость от метро Объекта оценки

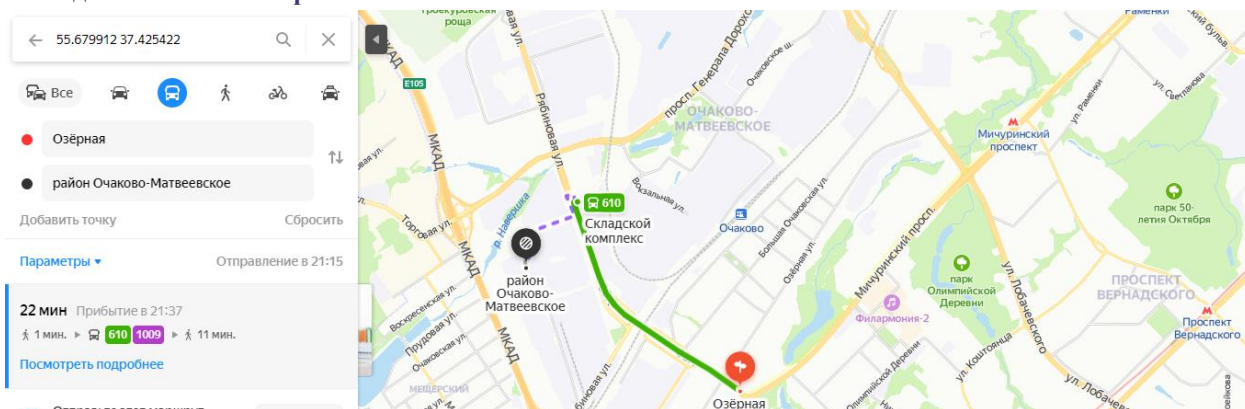


⁴² <https://www.esm-invest.com/ru/location-for-Moscow-2020>

Удалённость от метро объекта-аналога №1



Удалённость от метро объекта-аналога №2



Удалённость от метро объекта-аналога №3

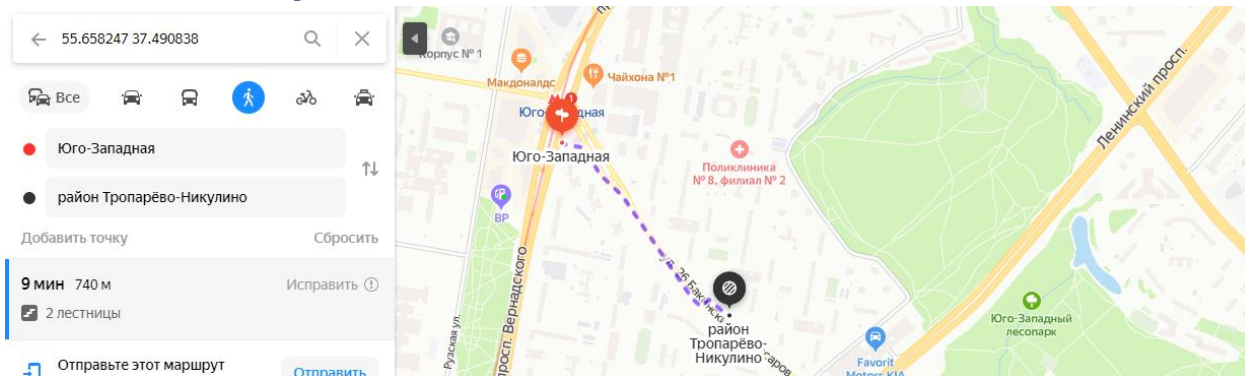


Таблица №22. Расчет корректировки

Показатель	Оцениваемый земельный участок	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Станция метро	Бутырская	Отрадное	Озёрная	Юго-Западная
Удалённость от станции метро	В пешей доступности: 7 минут	В пешей доступности: 12 минут	В транспортной доступности: 22 минуты ⁴³	В пешей доступности: 9 минут
Коэффициент	0,950	0,900	0,790	0,950
Относительная поправка	-	1,056	1,203	1,000

⁴³ Расчёт корректировки для объекта-аналога №2 производился из расчёта транспортной доступности, поскольку пешая доступность составляет более 50 минут

Площадь

Корректировка определялась на основании данных «Сборника рыночных корректировок. СРК-2020», ООО «НЦПО», под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича, Москва, 2020 г., стр. 33, 37.

Обоснование корректировки

Рисунок 13. Масштабный эффект для РС ЗУ в Москве

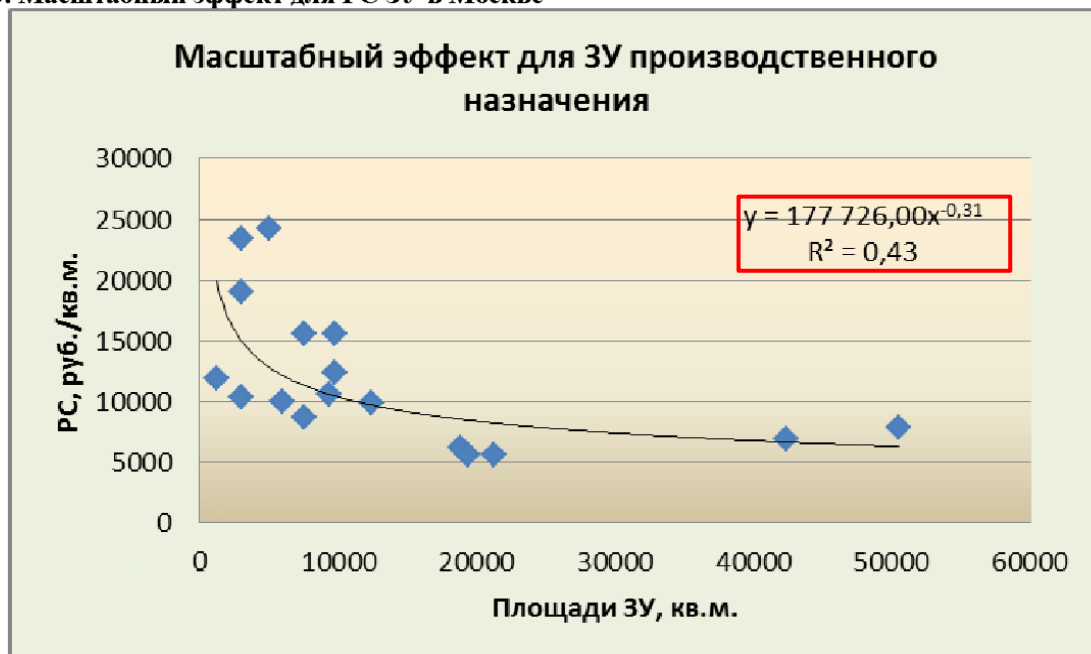


Рисунок 11. Масштабный эффект для РС ЗУ в Москве

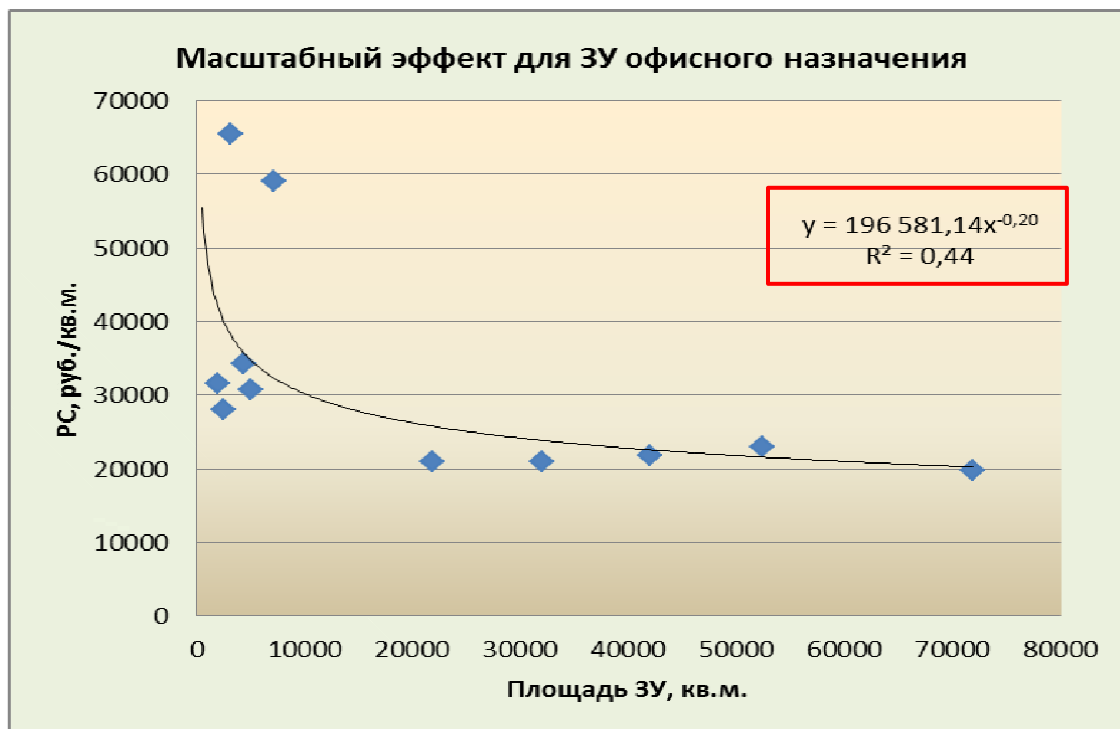


Таблица №23. Расчет корректировки

Наименование показателя	Оцениваемый земельный участок	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь, кв.м	15 728,00	1 200,00	4 000,00	3 252,00
К офис	28 458,18	47 610,81	37 422,25	39 004,23
К производство	8 887,55	19 733,53	13 586,65	14 487,19
Относительная поправка		0,555	0,732	0,698

Источник: расчет Оценщика

Коммуникации

Подобранные аналоги и оцениваемый земельный участок сопоставимы по данному параметру, корректировка не применялась.

В процессе применения метода прямого сравнительного анализа продаж для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического.

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

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007, 432 с.).

Оценщик счел возможным использовать среднее значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Рассчитанная Оценщиком средняя величина принимается равной рыночному значению стоимости единицы сравнения оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

Таблица №24. Определение рыночной стоимости права аренды земельного участка, приходящегося на Объект оценки

Наименование показателя	Оцениваемый земельный участок	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Субрынок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
ВРИ	Использование территории под эксплуатацию завода молочного оборудования	проектирования, строительства и последующей эксплуатации здания магазина	земельные участки, предназначенные для размещения объектов производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)	Строительства и последующей эксплуатации торгового комплекса
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Адрес	г. Москва, ул. Добролюбова, вл. 8-а	г. Москва, ул. Бестужевых, вл. 15/-21	г. Москва, район Очаково-Матвеевское, проектируемый проезд № 5320	г Москва, ул 26-ти Бакинских Комиссаров, вл 6, корпус 1
Округ	СВАО до ЧТК	СВАО после ЧТК	ЗАО после ЧТК	ЗАО после ЧТК
Станция метро	Бутырская	Отрадное	Озёрная	Юго-Западная
Удалённость от станции метро	В пешей доступности: 7 минут	В пешей доступности: 12 минут	В транспортной доступности: 22 минуты	В пешей доступности: 9 минут
Кадастровый номер	77:02:0021005:97	77:02:0008001:22	77:07:0012004:3351	77:07:0014008:1
Площадь земельного участка, кв.м	15 728,00	1 200,00	4 000,00	3 252,00
Площадь земельного участка, га	1,5728	0,12	0,4	0,3252
Наличие построек на участке	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Площадь имеющихся построек, кв.м	Условно свободный	0,00	0,00	0,00
Дата предложения	08.11.2020	13.12.2020	15.08.2020	08.12.2020
Источник информации	—	https://move.ru/objects/prodaetsy_a_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_12_kv_m_ploschady_u_12_sotok_moskva_m_otradnoe_moskva_ulica_bestujevyh_6833_543713/	https://onrealty.ru/moskva/kypit-uchastok/17638604	https://www.cian.ru/sale/commercial/239259209/
Стоимость предложения, руб.	—	30 000 000	30 000 000	80 000 000

Наименование показателя	Оцениваемый земельный участок	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Удельная стоимость земельного участка, руб./кв.м	—	25 000	7 500	24 600
Внесение корректировок				
Постройки на участке	—	1,000	1,000	1,000
Передаваемые права	—	1,000	1,000	1,000
ВРИ	—	0,516	1,623	0,516
Условия финансирования	—	1,000	1,000	1,000
Условия продажи	—	1,000	1,000	1,000
Дата предложения	—	1,000	1,000	1,000
Уторгование	—	0,900	0,900	0,900
Местоположение	—	1,310	0,943	0,943
Удалённость от станции метро	—	1,056	1,203	1,000
Площадь	—	0,555	0,732	0,698
Коммуникации	—	1,000	1,000	1,000
Итоговая поправка	—	0,357	1,213	0,306
Итоговая скорректированная стоимость, руб./ кв.м	—	8 925	9 098	7 528
Коэффициент вариации ряда	8,3%			
Среднеарифметическое значение, руб./ кв.м	8 517			
Площадь земельного участка, приходящаяся на Объект оценки, кв.м	786,4			
Рыночная стоимость земельного участка на праве аренды, приходящаяся на Объект оценки, руб. с учётом НДС	6 697 769			

Источник: расчет Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость права аренды земельного участка с кадастровым номером 77:02:0021005:97, приходящегося на Объект оценки в рамках сравнительного подхода составляет: **6 697 769 руб.**

РАЗДЕЛ 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

7.1. Последовательность определения стоимости

Сравнительный подход – это метод оценки рыночной стоимости собственности исходя из данных о недавних сделках или предложениях на продажу. Оценщик анализирует реальные рыночные цены и сравнивает объекты с оцениваемым объектом. Этот подход основан на принципе замещения. Предполагается, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью. Поэтому цены, уплачиваемые или предлагаемые за сходные или сопоставимые объекты, должны отражать рыночную стоимость оцениваемой собственности.

При сравнительном (рыночном) подходе Оценщик рассматривает сопоставимые объекты, которые продаются на соответствующем рынке; затем вносятся поправки на различия между оцениваемым и сопоставимыми объектами. В результате определяется продажная цена каждого из сопоставимых объектов, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемая собственность. Скорректированная цена позволяет оценщику сделать логические выводы о том, какова возможная стоимость оцениваемого объекта на рынке.

Для оценки рыночной стоимости всех объектов используется общепринятая в РФ мера единицы площади объектов – 1 кв.м

В качестве Объектов-аналогов были выбраны объекты, наиболее сопоставимые с Объектом оценки по следующим параметрам:

- офисные здания класса «С»;
- площадь до 2 000 кв.м;
- расположенные на севере города Москвы;
- передаваемые права – право собственности на здание и право долгосрочной аренды на земельный участок.

7.2. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

Оценщиком были выбраны 3 объекта-аналога и при расчетах учтены следующие виды корректировок.

Таблица №25. Описание Объекта оценки и подобранных аналогов⁴⁴

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Назначение	Административное здание класса С	Административное здание класса С	Административное здание класса С	Административное здание класса С
Передаваемые права	Право собственности на здание и право аренды на земельный участок	Право собственности на здание и право аренды на земельный участок	Право собственности на здание и право аренды на земельный участок	Право собственности на здание и право аренды на земельный участок
Округ	СВАО до ЧТК	САО Садовое-ТТК	СЗАО до ЧТК	СВАО до ЧТК
Адрес местоположения	г. Москва, ул. Добролюбова, д. 8а, стр. 6	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 24, стр. 2	г. Москва, Причальный проезд, д. 6, корп. 1	г. Москва, проспект Мира, д. 101В, стр. 2
Станция метро	Бутырская	Белорусская	Шелепиха	Алексеевская
Удалённость от станции метро	В пешей доступности: 7 минут	В пешей доступности: 12 минут	В пешей доступности: 7 минут	В пешей доступности: 12 минут
Общая площадь, кв.м	663,10	392,1	1 047,1	1 664,0
Доля основной площади	0,516 ⁴⁵	0,840 ⁴⁶	0,840 ⁴⁷	0,840 ⁴⁸
Кадастровый номер земельного участка	77:02:0021005:97	77:09:0004020:77	77:08:0012005:18	77:02:0022013:49
Площадь земельного участка, кв.м	786,40	286,0	1 520,0	1 051,0
Состояние отделки помещений	Требуется косметический ремонт	Отделка эконом	Отделка эконом	Отделка эконом

⁴⁴ Все количественно-качественные характеристики подобранных аналогов уточнялись у представителей собственников в процессе телефонных переговоров.

⁴⁵ 342,40 кв.м (арендопригодная площадь) / 663,1 кв.м (общая площадь, кв.м)

⁴⁶ Доля основной площади была определена по рыночным данным: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2294-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigojnoj-ploshchadi-na-01-10-2020-goda> (Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади на 01.10.2020 года). В ходе телефонных переговоров с собственником было установлено, что объект представляет собой административное здание со стандартной офисной планировкой

⁴⁷ По рыночным данным: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2294-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigojnoj-ploshchadi-na-01-10-2020-goda> (Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади на 01.10.2020 года). В ходе телефонных переговоров с собственником было установлено, что объект представляет собой административное здание со стандартной офисной планировкой

⁴⁸ По рыночным данным: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2294-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigojnoj-ploshchadi-na-01-10-2020-goda> (Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади на 01.10.2020 года). В ходе телефонных переговоров с собственником было установлено, что объект представляет собой административное здание со стандартной офисной планировкой

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
ФОТО				
Дата предложения	08.12.2020	08.12.2020	08.12.2020	08.12.2020
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/243749878/	https://www.cian.ru/sale/commercial/240748127/	https://move.ru/objects/prodaetsya_nejiloe_zdanie_ploshchadyu_1665_kvm_moskva_prt_mira_101vs2_6847527593/
Стоимость предложения, руб. с НДС		44 000 000	114 000 000	135 000 000
Стоимость предложения, руб./кв.м с НДС		112 216	108 872	81 130

Источник: анализ Оценщика

Обоснование коэффициента арендопригодной площади

→ statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2294-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi-na-01-10-2020-goda

Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади на 01.10.2020 года

Арендопригодная площадь определяется разницей между общей и вспомогательной площадями доходной недвижимости:

$$S \text{ арендопригодн.} = S \text{ общ.} - S \text{ вспомо.}$$

Значение Коридорного коэффициента различно в зависимости от стандартов постройки и типов доходной недвижимости. Например, согласно данным Ассоциации владельцев и управляющих зданиями (международной общественной организации, регламентирующей отраслевые стандарты рынка коммерческой недвижимости BOMA (Building Owners and Managers)), коридорный коэффициент составляет: для качественных зданий и помещений Класса А и Класса В до 20%, для офисов Класса А - 12 – 18%, Класса В - до 20%, для складской недвижимости этот коэффициент может быть большим, чем в офисной.

Для расчета рыночной стоимости зданий по уровню доходов от сдачи в аренду может быть полезен Коэффициент арендопригодной площади (К арендопригодн.). Это величина, обратная Коридорному коэффициенту:

$$K \text{ арендопригодн.} = S \text{ арендопригодн.} / S \text{ общ.} = 1 / K \text{ корид.}$$

Анализируя технические паспорта зданий и встроенных помещений различного назначения и различных стандартов постройки, специалисты StatRielt выявили наиболее типичные значения Коридорных коэффициентов и Коэффициентов арендопригодной площади. Пределы значений зависят от общей площади объектов и стандартов (проектов) постройки. Обнаруживается зависимость: чем больше общая площадь объекта доходной недвижимости и чем современнее проект здания, тем меньше доля вспомогательных помещений в общей площади объекта, следовательно, Коэффициент арендопригодной площади выше, а Коридорный коэффициент ниже.

По расчетам StatRielt на основе сопоставления технической документации объектов по итогам 2019 года

№	Назначение и классы качества доходных зданий и помещений	Коридорный коэффициент		Коэффициент арендопригодной площади	
		Нижняя и верхняя границы	Среднее значение	Нижняя и верхняя границы	Среднее значение
1.		Здания, построенные до 1992 года			
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,04 - 1,19	1,12	0,84 – 0,96	0,90
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,10 - 1,30	1,20	0,77 – 0,91	0,84
1.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,14	1,08	0,88 – 0,98	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,19	1,10	0,84 – 0,98	0,91
2.		Здания, построенные после 1991 года			
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,16 - 1,20	1,18	0,83 - 0,87	0,85
2.2.	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	1,12 - 1,20	1,16	0,83 - 0,89	0,86
3.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,09	1,05	0,92 - 0,98	0,95
4.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,16	1,09	0,86 - 0,98	0,92

← Назад

Вперед →

Передаваемые права

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Если объекты аналоги выбраны с аналогичным правовым статусом, что и объект оценки, внесение корректировки не требуется. Если объекты-аналоги выставлены на продажу с иным правом владения необходимо внесение корректировки.

Правовой статус Объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы между собой, корректировка не требуется.

Условия финансирования

В процессе проверки информации установлено, что все объекты-аналоги выставлены на продажу исходя из условия оплаты потенциальным покупателем за собственные средства.

Особые условия.

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

Дата предложения

Все подобранные аналоги предлагаются к продаже актуальные по состоянию на дату оценки, корректировка не требуется.

Уторгование

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

В рамках настоящего Отчета корректировка определена согласно данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД-26, под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е., ООО «НПЦПО», М. 2020 г., стр. 21.

Корректировка на торг составила **9%** или **0,910** на среднем уровне офисного назначения.

Таблица №26. Обоснование величины корректировки на торг

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

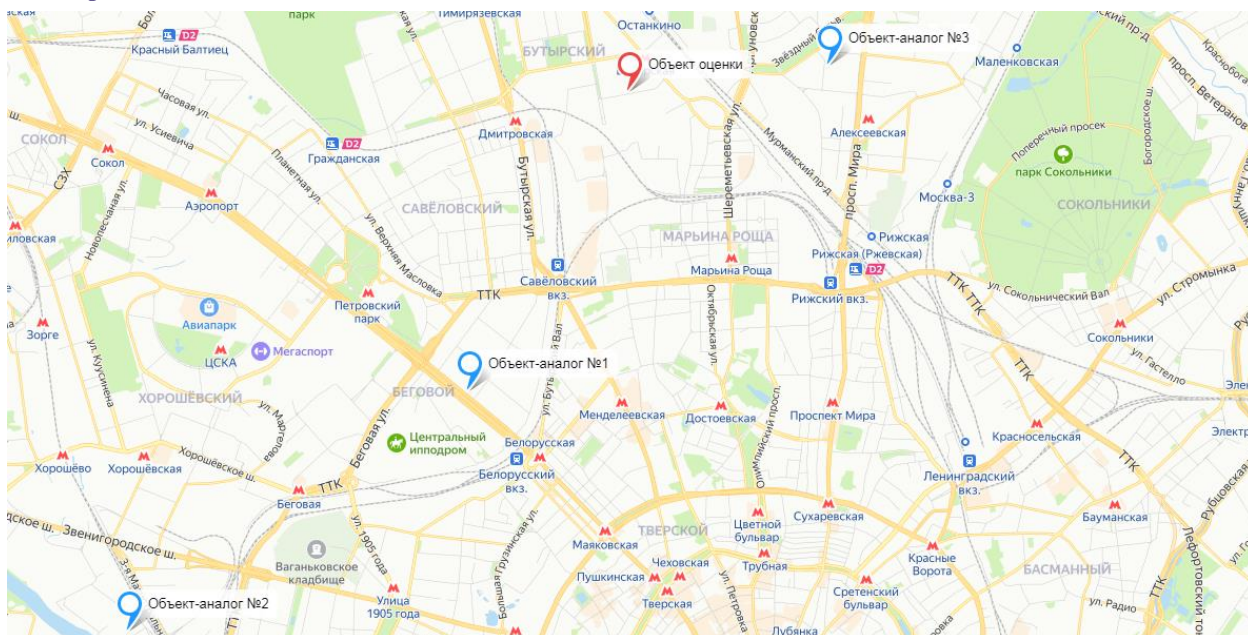
Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-5 (4)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	9-11 (10)

Местоположение

Корректировка на местоположение была определена на основании на основании данных исследования рынка БРН «Москва. Коммерческая недвижимость. Офисная недвижимость. 3 квартал 2020 г.»⁴⁹

⁴⁹ <https://analytics.brn.media/edition1867/article1866.html>

Карта №5. Местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов



Цены предложения помещений офисного назначения по округам Москвы, руб./кв.м (без НДС)⁵⁰

Административные округа / Территориальные зоны	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена
Северо-Восточный	31 818	396 040	131 363
Садовое Кольцо-ТТК	72 727	354 545	169 585
ТТК-ЧТК	45 455	396 040	138 179
ЧТК-МКАД	31 818	350 550	87 189

⁵⁰ Указанные цены предложений помещений офисного назначения по округам г. Москвы с учётом территориальных зон отражают усреднённое значение для офисных помещений, что позволяет определить корректировку на местоположение для офисных объектов, но не позволяет судить о рыночном значении конкретного объекта. Как правило, в основе данных расчётов лежат данные о небольших офисных помещениях, расположенных на средних этажах в офисах класса «В», в шаговой доступности от станции метро, с отделкой «стандарт» - как усреднённые показатели.

Северо-Западный	50 505	437 318	134 651
ТТК-ЧТК	64 091	262 800	145 631
ЧТК-МКАД	50 505	437 318	133 727
Вне МКАД	59 016	279 390	121 835
Северный	42 347	493 088	159 218
Садовое Кольцо-ТТК	110 868	493 088	223 222
ТТК-ЧТК	42 580	484 312	162 057
ЧТК-МКАД	42 347	378 591	153 966

Таблица №27. Расчет корректировки

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Округ	СВАО до ЧТК	САО Садовое-ТТК	СЗАО до ЧТК	СВАО до ЧТК
Стоимость 1 кв.м/руб. офисное назначение	138 179	223 222	145 631	138 179
Относительная поправка	-	0,619	0,949	1,000

Источник: расчет Оценщика

Удалённость от метро

Данная корректировка была определена на основании данных «Экономического научного журнала «Оценка инвестиций». Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области. Выпуск №3», автор - Барамзин Н.К., под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К., дата выпуска - 2020 г.⁵¹

Обоснование корректировки на удалённость от станции метро

Корректировка на удаленность от станции метрополитена

Удаление	Коэффициент
<5 минут пешего хода	1,00
5 – 10 минут пешего хода	0,95
10 – 15 минут пешего хода	0,90
>15 минут пешего хода	Кум = 0,90 – (0,005×Тдм)

⁵¹ <https://www.esm-invest.com/ru/location-for-Moscow-2020>

Удалённость от метро Объекта оценки

← ва. ул. Добролюбова, д. 8а, стр. 6

Все

● Бутырская

● улица Добролюбова, 8Ас6

Добавить точку Сбросить

7 мин 590 м Исправить ⓘ

1 лестница

Отправьте этот маршрут на телефон [Отправить](#)

Удалённость от метро объекта-аналога №1

← Ленинградский просп., 24С2

Все

● Белорусская

● Ленинградский проспект, 24с2

Добавить точку Сбросить

12 мин 980 м Исправить ⓘ

3 лестницы

12 мин 990 м Исправить ⓘ

1 лестница

Отправьте этот маршрут на телефон [Отправить](#)

Удалённость от метро объекта-аналога №2

← Причальный проезд, д. 6, корп. 1

Все

● Шелепиха

● Причальный проезд, 6к1

Добавить точку Сбросить

7 мин 620 м Исправить ⓘ

Отправьте этот маршрут на телефон [Отправить](#)

Реклама **Пентхаусы с террасой от 88 млн Р**
Пентхаус с собственной набережной. Панорамные окна. В окружении парков.

Удалённость от метро объекта-аналога №3

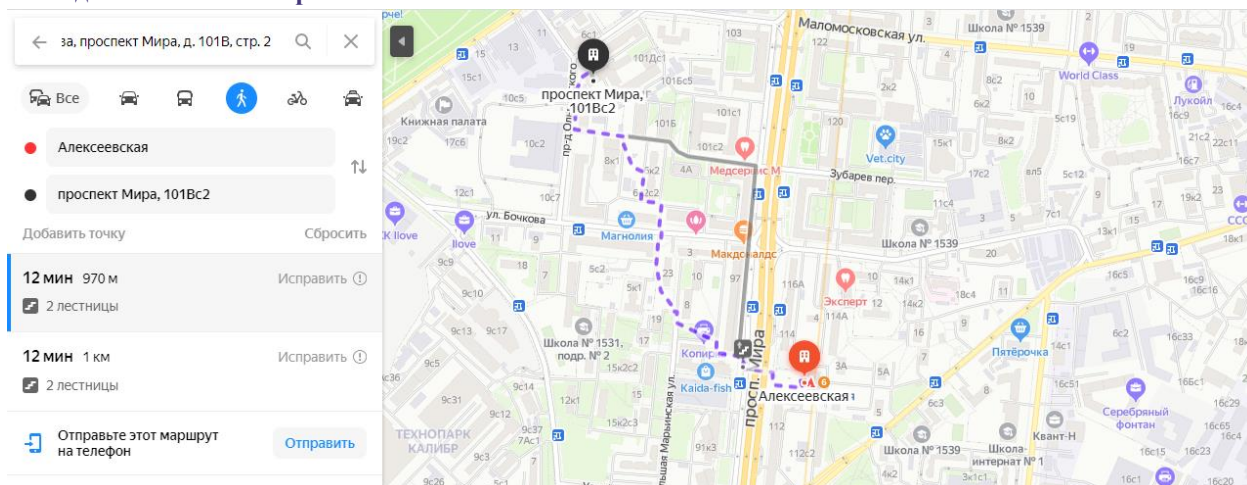


Таблица №28. Расчет корректировки

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Станция метро	Бутырская	Белорусская	Шелепиха	Алексеевская
Удалённость от станции метро	В пешей доступности: 7 минут	В пешей доступности: 12 минут	В пешей доступности: 7 минут	В пешей доступности: 12 минут
Коэффициент	0,950	0,900	0,950	0,900
Относительная поправка	-	1,056	1,000	1,056

Площадь

В рамках настоящего Отчета корректировка определена согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торгового недвижимость и сходные типы недвижимости. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2020 г., под редакцией Лейфера Л.А., стр. 253.

Обоснование величины корректировки на площадь

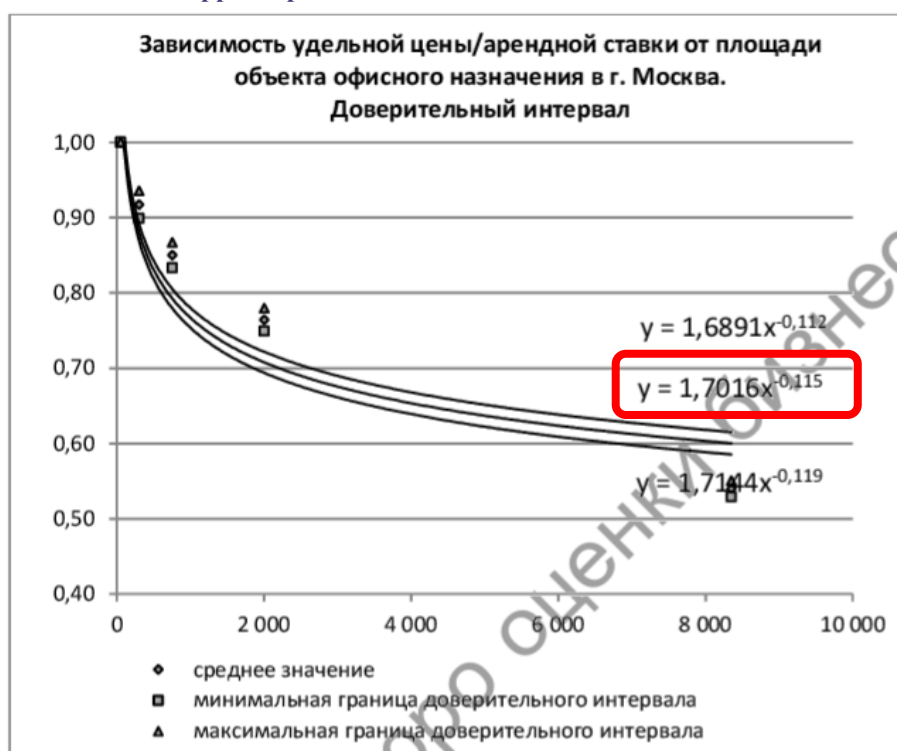


Рис. 86³¹

Таблица №29. Расчет корректировки

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Общая площадь, кв.м	663,1	392,1	1 047,1	1 664,0
Зависимость для офисного назначения	0,806	0,856	0,765	0,725
Относительная поправка		0,942	1,054	1,112

Источник: расчет Оценщика

Уровень отделки

В рамках настоящего Отчета корректировка определена согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2020 г., под редакцией Лейфера Л.А., стр. 316.

Обоснование величины корректировки на уровень отделки

Таблица 203

цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог				
		без отделки (требуется капитальный ремонт)	требуется косме- тиче- ского ремонта	отделка «эко- ном»	отделка «стан- дарт»	отделка «пре- миум»
объект оценки	без отделки (требуется капитальный ремонт)	1,00	0,88	0,81	0,72	0,65
	требуется косме- тиче- ского ремонта	1,14	1,00	0,92	0,82	0,74
	отделка «эконом»	1,24	1,09	1,00	0,89	0,81
	отделка «стандарт»	1,39	1,22	1,12	1,00	0,91
	отделка «премиум»	1,53	1,34	1,23	1,10	1,00

Таблица №30. Расчет корректировки

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Состояние отделки помещений	Требуется косметический ремонт	Отделка эконом	Отделка эконом	Отделка эконом
Относительная поправка	-	0,920	0,920	0,920

Источник: расчет Оценщика

Обеспеченность земельным участком

Объект оценки и объекты-аналоги обеспечены различными по площади земельными участками. Поэтому необходимо внести корректировку на разницу в площади земельного участка.

Величина корректировки (поправки) определялась по следующей формуле:

$$K = \Delta S'i * C_{зу},$$

где

$C_{зу}$ – стоимость права аренды 1 кв. м земельного участка (определена в Разделе 6.3. Установление рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода (метод прямого сравнения продаж) и составляет 8 517 руб./кв.м).

$$\Delta S'i = S'o - S'ai,$$

где

$S'o$ - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади для оцениваемого объекта;

$S'ai$ - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для i -того аналога.

Таблица №31. Расчет корректировки на обеспеченность земельным участком

Параметр	Значение	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь здания, кв.м	Sзд	663,10	392,10	1 047,10	1 664,00
Размер земельного участка, кв.м	Sзу	786,40	286,00	1 520,00	1 051,00
Площадь земельного участка, приходящегося на 1 кв.м здания, кв.м/кв.м	S"	1,186	0,729	1,452	0,632
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв.м/кв.м	dS"i		0,457	-0,266	0,554
Абсолютная поправка	8 517		3 892	-2 266	4 718

Источник: расчет Оценщика

Доля основной площади

В рамках настоящего Отчета корректировка определена согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2020 г., под редакцией Лейфера Л.А., стр. 271.

Обоснование величины корректировки на отношение стоимости вспомогательных помещений и основной площади

Таблица 146

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади	2,69	2,51	2,87
Отношение арендных ставок за площади под вендинговые аппараты к удельным арендным ставкам за основные площади	2,47	2,29	2,66
Отношение удельных арендных ставок за площади помещений, сдаваемые в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади	0,84	0,83	0,85
Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади	0,68	0,65	0,71

Таблица №32. Расчет корректировки

Показатель	Объект оценки	Объекты-аналоги
Доля основной площади	0,516	0,840
Доля вспомогательной площади	0,484	0,160
Коэффициент	0,845	0,949
	$=0,516*1+0,484*0,68$	$=0,84*1+0,16*0,68$
Относительная поправка		0,890

Источник: расчет Оценщика

Коэффициент вариации

В процессе применения метода прямого сравнительного анализа продаж для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

В рамках настоящего Отчета об оценке коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического.

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

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007, 432 с.).

Оценщик счел возможным использовать среднее значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице далее.

Таблица №33. Расчет рыночной стоимости Единого объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Назначение	Административное здание класса С	Административное здание класса С	Административное здание класса С	Административное здание класса С
Передаваемые права	Право собственности на здание и право аренды на земельный участок	Право собственности на здание и право аренды на земельный участок	Право собственности на здание и право аренды на земельный участок	Право собственности на здание и право аренды на земельный участок
Округ	СВАО до ЧТК	САО Садовое-ТТК	СЗАО до ЧТК	СВАО до ЧТК
Адрес местоположения	г. Москва, ул. Добролюбова, д. 8а, стр. 6	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 24, стр. 2	г. Москва, Причальный проезд, д. 6, корп. 1	г. Москва, проспект Мира, д. 101В, стр. 2
Станция метро	Бутырская	Белорусская	Шелепиха	Алексеевская
Удалённость от станции метро	В пешей доступности: 7 минут	В пешей доступности: 12 минут	В пешей доступности: 7 минут	В пешей доступности: 12 минут
Общая площадь, кв.м	663,10	392,1	1 047,1	1 664,0
Доля основной площади	0,516	0,840	0,840	0,840
Кадастровый номер земельного участка	77:02:0021005:97	77:09:0004020:77	77:08:0012005:18	77:02:0022013:49
Площадь земельного участка, кв.м	786,40	286,0	1 520,0	1 051,0
Состояние отделки помещений	Требуется косметический ремонт	Отделка эконом	Отделка эконом	Отделка эконом
Дата предложения	08.12.2020	08.12.2020	08.12.2020	08.12.2020
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/243749878/	https://www.cian.ru/sale/commercial/240748127/	https://move.ru/objects/prodaetsya_nejiloe_zdanie_ploschadyu_1665_kv_m_moskva_prt_mira_101vs2_6847527593/
Стоимость предложения, руб. с НДС		44 000 000	114 000 000	135 000 000
Стоимость предложения, руб./кв.м с НДС		112 216	108 872	81 130
Внесение корректировок				
Передаваемые права		1,000	1,000	1,000
Условия финансирования		1,000	1,000	1,000
Особые условия		1,000	1,000	1,000
Дата предложения		1,000	1,000	1,000

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Уторгование		0,910	0,910	0,910
Местоположение		0,619	0,949	1,000
Удалённость от станции метро		1,056	1,000	1,056
Площадь		0,942	1,054	1,112
Состояние отделки помещений		0,920	0,920	0,920
Итоговая поправка		0,516	0,837	0,983
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		57 903	91 126	79 751
Обеспеченность земельным участком		3 892	-2 266	4 718
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		61 795	88 860	84 469
Коэффициент вариации ряда	15,1%			
Среднеарифметическое значение, руб./кв.м с учетом НДС	78 375			
Доля основной площади	0,890			
Среднеарифметическое значение, руб./кв.м с учетом НДС	69 754			
Рыночная стоимость Единого объекта недвижимости, руб. с учетом НДС	46 253 712			

Источник: расчет Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость Единого объекта недвижимости, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки составляет с учетом НДС: **46 253 712 руб.**

РАЗДЕЛ 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

8.1. Последовательность определения стоимости

Доходный подход оценки отражает мотивацию типичного покупателя доходной недвижимости: ожидаемые будущие доходы с требуемыми характеристиками. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов. Эта стоимость определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом.

Имеются два метода пересчета дохода, получаемого от владения недвижимостью, в оценку стоимости.

1. Метод прямой капитализации, основанный на использовании ставки капитализации.
2. Метод дисконтирования денежных потоков, основанный на превращении будущих доходов от владения имуществом, в их текущую стоимость. Прогнозируемые будущие доходы, дисконтированные в текущую стоимость с использованием ставок дохода, отражают ожидания рынка.

В данном случае Исполнителем было принято решение об использовании метода прямой капитализации дохода.

По методу прямой капитализации стоимость имущества определяется отношением чистого дохода от его использования к соответствующему коэффициенту капитализации. Применение этого метода наиболее целесообразно в тех случаях, когда доход является стабильным или, по крайней мере, ожидается, что текущие денежные доходы приблизительно будут равны будущим или темпы их роста умеренны. Стоимость объекта по методу прямой капитализации дохода рассчитывается по следующей формуле:

$$V = \frac{NOI}{R_{\text{кап}}}, \text{ где}$$

V – стоимость Объектов оценки;

NOI – ежегодный чистый операционный доход, приносимый объектом оценки;

R_{кап.} – ставка капитализации.

Расчеты по методу прямой капитализации включают определение:

1. потенциального валового дохода;
2. действительного (эффективного) валового дохода;
3. операционных расходов и чистого операционного дохода;
4. ставки капитализации;
5. текущей стоимости объекта недвижимости.

Потенциальный валовой доход

Потенциальный валовой доход определяет валовые поступления, которые были бы сразу получены, если бы все имеющиеся в наличии арендные площади были сданы в аренду, и арендаторы выплатили бы всю сумму арендной платы. Это максимальный доход, который может получить собственник от данного объекта недвижимости.

ПВД будет формироваться за счет сдачи в аренду объекта (в зависимости от варианта наиболее эффективного использования объектов). В качестве полезной (арендуемой) площади для оцениваемого объекта выступает общая площадь, так как в настоящее время на арендаторов возлагается обязательно оплачивать аренду территорий общего пользования (коридоры, лестничные пролеты, туалеты), пропорционально занимаемой полезной площади.

При расчете ПВД Оценщиком была использована информация о среднерыночных ставках аренды помещений, сходных с оцениваемым объектом.

В цену аренды сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого аналога.

Оцениваемый объект относится к нежилому зданию офисного назначения. В процессе проведенного мониторинга рынка недвижимости было выявлено, что, как правило, аналогичные объекты предлагаются к сдаче в аренду и арендуются небольшими блоками, не включающими в себя вспомогательную площадь. Объекты-аналоги, в дальнейшем используемые для определения рыночной арендной ставки для оцениваемых

помещений, также предлагаются в аренду небольшими блоками, не включающими в себя вспомогательную площадь. По сложившейся практике собственники, чтобы не прогадать в величине прибыли, всегда добавляют так называемый «коридорный коэффициент» (плату за пользование вспомогательными помещениями) к ставкам аренды за основные (арендопригодные) площади.

Таблица №34. Арендопригодная площадь Объекта оценки⁵²

Этаж расположения	Общая площадь, кв.м	Арендопригодная площадь офисного назначения, кв.м
1 этаж	236,70	34,50
2 этаж	85,70	66,40
3 этаж	172,90	119,40
4 этаж	167,80	122,10
Итого	663,10	342,40

В качестве Объектов-аналогов были выбраны объекты, наиболее сопоставимые с Объектом оценки по следующим параметрам:

- офисные помещения;
- первичный объект – офисные здания класса «С»;
- блоки до 150 кв.м

8.2. Расчет арендной ставки Объекта оценки

В результате анализа рынка предложений оцениваемого сегмента недвижимости на дату проведения оценки было выявлено 4 объекта-аналога, сходных с Объектом оценки.

⁵² По данным Справки о соответствии фактических данных данным БТИ строения №6 по адресу: г. Москва, ул. Добролюбова, д. 8а от 16 декабря 2020 года

Таблица №35. Описание Объекта оценки и подобранных объектов-аналогов⁵³

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Назначение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
Первичный объект	Административное здание класса С	Административное здание класса С	Административное здание класса С	Административное здание класса С	Административное здание класса С
Округ	СВАО до ЧТК	СВАО до ЧТК	СВАО до ЧТК	СВАО до ЧТК	СВАО до ЧТК
Адрес местоположения	г. Москва, ул. Добролюбова, д. 8а, стр. 6	г. Москва, ул. Руставели, д. 14, стр. 6	г. Москва, ул. Руставели, д. 14, стр. 6	г. Москва, ул. Новодмитровская, д. 5А, стр. 3	г. Москва, ул. Калибровская, д. 31, стр. 1
Метро	Бутырская	Бутырская	Бутырская	Дмитровская	Дмитровская
Удалённость от станции метро	В пешей доступности: 7 минут	В пешей доступности: 3 минуты	В пешей доступности: 3 минуты	В пешей доступности: 12 минут	В пешей доступности: 23 минуты
Общая площадь, кв.м	342,4	30,7/33,6/37,8	50,5	28/70	блоки от 30 до 130 кв.м
Этаж расположения	1 этаж - 0,1 2 этаж и выше - 0,9	2 этаж	2 этаж	1 этаж	3 этаж
Состояние отделки помещений	Требуется косметический ремонт	Отделка эконом	Отделка эконом	Отделка эконом	Отделка эконом
Наличие отдельного входа	Без отдельного входа	Без отдельного входа	Без отдельного входа	Без отдельного входа	Без отдельного входа
ФОТО					
Дата предложения	08.12.2020	01.12.2020	01.12.2020	08.12.2020	08.12.2020
Арендная ставка, руб./ кв. м в год		15 120	13 200	14 000	11 000
Условия аренды		УСН, включая эксплуатационные и коммунальные платежи	УСН, включая эксплуатационные и коммунальные платежи	УСН, включая эксплуатационные и коммунальные платежи	НДС, включая эксплуатационные и коммунальные платежи

⁵³ Все количественно-качественные характеристики подобранных аналогов уточнялись у представителей собственников в процессе телефонных переговоров.

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Валовая арендная ставка, руб./кв. м в год, включая НДС и операционные расходы, без учёта коммунальных платежей		14 062 = 15 120 * (1 – 7%)	12 276 = 13 200 * (1 – 7%)	13 020 = 14 000 * (1 – 7%)	10 230 = 11 000 * (1 – 7%)
Источник информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/153645788/	https://www.cian.ru/rent/commercial/153645788/	https://www.cian.ru/rent/commercial/226755586/	https://www.cian.ru/rent/commercial/240591156/

Источник: анализ Оценщика

Коммунальные платежи

Операционные расходы определены на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Нижний Новгород, 2018 г., под редакцией Лейфера Л.А., стр. 55. Диапазон показателя составляет 14,1-20,9%

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 15

Расходы на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода.				
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	18,7%	14,2%	23,2%
2	Тамбов	17,5%	13,0%	22,0%
3	Москва	17,5%	14,1%	20,9%
4	Нижний Новгород	16,0%	11,6%	20,4%
5	Хабаровск	18,3%	13,7%	22,8%
6	Нальчик	17,1%	14,4%	19,7%
7	Ижевск	17,5%	12,9%	22,1%
8	Ворснеж	18,6%	13,7%	23,4%
9	Краснодар	16,2%	11,7%	20,7%

Арендные ставки объектов-аналогов представлены с учётом коммунальных и эксплуатационных платежей. Однако, величина операционных расходов по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Нижний Новгород, 2018 г., под редакцией Лейфера Л.А., стр. 49 указана без учёта коммунальных платежей.

Как показал анализ различных договоров аренды недвижимости, зачастую в состав операционных расходов (включаемых в арендную ставку) не включается ряд статей. Так, например, традиционно оплата коммунальных услуг обычно осуществляется арендатором по отдельным договорам. Зачастую расходы на замещение также отсутствуют.

Поскольку для определения операционных расходов Оценщик использует данный источник, то для корректного расчёта рыночной величины Объекта оценки в рамках доходного подхода необходимо дополнительно очистить арендную ставку от величины коммунальных платежей.

Определение доли коммунальных платежей в общей величине операционных расходов было произведено по данным Общероссийского информационно-аналитического и научно-практического журнала «Имущественные отношения в Российской Федерации» № 12 (135) 2012 «Анализ состава арендной ставки на примере офисных помещений с использованием доходного подхода», Вольнова В. А. В ходе данной работы были проанализированы данные о коммунальных и эксплуатационных платежах в 16 городах Российской Федерации, в том числе и г. Москве.

Итоговые значения долей составляющих арендной ставки в средних городах
и городах-миллионниках

Показатель	Средние города	Города-миллионники
ДОЛЯ УСЛОВНО-ПЕРЕМЕННЫХ РАСХОДОВ В ВЕЛИЧИНЕ АРЕНДНОЙ СТАВКИ,%		
Доля условно-переменных расходов в величине арендной ставки, расчетное значение (на основе анализа),	30	28
в том числе:		
доля коммунальных расходов в величине арендной ставки	8	8
доля эксплуатационных расходов в величине арендной ставки	22	20
СОСТАВ УСЛОВНО-ПЕРЕМЕННЫХ РАСХОДОВ		
Среднее значение величины коммунальных платежей, р./м ² /год	405	541
Доля коммунальных платежей в общей сумме расходов, %	30	28
Среднее значение эксплуатационных расходов, р./м ² /год	1 034	1 292
Доля эксплуатационных расходов в общей сумме расходов, %	70	72
СТРУКТУРА КОММУНАЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ ПО ИХ ВИДАМ, %		
Электроэнергия	–	52
Вода и канализация	–	6
Горячее водоснабжение и теплоснабжение (с учетом азоснабжения)	–	42
СТРУКТУРА ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ РАСХОДОВ ПО ИХ ВИДАМ, %		
Охрана, видеонаблюдение, сигнализация	15	17
Услуги связи	30	33
Уборка помещений	36	30
Уборка территории и вывоз мусора	3	2
СЭС и дезинфекция	1	1
Содержание лифтов	2	2
Техобслуживание	13	16

Таблица №36. Определение доли коммунальных платежей в общей величине операционных расходов

Показатель	Значение	
Доля операционных расходов в арендной ставке без учёта коммунальных платежей <i>«Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Нижний Новгород, 2018 г., под редакцией Лейфера Л.А., стр. 55</i>	17,5%	
Доля операционных расходов в арендной ставке <i>Общероссийский информационно-аналитический и научно-практический журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации» № 12 (135) 2012 «Анализ состава арендной ставки на примере офисных помещений с использованием доходного подхода», Вольнова В. А.</i>	28%	Доля, приходящаяся на статьи расходов в общей сумме операционных платежей
% коммунальных платежей в арендной ставке	8%	29% = 8% / 28%
% эксплуатационных платежей в арендной ставке	20%	71% = 20% / 28%
Доля коммунальных платежей в арендной ставке	7% = 17,5% / 71% * 29%	

НДС

Арендные ставки объектов-аналогов №1, №2, №3 представлены на УСН, а арендная ставка объекта-аналога №4 – с учётом НДС.

В ходе анализа скорректированных арендных ставок объектов-аналогов (Таблица №42. «Расчет арендной ставки для Объекта оценки») было установлено, что полученные арендные ставки – однородны. Тип налогообложения не влияет на базовую величину арендной ставки.

На основании чего можно сделать вывод, что арендаторы, находящиеся на упрощённой системе налогообложения, так же закладывают в величину арендной ставки и НДС. Применение поправки по данному параметру не требуется

Передаваемые права

По набору передаваемых прав Объект оценки и объекты-аналоги не различаются между собой, поскольку во всех случаях передаются права аренды на помещения.

Условия финансирования

В процессе проверки информации установлено, что все объекты-аналоги представлены на открытом рынке исходя из условия оплаты потенциальным покупателем за собственные средства. Корректировка по данному критерию составила 0%.

Особые условия

Условия аренды объектов-аналогов типичные, т.е. арендаторы не были ограничены в сроках совершения сделки, между арендатором и арендодателем не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

Дата предложения

Предложения по сдаче в аренду объектов-аналогов актуальны по состоянию на дату оценки. Корректировки на дату предложения не требуются.

Уторгование

В рамках настоящего Отчета корректировка определена согласно данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД-26, под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е., ООО «НПЦПО», М. 2020 г., стр. 21. Корректировка на торг составила **5,5%** или **0,945** на среднем уровне офисного назначения.

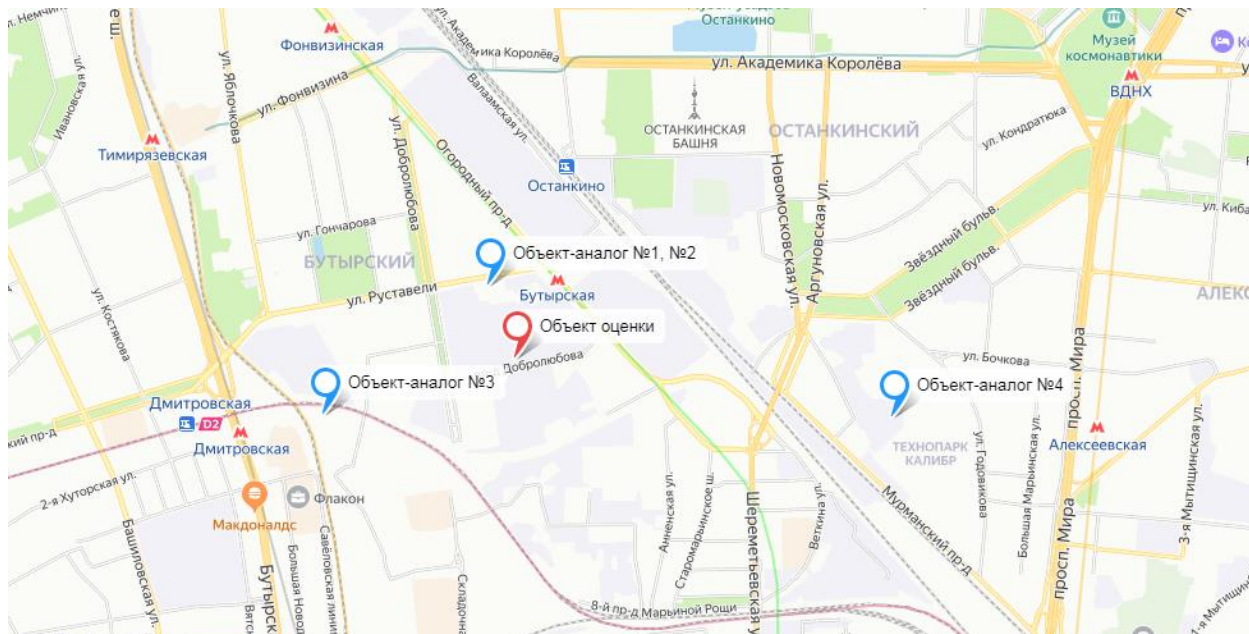
Таблица №37. Обоснование величины корректировки на торг

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	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-5 (4)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	9-11 (10)

Местоположение

Карта №6. Местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов



Ставки аренды на помещения офисного назначения по округам Москвы, руб./кв.м/год (без НДС)

Административные округа / Территориальные зоны	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена
Северо-Восточный	3750	56 494	15 246
Садовое Кольцо-ТТК	4873	53 129	16 815
ТТК-ЧТК	4364	52 545	16 764
ЧТК-МКАД	3750	56 494	12 377
Вне МКАД	6364	17 455	11 464

Таблица №38. Расчет корректировки

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Округ	СВАО до ЧТК	СВАО до ЧТК	СВАО до ЧТК	СВАО до ЧТК	СВАО до ЧТК
Стоимость 1 кв.м/руб./год офисное назначение	16 764	16 764	16 764	16 764	16 764
Относительная поправка		1,000	1,000	1,000	1,000

Источник: расчет Оценщика

Удалённость от метро

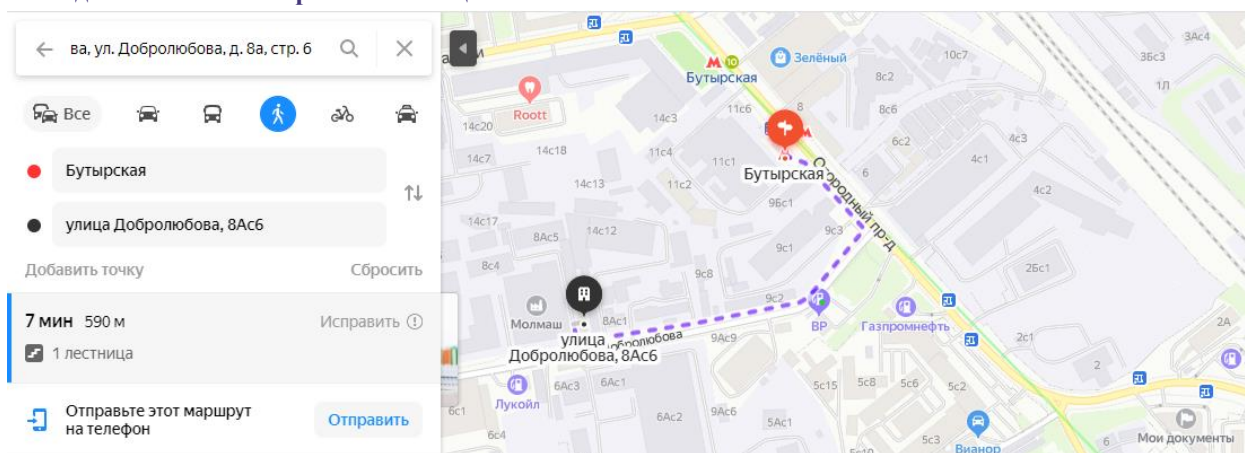
Данная корректировка была определена на основании данных «Экономического научного журнала «Оценка инвестиций». Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области. Выпуск №3», автор - Барамзин Н.К., под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К., дата выпуска - 2020 г.⁵⁴

Обоснование корректировки на удалённость от станции метро

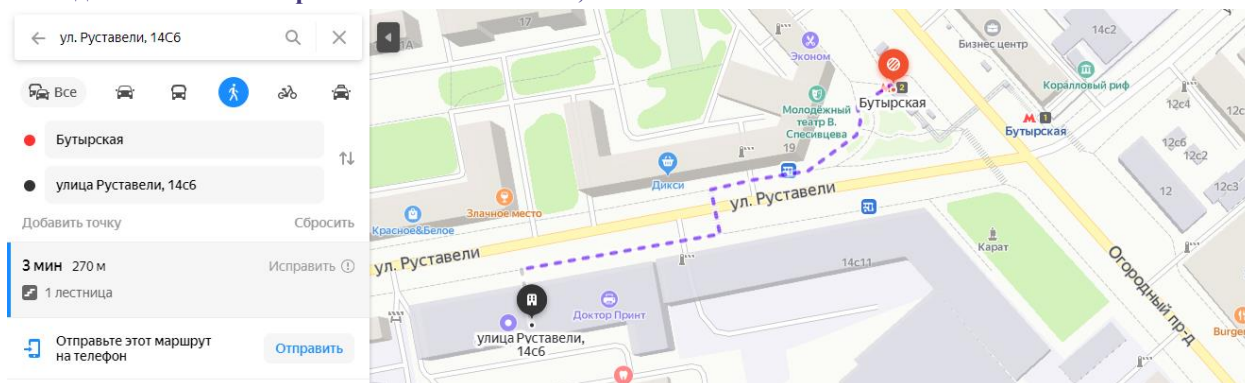
Корректировка на удалённость от станции метрополитена

Удаление	Коэффициент
<5 минут пешего хода	1,00
5 – 10 минут пешего хода	0,95
10 – 15 минут пешего хода	0,90
>15 минут пешего хода	Кум = 0,90 – (0,005*Тдм)

Удалённость от метро Объекта оценки

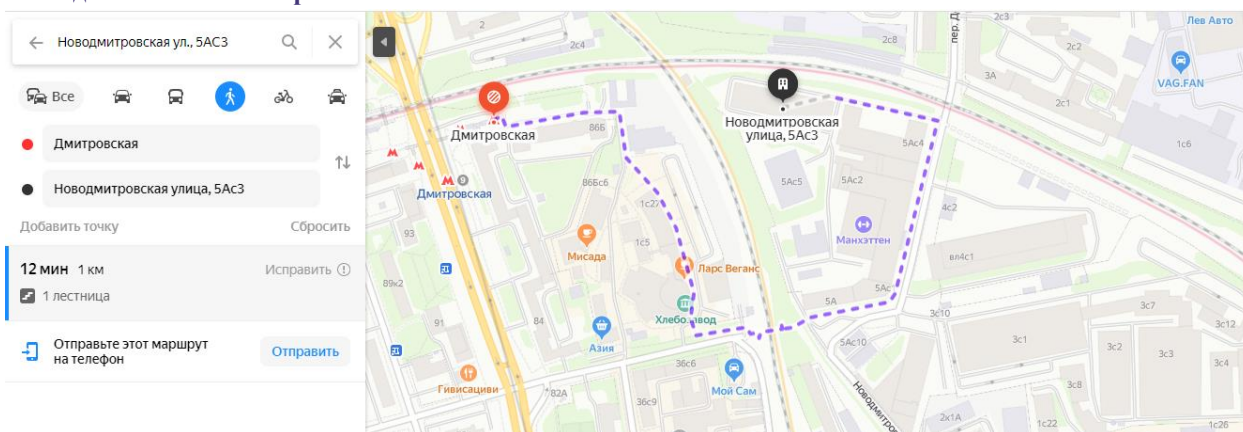


Удалённость от метро объекта-аналога №1, №2



⁵⁴ <https://www.esm-invest.com/ru/location-for-Moscow-2020>

Удалённость от метро объекта-аналога №3



Удалённость от метро объекта-аналога №4

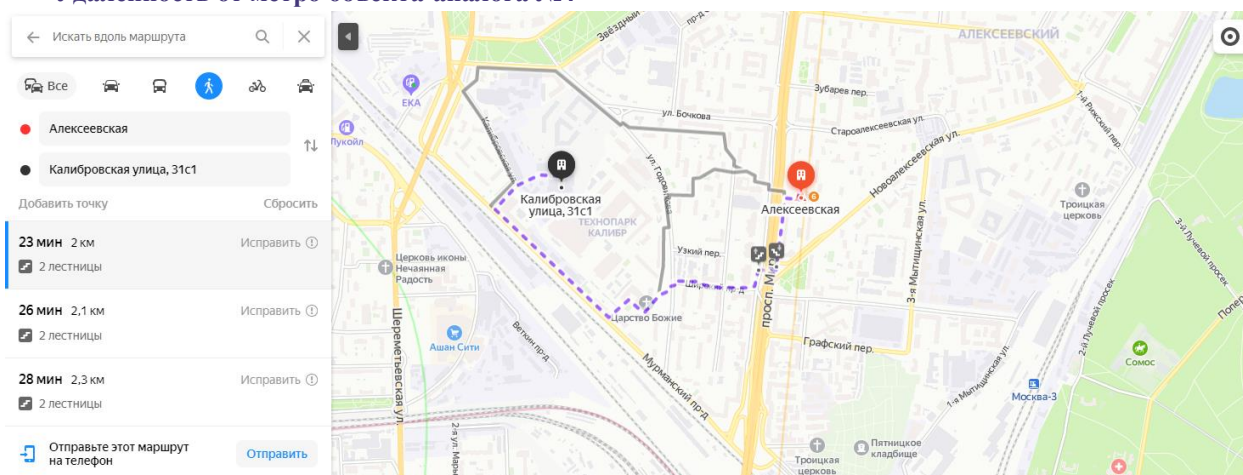


Таблица №39. Расчет корректировки

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Удалённость от станции метро	В пешей доступности: 7 минут	В пешей доступности: 3 минуты	В пешей доступности: 3 минуты	В пешей доступности: 12 минут	В пешей доступности: 23 минуты
Коэффициент	0,950	1,000	1,000	0,900	0,785 = 0,9 - (0,005 * 23)
Относительная поправка	-	0,950	0,950	1,056	1,210

Площадь

Объект оценки и подобранные аналоги сопоставимы по данному параметру (возможна сдача помещений в аренду отдельными блоками), корректировка не применялась.

Этаж расположения

В рамках настоящего Отчета корректировка определена согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торгового недвижимость и сходные типы недвижимости. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2020 г., под редакцией Лейфера Л.А., стр. 278.

Обоснование величины корректировки на этаж расположения

г. Москва (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения	аналог				
	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал	
объект оценки	1 этаж	1,00	1,22	1,30	1,42
	2 этаж и выше	0,82	1,00	1,06	1,17
	цоколь	0,77	0,94	1,00	1,10
	подвал	0,70	0,86	0,91	1,00

Таблица №40. Расчет корректировки

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Этаж расположения	1 этаж - 0,1 2 этаж и выше - 0,9	2 этаж	2 этаж	1 этаж	3 этаж
Относительная поправка	-	$1,022$ $=0,1*1,22+$ $0,9*1$	$1,022$ $=0,1*1,22+$ $0,9*1$	$1,022$ $=0,1*1,22+$ $0,9*1$	$1,022$ $=0,1*1,22+$ $0,9*1$

Источник: расчет Оценщика

Наличие отдельного входа

В рамках настоящего Отчета корректировка определена согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торгового недвижимость и сходные типы недвижимости. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2020 г., под редакцией Лейфера Л.А., стр. 284.

Обоснование величины корректировки на наличие отдельного входа

Таблица 160

г. Москва (цены/арендные ставки)			
Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,17
	отдельного входа нет	0,86	1,00

Таблица №41. Расчет корректировки

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Наличие отдельного входа	Без отдельного входа	Без отдельного входа	Без отдельного входа	Без отдельного входа	Без отдельного входа
Относительная поправка	-	1,000	1,000	1,000	1,000

Источник: расчет Оценщика

Уровень отделки

В рамках настоящего Отчета корректировка определена согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торгового недвижимость и сходные типы недвижимости. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2020 г., под редакцией Лейфера Л.А., стр. 316.

Обоснование величины корректировки на уровень отделки

Таблица 203

цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог				
		без отделки (требуется капиталь- ного ре- монта)	требуется косме- тиче- ского ремонта	отделка «эко- ном»	отделка «стан- дарт»	отделка «пре- миум»
объект оценки	без отделки (требуется капитального ремонта)	1,00	0,88	0,81	0,72	0,65
	требуется косме- тического ремонта	1,14	1,00	0,92	0,82	0,74
	отделка «эконом»	1,24	1,09	1,00	0,89	0,81
	отделка «стандарт»	1,39	1,22	1,12	1,00	0,91
	отделка «премиум»	1,53	1,34	1,23	1,10	1,00

Таблица №42. Расчет корректировки

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Состояние отделки помещений	Требуется косметический ремонт	Отделка эконом	Отделка эконом	Отделка эконом	Отделка эконом
Корректировка	-	0,920	0,920	0,920	0,920

Источник: расчет Оценщика

Коэффициент вариации

В рамках настоящего Отчета об оценке коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического.

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

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007, 432 с.).

Оценщик счел возможным использовать среднее значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Таблица №43. Расчет арендной ставки для Объекта оценки

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Назначение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
Первичный объект	Административное здание класса С	Административное здание класса С	Административное здание класса С	Административное здание класса С	Административное здание класса С
Округ	СВАО до ЧТК	СВАО до ЧТК	СВАО до ЧТК	СВАО до ЧТК	СВАО до ЧТК
Адрес местоположения	г. Москва, ул. Добролюбова, д. 8а, стр. 6	г. Москва, ул. Руставели, д. 14, стр. 6	г. Москва, ул. Руставели, д. 14, стр. 6	г. Москва, ул. Новодмитровская, д. 5А, стр. 3	г. Москва, ул. Калибровская, д. 31, стр. 1
Метро	Бутырская	Бутырская	Бутырская	Дмитровская	Дмитровская
Удалённость от станции метро	В пешей доступности: 7 минут	В пешей доступности: 3 минуты	В пешей доступности: 3 минуты	В пешей доступности: 12 минут	В пешей доступности: 23 минуты
Общая площадь, кв.м	342,4	30,7/33,6/37,8	50,5	28/70	блоки от 30 до 130 кв.м
Этаж расположения	1 этаж - 0,1 2 этаж и выше - 0,9	2 этаж	2 этаж	1 этаж	3 этаж
Состояние отделки помещений	Требуется косметический ремонт	Отделка эконом	Отделка эконом	Отделка эконом	Отделка эконом
Наличие отдельного входа	Без отдельного входа	Без отдельного входа	Без отдельного входа	Без отдельного входа	Без отдельного входа
Дата предложения	08.12.2020	01.12.2020	01.12.2020	08.12.2020	08.12.2020
Арендная ставка, руб./кв. м в год		15 120	13 200	14 000	11 000
Условия аренды		УСН, включая эксплуатационные и коммунальные платежи	УСН, включая эксплуатационные и коммунальные платежи	УСН, включая эксплуатационные и коммунальные платежи	НДС, включая эксплуатационные и коммунальные платежи
Валовая арендная ставка, руб./кв. м в год, включая НДС и операционные расходы, без учёта коммунальных платежей		14 062	12 276	13 020	10 230
Источник информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/153645788/	https://www.cian.ru/rent/commercial/153645788/	https://www.cian.ru/rent/commercial/226755586/	https://www.cian.ru/rent/commercial/240591156/
Внесение корректировок					

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Передаваемые права		1,000	1,000	1,000	1,000
Условия финансирования		1,000	1,000	1,000	1,000
Особые условия		1,000	1,000	1,000	1,000
Дата предложения		1,000	1,000	1,000	1,000
Уторгование		0,945	0,945	0,945	0,945
Местоположение		1,000	1,000	1,000	1,000
Удалённость от станции метро		0,950	0,950	1,056	1,210
Общая площадь		1,000	1,000	1,000	1,000
Этаж расположения		1,022	1,022	1,022	1,022
Наличие отдельного входа		1,000	1,000	1,000	1,000
Состояние отделки помещений		0,920	0,920	0,920	0,920
Итоговая поправка		0,844	0,844	0,938	1,075
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		12 761	11 141	13 132	11 825
Коэффициент вариации	5,7%				
Среднеарифметическое значение арендной ставки руб./ кв. м в год, руб. с учетом НДС и операционных расходов (без учёта коммунальных платежей)	12 249				

Источник: расчет Оценщика

8.3. Расчет рыночной стоимости

Действительный валовой доход (ДВД) – определяет валовые денежные поступления от собственности, приносящей доход, за вычетом потерь от незанятых площадей и потерь при сборе арендной платы. Он получается путем вычитания из ПВД поправок на недозагрузку и потерь при сборе арендной платы и добавления прочих денежных поступлений от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Неполная загрузка

Обычно потери от неполной загрузки выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Недогрузка принята на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2020 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Нижний Новгород, 2020 г., под редакцией Лейфера Л.А., стр. 36. Величина недогрузки составляет 11,5% на среднем уровне офисных объектов класса «С».

Значения процента недогрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по категориям городов

Таблица 6

Процент недогрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке. 2. Офисные объекты класса С и ниже				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11,5%	6,9%	16,0%
2	Санкт-Петербург	11,6%	8,3%	14,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,5%	8,2%	16,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	13,6%	9,4%	17,9%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	13,7%	9,1%	18,3%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,4%	8,8%	16,1%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,4%	8,8%	16,0%
8	Курортные регионы	–	–	–
9	Дальневосточные регионы	12,7%	7,9%	17,4%

Потери от неуплаты арендных платежей

В связи с тем, что арендодатели при сдаче площадей в аренду в соответствии со стандартными условиями договоров берут предоплату с арендаторов, потери от неуплаты арендных платежей принимаются равными 0%.

Расчет операционных расходов

Операционные расходы (ОР) – это расходы на эксплуатацию недвижимости, иные, чем обслуживание долга и подоходные налоги.

Операционные расходы могут браться как в абсолютных цифрах, если известна их величина для оцениваемого объекта, либо нормироваться в процентах от действительного валового дохода, полной восстановительной стоимости или площади, если Заказчик не ведет учета в разрезе данных статей расходов. Нормативы расходов принимаются как среднерыночные величины данных расходов.

Операционные расходы делятся на:

- постоянные расходы или издержки;
- переменные или эксплуатационные расходы.

К постоянным операционным расходам относятся те виды расходов, которые не зависят от формы эксплуатации недвижимости или ее результатов. В большинстве случаев к постоянным расходам относят земельные платежи (земельный налог или арендную плату за земельный участок), налог на имущество (на здания и сооружения, находящиеся на участке), затраты на страхование, ежегодные амортизационные отчисления.

Переменные операционные расходы напрямую зависят от эксплуатации недвижимости. В них включают: платежи за электроэнергию, водоснабжение, тепловую энергию и прочие коммунальные услуги, затраты на охрану объекта, его уборку, ремонт и т.п.

Определение величины операционных расходов

Операционные расходы определены согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Нижний Новгород, 2018 г., под редакцией Лейфера Л.А., стр. 55 и составляет 17,5% на среднем уровне от величины потенциального валового дохода.

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 15

Расходы на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода.				
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	18,7%	14,2%	23,2%
2	Тамбов	17,5%	13,0%	22,0%
3	Москва	17,5%	14,1%	20,9%
4	Нижний Новгород	16,0%	11,6%	20,4%
5	Хабаровск	18,3%	13,7%	22,8%
6	Нальчик	17,1%	14,4%	19,7%
7	Ижевск	17,5%	12,9%	22,1%
8	Воронеж	18,6%	13,7%	23,4%
9	Краснодар	16,2%	11,7%	20,7%

Ставка капитализации

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

Ставка капитализации принята на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Нижний Новгород, 2020 г., под редакцией Лейфера Л.А., стр. 93 – на среднем уровне офисных объектов г. Москвы и составляет 7,9%.

**Значения текущей доходности недвижимости и
границы доверительных интервалов по категориям
городов для офисной недвижимости**

Таблица 48

Текущая доходность при сдаче в аренду на активном рынке. 1. Офисные объекты				
№	Категория городов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1	Москва	7,9%	7,2%	8,6%
2	Санкт-Петербург	8,9%	8,1%	9,7%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	8,8%	8,0%	9,6%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	8,6%	7,9%	9,4%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	8,6%	7,8%	9,3%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	8,5%	7,8%	9,3%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	8,6%	7,8%	9,3%
8	Курортные регионы	-	-	-
9	Дальневосточные регионы	9,0%	8,2%	9,8%

Расчет рыночной стоимости Единого объекта недвижимости

Рыночная стоимость Единого объекта недвижимости методом прямой капитализации дохода определяется путем деления годовой величины чистого операционного дохода от оцениваемого объекта недвижимости на общий коэффициент капитализации.

Таблица №44. Расчет рыночной стоимости Единого объекта недвижимости в рамках доходного подхода

Показатель	Значение
Арендная ставка руб./кв.м/год, с учетом операционных расходов (без учёта коммунальных платежей), с учетом НДС	12 249
Площадь, кв.м	342,40
Потенциальный валовой доход, руб.	4 194 058
Недозагрузка, %	11,50%
Потери от недозагрузки, руб.	482 317
Недосбор платежей, %	0,00%
Потери от недосбора платежей, руб.	0,00
Действительный валовой доход, руб.	3 711 741
Величина операционных расходов, % от величины ПВД	17,50%
Операционные расходы, руб.	733 960
Чистый операционный доход, руб.	2 977 781
Коэффициент капитализации, %	7,90%
Рыночная стоимость ЕОНа, рассчитанная в рамках доходного подхода, руб. с учётом НДС	37 693 430

Источник: расчет Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость Единого объекта недвижимости, рассчитанная в рамках доходного подхода, на дату оценки составляет с учетом НДС: **37 693 430 руб.**

РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Завершающим этапом оценки является согласование результатов, полученных различными методами в рамках использованных подходов. Цель такого согласования – получение окончательной итоговой величины стоимости.

В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

Согласование результатов оценки, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО №1 и ФСО №3 (согласно разделу VII ФСО №7).

При определении рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках различных подходов были получены следующие результаты:

Таблица №45. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. с учётом НДС	Рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб. с учётом НДС	Рыночная стоимость, полученная в рамках затратного подхода к оценке, руб. с учётом НДС
1	Единый объект недвижимости, включающий в себя объект капитального строительства, общей площадью 663,1 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Добролюбова, д. 8А, стр. 6 и долю права аренды земельного участка с кадастровым номером 77:02:0021005:97	46 253 712	37 693 430	Не применялся/ Обоснованный отказ

Источник: расчеты Оценщика

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

Для выявления возможности согласования промежуточных результатов оценки Оценщик провел анализ существенности различий между подходами.

Промежуточный результат оценки – величина стоимости, полученная в Отчете об оценке в рамках одного из подходов (методов), дополненная интервалом (диапазоном) значений, указанным оценщиком.

Для установления диапазона стоимости, полученной в рамках каждого из подходов к оценке, Оценщик использует значения полуширины интервала неопределенности для каждого из подходов, которые содержатся в «Рекомендациях по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2018.

Неопределенность процесса оценки - общая характеристика качества результата оценки, отражающая факт неоднозначности, размытости полученной величины стоимости оценки, ее приближенный характер.

Источниками и основными факторами неопределенности процесса оценки при реализации сравнительного подхода являются:

Скидка на торг. Поскольку вместо цен сделок при выполнении оценки обычно используются цены предложений, к ним применяется скидка на торг. Указанная поправка в большинстве случаев не учитывает конкретные особенности продажи используемого аналога, а основана на средних значениях снижения цен в процессе продажи (торгов).

Корректировки. Корректировки, применяемые к аналогам, также, как и скидка на торг, определенные на основе экспертного опроса, уже содержат некоторую неопределенность, так же, как и корректировки,

рассчитанные по зависимостям, полученным на других рынках и/или в другие периоды. Значения корректировок, которые определяются на основе сопоставления характеристик и цен сходных объектов (например, методом парных продаж), также неизбежно содержат погрешность и поэтому являются источником неопределенности.

Неполнота описания аналогов. Все объекты, выставляемые на рынок, имеют свои особенности, которые не могут быть полностью отражены в описании. Зачастую информация об аналоге (физические характеристики, местонахождение) бывает неполной, либо неточной, что может привести к применению не корректных поправок.

Ограниченность и неоднородность выборки. Количество аналогов, которое используется для определения среднего (или медианы), в силу статистических закономерностей делает невозможным точное определение параметров распределения случайной величины. В виду присутствия неучитываемых параметров, влияющих на условия продажи, интересы сторон и т.п. даже идентичные объекты (по своим характеристикам, местоположению и т.п.) могут различаться по ценам предложений и ценам сделок, (т. е. фактически иметь значимые, но не описанные в источниках информации об объектах, отличия по тем или иным признакам).

Факторы неопределенности, описанные в сравнительном подходе, имеют место быть и в доходном подходе, когда идет речь о выборе аналогов по сдаче в аренду объектов, аналогичных объекту оценки. Кроме этого, существуют факторы, характерные только для доходного подхода:

Операционные затраты. Данные затраты зависят от многих факторов (объем и цены коммунальных услуг, заработная плата обслуживающего персонала и т. п.). Эти затраты могут различаться в каждом конкретном случае, и оценщик вынужден использовать усредненные данные.

Коэффициент загрузки. Достаточно часто отсутствуют точные сведения о величине загрузки, характерной для эксплуатации объектов данного типа. Поэтому обычно Оценщик вынужден пользоваться усредненными характеристиками, заимствованными из литературных источников.

Текущая доходность. Отсутствуют точные сведения о величине текущей доходности, характерной для объектов данного типа в данном районе. Оценщик вынужден пользоваться усредненными характеристиками, рассчитанными методом рыночной экстракции на основании статистических данных.

Прогноз арендных ставок. Из-за отсутствия надежных сведений об ожиданиях рынка относительно темпов роста арендных ставок и цен продажи в будущем, характерных для объектов данного типа в данном районе, Оценщик вынужден формировать свои субъективные предположения или пользоваться усредненными характеристиками, заимствованными из литературных источников.

Источниками и основными факторами неопределенности процесса оценки при реализации затратного подхода являются:

Затраты на строительство. Расчет через укрупненные показатели, которые характеризуют усредненные затраты, не отражает индивидуальных особенностей конкретного проекта. Поэтому метод не может точно учесть требуемые затраты на строительство данного конкретного объекта. Выбранный в справочнике аналог не полностью соответствует объекту оценки. Имеющиеся отличия приводят к тому, что затраты на строительство объекта оценки несколько отличаются от затрат, рассчитанных на основе выбранного проекта.

Цены на материалы. Цены на покупные изделия, материалы и ресурсы постоянно меняются. Опыт показывает, что заложенные в аналог затраты и фактически затраченные средства могут существенно отличаться. Поэтому не представляется возможным указать точные цены на дату оценки, что также является источником неопределенности.

Величина износа. Наибольший вклад в погрешность результата оценки вносит расчет потери рыночной стоимости, вследствие физического изнашивания оцениваемой недвижимости. В настоящее время практически отсутствуют исследования, позволяющие функционально связать накопленный физический износ с потерей потребительских качеств и соответственно с потерей стоимости. Еще более высокая неопределенность характерна для объектов с выраженными внешним и функциональным устареванием.

Количественный анализ неопределенности должен включать установление ее численных характеристик, выраженных в виде интервала неопределенности.

Интервал неопределенности (интервал уверенности) – численная характеристика результата оценки, выраженная в виде границ интервала (диапазона) значений стоимости, относительно которого оценщик может утверждать с высокой степенью уверенности, что стоимость находится внутри этого интервала.

Полуширина интервала неопределенности – мера уровня неопределенности, равная разности между верхней и нижней границей интервала неопределенности, деленная на 2.

В таблицах ниже представлены значения полуширины интервала неопределенности в зависимости от развитости рынка, к которому относится оцениваемый объект, и реализованного для расчета его стоимости подхода.

В качестве активного рассматривается рынок, характеризующийся большим объемом совершаемых операций (сделок), высокой конкуренцией и маленьким разрывом между ценами предложения и покупки. Примером активного рынка может служить рынок стандартных квартир в спальнях районах большого города, торговых помещений на улицах с большим трафиком, офисных помещений в деловых центрах и производственно-складских помещений в промышленных районах городов.

Неактивный (малоактивный, неразвитый) рынок – вялый, застойный, характеризующийся низким объемом совершаемых операций, малым количеством предложений и низким спросом, вследствие чего отсутствует реальная конкуренция. Характерен для дорогостоящих объектов недвижимости и имущественных комплексов, а также объектов недвижимости в отдаленных и депрессивных районах.

Все указанные в таблицах значения приведены в процентах от расчетной величины рыночной стоимости.

Таблица №46. Значения полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода на активном рынке

Неопределенность оценки рыночной стоимости на активном рынке	Сравнительный подход		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,0	11,2	13,2

Источник информации: «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018, стр. 33

Таблица №47. Значения полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости в рамках доходного подхода на активном рынке

Неопределенность оценки рыночной стоимости на активном рынке	Доходный подход		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	15,5	14,5	16,4

Источник информации: «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018, стр. 38

В соответствии с приведенной выше информацией для каждого из применяемых при проведении расчетов подходов определяется значение полуширины интервала неопределенности в зависимости от развитости/неразвитости рынка и назначения объекта:

Таблица №48. Анализ результатов, полученных в рамках каждого из подходов

Параметр	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Результат расчета, руб.	Не применялся	46 253 712	37 693 430
Развитость рынка	-	Активный	Активный
Назначение оцениваемого объекта	Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости		
Значения полуширины интервала неопределенности, ± %	-	12	15,5
Нижняя граница диапазона стоимости, руб.	-	40 703 267	31 850 948
Верхняя граница диапазона стоимости, руб.	-	51 804 157	43 535 912
Существенность отличий	Отличия допустимы: границы указанных диапазона стоимости, полученные при применении другого подхода пересекаются		

Источник: составлено и рассчитано Оценщиком

Далее представлено обоснование весов подходов

Таблица №49. Обоснование подходов

Наименование	Подходы		
	Доходный	Сравнительный	Затратный
Критерий	Баллы		
Достоверность информации	50	50	0
Полнота информации	50	50	0
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя и продавца	50	50	0
Способность учитывать конъюнктуру рынка	50	50	0
Способность учитывать размер, местоположение, доходность	50	50	0
Допущения, принятые в расчетах	50	50	0
<i>Итого суммы баллов</i>	<i>300</i>	<i>300</i>	<i>0</i>
<i>Подход применялся</i>	<i>Да</i>	<i>Да</i>	<i>Нет</i>
<i>Сумма баллов всех подходов</i>	<i>300</i>		
<i>Вес подхода, %</i>	<i>50,00%</i>	<i>50,00%</i>	<i>0,00%</i>

Источник: анализ и расчет Оценщика

Таблица №50. Расчет итоговой рыночной стоимости Объекта оценки

Показатель	Значение
Наименование объекта	Объект капитального строительства, общей площадью 663,1 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Добролюбова, д. 8А, стр. 6
Общая площадь, кв.м	663,10
Результаты сравнительного подхода, руб. с учётом НДС	46 253 712
Результаты доходного подхода, руб. доходного НДС	37 693 430
Результаты затратного подхода, руб. с учётом НДС	Обоснованно не применялся
Единый объект недвижимости, включающий в себя объект капитального строительства, общей площадью 663,1 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Добролюбова, д. 8А, стр. 6 и долю права аренды земельного участка с кадастровым номером 77:02:0021005:97	41 973 571
Единый объект недвижимости, включающий в себя объект капитального строительства, общей площадью 663,1 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Добролюбова, д. 8А, стр. 6 и долю права аренды земельного участка с кадастровым номером 77:02:0021005:97 (округлённо)	41 974 000

Источник: расчет Оценщика

Таблица №51. Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки на «08» декабря 2020 г.

Наименование Объекта оценки	Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учётом НДС (округлённо)	Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учёта НДС
Единый объект недвижимости, включающий в себя объект капитального строительства, общей площадью 663,1 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Добролюбова, д. 8А, стр. 6 и долю права аренды земельного участка с кадастровым номером 77:02:0021005:97	41 974 000	34 978 333
В том числе:		
Объект капитального строительства, общей площадью 663,1 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Добролюбова, д. 8А, стр. 6	35 280 000	29 400 000
Доля права аренды земельного участка с кадастровым номером 77:02:0021005:97, приходящаяся на объект капитального строительства	6 694 000	5 578 333

Источник: расчет Оценщика

РАЗДЕЛ 10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

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 актуальной редакции);
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297.
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298.
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299.
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611.
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года № 327.
8. Стандарты саморегулируемой организации - Ассоциация «Русское общество оценщиков».


Справочная литература

9. Internet-ресурсы (www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.appartment.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.appriser.ru, www.cian.ru и др.).

Методическая литература

10. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
11. 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.
12. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
13. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
14. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
15. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
16. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231.

РАЗДЕЛ 11. ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОЦЕНЩИКА

ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/F0343/19 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		13 декабря 2019 г.
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что прочел Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834. КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Бюро оценки бизнеса» 115114, г. Москва, проезд Павелецкий 2-й, д. 5, стр. 1, офис 6-8 ИНН: 7724532034	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 25 февраля 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут 24 февраля 2021 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 600 000 000.00 руб. (Шестьсот миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по <u>всему</u> <u>субъектам</u> <u>и</u> <u>иных</u> <u>расходам</u> Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 290 000.00 руб. (Двести девяносто тысяч рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 25 февраля 2020 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования); Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 25 февраля 2020 г. по 24 февраля 2021 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной Страхователю в период с 25 февраля 2020 г. по 24 февраля 2021 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам	

	<p>которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.</p>								
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	<p>Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.</p>								
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	<p>По настоящему Договору страхования не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p>								
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); • целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); • расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>								
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта:</p> <table border="1"> <tr> <td>Сумма страхового возмещения, руб.</td> <td>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</td> </tr> <tr> <td>До 40 000 000</td> <td>5 (Пять)</td> </tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td> <td>10 (Десять)</td> </tr> <tr> <td>Свыше 200 000 000</td> <td>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней</td> </tr> </table> <p>Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)	Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)								
До 40 000 000	5 (Пять)								
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)								
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней								
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация								
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>								
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	<p>Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть. Перечень представителя Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Кожемякин Александр Алексеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.66-73, эл. почта KozhemyakinAA@alfastrah.ru; - ЗАО «МБЦ ТОП», АД № 154/АЮЛ/15 от 19.01.2018, Голованова Вера Васильевна, тел. +7 (495) 787 52 25, эл. почта post@mbc-travel.ru Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Толкачева Людмила Григорьевна, тел.: +7 (495) 540-41-91, эл. почта info@buroap.ru.</p>								
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от								
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Бюро оценки бизнеса»	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"								
в лице Генерального директора Шишова Антона Сергеевича,	в лице Руководителя Управления коммерческого страхования Корпоративного блока МБЦ, Шишова Антона Сергеевича, действующего на основании доверенности №11869/18 от "27" октября 2018 г.								

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0691R/776/F0078/6-01



БЮРО ОЦЕНКИ БИЗНЕСА
консалтинговая компания

115114, Россия, г. Москва,
пр-д Павелецкий 2-й, д. 5,
стр. 1, офис 6-8, эт. 6
тел. +7 (495) 764-54-84
main@buroap.ru
www.buroap.ru

ДОВЕРЕННОСТЬ № 1

«21» октября 2020 г.

г. Москва

Общество с ограниченной ответственностью «Бюро оценки бизнеса», ОГРН 1047797063930, ИНН 7724532034, (далее – Доверитель) в лице Генерального директора Зинакова Антона Сергеевича, действующего на основании Устава настоящей доверенностью уполномочивает:

гр. Российской Федерации **Попову Аделью Олеговну**, паспорт 45 20 868359, выдан ГУ МВД России по г. Москве 08.09.2020 г., код подразделения 770-125, зарегистрированную по адресу: г. Москва, п. Внуковское, ул. Бориса Пастернака, д. 35, кв. 331, подписывать от имени Доверителя Отчеты об оценке:

- рыночной стоимости объектов недвижимого имущества (объектов капитального строительства, земельного участка и т. д.),
- движимого имущества (автомобили, спецтехника и т. д.),
- бизнеса и нематериальных активов и др.

Доверенность выдана сроком на три года.

Полномочия по настоящей доверенности не могут быть переданы другим лицам.

Генеральный директор
ООО «Бюро оценки бизнеса»



А.С. Зинаков



www.fsosro.ru
109147, Москва, а/я 176

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Попова Аделя Олеговна

паспорт: серия 4520 № 868359, выдан 08.09.2020 г.
ГУ МВД РОССИИ ПО Г. МОСКВЕ
Код подразделения: 770-125

включен в реестр СРО «СФСО»:
23.12.2016, регистрационный № 332

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «08» сентября 2020 г.



М.А. Скатов

000267

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

КОПИЯ

Попов
Михаил Александрович
Российская Федерация

« 2 » января 1994 г. русский

г. Курск
Хузина

Аделя Олеговна
Российская Федерация

« 3 » сентября 1992 г. -

Татарстан, г. Агрыз
15 августа 2020 г.

заключили брак
о чем 2020 года августа месяца 15 числа

составлена запись акта о заключении брака № 120209770003100880008

После заключения брака присвоены фамилии:

мужу **Попов**
жене **Попова**

Место государственной регистрации 97700031 Черемушкинский отдел ЗАГС
Управления ЗАГС Москвы

Место выдачи свидетельства 97700031 Черемушкинский отдел ЗАГС Управления
ЗАГС Москвы

Дата выдачи « 15 » августа 2020 г.

МП

Руководитель
(уполномоченный работник)

С.В. Башкина

VII-МЮ № 513575

Форм. МРФ, Москва, 2019, «Б»

Handwritten mark

Handwritten signature

Российская Федерация
Город Москва

Тринадцатого сентября 2022 года

Я, Ефимов Алексей Николаевич, временно исполняющий обязанности начальника отдела Рентген-Селетимовой Натальи Николаевны, подтверждаю достоверность копии представленного мне документа.

Зарегистрировано в реестре № 7117304/77-2022-1-880
Выдано по требованию
Копию за подписью уполномоченного лица: *Handwritten signature*
К.И. Ефимов



**ДОГОВОР/ПОЛИС №2000SB4004262
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 15.05.2019 Г. (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь (Ф.И.О.):	Хузина Аделя Олеговна
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействия) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей.
Страховая премия и порядок ее уплаты:	500,00 (Пятьсот) рублей (единовременно в срок до «27» сентября 2020 г.)
Срок действия Полиса:	с «28» сентября 2020 г. по «27» сентября 2021 г., но не ранее момента уплаты страховой премии в полном объеме.
Приложения:	Правила №114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «15» мая 2019 г. САО «ВСК».

Особые условия страхования:

Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.

Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Настоящий договор заключен при посредничестве и непосредственном участии агента ООО «Эксон», действующего на основании агентского договора № 05284680001 от 19.05.2016 г. с САО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «15» МАЯ 2019 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
<p>Страховое акционерное общество «ВСК»</p> <p>Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4, ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р/с 40701810600020001241 в ПАО Сбербанк г. Москва Ю/Б 30101810400000000225 БИК 044525225 Тел.: (495) 727-44-44</p> <p>От имени Страховщика А. П. Мочалова М. П.</p> <p><i>Место выдачи: г. Москва</i></p>	<p>Хузина Аделя Олеговна</p> <p>ИНН: 165053088601 Дата рождения: 03.09.1992 Место рождения: ГОР. АГРЫЗ ТАТАРСТАН Паспорт: 4612 866562 18.09.2012 ТП №1 МЕЖРАЙОННОГО ОУФМС РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛ. В ГОРОДСКОМ ПОСЕЛЕНИИ ОДИНЦОВО Код подразделения 500-103 Место жительства: 143009, Россия, Московская область, г. Одинцово, ул. Садовая, д. 22А, кв. 146</p> <p>А. О. Хузина</p> <p><i>Дата выдачи 27.09.2020 г.</i></p>

ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/20430/20 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г.Москва		28 октября 2020 г.
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Попова Аделя Олеговна Адрес регистрации или ИНН: 165053088601	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 28 октября 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут 27 октября 2021 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 10 000 000.00 руб. (Десять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) 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	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 5 800.00 (Пять тысяч восемьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 31 октября 2020 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 28 октября 2020 г. по 27 октября 2021 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 28 октября 2020 г. по 27 октября 2021 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.	

Исп.: Кушир О.В. +74957880999 #5435

	Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной Федеральными стандартами оценки, стоимости.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхования не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть. Перечень представителя Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: Кушнир Ольга Владимировна, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.5435, эл. почта kushnir@alfastrah.ru; ИП Шубин Сергей Сергеевич, АД № 10815/ТАИП/2019 от 01.07.2019 г., тел. 89254183853, эл. почта sss@datx.ru Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: Толкачева Людмила Григорьевна, тел.: +7 (495) 540-41-91, эл.почта info@buroap.ru.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.
СТРАХОВАТЕЛЬ:  Попова Аделя Олеговна	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»  в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Управления коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко Андрея Сергеевича, действующего на основании доверенности №0604/20 от 01.04/2020 г.

Договор (Первичный/Пролонгация) - Первичный
Исп. Кушнир О.В. +74957880999#5435

Исп.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Федеральное государственное
автономное образовательное учреждение
высшего образования

"Казанский (Приволжский) федеральный университет"
г. Казань

ДИПЛОМ МАГИСТРА СОТЛИЧИЕМ

101604 0030272

ДОКУМЕНТ ОБ ОБРАЗОВАНИИ И О КВАЛИФИКАЦИИ

Регистрационный номер

491-89-3/16

Дата выдачи

30 ноября 2016 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**ХУЗИНА
АДЕЛЯ ОЛЕГОВНА**

освоил(а) программу магистратуры по направлению подготовки
38.04.01
"Экономика"

и успешно прошел(ла) государственную итоговую аттестацию

Решением Государственной экзаменационной комиссии
присвоена квалификация

МАГИСТР

Протокол № 2199 от « 26 » октября 2016 г.



Председатель
Государственной
экзаменационной
комиссии
Руководитель
осуществляющей
деятельности

Разумова Т.О.

Багаутдинова Н.Г.

М.П.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 001214-1 от « 07 » декабря 20 17 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности


«Оценка недвижимости»

выдан **Хузиной Аделе Олеговне**

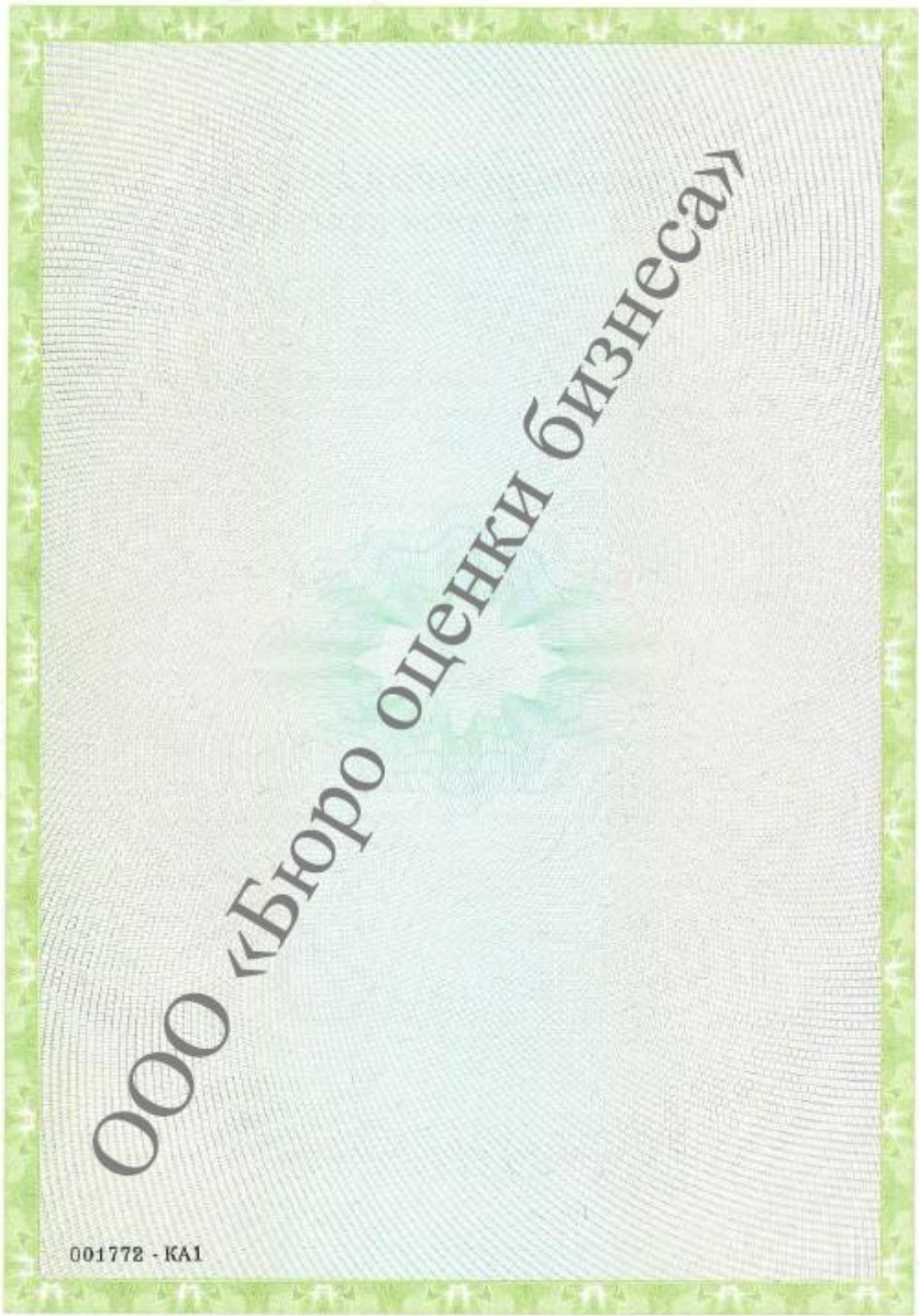
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный курсовый центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 07 » декабря 20 17 г. № 31

Директор


А.С. Бунхин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 07 » декабря 20 20 г.



ООО «Бюро оценки бизнеса»

001772 - KA1



109147, Москва, а/я 176

**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

Исх. № 616 от 30.09.2020

Информационное письмо

по вопросу продления сроков действия квалификационных аттестатов

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» сообщает, что Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 «О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году» (далее – Постановление Правительства РФ №440) установлены особенности применения разрешительных режимов, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

В соответствии с приложением № 7 к Постановлению Правительства РФ №440 установлен мораторий сроком на 6 месяцев на подтверждение квалификации путем пересдачи квалификационного экзамена в области оценочной деятельности для действующих оценщиков.

Срок действия квалификационных аттестатов продлевается:

- на 6 месяцев – в отношении квалификационных аттестатов, выданных до 31 октября 2017 г.;
- на 3 месяца – в отношении квалификационных аттестатов, выданных с 1 ноября 2017 г. по 31 января 2018 г.

Переоформление ранее выданных квалификационных аттестатов в связи с продлением срока их действия не осуществляется.

Президент
Саморегулируемой организации
«Союз «Федерация Специалистов
Оценщиков»

М.П.



Скатов М.А.

**РАЗДЕЛ 12. ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ,
ИСПОЛЬЗОВАВШИЕСЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА**


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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 12 АВГ 2010

Документы-основания: • План земельного участка от 26.02.2001 № М-02-200519
• Распоряжение префекта СВАО от 13.02.2001 № 325

Субъект (субъекты) права: Федеральное государственное унитарное предприятие экспериментальный завод "Молмаш" Российской академии сельскохозяйственных наук, ИНН: 7715080783, ОГРН: 1027739780639, дата гос.регистрации: 22.03.1996, наименование регистрирующего органа: Московская регистрационная палата, КПП: 771501001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, 127254, г.Москва, ул. Добролюбова, дом 8А

Вид права: Постоянное (бессрочное) пользование

Объект права: Земельный участок
Категория земель - земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования - Использование территории под эксплуатацию завода молочного оборудования
Площадь: 15728 кв. м, адрес объекта: г.МОСКВА, УЛИЦА ДОБРОЛЮБОВА влад.8-а

Кадастровый (или условный) номер: 77-02-21005-097

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" марта 2001 года сделана запись регистрации № 77-01/00-11/2001-18624

Регистратор ГЛАДЫШЕВА А. М.

М.П. (подпись)



77 АМ № 464359

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи:

“ 10 СЕН 2010 ” г.

Документы-основания:

ПРИКАЗ номер: 122 от «25» декабря 1996г. РОССИЙСКОЙ АКАДЕМИИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ НАУК;
АКТ ПЕРЕДАЧИ В ХОЗЯЙСТВЕННОЕ ВЕДЕНИЕ ИМУЩЕСТВА Б/Н от «14» марта 1997г.

Субъект (субъекты) права

Федеральное государственное унитарное предприятие экспериментальный завод "Молмаш" Российской академии сельскохозяйственных наук
ИНН: 7715080783
Юридический адрес: 127254, г.МОСКВА, ул. ДОБРЮЛОВА, д.8А
Зарегистрировано: 22.03.1996г., г.МОСКВА,
ОГРН: 1027739780639

Вид права:

хозяйственное ведение

Объект права:

Адрес: МОСКВА, ул. ДОБРЮЛОВА, д.8А, стр.6
Наименование: нежилое здание
Назначение: СЛУЖЕБНОЕ
Площадь: 663,1 кв.м

Кадастровый (или условный) номер:

95944

Существующие ограничения (обременения) права:

НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17.04.2001 года
сделана запись регистрации № 77-01/04-009/2001-103

Регистратор



АРЧАКОВА Т. В.

77 АМ

№ 583109

Северо-Восточное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: ул. Добролюбова, 8А, стр.6

стр. 1

Помещение N I Тип: Учрежденные

ф.25

Последнее обследование 5.01.1998

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.1,1а,1б,1в,2,3,7,9)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	тамбур	9,2			9,2	учрежд.		330
	1а	пом.подсобное	16,1			16,1	учрежд.		
	1б	пом.подсобное	9,1			9,1	учрежд.		
	1в	коридор	20,8			20,8	учрежд.		
	2	пом.подсобное	20,7			20,7	учрежд.		
	3	кабинет	9,4	9,4			учрежд.		
	4	кабинет	10,0	10,0			учрежд.		
	5	кабинет	12,0	12,0			учрежд.		
	6	кабинет	12,5	12,5			учрежд.		
	7	уборная	2,6			2,6	учрежд.		
	8	уборная	1,4			1,4	учрежд.		
	9	умывальная	1,9			1,9	учрежд.		
	10	коридор	4,2			4,2	учрежд.		
	11	тамбур	2,3			2,3	учрежд.		
	12	лестница	12,1			12,1	учрежд.		
Итого по помещению			144,3	43,9	100,4				
---Нежилые помещения всего			144,3	43,9	100,4				
в т.ч. Учрежденные			144,3	43,9	100,4				

Помещение N II Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 5.01.1998

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	служебное	41,6	41,6			прочая		600
Итого по помещению			41,6	41,6					
---Нежилые помещения всего			41,6	41,6					
в т.ч. Прочие			41,6	41,6					

Северо-Восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



02 22 10 0027359

По адресу: ул. Добролюбова, 8А, стр.6

стр. 2

Помещение N III Тип: Прочие
Последнее обследование 5.01.1998

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	служебное	50,8	50,8		прочая			600
Итого по помещению			50,8	50,8					
---Нежилые помещения всего			50,8	50,8					
в т.ч. Прочие			50,8	50,8					
Итого по этажу 1			236,7	136,3	100,4				
---Нежилые помещения всего			236,7	136,3	100,4				
в т.ч. Учрежденческие			144,3	43,9	100,4				
Прочие			92,4	92,4					

По адресу: ул. Добролюбова, 8А, стр.6

стр. 3

Помещение N I Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 5.01.1998

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.1-3,7)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
2	1	кабинет	21,7	21,7					600
	2	кабинет	8,8	8,8					
	3	кабинет	17,4	17,4					
	4	кабинет	18,5	18,5					
	5	уборная	1,3		1,3				
	6	умывальная	1,6		1,6				
	7	коридор	4,3		4,3				
	8	лестница	12,1		12,1				
Итого по помещению			85,7	66,4	19,3				
---Нежилые помещения всего			85,7	66,4	19,3				
в т.ч. Учрежденные			85,7	66,4	19,3				
Итого по этажу 2			85,7	66,4	19,3				
---Нежилые помещения всего			85,7	66,4	19,3				
в т.ч. Учрежденные			85,7	66,4	19,3				

По адресу: ул. Добролюбова, 8А, стр.6

стр. 4

Помещение N I Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 5.01.1998

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.1-9,9а,10-14)

Разрешение на возведение объекта не предъявлено

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
3	1	кабинет	11,8	11,8				учрежд.	270
	2	кабинет	10,1	10,1				учрежд.	
	3	коридор	7,3			7,3		учрежд.	
	4	кабинет	9,7	9,7				учрежд.	
	5	кабинет	17,1	17,1				учрежд.	
	6	кабинет	19,9	19,9				учрежд.	
	7	кабинет	33,8	33,8				учрежд.	
	8	пом.подсобное	13,3			13,3		учрежд.	
	9	кабинет	17,0	17,0				учрежд.	
	9а	коридор	0,7			0,7		учрежд.	
	10	кабинет	9,7			9,7		учрежд.	
	11	уборная	0,8			0,8		учрежд.	
	12	умывальная	1,1			1,1		учрежд.	
	13	коридор	8,4			8,4		учрежд.	
	14	лестница	12,2			12,2		учрежд.	
Итого по помещению			172,9	119,4	53,5				
---Нежилые помещения всего			172,9	119,4	53,5				
в т.ч. Учрежденные			172,9	119,4	53,5				
Итого по этажу 3			172,9	119,4	53,5				
---Нежилые помещения всего			172,9	119,4	53,5				
в т.ч. Учрежденные			172,9	119,4	53,5				

П

П

5

По адресу: ул. Добролюбова, 8А, стр.6

стр. 5

Помещение N I Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 5.01.1998

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.1-15)

Разрешение на возведение объекта не предъявлено

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. исполъз. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
4	1	кабинет	30,3	30,3					270
	2	кабинет	13,0	13,0					
	3	кабинет	11,6	11,6					
	4	кабинет	26,6	26,6					
	5	кабинет	5,7	5,7					
	6	кабинет	28,2	28,2					
	7	кабинет	6,7	6,7					
	8	коридор	3,5		3,5				
	9	коридор	9,5		9,5				
	10	уборная	1,3		1,3				
	11	уборная	1,3		1,3				
	12	умывальная	1,4		1,4				
	13	умывальная	1,4		1,4				
	14	коридор	15,1		15,1				
	15	лестница	12,2		12,2				

Итого по помещению	167,8	122,1	45,7				
---Нежилые помещения всего	167,8	122,1	45,7				
в т.ч. Учрежденческие	167,8	122,1	45,7				

Итого по этажу 4	167,8	122,1	45,7				
---Нежилые помещения всего	167,8	122,1	45,7				
в т.ч. Учрежденческие	167,8	122,1	45,7				

Итого по зданию	663,1	444,2	218,9				
---Нежилые помещения всего	663,1	444,2	218,9				
в т.ч. Учрежденческие	570,7	351,8	218,9				
Прочие	92,4	92,4					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
9.02.2005г. N 2206297.

Экспликация на 5 страницах

30.07.2010 г.

Исполнитель

Сорокина Д.Д.

04 22 300914



Федеральное государственное унитарное
предприятие экспериментальный завод «Молмаш»
(ФГУП ЭЗ «Молмаш»)

ОКПО 00242016, ОГРН 1027739780639, ИНН/КПП 7715080783/77150100
Добролюбова ул., дом 8А, Москва, 127254
Тел./факс (495) 787-01-41

Дело о банкротстве по делу № А40-220108/16-175-339Б
Конкурсный управляющий: **Филатов Валентин Михайлович**
(ИНН 561019795474, СНИЛС 114-181-446 20)

Ассоциация «Межрегиональная саморегулируемая
организация профессиональных арбитражных управляющих»

16 декабря 2020 года № _____

ООО «Бюро оценки бизнеса»

*Справка о соответствии фактических данных
данным БТИ строения № 6 по адресу: Москва,
ул. Добролюбова, д. 8А*

В рамках исполнения Договора оказания услуг по оценке № 2020-01/720 от 02 декабря 2020 года об определении рыночной стоимости строения № 6 по адресу: Москва, ул. Добролюбова, д. 8А, кадастровый номер 77:02:0021005:1194 сообщая следующее.

Оцениваемое строение состоит из 4 этажей и находится на праве хозяйственного ведения у ФГУП ЭЗ «МОЛМАШ», запись в ЕГРИП № 77-01/04-009/2001-103 от 17 апреля 2001 года, свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АМ № 583109 выдано 10 сентября 2010 года Управлением Росреестра по Москве.

Общая площадь строения по данным ЕГРИП и Экспликации БТИ от 2010 года составляет 663,1 м², по данным БТИ основная (полезная) площадь 444,2 м², вспомогательная 218,9 м².

Фактически для использования в качестве офисных помещений пригодны следующие площади строения:

- на 1 этаже 34,5 м² (помещения (кабинеты) 4, 5, 6). Остальные помещения являются коридорами, местами общего пользования и помещением проходной с установленными там системами пожарного оповещения (по данным БТИ кабинет 3). Помещения II и III предназначены для электросетевого оборудования и фактически заняты трансформаторной подстанцией Россетей.
- на 2 этаже 66,4 м² – совпадает с данными БТИ.
- на 3 этаже 119,4 м² – совпадает с данными БТИ.
- на 4 этаже 122,1 м² – совпадает с данными БТИ.

Фактическая общая полезная площадь, пригодная для использования в качестве офисных помещений всего строения составляет 342,4 м². Разница с данными БТИ составляет 101,8 м² за счет исключения из полезной (офисной) площади помещений II (41,6 м²), III (50,8 м²), в которых расположена трансформаторная подстанция и высоковольтное оборудование, и помещения (кабинета) 3, площадью 9,4 м², в котором располагается охрана (проходная завода ФГУП ЭЗ «МОЛМАШ»).

Также сообщая, что в расположенной в строении высоковольтной трансформаторной подстанции имеющееся высоковольтное оборудование и трансформаторное оборудование принадлежат третьим лицам. Отдельного Договора на энергоснабжение здания не имеется. При выбытии данного недвижимого имущества из владения ФГУП ЭЗ «МОЛМАШ», необходимо будет заключать отдельный договор энергоснабжения на данное строение.

С уважением,

Конкурсный управляющий
ФГУП ЭЗ «Молмаш»



В.М. Филатов


Объекты-аналоги, используемые для расчета рыночной стоимости
Объекта оценки в рамках сравнительного подхода
Аналог №1

cian.ru/sale/commercial/243749878/

вчера, 14:47 430 просмотров, 5 за сегодня

Здание (В+), 392,1 м²
Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 24С2 [На карте](#)
Белорусская · 10 мин. пешком
Волоколамское шоссе, 17 км от МКАД

В избранное [Пожаловаться](#)



12 фото

392,1 м² Площадь 2 этажа Этажность В+ Класс

Арт. 43374986 Отдельно стоящее здание в историческом районе Москвы, непосредственная близость центра, метро, транспортных развязок. Все городские коммуникации, 40 кВт, прекрасное состояние.

44 000 000 Р
112 217 Р за м²
[Следить за изменением цены](#)
Включены НДС

Кредит-Центр Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 1993 года
Еще 190 объектов

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

Галина Кобцева
Нет отзывов

Ипотека 0,01%. 31 м² - 383 м²
Коммерческие помещения от 9,4 млн руб. Москва. 1-я линия, витрины, высокие потолки.
+7 (495) 126-55-69

Застройщик ООО «А101». ПД на [www.наш.дом.рф](#). Ипотека от ПАО «Совкомбанк», лиц. №963 от 05.12.14. Ставка 0,01% перв. 6 мес., далее - 10,99%. ПВ от 30%, макс. сумма до 200 млн р., срок до 30 лет. Акции до 31.12.2020, подробнее на [www.a101.ru](#)

Аренда от 35,4 м², от 1 085 руб. м²/мес.
Москва. 1-я линия, витрины, высокие потолки, места под вывески.
+7 (495) 126-55-79

Застройщик ООО «А101». Проектная декларация на сайте [www.наш.дом.рф](#).

cian.ru/sale/commercial/243749878/

Фотографии (12) [Описание](#) [На карте](#) [Контактное лицо](#) [Похожие объявления](#)

Здание, 392,1 м²

Арт. 43374986 Отдельно стоящее здание в историческом районе Москвы, непосредственная близость центра, метро, транспортных развязок. Все городские коммуникации, 40 кВт, прекрасное состояние. Возможность организации ЛЮБОГО вида бизнеса.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	44 000 000 Р	Налог	НДС включен:
Ставка	112 217 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

О здании

Высота потолков	3,92 м	Возможное назначение	Отдельно стоящее здание
Состояние	Типовой ремонт	Общая площадь	392,1 м ²
Вход	Отдельный с улицы		

Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 24С2

44 000 000 Р
112 217 Р за м²

Кредит-Центр Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 1993 года
Еще 190 объектов

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

Галина Кобцева
Нет отзывов

Ипотека 0,01%. 31 м² - 383 м²
Коммерческие помещения от 9,4 млн руб. Москва. 1-я линия, витрины, высокие потолки.
+7 (495) 126-55-69

Застройщик ООО «А101». ПД на [www.наш.дом.рф](#). Ипотека от ПАО «Совкомбанк», лиц. №963 от 05.12.14. Ставка 0,01% перв. 6 мес., далее - 10,99%. ПВ от 30%, макс. сумма до 200 млн р., срок до 30 лет. Акции до 31.12.2020, подробнее на [www.a101.ru](#)

Аренда от 35,4 м², от 1 085 руб. м²/мес.
Москва. 1-я линия, витрины, высокие потолки, места под вывески.
+7 (495) 126-55-79

циан Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека ПИК

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа зданий в Москве > Волоколамское шоссе > САО > Беговой > метро Белорусская > Ленинградский проспект

вчера, 14:47 430 просмотров, 5 за сегодня

Здание (В+), 392,1 м²
Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 24С2 На карте
Белорусская · 10 мин. пешком
Волоколамское шоссе, 17 км от МКАД

44 000 000 Р 112 217 Р за м²
Следить за изменением цены

ИДЗИ: Бизнес ипотека от 7,9%

12 фото

В избранное Поделиться Скачать Печать Жалоба

12 фото

Ипотека 0,01% 31 м² - 383 м²
Коммерческие помещения от 9,4 млн руб. Москва, 1-я линия, витрины, высокие потолки
+7(495) 126-55-69



Здание (В+), 392,1 м²
Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 24С2 На карте
Белорусская · 10 мин. пешком
Волоколамское шоссе, 17 км от МКАД

В избранное Поделиться Скачать Печать Жалоба

12 фото

12 фото

Бизнес-ипотека
От 7,5% годовых с господдержкой*

Оформить

*После вступления в силу закона от 30.12.2019 №174-ФЗ (от 31.03.2020) АО «БАНК ДОМ.Ипотека» лицензия ЦБ РФ №2312 от 19.12.2019

cian.ru/sale/commercial/243749878/

Здание (ОТ), 374,1 м
 Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 24С2 [На карте](#)
 🌳 Белорусская · 10 мин. пешком
 📍 Волоколамское шоссе, 17 км от МКАД

📌 В избранное 🔄 📄 📁 📧 📞 ⚠️ Пожаловаться

Бизнес-ипотека
 От **7,5%** годовых с господдержкой*
 Оформить

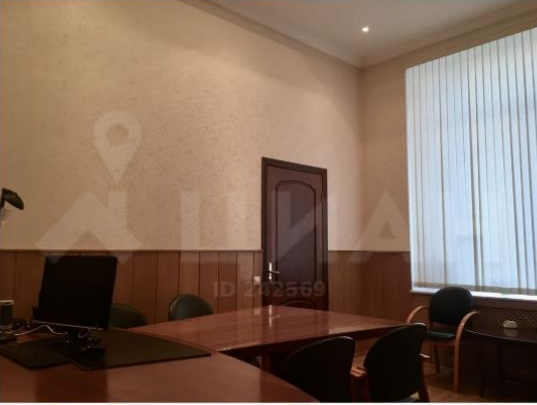
44 000 000 ₽
 112 217 ₽ за м²

✓ PRO
Кредит-Центр Недвижимост
 Агентство недвижимости
 На рынке с 1993 года
 Ещё 199 объектов

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

👤 Галина Кобцева
 Нет отзывов

12 фото



Аренд
 Москв
 потол
 +7 (45

Застройщик ООО «А101». Проектная де
www.nvsh.dom.rf



В соответствии с классификацией офисной недвижимости⁵⁵ объект-аналог, относится к классу «С»: год постройки - 1917, уровень внутренней отделки находится на стандартном уровне, фасад здания находится в неудовлетворительном состоянии.

⁵⁵ http://www.expert-russia.ru/m/analytics/kommercheskaya_nedvizhimost/klassifikatsiya-obektov-kommercheskoy-nedvizhimosti-osnovnye-kharakteristiki-ofisnykh-skladskikh-i-t/

pkk.rosreestr.ru/#/search/55.782904247310356.37.57580226164779/18/@d98n804?text=55.782914%2037.573447&type=5&omPoint=true&opened=77%3A9%3A4020%3A1103

ОКС 55.782914 37.573447

← Вернуться к списку

77-09-0004020-1103
г.т Ленинградский, д.24, стр.2

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Кадастровый номер:	77-09-0004020-1103
Кадастровый квартал:	77-09-0004020
Статус:	Ранее учтенный
Наименование:	-
Адрес:	пр-кт Ленинградский, д.24, стр.2
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	10 945 522,33 руб.
Дата определения КС:	01.01.2018
Дата внесения сведений о КС:	09.01.2019
Дата утверждения КС:	-
Дата применения КС:	-
Общая площадь:	392,1 кв. м
Разрешенное использование:	-
Назначение:	Нежилое здание
Основные характеристики:	
Количество этажей (в том числе подземных):	1
Количество подземных этажей:	1
Материал стен:	Кирпичные
Площадь застройки:	-
Завершение строительства:	1917
Ввод в эксплуатацию:	1917

pkk.rosreestr.ru/#/search/55.78284038425473.37.575168897751766/18/@d98n7zkh?text=55.782967%2037.573492&type=1&opened=77%3A9%3A4020%3A77

Участки 55.782967 37.573492

77-09-0004020-77
г. Москва, пр-кт Ленинградский, вл. 24, стр. 2

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	77-09-0004020-77
Кадастровый квартал:	77-09-0004020
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	г. Москва, пр-кт Ленинградский, вл. 24, стр. 2
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	23 515 326,12 руб.
Дата определения КС:	01.01.2018
Дата внесения сведений о КС:	09.01.2019
Дата утверждения КС:	-
Дата применения КС:	-
Декларированная площадь:	286 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения объектов, характерных для населённых пунктов
По документу:	ЭКСПЛУАТАЦИЯ АДМИНИСТРАТИВНОГО ЗДАНИЯ

Сервисы > Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц [на сайте ФНС России](#).

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	77:09:0004020:77
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	01.01.2007
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов
Площадь:	286
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	23515326,12
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Адрес (местоположение):	г Москва, пр-кт Ленинградский, вл 24, стр 2
Дата обновления информации:	09.01.2019
Форма собственности:	
Права и ограничения	
Право	Ограничение
	№ 77-77-14/013/2011-803 от 28.09.2011 (Аренда)
Особые отметки	

- Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
- Проверка состояния запроса online
- Проверка электронного документа
- Сервис формирования квитанции
- Публичная кадастровая карта
- Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки
- Открытые данные

Аналог №2


вчера, 22:12
896 просмотров, 4 за сегодня
Top

Здание (В+), 1 049 м²

Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, Причалный проезд, бк1 [На карте](#)

Шелепиха - 3 мин. пешком
Международная - 10 мин. пешком
Беговая - 15 мин. пешком

В избранное
Пожаловаться



50 фото

1 049 м²

Площадь

3 этажа

Этажность

В+

Класс

+ Здание 1049 кв.м.
+ До метро Шелепиха (2 линии подземного метро и МКЦ) 400 метров или 4 минуты пешком. Три линии метро! Территория Большого сити.

SimpleFinans


История цены

23 ноя 2020	114 000 000 Р	+ 2 000 000 Р
5 ноя 2020	116 000 000 Р	+ 1 000 000 Р
28 окт 2020	117 000 000 Р	+ 2 000 000 Р
9 сен 2020	119 000 000 Р	

114 000 000 Р


На рынке более 132002 лет
Еще 78 объектов

Показать телефон



Ипотечка 0.01%. 31 м² - 383 м²
Коммерческие помещения от 9,4 млн руб. Москва. 1-я линия, витрины, высокие потолки.
+7 (495) 126-55-69

Застройщик ООО «А101» ПД на [www.наш.дом.рф](#). Ипотечка от ПАО «Совкомбанк», лиц. №963 от 05.12.14. Ставка 0.01% пер. 6 мес., далее - 10.99%. ПВ от 30%. макс. сумма до 200 млн р., срок до 30 лет. Акция до 31.12.2020, подробнее на [www.a101.ru](#)



Бизнес-центр «Барклай Парк»
Продажа офисных и торговых помещений. Готовый арендный бизнес. м.Парк Победы. Офисы от 2,3 млн руб!
+7 (495) 106-43-73

ПРОДАЖА ОФИСОВ


Бизнес-центр «Омега-2»
Продажа помещений от 20 м². Готовый арендный бизнес. Паркинг на 2 000 м.м. м.Автовзводская. Офисы от 2,8 млн руб!
+7 (495) 106-43-73

114 000 000 Р

108 675 Р за м²
[Следить за изменением цены](#)
Включены НДС


Показать телефон

Показать телефон



Ипотечка 0.01%. 31 м² - 383 м²
Коммерческие помещения от 9,4 млн руб. Москва. 1-я линия, витрины, высокие потолки.
+7 (495) 126-55-69

Застройщик ООО «А101» ПД на [www.наш.дом.рф](#). Ипотечка от ПАО «Совкомбанк», лиц. №963 от 05.12.14. Ставка 0.01% пер. 6 мес., далее - 10.99%. ПВ от 30%. макс. сумма до 200 млн р., срок до 30 лет. Акция до 31.12.2020, подробнее на [www.a101.ru](#)



Бизнес-центр «Барклай Парк»
Продажа офисных и торговых помещений. Готовый арендный бизнес. м.Парк Победы. Офисы от 2,3 млн руб!
+7 (495) 106-43-73

ПРОДАЖА ОФИСОВ

Бизнес-центр «Омега-2»
Продажа помещений от 20 м². Готовый арендный бизнес. Паркинг на 2 000 м.м. м.Автовзводская. Офисы от 2,8 млн руб!
+7 (495) 106-43-73

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	114 000 000 Р	Налог	НДС включен: 19 000 000 Р
Ставка	108 675 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

Показать телефон

Условия сделки

Цена	114 000 000 Р	Налог	НДС включен: 19 000 000 Р
Ставка	108 675 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

Пожаловаться

О здании

Возможное назначение	Административное здание	Состояние	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее	Мебель	Нет
Общая площадь	1 047,1 м²		
Площадь участка	0,15 га	Статус участка	В аренде
Вход	Отдельный с улицы		
Парковка	Наземная	Количество парковочных мест	12

- Естественная вентиляция
- Местное кондиционирование

Онлайн-показ

114 000 000 Р ↓

108 675 Р за м²

PRO

MosBuildings

Агентство недвижимости
На рынке более 132002 лет
Ещё 78 объектов

MosBuildings
ПРО
БЫ

Показать телефон



Ипотека 0.01%. 31 м² - 383 м²
Коммерческие помещения от 9.4 руб. Москва. 1-я линия, витрины, потолки.
+7 (495) 126-55-69

Застройщик ООО «А101». ПД на www.nash.dom.rf. Ипотека от ПАИ «Совкомбанк», лиц. №9963 от 05.12.14. Ставка 0.01% перв. 6 мес., д. 10.99%. ПВ от 30%. макс. сумма до 200 млн р., срок до 30 лет. Акц. 31.12.2020, подробнее на www.a101.ru



Бизнес-центр «Барклай Парк»
Продажа офисных и торговых помещений. Готовый арендный ф. м. Парк Победы. Офисы от 2.3 м²
+7 (495) 106-43-73



Бизнес-центр «Омега-2»
Продажа помещений от 20 м². Г. арендный бизнес. Паркинг на 2 С

Оставить заявку риелтору

циан
Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека ПИК

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа зданий в Москве > СЗАО > Хорошево-Мневники > метро Международная > Причальный проезд

вчера, 22:12 896 просмотров, 4 за сегодня

Здание (В+), 1 049 м²

Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, П. Шелепиха - 3 мин. пешком М. Между Беговая - 15 мин. пешком

В избранное

Статистика просмотров за последние 10 дней

897 просмотров с даты создания объявления 09.09.2020
83 просмотра за последние 10 дней

Дата	Количество
29.11	21
30.11	14
1.12	6
2.12	2
3.12	3
4.12	7
5.12	11
6.12	8
7.12	6
8.12	5

Highcharts.com



theproperty.ru/12895914/

ARЕНДА ПРОДАЖА БИЗНЕС-ЦЕНТРЫ ТЦ И ТРК

Property Недвижимость

Аренда — Причальный проезд, 6к1, Москва

895 000 руб. / 15 215 \$ / 1

СЗАО, Хорошево-Мневники район м. Шелехова — 7 060,4 кв

1 047,00 м²

3

информация (ОСЭ). 5 мин. пешком от м. Шелехова. Отдельно

складское 3-х этажное здание свободного назначения

земельном участке, рядом с ММДИ "Москов-Сити". До

метро - 5 минут пешком. Общая площадь помещений

42, а также открытая терраса, площадью, около 450

квадратных метров. Здание представляет собой

современный офис со складской зоной и столовой.

Подойдет под медицинский центр, гостиницу,

клуб и т.д. Отсутствие несущих стен внутри здания

позволяет его, практически, под любую

цели использовать (по договору аренды с городом на 49 лет)

территория позволяет организовать круглосуточную

парковку - около 20 парковочных мест. Возможна аренда с

подключением - 150 кВт. Количество этажей: 3, здание:

стационарное. Планировка: смешанная. Отделка: с

двух арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная.

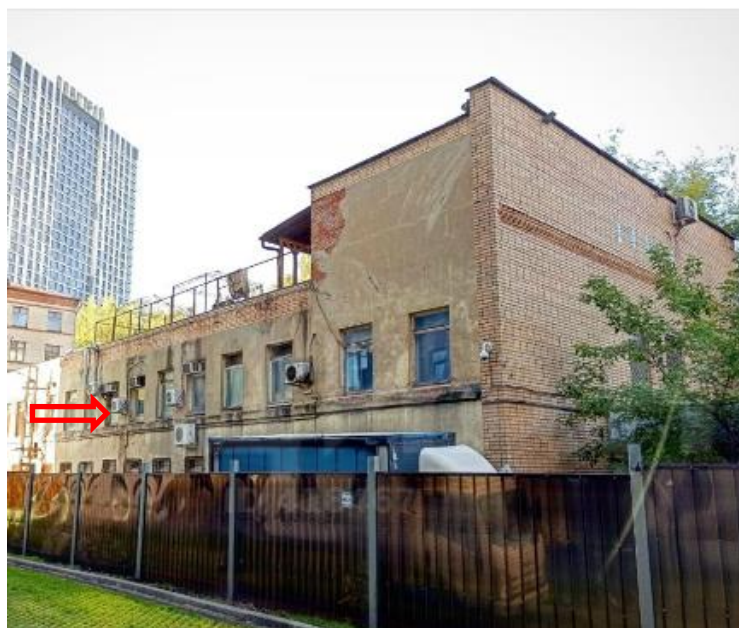
Тип: центральное. Безопасность: круглосуточная

охрана. Наземная. Лифты: нет. Прокладка: коммерческие,

столовая, кафе, баня. Вакантные площади: Здание

2. Средняя ставка: 895 000 руб./мес. УЧН. Договор





В соответствии с классификацией офисной недвижимости⁵⁶ объект-аналог, относится к классу «С»: год постройки - 1917, уровень внутренней отделки находится на стандартном уровне, фасад здания находится в неудовлетворительном состоянии, на фасадах здания расположены кондиционеры, что свидетельствует об отсутствии централизованной системы кондиционирования воздуха.

pkkrosreestr.ru/#/search/55.76103733021714.37.52159329901607/17/@d98n7zkh?text=55.760974%2037.517924&type=5&inPoint=true&opened=77%3A8%3A12005%3A1114

ОКС 55.760974 37.517924

← Вернуться к списку

77:08:0012005:1114
проезд Причальный, д 6, корп 1

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Здание
Кадастровый номер:	77:08:0012005:1114
Кадастровый квартал:	77:08:0012005
Статус:	Ранее учтенный
Наименование:	-
Адрес:	проезд Причальный, д 6, корп 1
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	110 792 876,15 руб.
Дата определения КС:	01.01.2018
Дата внесения сведений о КС:	09.01.2019
Дата утверждения КС:	-
Дата применения КС:	-
Общая площадь:	1 047,1 кв. м
Разрешённое использование:	-
Назначение:	Нежилое здание
Основные характеристики:	
Количество этажей (в том числе подземных):	3
Количество подземных этажей:	-
Материал стен:	Кирпичные
Площадь застройки:	-
Завершение строительства:	1917

⁵⁶ http://www.expert-russia.ru/m/analytiks/kommercheskaya_nedvizhimost/klassifikatsiya-obektov-kommercheskoy-nedvizhimosti-osnovnye-kharakteristiki-ofisnykh-skladskikh-i-t/

pkk.rosreestr.ru/#/search/55.76086929836766.37.51816848144693/17/@d98n7znh?text=55.760974%2037.517924&type=1&inPoint=true&opened=77%3A8%3A12005%3A18

Участки 55.760974 37.517924

77:08:0012005:18
г. Москва, Причальный пр., вл. 6, к. 1

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	77:08:0012005:18
Кадастровый квартал:	77:08:0012005
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	г. Москва, Причальный пр., вл. 6, к. 1
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	55 649 084,8 руб.
Дата определения КС:	01.01.2018
Дата внесения сведений о КС:	09.01.2019
Дата утверждения КС:	-
Дата применения КС:	-
Декларированная площадь:	1 520 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов
По документу:	ЭКСПЛУАТАЦИИ ОФИСНЫХ И СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ.

rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/z1/pzBPC4iwEMU_Tc_ZoBb0lqjO7Za_7WGSybEDOBAYGLSab99E8Cx_F_VQhsvuvn2_t0ExZqNY8a885savFC9cTeNHNiv1p3jcx_PZCodAXsgc9_AMyDtAnzcfS4zi

Сервисы > [Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online](#)

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц [на сайте ФНС России](#).

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	77:08:0012005:18
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	01.01.2007
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов
Площадь:	1520
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	55649084,8
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Адрес (местоположение):	г. Москва, Причальный пр., вл. 6, к. 1
Дата обновления информации:	02.03.2020
Форма собственности:	
Права и ограничения	
Право	Ограничение
	№ 77-77-14/005/2011-391 от 24.05.2011 (Аренда)

- СЕРВИСЫ**
- [Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online](#)
 - [Проверка состояния запроса online](#)
 - [Проверка электронного документа](#)
 - [Сервис формирования квитанции](#)
 - [Публичная кадастровая карта](#)
 - [Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки](#)

Аналог №3

Недвижимость на Move.ru ▾ Москва ▾ Уточните округ

Продается нежилое здание, 1665 м², Москва, пр-т мира, 101вс2

135 000 000 ₽ цена за м²
81 081 ₽ руб дол евро

г. Москва
пр-т мира 101вс2

★ Добавить в избранное



13 ноября 41 (+1 за сегодня) Обновлено вчера в 01:56

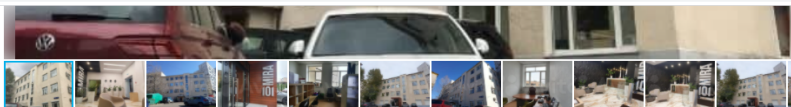
Пожаловаться Заметка Печать PDF



АН Рентавик
+7 (495) 410-XX-XX
Показать телефон

ICITY
Продажа офисов
в Москва-Сити
от 275 000 за м²

move.ru/objects/prodaetsya_nejiloe_zdanie_ploschadyu_1665_kv_moskva_pr-t_mira_101vs2_6847527593/



Все спецпредложения

Нежилое здание в продажу

Цена:	135 000 000 ₽	Общая площадь:	1665 м²
Цена за м²:	81 081 ₽	Дата публикации:	13 ноября
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	вчера в 01:56
Тип объекта:	нежилое здание	ID:	684-752-759-3
Тип объявления:	вторичка		

Биржа ММВБ ЦБ РФ

USD	73.37 ₽	0.32 ₽	▲
EUR	88.92 ₽	0.25 ₽	▲

BITCOIN

BTC	1341050 ₽	-7615 ₽	▼
-----	-----------	---------	---

Описание

Четырехэтажный бизнес-центр расположенный в шаговой доступности от метро «Алексеевская». Собственная территория с въездом под шлагбаум, парковкой на 25 машиномест и благоустроенной зоной отдыха. Участок площадью 1 051 м2 в долгосрочной аренде на 49 лет. Стильная входная группа, презентабельный холл и ресепшн. Описание помещения: Офисные помещения со стандартной отделкой, напольное покрытие кабинетов - коммерческий винил, стены - покраска, подвесные потолки (высота 4 метра). В здании 16 санузлов (по 4 на каждый этаж). Светлые помещения с большими окнами. Отдельный вход. Этаж: 1. Планировка: смешанная. Типовой ремонт (псн). Высокие потолки. Тип налогообложения: С НДС. Мощность 75 кВт, горячее водоснабжение есть, перекрытия ж/б. Сети центральные есть пожарный водопровод, видеонаблюдение. Налоговая: 17. Лифты: нет. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: сплит-системы. Безопасность: круглосуточная охрана, контроль доступа, система пожаротушений. Провайдеры: . Парковка: наземная. Лот 15556

Информация

Продается Нежилое здание площадью 1665 кв.м. Москва, цена 135 000 000 руб.
Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Коммерческая недвижимость](#)» портала недвижимости Move.ru.

Пожаловаться Заметка Печать PDF

Расположение

г. Москва пр-т мира 101вс2

- ▲ м. Алексеевская: 13 мин, 1 км на карте
- ▲ м. ВДНХ: 1104 м. на карте
- ▲ м. Бутырская: 1880 м. на карте
- ▲ м. Рижская: 2 км на карте
- ▲ г. Москва (центр): 7 км на карте

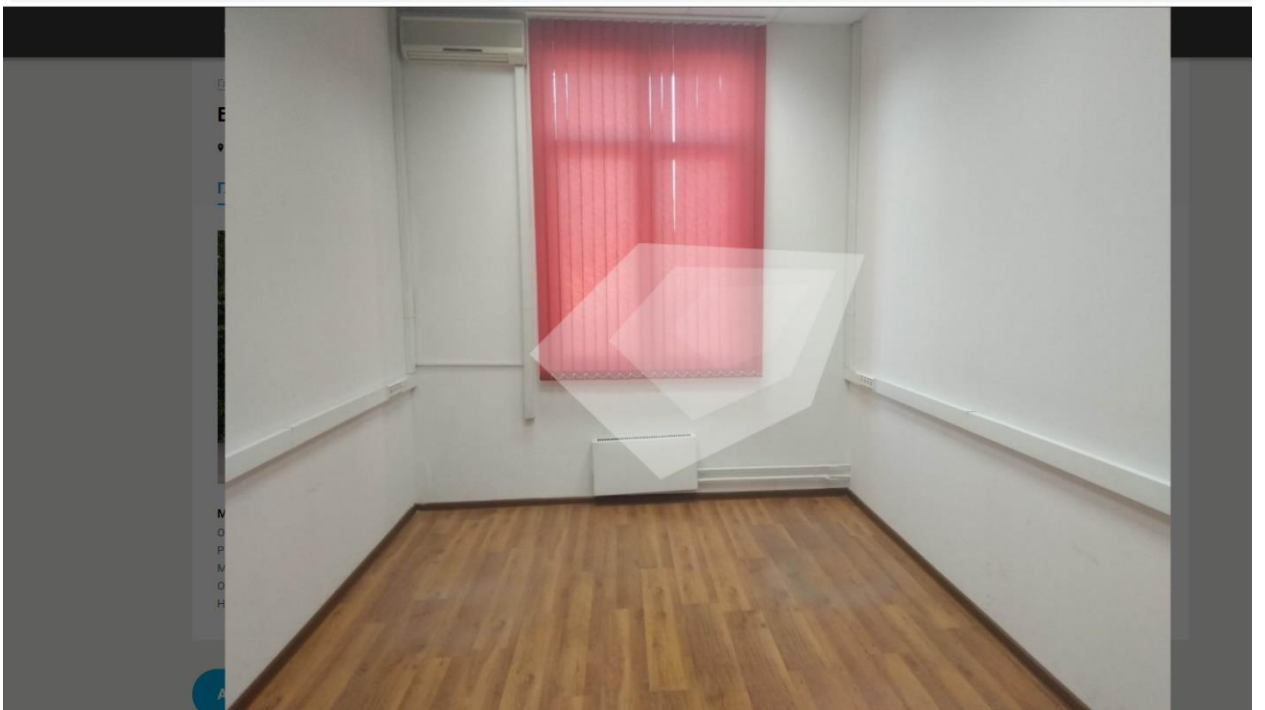
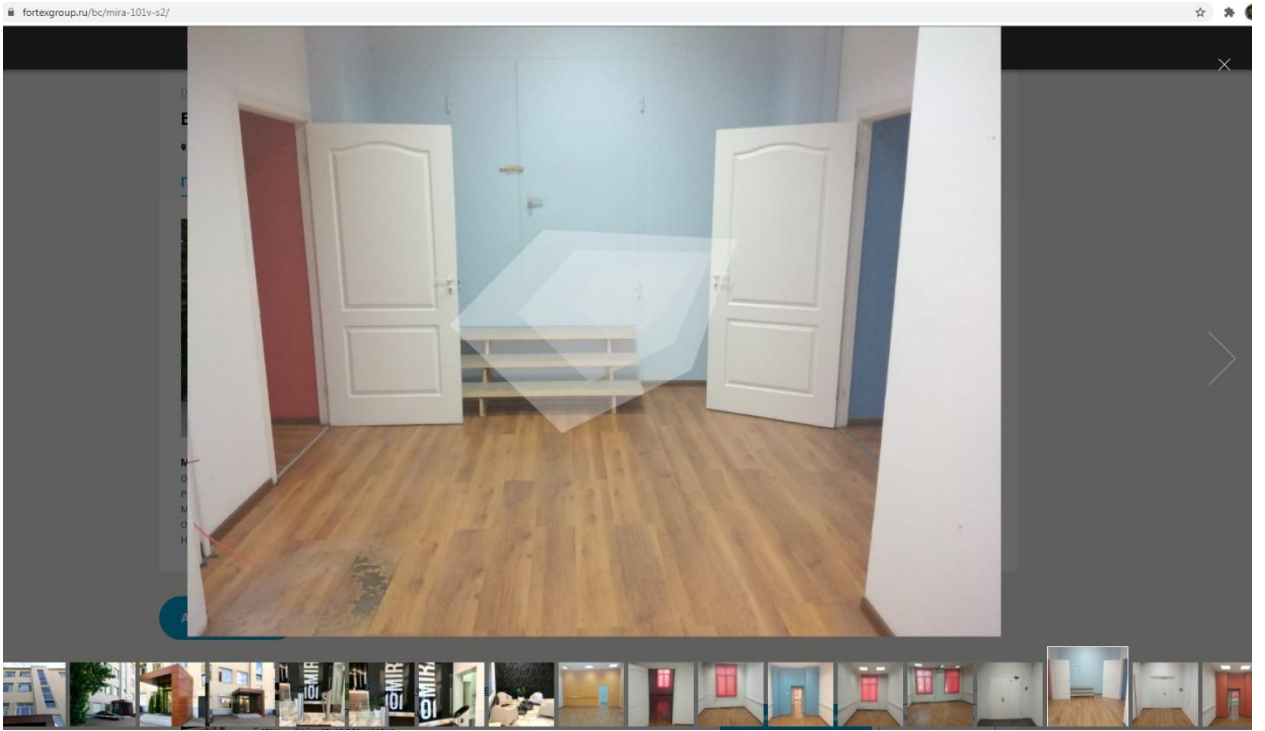
life ВАРШАВСКАЯ

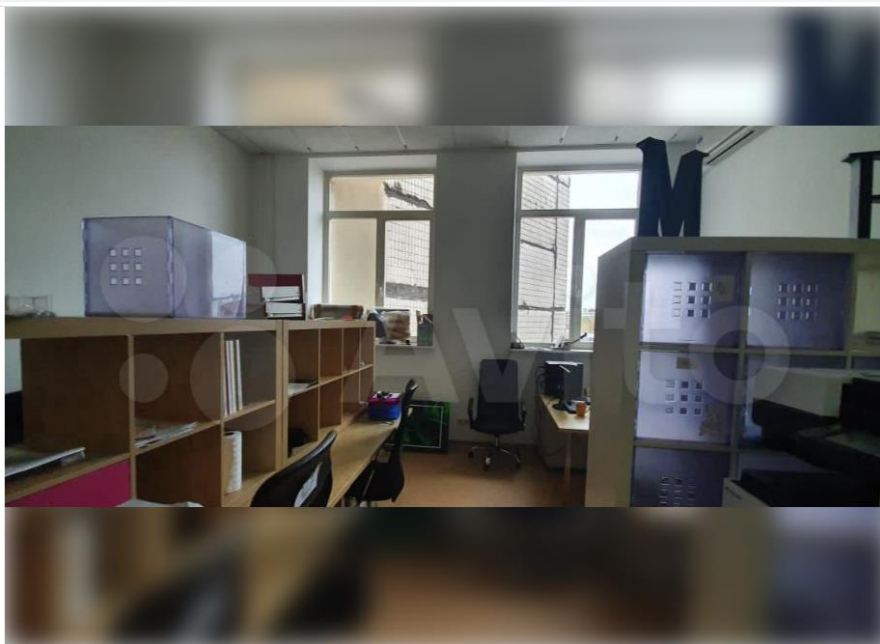
Life Варшавская. 5 минут до м. Варшавская

Продажа торговых помещений от 100 м2. Стоимость от 200 тыс.руб/м2. Отдельный вход. Собственник.

+7 (495) 127-65-...

Все спецпредложения





АН Рентавик
+7 (495) 410-XX-XX
Показать теле



Новый бизнес-це
Новый бизнес-центр к
Москва-Сити. От 275 т
кв. метр. Финансовый
Банк "ВТБ"
+7 (495) 236
Все спецпредл



В соответствии с классификацией офисной недвижимости⁵⁷ объект-аналог, относится к классу «С»: год постройки - 1929, уровень внутренней отделки находится на стандартном уровне, на фасадах здания расположены кондиционеры, что свидетельствует об отсутствии централизованной системы кондиционирования воздуха.

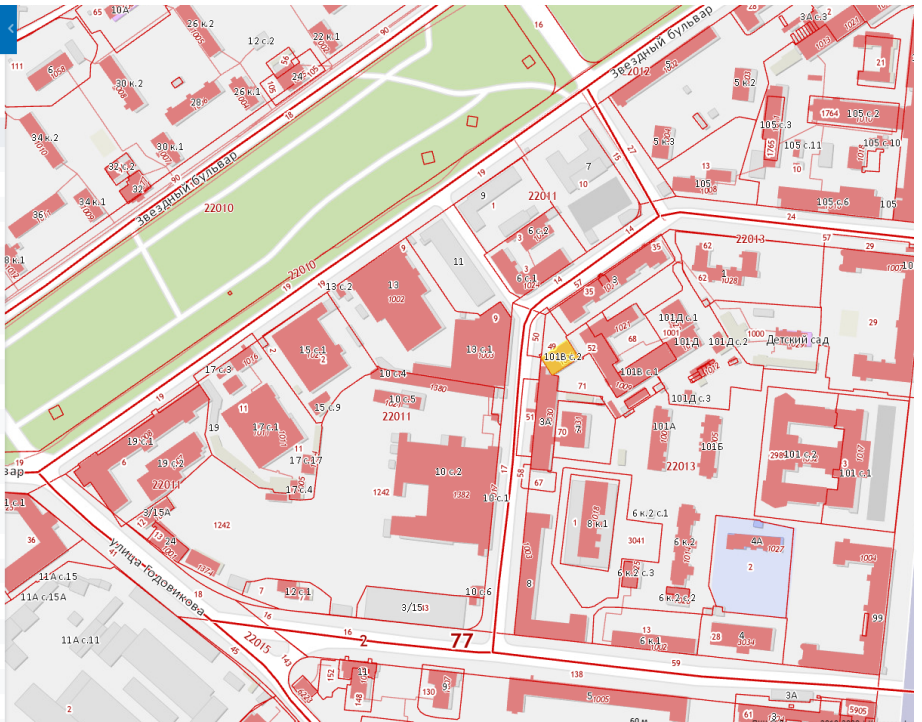
⁵⁷ http://www.expert-russia.ru/m/analytics/kommercheskaya_nedvizhimost/klassifikatsiya-obektov-kommercheskoy-nedvizhimosti-osnovnye-kharakteristiki-ofisnykh-skladskikh-i-t/

ОКС 55.812808 37.632269

77:02:0022013:1031
Москва, Останкинский, пр-т: Мира, д. 101в, стрен. 2

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Здание
Кадастровый номер:	77:02:0022013:1031
Кадастровый квартал:	77:02:0022013
Статус:	Ранее учтенный
Наименование:	Нежилое здание
Адрес:	Москва, Останкинский, пр-т: Мира, д. 101в, стрен. 2
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	162 221 745,92 руб.
Дата определения КС:	01.01.2018
Дата внесения сведений о КС:	09.01.2019
Дата утверждения КС:	-
Дата применения КС:	-
Общая площадь:	1 664 кв. м
Разрешённое использование:	-
Назначение:	Нежилое здание
Основные характеристики:	
Количество этажей (в том числе подземных):	4
Количество подземных этажей:	-
Материал стен:	Кирпичные
Площадь застройки:	-
Завершение строительства:	1929



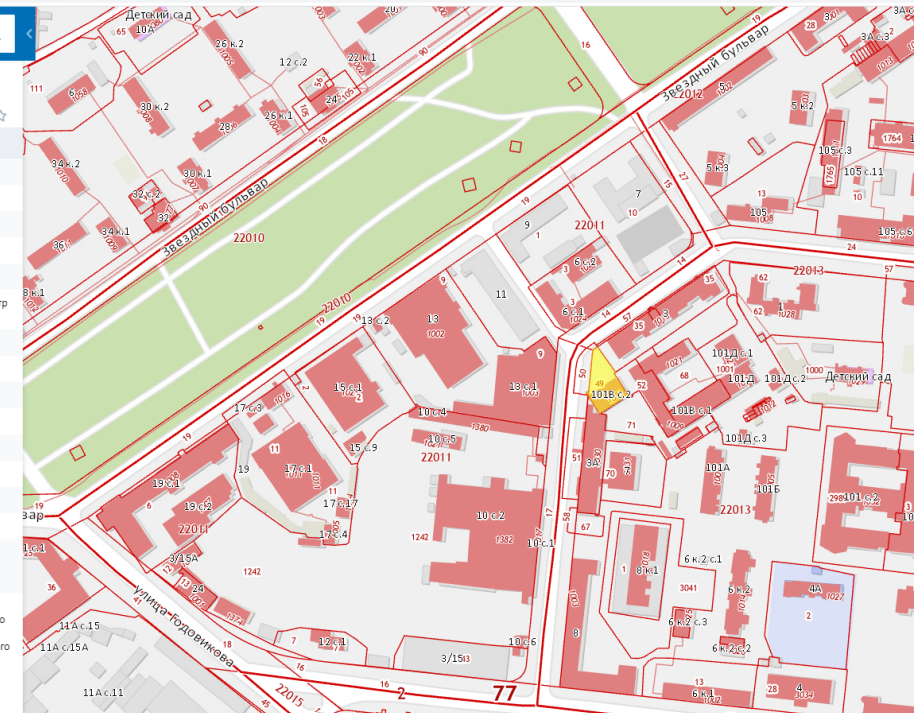
pkkroreestr.ru/#/search/55.8129132531483.37.63216704307364/17/@d98n7zkh?text=55.812808%2037.632269&type=1&opened=77%3A2%3A22013%3A49

Участки 55.812808 37.632269

77:02:0022013:49
г Москва, пр-т Мира, вл 101В, стр 2

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	77:02:0022013:49
Кадастровый квартал:	77:02:0022013
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	г Москва, пр-т Мира, вл 101В, стр 2
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	62 816 304,63 руб.
Дата определения КС:	01.01.2018
Дата внесения сведений о КС:	09.01.2019
Дата утверждения КС:	-
Дата применения КС:	-
Декларированная площадь:	1 051 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов
По документу:	площадью P1=625 кв.м. - для эксплуатации административного здания и P2=426 кв.м. - для обслуживания административного здания и эксплуатации гостевой автостоянки служебных машин





ЕДИНЫЙ СПРАВОЧНЫЙ ТЕЛЕФОН:
8 (800) 100-34-34
Звонок из регионов России бесплатный

ТЕЛЕФОН ДОВЕРИЯ:
(495) 917-38-25

Будьте с нами: [f](#) [B](#) [t](#) [@](#) [RSS](#)

ГОСУДАРСТВЕННЫЕ УСЛУГИ | СЕРВИСЫ | ПОМОЩЬ И ПОДДЕРЖКА | ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

Сервисы > Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц на [сайте ФНС России](#).

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	77:02:0022013:49
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	01.01.2007
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов
Площадь:	1051
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	62816304,63
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Адрес (местоположение):	г Москва, пр-кт Мира, вл 101В, стр 2
Дата обновления информации:	11.12.2019
Форма собственности:	
Права и ограничения	
Данные отсутствуют	
Найти объект на публичной кадастровой карте	

СЕРВИСЫ

[Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online](#)

[Проверка состояния запроса online](#)

[Проверка электронного документа](#)

[Сервис формирования квитанции](#)

[Публичная кадастровая карта](#)

[Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки](#)

К расчётам принималось право долгосрочной аренды, как наиболее типичная форма передаваемых прав для земельных участков г. Москвы


Объекты-аналоги, используемые для расчета рыночной стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода Аналог №1, №2

6 дек, 13:33 511 просмотров, 0 за сегодня Платное

Офис (В), от 30,7 до 50,5 м²

в бизнес-центре «на ул. Руставели, 14С6»
Москва, СВАО, р-н Бутырский, ул. Руставели, 14С6 На карте
▲ Бутырская - 6 мин. пешком ▲ Улица Милашенкова - 16 мин. пешком
▲ Дмитровская - 17 мин. пешком

В избранное ↩ ⬇ ⬆ ⬇ ⚠ Пожаловаться



28 фото

От 30,7 до 50,5 м²
Площадь

2 из 4
Этаж

Свободно
Помещение

В
Класс

История арендной ставки

1 дек 2020	55 550 Р/мес.	+ 22 725 Р
14 ноя 2020	32 825 Р/мес.	- 1 515 Р
15 июл 2020	34 340 Р/мес.	+ 6 565 Р
22 июн 2020	27 775 Р/мес.	+ 32 825 Р
18 июн 2020	60 600 Р/мес.	

Показать телефон

Написать сообщение

от **38 682**
до **55 550 Р/мес.**

от 13 200 Р за м² в год ▲

🔗 Следить за изменением цены

ые расходы,
:Н; без комиссии

Готовый технопарк Pererva
Продажа помещений от застройщика. Шоу-рум, офис, склад и производство в одном месте! От 105 000 руб./м2 +7 (495) 125-21-90

Аренда от 35,4 м², от 1 085 руб. м²/мес.
Москва. 1-я линия, витрины, высокие потолки, места под вывески. +7 (495) 126-55-79

Застройщик ООО «А101». Проектная декларация на сайте www.nvsh.dom.rf.

Доступные площади

Фотографии (28) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления Офис, от 30,7 до 50,5 м² ❤ ↩

30,7 м ²	15 120 Р за м ² /год	38 682 Р/мес
33,6 м ²	15 120 Р за м ² /год	42 336 Р/мес
37,8 м ²	15 120 Р за м ² /год	47 628 Р/мес
50,5 м ²	13 200 Р за м ² /год	55 550 Р/мес

ПРЯМАЯ АРЕНДА ОФИСА ПЛОЩАДЬЮ 50.5м2. 3 кабинета, расположен на 2 этаже здания, в шаговой доступности от метро Бутырская (3 минуты). Офисный Центр имеет круглосуточную охрану с системами контроля доступа и видеонаблюдения с сигнализацией. В основном здании находится: Салон красоты, Тур Фирма, Кафе, Столовая и Мед.центр. Имеется стихийная парковка перед въездом на территорию. Телефония и коммуникации: 5 провайдеров на выбор арендатора. В здании по два санузла на каждом этаже. Возможно деление площади. Коммерческие условия варьируются в зависимости от договорных условий. (Возможен торг). В ставку включено все, применяется УСН. Юр.Адрес по налоговой 15 дадим бесплатно. АРЕНДА БЕЗ КОМИССИЙ И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

📞 Показать телефон

Условия сделки

Цена	от 38 682 до 55 550 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	от 13 200 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	3 500 Р/место
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

PRO Фаворит
Агентство недвижимости
На рынке более 15 лет
Еще 25 объектов

📞 Показать телефон

✉ Написать сообщение

Готовый технопарк Pererva
Продажа помещений от застройщика. Шоу-рум, офис, склад и производство в одном месте! От 105 000 руб./м2 +7 (495) 125-21-90

Аренда от 35,4 м², от 1 085 руб. м²/мес.
Москва. 1-я линия, витрины, высокие потолки, места под вывески. +7 (495) 126-55-79

Застройщик ООО «А101». Проектная декларация на сайте www.nvsh.dom.rf.

Цена	от 38 682 до 55 550 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	от 13 200 ₽ за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	3 500 ₽/место
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Уточнить условия Пожаловаться

Номер налоговой	15
Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	2,9 м
Планировка	Кабинетная
Состояние	Офисная отделка
Мебель	Нет
Доступ	Пропускная система
Парковка	Наземная
Стоимость	3 500 ₽/место
Парковка	Наземная

Инфраструктура

от 38 682 до 55 550 ₽/мес.

от 13 200 ₽ за м² в год

PRO
Фаворит
Агентство недвижимости
На рынке более 15 лет
Ещё 25 объектов

Показать телефон

Написать сообщение



Готовый технопарк Regena
Продажа помещений от застройщика.
Шла-грун офис, склад и производство в одном месте! От 105 000 руб./м2
+7 (495) 125-21-90



Аренда от 35,4 м², от 1 085 руб. м²/мес.
Москва. 1-я линия, витрины, высокие потолки, места под вывески.
+7 (495) 126-55-79

Застройщик ООО «А101». Проектная декларация на сайте
www.nsh.dom.рф.

ОКС 55.813167 37.597863

← Вернуться к списку

77-02-0021005-1119
ул Руставели, д 14, строен 6

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Вид:	Здание
Кадастровый номер:	77-02-0021005-1119
Кадастровый квартал:	77-02-0021005
Статус:	Ранее учтенный
Наименование:	-
Адрес:	ул Руставели, д 14, строен 6
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	1 023 674 219,5 руб.
Дата определения КС:	01.01.2018
Дата внесения сведений о КС:	09.01.2019
Дата утверждения КС:	-
Дата применения КС:	-
Общая площадь:	11 451,7 кв. м
Разрешённое использование:	-
Назначение:	Нежилое здание
Основные характеристики:	
Количество этажей (в том числе подземных):	4
Количество подземных этажей:	-
Материал стен:	Кирпичные
Площадь застройки:	-
Завершение строительства:	1964





В соответствии с классификацией офисной недвижимости⁵⁸ объект-аналог, относится к классу «С»: год постройки - 1964, уровень внутренней отделки находится на стандартном уровне, фасад здания находится в неудовлетворительном состоянии, на фасадах здания расположены кондиционеры, что свидетельствует об отсутствии централизованной системы кондиционирования воздуха.

⁵⁸ http://www.expert-russia.ru/m/analytics/kommercheskaya_nedvizhimost/klassifikatsiya-obektov-kommercheskoy-nedvizhimosti-osnovnye-kharakteristiki-ofisnykh-skladskikh-i-t/

Аналог №3

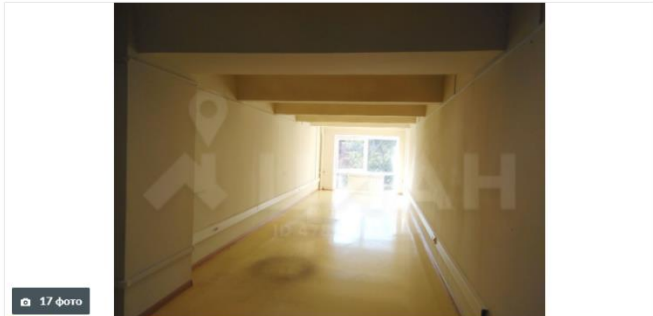
cian.ru/rent/commercial/226755586/

1 дек, 18:13 421 просмотр, 0 за сегодня Платное

Офис (В), от 28 до 70 м²

в офисном здании «на ул. Новодмитровская, 5Ас3»
 Москва, СВАО, р-н Бутырский, Новодмитровская ул., 5АС3 На карте
 М Дмитровская - 10 мин. пешком М Бутырская - 13 мин. пешком

В избранное [←](#) [↻](#) [↓](#) [📄](#) [🔗](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



17 фото

От 28 до 70 м² 1 из 6 Свободно В
 Площадь Этаж Помещение Класс

Доступные площади

28 м ²	14 000 Р за м ² /год	32 667 Р/мес
-------------------	---------------------------------	--------------

от 32 667 до 81 667 Р/мес. ▼

от 14 000 Р за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
 Включены эксплуатационные расходы, коммунальные платежи, УСН; без комиссии

PRO
ГАРАНТ
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2010 года
 Еще 1489 объектов

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)


Игорь Гусейнов
 5.0 ★★★★★ 1 отзыв

Бизнес-центр «Барклай Парк»
 Продажа офисных и торговых помещений. Готовый арендный бизнес. м. Парк Победы. Офисы от 2,3 млн руб!
 +7 (495) 106-43-73

Деловой центр JAZZ
 Продажа офисов от 53 до 110 м². Престиж и комфорт.
 +7 (495) 135-04-01

Застраховщик ООО «Сущевский Вал». Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

cian.ru/rent/commercial/226755586/



От 28 до 70 м² 1 из 6 Свободно В
 Площадь Этаж Помещение Класс

Доступные площади

28 м ²	14 000 Р за м ² /год	32 667 Р/мес
70 м ²	14 000 Р за м ² /год	81 667 Р/мес

Сдается офисное помещение 70 м². ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС ПРЕДОСТАВЛЯЕТСЯ. Включены все платежи (парковка, коммунальные, эксплуатационные, уборка и электроснабжение). Охрана, видеонаблюдение, сигнализация, круглосуточный доступ. Офисное помещение с большими окнами и качественным ремонтом: (наливные полы, светодиодное освещение, пластиковые окна, новое электрооборудование, все коммуникации, высокоскоростной интернет (голд телеком), телефония, 2 лифта (пассажирский и грузовой). Мебель - по желанию. Удобная пешая и транспортная доступность: 4 мин пешком от м. Дмитровская. Все готово к работе. Есть столовая, рядом аптека, кафе. Оперативный показ. **ДОГОВОР АРЕНДА.**

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	от 32 667 до 81 667 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	от 14 000 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	81 667 Р	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

от 32 667 до 81 667 Р/мес. ▼

от 14 000 Р за м² в год

PRO
ГАРАНТ
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2010 года
 Еще 1489 объектов

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

Игорь Гусейнов
 5.0 ★★★★★ 1 отзыв

Бизнес-центр «Барклай Парк»
 Продажа офисных и торговых помещений. Готовый арендный бизнес. м. Парк Победы. Офисы от 2,3 млн руб!
 +7 (495) 106-43-73

Деловой центр JAZZ
 Продажа офисов от 53 до 110 м². Престиж и комфорт.
 +7 (495) 135-04-01

Застраховщик ООО «Сущевский Вал». Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

Условия сделки

Цена	от 32 667 до 81 667 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	от 14 000 ₽ за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	81 667 ₽	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#) ⚠ [Пожаловаться](#)


Номер налоговой	15
Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	3,5 м
Планировка	Открытая
Состояние	Офисная отделка
Мебель	Нет
Количество мокрых точек	2
Доступ	Пропускная система
Парковка	Наземная

от **32 667**
до **81 667** **₽/мес.** ▼
от 14 000 ₽ за м² в год

✔ **PRO**
ГАРАНТ
Агентство недвижимости
На рынке с 2010 года
Ещё 1489 объектов

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

 **Игорь Гусейнов**
5.0 ★★★★★ 1 отзыв



Бизнес-центр «Барклай Парк»
Продажа офисных и торговых помещений. Готовый арендный бизнес. м. Парк Победы. Офисы от 2,3 млн руб! +7 (495) 106-43-73



Деловой центр JAZZ
Продажа офисов от 53 до 110 м2. Престиж и комфорт. +7 (495) 135-04-01

Застройщик ООО «Сущевский Вал». Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

Офис (В), от 28 до 70 м²

в офисном здании «на ул. Новодмитровская, 5Ас3»

Москва, СВАО, р-н Бутырский, Новодмитровская ул., 5АС3 [На карте](#)

🏠 Дмитровская - 10 мин. пешком 🏠 Бутырская - 13 мин. пешком

♥ В избранном ↩ ✂ ⬇ 🔄 🔗 ⚠ [Пожаловаться](#)

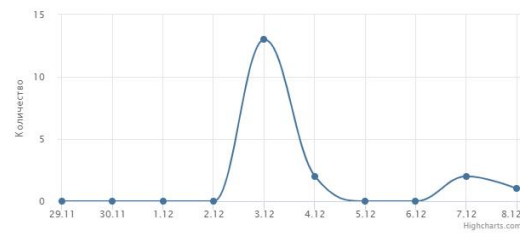
от **32 667**
до **81 667** **₽/мес.** ▼

от 14 000 ₽ за м² в год
[Следить за изменением цены](#)

Включены эксплуатационные расходы, коммунальные платежи, УСН, без комиссии

Статистика просмотров за последние 10 дней ✕

422 просмотра с даты создания объявления 26.02.2020
18 просмотров за последние 10 дней



📷 17 фото



От 28 до 70 м² 1 из 6 Свободно В
Площадь Этаж Помещение Класс



Деловой центр JAZZ
Продажа офисов от 53 до 110 м2. Престиж и комфорт. +7 (495) 135-04-01

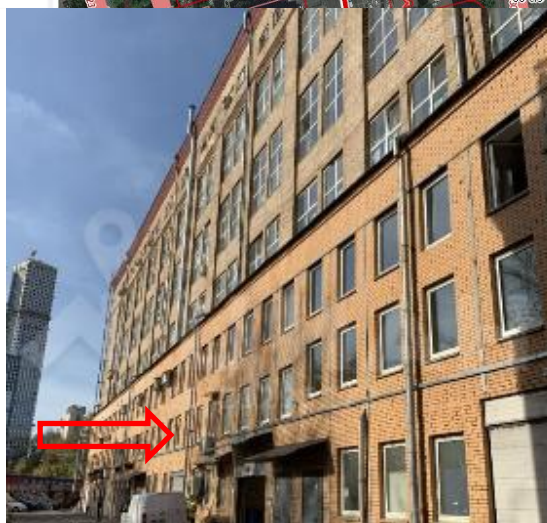
pkk.rosreestr.ru/#/search/55.808326523388345.37.58672449776694/17/@d98n8041?text=55.808295%2037.586796&type=5&opened=77%3A2%3A21006%3A1046

ОКС 55.808295 37.586796

77:02:0021006:1046
ул Новодмитровская, д 5а, строен 3

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Здание
Кадастровый номер:	77:02:0021006:1046
Кадастровый квартал:	77:02:0021006
Статус:	Ранее учтенный
Наименование:	-
Адрес:	ул Новодмитровская, д 5а, строен 3
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	1 468 271 679,52 руб.
Дата определения КС:	01.01.2018
Дата внесения сведений о КС:	09.01.2019
Дата утверждения КС:	-
Дата применения КС:	-
Общая площадь:	15 992,4 кв. м
Разрешённое использование:	-
Назначение:	Нежилое здание
Основные характеристики:	
Количество этажей (в том числе подземных):	6
Количество подземных этажей:	-
Материал стен:	Кирпичные
Площадь застройки:	-
Завершение строительства:	1963



В соответствии с классификацией офисной недвижимости⁵⁹ объект-аналог, относится к классу «С»: год постройки - 1963, уровень внутренней отделки находится на стандартном уровне, на фасадах здания расположены кондиционеры, что свидетельствует об отсутствии централизованной системы кондиционирования воздуха.

⁵⁹ http://www.expert-russia.ru/m/analytics/kommercheskaya_nedvizhimost/klassifikatsiya-obektov-kommercheskoy-nedvizhimosti-osnovnye-kharakteristiki-ofisnykh-skladskikh-i-t/


Аналог №4

сегодня, 04:46 176 просмотров, 0 за сегодня Платное

Свободное назначение, от 30 до 130 м²

Москва, СВАО, р-н Останкинский, Калибровская ул., 31С1 [На карте](#)
 Алексеевская · 15 мин. пешком

[В избранное](#)
[Поделиться](#)
[Пожаловаться](#)



12 фото

От 30 до 130 м² **3 из 5** **Свободно**
 Площадь Этаж Помещение


Доступные площади		
30 м ²	11 000 Р за м ² /год	27 500 Р/мес

сегодня, 04:46 176 просмотров, 0 за сегодня Платное

Свободное назначение, от 30 до 130 м²

Москва, СВАО, р-н Останкинский, Калибровская ул., 31С1 [На карте](#)
 Алексеевская · 15 мин. пешком

[В избранное](#)
[Поделиться](#)
[Пожаловаться](#)



12 фото

От 30 до 130 м² **3 из 5** **Свободно**
 Площадь Этаж Помещение

Доступные площади		
30 м ²	11 000 Р за м ² /год	27 500 Р/мес
50 м ²	11 000 Р за м ² /год	45 834 Р/мес
50 м ²	11 000 Р за м ² /год	45 834 Р/мес
130 м ²	11 000 Р за м ² /год	119 167 Р/мес

Лот 355919 Предложение от Собственника! Предлагается помещение общей площадью 130м2 с возможностью деления: 30, 50, 50 м2. В шаговой доступности м. Алексеевская, Бутырская. Светлое помещение с витринными окнами, оснащено кондиционерами, столовая. Выполнена стандартная офисная отделка, окна во двор. Готов к въезду. Удобная транспортная развязка. На территории имеется парковка, м/м в мес 3500 руб. Доступ к помещению 24/7. Арендные каникулы и скидки- обсуждаемы.

В цену включено: затраты на электричество, коммунальные расходы, эксплуатационные расходы.

Чтобы получить ПОДРОБНУЮ ПРЕЗЕНТАЦИЮ С ПЛАНИРОВКОЙ И ФОТОГРАФИЯМИ, звоните или отправьте свой email и номер телефона в сообщении на портале. Высылаем в течение 15 минут по запросу!

Конт. лицо: Вадим Геннадьевич, доб. 311, ЛОТ 355919

Возможное назначение

Офис

Ещё: шоурум, фотостудия, фото студия, нотариальная контора, турагентство, частная практика

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

От 27 500
до 119 167 Р/мес.

от 11 000 Р за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

Апекс-Недвижимость
 Агентство недвижимости
 На рынке с 1998 года
 Ещё 2276 объектов

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

Бизнес-центр «Барклай Парк»
 Продажа офисных и торговых помещений. Готовый арендный бизнес. м.Парк Победы. Офисы от 2.3 млн руб.!
 +7 (495) 106-43-73

Деловой центр JAZZ
 Продажа офисов от 53 до 110 м2. Престиж и комфорт.
 +7 (495) 135-04-01

Застройщик ООО «Сущевский Вал». Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

cian.ru/rent/commercial/240591156/

Фотографии (12) Описание На карте Контактное лицо

Свободное назначение, от 30 до 130 м²

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	от 27 500 до 119 167 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	от 11 000 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 4 584-19 858 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Планировка: Смешанная
 Состояние: Типовой ремонт

Москва, СВАО, р-н Останкинский, Калибровская ул., 31С1
 ▲ Алексеевская 15 мин. пешком

Онлайн-показ
 от 27 500 до 119 167 Р/мес.
 от 11 000 Р за м² в год

PRO
Алекс-Недвижимость
 Агентство недвижимости
 На рынке с 1998 года
 Ещё 2276 объектов

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

Бизнес-центр «Барклай Парк»
 Продажа офисных и торговых помещений. Готовый арендный бизнес. м.Парк Победы. Офисы от 2.3 млн руб! +7 (495) 106-43-73

Деловой центр JAZZ
 Продажа офисов от 53 до 110 м². Престиж и комфорт. +7 (495) 135-04-01

Эксплуатация: ООО «Сушевский Вал». Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

cian.ru/rent/commercial/240591156/

сегодня, 04:46 176 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение, от 30 до 130 м²
 Москва, СВАО, р-н Останкинский, Калибровская ул., 31С1 На карте
 ▲ Алексеевская - 15 мин. пешком

В избранное [←](#) [↻](#) [↓](#) [⌂](#) [⌕](#) [⚠](#) [Пожаловаться](#)

Статистика просмотров за последние 10 дней

177 просмотров с даты создания объявления 07.09.2020
 50 просмотров за последние 10 дней

Дата	Количество
29.11	5
30.11	3
1.12	2
2.12	6
3.12	3
4.12	15
5.12	5
6.12	5
7.12	5
8.12	1

Highcharts.com

12 фото

От 30 до 130 м² 3 из 5 Свободно
 Площадь Этаж Помещение

Онлайн-показ
 от 27 500 до 119 167 Р/мес.
 от 11 000 Р за м² в год
 Следить за изменением цены
 Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, НДС, без комиссий

Бизнес-центр «Барклай Парк»
 Продажа офисных и торговых помещений. Готовый арендный бизнес. м.Парк Победы. Офисы от 2.3 млн руб! +7 (495) 106-43-73

Деловой центр JAZZ
 Продажа офисов от 53 до 110 м². Престиж и комфорт. +7 (495) 135-04-01



pkk.rosreestr.ru/#/search/55.8081332758232.37.62484307975606/17/@d98n804i?text=55.808199%2037.624965&type=5&opened=77%3A2%3A22014%3A1074

ОКС 55.808199 37.624965

77:02:0022014:1074
ул Калибровская, д 31, строен 1

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Здание
Кадастровый номер:	77:02:0022014:1074
Кадастровый квартал:	77:02:0022014
Статус:	Ранее учтенный
Наименование:	-
Адрес:	ул Калибровская, д 31, строен 1
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	246 554 356,82 руб.
Дата определения КС:	01.01.2018
Дата внесения сведений о КС:	09.01.2019
Дата утверждения КС:	-
Дата применения КС:	-
Общая площадь:	3 893 кв. м
Разрешённое использование:	-
Назначение:	Нежилое здание
Основные характеристики:	
Количество этажей (в том числе подземных):	2
Количество подземных этажей:	-
Материал стен:	Кирпичные
Площадь застройки:	-
Завершение строительства:	1964

В соответствии с классификацией офисной недвижимости⁶⁰ объект-аналог, относится к классу «С»: год постройки - 1964, уровень внутренней отделки находится на стандартном уровне, на фасадах здания расположены кондиционеры, что свидетельствует об отсутствии централизованной системы кондиционирования воздуха.

⁶⁰ http://www.expert-russia.ru/m/analytcs/kommercheskaya_nedvizhimost/klassifikatsiya-obektov-kommercheskoy-nedvizhimosti-osnovnye-kharakteristiki-ofisnykh-skladskikh-i-t/

Объекты-аналоги, используемые для выборки в сравнительном подходе

Предложение №4

move.ru/objects/prodaetsya_nejiloe_zdanie_ploschadyu_4753_kv_moskva_pr_shokalskogo_9a_6847816506/

Недвижимость на Move.ru - Москва - Уточните округ

Продаю нежилое здание, 475.3 м², Москва, пр. шокальского, 9а

40 000 000 ₽

цена за м²
84 157 ₽

г. Москва
пр. шокальского 9а

★ Добавить в избранное

руб дол евро



20 ноября 24 (+1 за сегодня) Обновлено вчера в 02:14

Пожаловаться Заметка Печать PDF



отдел продаж
+7 (916) 490-XX-XX
Показать телефон



Plaza Technopark

Продажа офисных помещений в новом БЦ площадью от 50 до 10000 м². Стоимость от 185 тыс. руб/м². Собственник.

+7 (495) 127-68-...

Все спецпредложения

move.ru/objects/prodaetsya_nejiloe_zdanie_ploschadyu_4753_kv_moskva_pr_shokalskogo_9a_6847816506/



Нежилое здание в продажу

Цена:	40 000 000 ₽	Общая площадь:	475.3 м²
Цена за м²:	84 157 ₽	Дата публикации:	20 ноября
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	вчера в 02:14
Тип объекта:	нежилое здание	ID:	684-781-650-6
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Продажа отдельно стоящего здания с собственной территорией. Имеются все коммуникации (вода, отопление, канализация, электричество). Расположение в пешей доступности от м. Бабушкинская.

Информация

Продается Нежилое здание площадью 475.3 кв.м. Москва, цена 40 000 000 руб.

rosreestr.gov.ru/wps/portal/cc_ib_portal_services/online_request/tut/p/z1/pVBNc4lwEP01PWwDCNVbqo7t2Gr9aoULE2IG4kBgYUp_30TlwLEX9d8MLv27XtvFyVojxJv0ROTtagLLW0dJ2EGWwVTPA7wflbCEZAXMsc-ngFsB-jz1mGJUF

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	77:02:0006003:146
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	09.10.2012
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения объектов общественного питания
Площадь:	1281
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	27398232,96
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Адрес (местоположение):	г Москва, проезд Шокальского, вл 9А
Дата обновления информации:	02.03.2020
Форма собственности:	
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 77-77-12/036/2014-368 от 06.11.2014 (Собственность)	
► Особые отметки	

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка состояния запроса online

Проверка электронного документа

Сервис формирования квитанции

Публичная кадастровая карта

Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Открытые данные

Предложение №5


сегодня, 10:16
12 просмотров, 3 за сегодня

Здание, 641 м²

Москва, САО, р-н Коптево, ул. Приорова, 24С2 [На карте](#)

▲ Войковская · 5 мин. на транспорте

♥ В избранное
←
↻
⬇
⬅
⚙
⚠ Пожаловаться



4 фото

641 м²

Площадь

2 этажа

Этажность

Здание (ОСЗ). 5 мин. трансп. от м. Войковская. Здание 1934-1939 г. г. постройки. Здание расположено на огороженном земельном участке площадью 1332 м2, участок используется на основании договора аренды с городом, срок аренды до 2053 г.

IDM15

Бизнес ипотека

от **7.9%**

Проще, чем ты думаешь

УЗНАТЬ УСЛОВИЯ

Онлайн-показ

100 000 000 ₽

156 007 ₽ за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС


PRO

Rentavik Real Estate


Агентство недвижимости
На рынке с 2005 года
Еще 1858 объектов

Показать телефон

Написать сообщение







Город-Парк «Первый Московский»
Продажа торговых помещений в ЖК от 55 м². Отдельный вход. Высокий трафик м. Филатов Луг. Выгодные условия продаж!
+7 (495) 106-43-73



Аренда от 35.4 м², от 1 085 руб. м²/мес. Москва. 1-я линия, витрины, высокие потолки, места под вывески.
+7 (495) 126-55-79

Застройщик ООО «А101». Проектная декларация на сайте [www.nsh.dom.rf](#).

641 м²

Площадь

2 этажа

Этажность

Здание (ОСЗ). 5 мин. трансп. от м. Войковская. Здание 1934-1939 г. г. постройки. Здание расположено на огороженном земельном участке площадью 1332 м2, участок используется на основании договора аренды с городом, срок аренды до 2053 г.

Количество этажей: 2, здание: нежилое (административное). Планировка: смешанная. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Парковка: наземная. Лифты: нет. Провайдеры: коммерческие. Лот 121528

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	100 000 000 ₽	Налог	НДС включен: 16 666 666 ₽
Ставка	156 007 ₽ за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

⚠ Пожаловаться

О здании

Мебель	Нет	Общая площадь	641 м ²
Парковка	Наземная		

Онлайн-показ

100 000 000 ₽

156 007 ₽ за м²


PRO

Rentavik Real Estate


Агентство недвижимости
На рынке с 2005 года
Еще 1858 объектов

Показать телефон

Написать сообщение



Город-Парк «Первый Московский»
Продажа торговых помещений в ЖК от 55 м². Отдельный вход. Высокий трафик м. Филатов Луг. Выгодные условия продаж!
+7 (495) 106-43-73



Аренда от 35.4 м², от 1 085 руб. м²/мес. Москва. 1-я линия, витрины, высокие потолки, места под вывески.
+7 (495) 126-55-79

Застройщик ООО «А101». Проектная декларация на сайте [www.nsh.dom.rf](#).

куплю / продам
любую недвижимость

Оставить заявку риелтору

циан

Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека ПИК

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа

сегодня, 10:16 12 просмотров, 3 за сегодня

Здание, 641 м²
Москва, САО, р-н Коптево, ул. Приорова, 24
М Войковская - 5 мин. на транспорте

В избранное

Статистика просмотров за последние 10 дней

13 просмотров с даты создания объявления 09.12.2020
13 просмотров за последние 10 дней

Дата	Количество
9.12	6
10.12	3
11.12	4

Highcharts.com

000 руб

Изменить цену

Estate

недвижимости

5 года

тов

елефон

Написать сообщение


Город Парк «Первый Московский»

Предложение №6

вчера, 15:05 317 просмотров, 2 за сегодня Платное

Здание, 3 746,9 м²
 Москва, СВАО, р-н Лианозово, Алтуфьевское ш., 79А [На карте](#)
 М. Алтуфьево · 11 мин. пешком

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



7 фото

3 746,9 м² **7 этажей**
 Площадь Этажность

1 линия Алтуфьевского шоссе, здание 3746,9 кв.м, 7 этажей, на этаже от 14 до 18 кабинетов, хороший ремонт, высота потолков 3 м, на 6 этаже 9 м, электричество 270 квт, приточно-вытяжная вентиляция, пожарная сигнализация, лифт, три отдельных входа, земельный участок 1850 кв.м в аренде на 25 лет,

SimpleFinance

История цены

24 янв 2020	219 000 000 Р	- 1 000 000 Р
21 янв 2020	220 000 000 Р	

До 120 млн Р

219 000 000 Р ↓

Арсенал
 Агентство недвижимости
 На рынке с 1998 года
 Ещё 157 объектов

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Аренда от 35,4 м², от 1 085 руб. м²/мес.
 Москва, 1-я линия, витрины, высокие потолки, места под вывески.
 +7 (495) 126-55-79

Застройщик ООО «А101». Проектная декларация на сайте [www.nash.dom.rf](#).

Ипотека 0,01%. Помещение от 6,2 млн р.
 Коммерческие помещения от 31 м² – 207,9 м². Москва, 1-я линия, витрины, высокие потолки.
 +7 (495) 126-55-69

Застройщик ООО «А101». ПД на [www.nash.dom.rf](#). Ипотека от ПАО «Совкомбанк», лиц. №963 от 05.12.14. Ставка 0,01% пер. 6 мес., далее - 10,99%. ПВ от 30%, макс. сумма до 200 млн р., срок до 30 лет. Акция до 31.12.2020, подробнее на [www.a101.ru](#)

Фотографии (7) **Описание** [На карте](#) [Контактное лицо](#) [Похожие объявления](#) Здание, 3 746,9 м²

1 линия Алтуфьевского шоссе, здание 3746,9 кв.м, 7 этажей, на этаже от 14 до 18 кабинетов, хороший ремонт, высота потолков 3 м, на 6 этаже 9 м, электричество 270 квт, приточно-вытяжная вентиляция, пожарная сигнализация, лифт, три отдельных входа, земельный участок 1850 кв.м в аренде на 25 лет, имеется собственный спортивный зал, парковка перед фасадом 31 м/м, до станции метро Алтуфьево 15 мин пешком. Под офис, клинику, отель.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	219 000 000 Р	Налог	НДС включен:
Ставка	58 449 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

О здании

Возможное назначение	Бизнес-центр	Общая площадь	3 746,9 м ²
Парковка	Наземная		

Москва, СВАО, р-н Лианозово, Алтуфьевское ш., 79А
 М. Алтуфьево 11 мин. пешком

219 000 000 Р ↓

58 449 Р за м²

Арсенал
 Агентство недвижимости
 На рынке с 1998 года
 Ещё 157 объектов

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Аренда от 35,4 м², от 1 085 руб. м²/мес.
 Москва, 1-я линия, витрины, высокие потолки, места под вывески.
 +7 (495) 126-55-79

Застройщик ООО «А101». Проектная декларация на сайте [www.nash.dom.rf](#).

Ипотека 0,01%. Помещение от 6,2 млн р.
 Коммерческие помещения от 31 м² – 207,9 м². Москва, 1-я линия, витрины, высокие потолки.
 +7 (495) 126-55-69

Застройщик ООО «А101». ПД на [www.nash.dom.rf](#). Ипотека от ПАО «Совкомбанк», лиц. №963 от 05.12.14. Ставка 0,01% пер. 6 мес., далее - 10,99%. ПВ от 30%, макс. сумма до 200 млн р., срок до 30 лет. Акция до 31.12.2020, подробнее на [www.a101.ru](#)

Предложение №7


cian.ru/sale/commercial/242015396/

вчера, 14:56 75 просмотров, 3 за сегодня Платное

Здание, 3 500 м²

Москва, САО, р-н Сокол, Ленинградский просп., 806 [На карте](#)
▲ Сокол - 8 мин. пешком

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [↻](#) [↻](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



4 фото

3 500 м² **6 этажей**
Площадь Этажность

Бизнес-центр расположен на Ленинградском проспекте, площадь 3500 кв.м, 4 этажа, оборудован системами контроля доступа, видеонаблюдения, системой автоматической пожарной сигнализации.

ID:1515:

История цены

8 дек 2020	300 000 000 ₽	+ 414 500 000 ₽
30 сен 2020	714 500 000 ₽	


300 000 000 ₽ ↓

PRO

Арсенал
 Агентство недвижимости
 На рынке с 1998 года
 Ещё 157 объектов


[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)



Ипотека 0,01%. Помещения от 6,2 млн р. Коммерческие помещения от 31 м² - 207,9 м². Москва. 1-я линия, витрины, высокие потолки.
+7 (495) 126-55-69

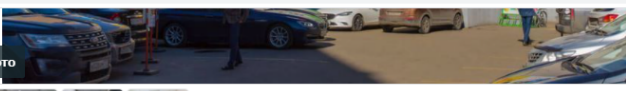
Застройщик ООО «А101». ПД на [www.nvsh.domef](#). Ипотека от ПАО «Совкомбанк», лиц. №963 от 05.12.14. Ставка 0,01% перс. 6 мес., далее - 10,99%. ПВ от 30%, макс. сумма до 200 млн р., срок до 30 лет. Акция до 31.12.2020, подробнее на [www.a101.ru](#)



Аренда от 35,4 м², от 1 085 руб. м²/мес. Москва. 1-я линия, витрины, высокие потолки, места под вывески.
+7 (495) 126-55-79

Застройщик ООО «А101». Проектная декларация на сайте [www.nvsh.domef](#).

cian.ru/sale/commercial/242015396/



4 фото

3 500 м² **6 этажей**
Площадь Этажность

Бизнес-центр расположен на Ленинградском проспекте, площадь 3500 кв.м, 4 этажа, оборудован системами контроля доступа, видеонаблюдения, системой автоматической пожарной сигнализации, современными грузопассажирскими лифтами. За оптимальный микроклимат в каждом помещении отвечают современные сплит-системы, что особенно актуально в знойное время года, высота потолков 2,8-3,5 м. Бизнес-центр функционирует 24/7, что позволяет арендаторам планировать свою деятельность без временного ограничения. К услугам арендаторов столовая, кофе-бар, магазин продуктов, банкомат "Сбербанка", вендинговые аппараты. На территории бизнес-центра охраняемая огороженная парковка на 100 машиномест. Бизнес-центр находится в 15 минутах ходьбы от метро Сокол и ж/д станции Ленинградская, в непосредственной близости к Волоколамскому шоссе и Ленинградскому проспекту. Добраться удобно как автомобилистам, так и пешеходам на общественном транспорте. Корпуса находятся в стороне от шумных магистралей, что является несомненным плюсом для офисного центра.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

300 000 000 ₽ ↓


85 715 ₽ за м²

PRO

Арсенал
 Агентство недвижимости
 На рынке с 1998 года
 Ещё 157 объектов


[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)



Ипотека 0,01% Коммерческие 207,9 м². Мос высокие потол. +7 (495) 126-5

Застройщик ООО «А101». ПД на [www.nvsh.domef](#). «Совкомбанк», лиц. №963 от 05.12.14. Ставка 0,1 10,99%. ПВ от 30%, макс. сумма до 200 млн р., с 31.12.2020, подробнее на [www.a101.ru](#)



Аренда от 35,4 Москва. 1-я ли потолки, мест. +7 (495) 126-5

Застройщик ООО «А101». Проектная декларация [www.nvsh.domef](#).

Условия сделки

Цена	300 000 000 ₽	Налог	УСН
Ставка	85 715 ₽ за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [⚠️ Пожаловаться](#)

Предложение №8

cian.ru/sale/commercial/228879675/

вчера, 11:03 297 просмотров, 0 за сегодня

Р Платное

Здание, 935 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Зюзино, Болотниковская ул., 18К2 [На карте](#)

Каховская · 4 мин. пешком

В избранное [←](#) [↻](#) [↓](#) [📄](#) [📧](#) [🔔](#) [⚠️ Пожаловаться](#)

SimpleFinance

КУПИ ЭТОТ ОБЪЕКТ
В КРЕДИТ

Бизнес-ипотека
до 10 лет
до 150 млн Р



11 фото



935 м²
Площадь

2 этажа
Этажность

Лот 249600 Предложение от Собственника! Продается целиком 2-ух этажный особняк площадью 935 кв.м., поделен на 40 кабинетов и с.в., выполнен евроремонт, установлены кондиционеры, огороженная парковка

Онлайн-показ

110 000 000 Р

117 648 Р за м²

Следить за изменением цены

УСН

PRO

Апекс-Недвижимость

Агентство недвижимости

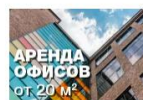
На рынке с 1998 года

Еще 2288 объектов



Показать телефон

Написать сообщение

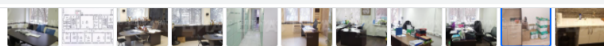


Деловой квартал «Симоновский»
Аренда офисов от 20 м². Паркинг на 2 000 м/м. Развитая инфраструктура. Звоните!
Выгодные условия аренды!
+7 (495) 135-26-96



Город-Парк «Перedelкино Ближнее»
Продажа торговых помещений в ЖК от 50 м². Отдельный вход. Высокий трафик. м.Рассказовка. Выгодные условия продаж!
+7 (495) 106-43-73

cian.ru/sale/commercial/228879675/



935 м²
Площадь

2 этажа
Этажность

Лот 249600 Предложение от Собственника! Продается целиком 2-ух этажный особняк площадью 935 кв.м., поделен на 40 кабинетов и с.в., выполнен евроремонт, установлены кондиционеры, огороженная парковка на 20 машино-мест, собственность более 5 лет, мощность 90 кВт, тихое зеленое место с удобным подъездом на машине.

Чтобы получить ПОДРОБНУЮ ПРЕЗЕНТАЦИЮ С ПЛАНИРОВКОЙ И ФОТОГРАФИЯМИ, звоните или отправьте свой email и номер телефона в сообщении на портале. Высылаем в течение 15 минут по запросу!

Конт. лицо: Семен Вячеславович, доб. 222, ЛОТ 249600

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	110 000 000 Р	Налог	УСН
Ставка	117 648 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

⚠️ Пожаловаться

Онлайн-показ

110 000 000 Р

117 648 Р за м²

PRO

Апекс-Недвижимость

Агентство недвижимости

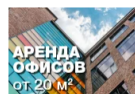
На рынке с 1998 года

Еще 2288 объектов



Показать телефон

Написать сообщение



Деловой квартал «Симоновский»
Аренда офисов от 20 м². Паркинг на 2 000 м/м. Развитая инфраструктура. Звоните!
Выгодные условия аренды!
+7 (495) 135-26-96



Город-Парк «Перedelкино Ближнее»
Продажа торговых помещений в ЖК от 50 м². Отдельный вход. Высокий трафик. м.Рассказовка. Выгодные условия продаж!
+7 (495) 106-43-73



Московская дирекция по управлению терминально-складским комплексом филиала ОАО «РЖД» предлагает в аренду: офисные и складские помещения на территории города Москвы и Московской области; открытые площадки.

Контактные телефоны:
8 (499) 266-41-27; 8 (499) 266-45-88; 8 (499) 266-42-61



Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека ПИК



+ Разместить объявление

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа
вчера, 11:03 297 просмотров, 0 за сегодня

Здание, 935 м²

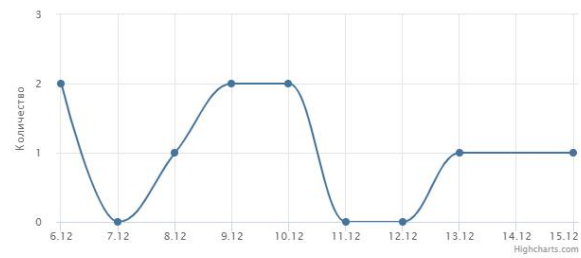
Москва, ЮЗАО, р-н Эюзино, Болотниковская
Каховская - 4 мин. пешком

В избранное

Статистика просмотров за последние 10 дней

298 просмотров с даты создания объявления 04.04.2020

9 просмотров за последние 10 дней



Highcharts.com

Написать сообщение