



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 45-ОБ-ДЭ/19-9

"Определение рыночной стоимости прав (требования) ПАО Банк "ФК Открытие" к ООО "Стэнд Би" по кредитным договорам № 170-00037/К от 05.05.2012 г., № 170-00038/К от 27.07.2012 г., № 170-00039/К от 14.11.2012 г"

Том 2

Дата оценки: 21 февраля 2019 г.

Дата составления: 14 марта 2019 г.

Заказчик: ПАО Банк "ФК Открытие"

**Исполнитель: ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг"
("SRG-Consulting")**

Москва 2019 г.

Objective view at situation

www.srgroup.ru

Основные факты и выводы

В рамках настоящего Тома Отчета № 45-ОБ-ДЭ/19-9 произведен расчет рыночной стоимости недвижимого имущества по состоянию на 21.02.2019 г.

Рыночная стоимость оцениваемого имущества по состоянию на дату оценки составляет округленно¹:

213 000 000 руб.

(Двести тринадцать миллионов) руб. без НДС

В том числе:

№ п/п	Наименование	Площадь, кв. м.	Этаж	Кадастровый номер	Местонахождение	Реквизиты залога	договора	Рыночная стоимость, руб. без НДС
	Нежилые помещения	2674,6	5, подвал	см. описание			№ 170-00037/К от 05.05.2012 г.,	169 660 000
1	Право аренды земельного участка	987		77:03:0003018:44	г. Москва, ул. Тацкая, 46		№ 170-00038/К от 27.07.2012 г., № 170-00039/К от 14.11.2012 г.	29 940 000
	Итого							199 600 000
2	Нежилое помещение	254,6	подвал	77:01:0004001:2595	Москва, пер. Волконский 1-й, д. 15		№ 170-00037/К от 05.05.2012 г., № 170-00038/К от 27.07.2012 г., № 170-00039/К от 14.11.2012 г.	13 400 000
	- ВСЕГО							213 000 000

¹ Округление до 1 руб.

1. ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

1.1. Принятые при проведении оценки оцениваемого объекта допущения

Оценщику предоставлены документы лишь на часть оцениваемого имущества. В связи с этим, в ходе Оценки были приняты ряд допущений:

- По помещению, расположенному по адресу 1-й Волконский пер., д.15 осмотр невозможен. На основании фотографий 2014г. предполагается, что помещение относится к подвальным помещениям свободного назначения (ПСН) в состоянии "требующее ремонта"
- Оценка производится исходя из допущения о том, что с даты подготовки Отчета об оценке, а также с даты оценки до предполагаемой даты реализации на торгах, физическое состояние объектов не будет претерпевать существенных изменений, капитальные ремонты, реконструкция, модернизация не планируются к осуществлению.
- В отношении объектов недвижимого имущества зарегистрировано обременение в пользу ПАО Банк "Финансовая Корпорация Открытие".
В рамках дальнейшего расчета данные обременения не учитываются.
- Общая площадь помещений по адресу: г. Москва, ул. Ткацкая определена по данным выписок ЕГРН и кадастровых паспортов. В отношении строки площадью 90 кв. м информация отсутствует, поэтому в расчет не принимался объект.
- Совокупность помещений по адресу г. Москва, ул. Ткацкая, д.46 образуют практически целиком здание (за исключением небольшого помещения 3 этажа, 4 этажа, 5 этажа). Поэтому в дальнейшем оценка проводилась, исходя из того, что оценивается здание.

1.2. Описание оцениваемого объекта

1.2.1. Состав оцениваемого объекта

В состав оцениваемого залогового имущества входят 44 помещения, образующие здание² по адресу г. Москва, ул. Ткацкая, д.46, принадлежащие ООО "Стэнд Би", а также встроенное помещение по адресу г. Москва, 1-1 Волконский пер., д.15, принадлежащее Корочкину В.Л.

Табл. 1.1

Состав оцениваемого имущества

Наименован и собственника	Наименование недвижимости	объекта	Основные идентификационные признаки				Год постройки (при наличии)	№ помещения	Этаж
			Адрес местонахожден ия	Площадь согласно ЕГРН, кв.м.	Площадь фактическ ая, кв.м.	Кадастровый/ условный номер			
	Помещение, нежилое	назначение:		66,8	62,4	77:03:0003018:4092	1958	19	2
	Помещение, нежилое	назначение:		32,1	31,9	77:03:0003018:4091	1958	18	2
	Помещение, нежилое	назначение:		50,5	51,7	77:03:0003018:4090	1958	17	2
	Помещение, нежилое	назначение:		41,7	43,1	77:03:0003018:4089	1958	5	2
	Помещение, нежилое	назначение:		43,5	41,9	77:03:0003018:4088	1958	4	2
	Помещение, нежилое	назначение:		67,8	66,3	77:03:0003018:4087	1958	3	2
	Помещение, нежилое	назначение:		67,2	67	77:03:0003018:4086	1958	IX	1
	Помещение, нежилое	назначение:		291,6	144,5	77:03:0003018:4085*	1958	VIII	1
	Помещение, нежилое	назначение:		-	90	-	1958		
ООО «Стэнд Би»	Помещение, нежилое	назначение:	г. Москва, ул. Ткацкая, 46	60,3	71,1	77:03:0003018:4084*	1958	VI	1
	Помещение, нежилое	назначение:		44,9	44,9	77:03:0003018:4083	1958	IV	подвал
	Помещение, нежилое	назначение:		37,2	37,2	77:03:0003018:4082	1958	V	подвал
	Помещение, нежилое	назначение:		10,8	10,8	77:03:0003018:4081	1958	III	подвал
	Помещение, нежилое	назначение:		147	139,2	77:03:0003018:4080	1958	II	подвал
	Помещение, нежилое	назначение:		13,4	13,4	77:03:0003018:4079	1958	I	подвал
	Помещение, нежилое	назначение:		3,6	50,4	77:03:0003018:4125*	1958	б/н	1
	Помещение, нежилое	назначение:		46,4	46,4	77:03:0003018:4124	1958	б/н	5
	Помещение, нежилое	назначение:		46,4	46,4	77:03:0003018:4123	1958	б/н	4
	Помещение, нежилое	назначение:		47,1	50,3	77:03:0003018:4122	1958	б/н	3

² См. Допущения

Наименование и собственника	Наименование объекта недвижимости	Основные идентификационные признаки						
		Адрес местонахождения	Площадь согласно ЕГРН, кв.м.	Площадь фактическая, кв.м.	Кадастровый/условный номер	Год постройки (при наличии)	№ помещения	Этаж
	нежилое							
	Помещение, назначение: нежилое		50,3	50,3	77:03:0003018:4121	1958	б/н	2
	Помещение, назначение: нежилое		85,7	90,8	77:03:0003018:4120	1958	б/н	1
	Помещение, назначение: нежилое		52,9	52,9	77:03:0003018:4119	1958	б/н	подвал
	Помещение, назначение: нежилое		65,7	65,2	77:03:0003018:4118	1958	41	5
	Помещение, назначение: нежилое		82,6	81,3	77:03:0003018:4117	1958	40	5
	Помещение, назначение: нежилое		67,2	71,6	77:03:0003018:4116	1958	28	5
	Помещение, назначение: нежилое		51,8	53,5	77:03:0003018:4114	1958	26	5
	Помещение, назначение: нежилое		42,7	43,4	77:03:0003018:4113	1958	14	5
	Помещение, назначение: нежилое		42,1	43	77:03:0003018:4112	1958	13	5
	Помещение, назначение: нежилое		69	70,4	77:03:0003018:4111	1958	12	5
	Помещение, назначение: нежилое		52,9	53,7	77:03:0003018:4110	1958	38	4
	Помещение, назначение: нежилое		33,3	34,7	77:03:0003018:4109	1958	37	4
	Помещение, назначение: нежилое		66,8	68,6	77:03:0003018:4107	1958	25	4
	Помещение, назначение: нежилое		33,9	33,8	77:03:0003018:4106	1958	24	4
	Помещение, назначение: нежилое		52,2	52,3	77:03:0003018:4105	1958	23	4
	Помещение, назначение: нежилое		42,3	42,5	77:03:0003018:4104	1958	11	4
	Помещение, назначение: нежилое		41,4	41,8	77:03:0003018:4103	1958	10	4
	Помещение, назначение: нежилое		66,8	68,9	77:03:0003018:4102	1958	9	4
	Помещение, назначение: нежилое		67,7	68,1	77:03:0003018:4101	1958	33	3
	Помещение, назначение: нежилое		33	32,3	77:03:0003018:4100	1958	21	3
	Помещение, назначение: нежилое		137,7	137,6	77:03:0003018:4099	1958	20	3
	Помещение, назначение: нежилое		41,4	33,5	77:03:0003018:4098	1958	8	3
	Помещение, назначение: нежилое		125,9	138,4	77:03:0003018:4096	1958	6	3
	Помещение, назначение: нежилое		51,5	50,7	77:03:0003018:4095	1958	32	2
	Помещение, назначение: нежилое		30,6	31,5	77:03:0003018:4094	1958	31	2

Наименование и собственника	Наименование объекта недвижимости	Основные идентификационные признаки					Год постройки (при наличии)	№ помещения	Этаж
		Адрес местонахождения	Площадь согласно ЕГРН, кв.м.	Площадь фактическая, кв.м.	Кадастровый/условный номер	Помещение, назначение:			
			68,9	66,7	77:03:0003018:4093	1958	30	2	
Департамент имущества Москвы	Право г. аренды участка	долгосрочной Земельного	987	987	77:03:0003018:44	-			
Корочкин В.Л.	Помещение, нежилое, подвал	назначение: Москва, пер. Волконский 1-й, д. 15	254,6	254,6	77:01:0004001:2595	-	I	подвал	

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком

1.2.2. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта:

- Перечень имущества;
- Выписки из ЕГРН на нежилые помещения и земельный участок от 05.12.2018г.
- Кадастровые паспорта на нежилые помещения по ул. Ткацкая, д.46 от 11.11.2013г.
- Кадастровый паспорт на земельный участок от 26.03.2013г.
- Свидетельства о регистрации права
- поэтажные планы объекта по ул. Ткацкая, д.46.
- Договор аренды земельного участка по ул. Ткацкая, д.46.

1.2.3. Описание прав, подлежащих оценке в рамках настоящего отчета

Согласно предоставленным Выпискам из ЕГРН от 05.12.2018г. оцениваемое недвижимое имущество по ул. Ткацкая, д.46 принадлежит на праве собственности ООО "Стэнд Би".

В отношении объектов недвижимого имущества зарегистрированы обременения: Ипотека

Согласно предоставленной Выписке из ЕГРН от 05.12.2018г. оцениваемое недвижимое имущество по 1-му Волконскому пер., д.15 принадлежит на праве собственности Корочкину Владимиру Леонидовичу.

В отношении объектов недвижимого имущества зарегистрированы обременения: Ипотека

В рамках дальнейшего расчета данные обременения не учитываются (см. Допущения).

№ п/п	Объект недвижимого имущества	Право подтверждающий документ
1	Помещение общей площадью 66,8 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4092 (2 этаж)	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР 389703 от 07.05.2014 г.
2	Помещение общей площадью 32,1 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4091 (2 этаж)	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР 389704 от 07.05.2014 г.
3	Помещение общей площадью 50,5 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4090 (2 этаж)	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР 389705 от 07.05.2014 г.
4	Помещение общей площадью 41,7 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4089 (2 этаж)	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР 389714 от 07.05.2014 г.
5	Помещение общей площадью 43,5 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4088 (2 этаж)	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР 389715 от 07.05.2014 г.

№ п/п	Объект недвижимого имущества	Право подтверждающий документ
6	Помещение общей площадью 67,8 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4087 (2 этаж)	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР 389716 от 07.05.2014 г.
7	Помещение общей площадью 67,2 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4086 (1 этаж)	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР 389729 от 07.05.2014 г.
8	Помещение общей площадью 291,6 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4085 (1 этаж)	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР 389706 от 07.05.2014 г.
9	Помещение 90 кв.м по списку.	Не предоставлен
10	Помещение общей площадью 60,3 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4084 (1 этаж)	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР 389717 от 07.05.2014 г.
11	Помещение общей площадью 44,9 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4083. (подвал)	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР 389621 от 07.05.2014 г.
12	Помещение общей площадью 37,2 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4082 (подвал)	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР 389622 от 07.05.2014 г.
13	Помещение общей площадью 10,8 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4081 (подвал)	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР 389707 от 07.05.2014 г.
14	Помещение общей площадью 147 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4080 (подвал)	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР 389751 от 07.05.2014 г.
15	Помещение общей площадью 13,4 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4079 (подвал)	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР 389753 от 07.05.2014 г.
16	Помещение общей площадью 3,6 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4125 (1 этаж)	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР 389702 от 07.05.2014 г.
17	Помещение общей площадью 46,4 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4124 (5 этаж)	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР 389726 от 07.05.2014 г.
18	Помещение общей площадью 46,4 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4123 (4 этаж)	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР 389724 от 07.05.2014 г.
19	Помещение общей площадью 47,1 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4122 (3 этаж)	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР 389725 от 07.05.2014 г.
20	Помещение общей площадью 50,3 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4121 (2 этаж)	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР 389723 от 07.05.2014 г.
21	Помещение общей площадью 85,7 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4120 (1 этаж)	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР 389721 от 07.05.2014 г.
22	Помещение общей площадью 52,9 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4119 (подвал)	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР 389722 от 07.05.2014 г.
23	Помещение общей площадью 65,7 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4118 (5 этаж)	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР 389752 от 07.05.2014 г.
24	Помещение общей площадью 82,6 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4117 (5 этаж)	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР 389756 от 07.05.2014 г.
25	Помещение общей площадью 67,2 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4116 (5 этаж)	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР 389620 от 07.05.2014 г.
26	Помещение общей площадью 51,8 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4114 (5 этаж)	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР 389720 от 07.05.2014 г.
27	Помещение общей площадью 42,7 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4113 (5 этаж)	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР 389708 от 07.05.2014 г.
28	Помещение общей площадью 42,1 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4112 (5 этаж)	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР 389709 от 07.05.2014 г.
29	Помещение общей площадью 69 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4111 (5 этаж)	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР 389710 от 07.05.2014 г.
30	Помещение общей площадью 52,9 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4110 (4 этаж)	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР 389626 от 07.05.2014 г.

№ п/п	Объект недвижимого имущества	Право подтверждающий документ
31	Помещение общей площадью 33,3 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4109 (4 этаж)	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР 389625 от 07.05.2014 г.
32	Помещение общей площадью 66,8 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4107 (4 этаж)	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР 389619 от 07.05.2014 г.
33	Помещение общей площадью 33,9 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4106 (4 этаж)	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР 389618 от 07.05.2014 г.
34	Помещение общей площадью 52,2 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4105 (4 этаж)	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР 389617 от 07.05.2014 г.
35	Помещение общей площадью 42,3 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4104 (4 этаж)	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР 389711 от 07.05.2014 г.
36	Помещение общей площадью 41,4 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4103 (4 этаж)	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР 389749 от 07.05.2014 г.
37	Помещение общей площадью 66,8 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4102 (4 этаж)	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР 389750 от 07.05.2014 г.
38	Помещение общей площадью 67,7 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4101 (3 этаж)	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР 389757 от 07.05.2014 г.
39	Помещение общей площадью 33 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4100 (3 этаж)	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР 389719 от 07.05.2014 г.
40	Помещение общей площадью 137,7 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4099 (3 этаж)	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР 389718 от 07.05.2014 г.
41	Помещение общей площадью 41,4 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4098 (3 этаж)	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР 389712 от 07.05.2014 г.
42	Помещение общей площадью 125,9 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4096 (3 этаж)	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР 389713 от 07.05.2014 г.
43	Помещение общей площадью 51,5 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4095 (2 этаж)	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР 389624 от 07.05.2014 г.
44	Помещение общей площадью 30,6 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4094 (2 этаж)	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР 389754 от 07.05.2014 г.
45	Помещение общей площадью 68,9 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4093 (2 этаж)	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР 389623 от 07.05.2014 г.
46	Право долгосрочной аренды земельного участка	Договор аренды земельного участка от 11.02.2013 №М-03-040410
47	Помещение общей площадью 254,6 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0004001:2595 (подвал)	Не предоставлен

В отношении всех объектов представлены Выписки из ЕГРН от 05.12.2018г. За исключением неидентифицированного помещения по списку площадью 90 кв. м.

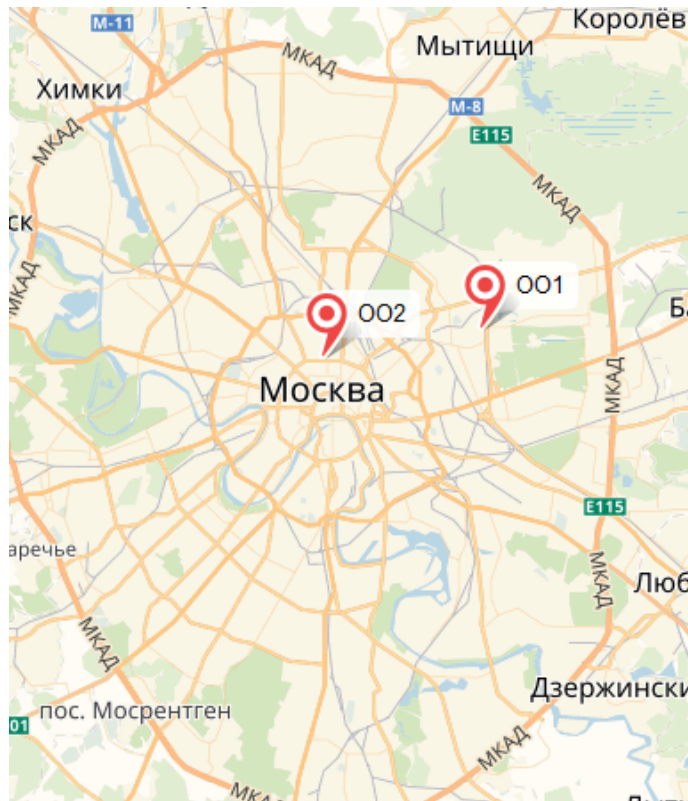
1.2.4. Описание местоположения оцениваемого имущества

Целью данного раздела отчета является анализ экономических, физических и прочих характеристик объектов, определяющих или оказывающих влияние на концепцию объекта, его привлекательность для конечных потребителей (покупателей).

Описание местоположения объектов недвижимости

Рис. 1.1

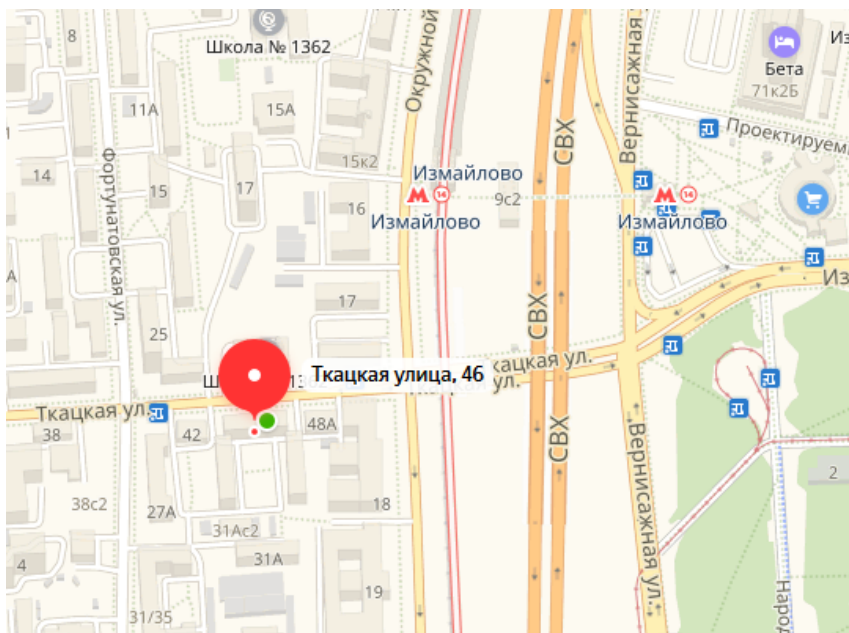
Расположение оцениваемых объектов на карте г. Москвы



Источник информации: <https://yandex.ru>

Рис. 1.2

Расположение оцениваемого объекта №1



Источник информации: <https://yandex.ru>

Рис. 1.3

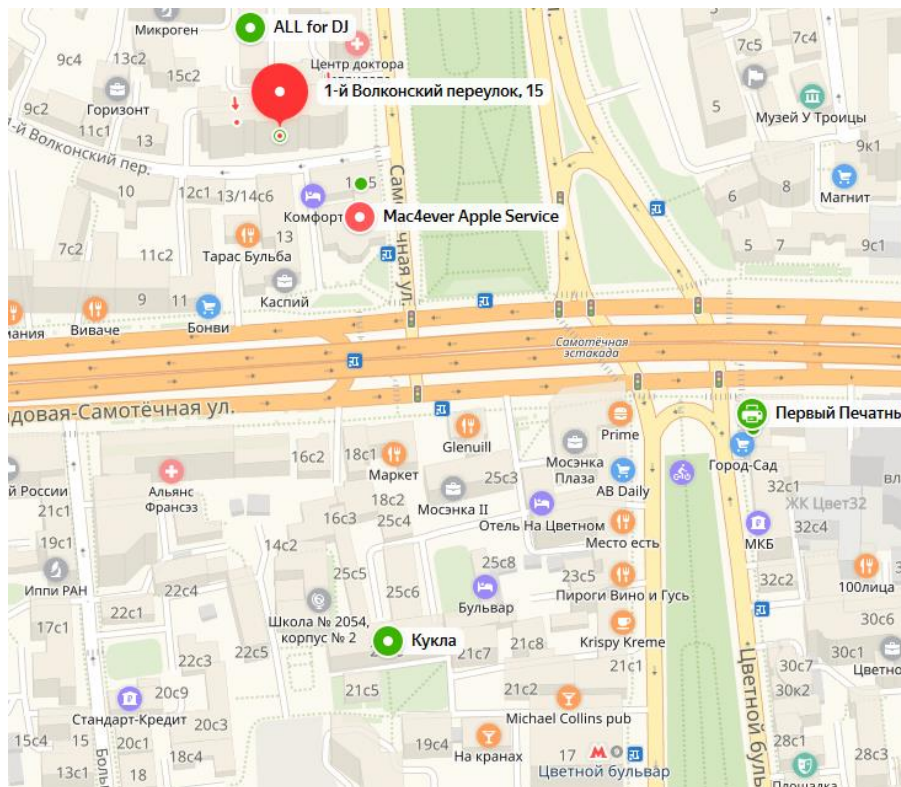
Общий вид дома оцениваемого объекта №1



Источник информации: <https://yandex.ru>

Рис. 1.4

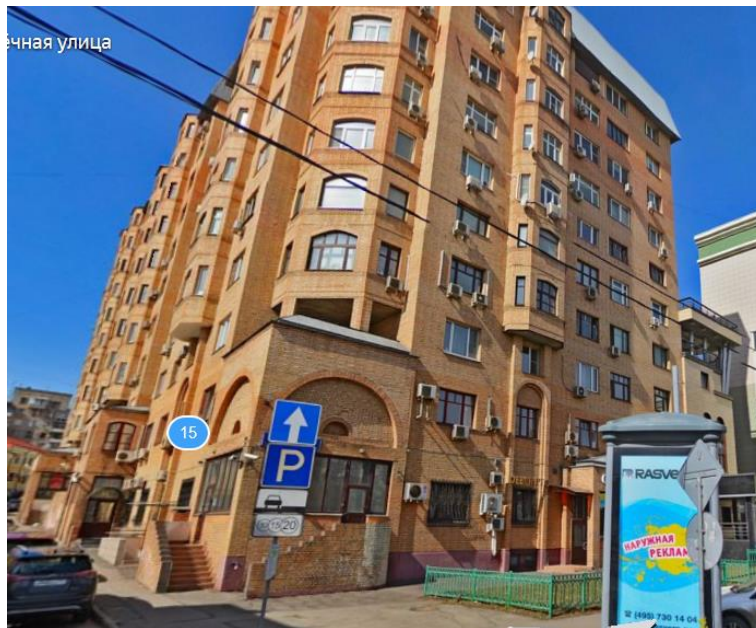
Расположение оцениваемого объекта №2



Источник информации: <https://yandex.ru>

Рис. 1.5

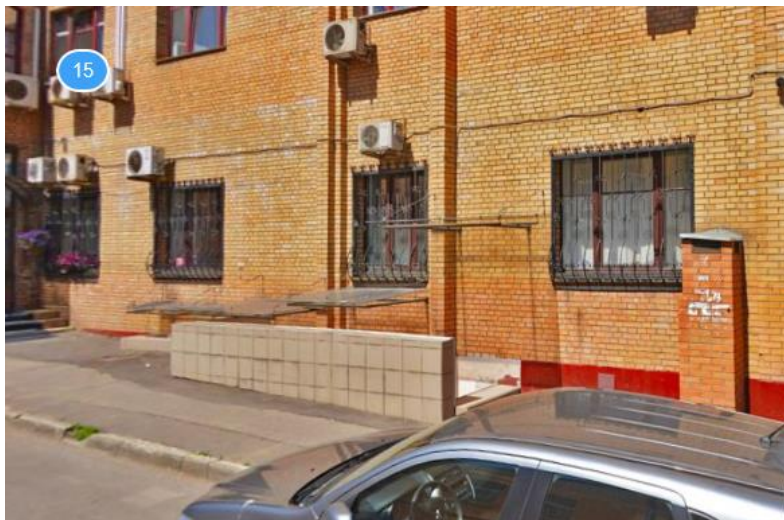
Общий вид дома оцениваемого объекта №2



Источник информации: <https://yandex.ru>

Рис. 1.6

Предположительный вход в помещение объекта №2



Источник информации: <https://yandex.ru>

Табл. 1.2

Характеристика местоположения ОО1

Наименование параметра	Характеристика
Адрес расположения	Г. Москва, ул. Ткацкая, д.46
Линия застройки	1 линия застройки
Типичное использование окружающей застройки	Объекты жилого, гостиничного и общественно-делового назначения
Транспортная доступность	Объект находится на территории Восточного административного округа в районе Соколиная гора. Объект располагается между ТТК-МКАД в зоне формирующегося четвертого транспортного кольца (ЧТК). Расстояние от станции метро Измайлово - 250 м.

Наименование параметра	Характеристика
	До ближайшей транспортной магистрали Большая Черкизовская ул/Щелковское шоссе - 1,7 км. Ближайшие остановки общественного транспорта в 50-100м.
Социальная инфраструктура	Район преимущественно застроен объектами жилого, гостиничного или общественно-делового назначения. Уровень развитости социальной инфраструктуры высокий.
Внешнее благоустройство	Территория объекта не огорожена, имеются подъездные пути с твердым покрытием

Источник информации: данные Заказчика и анализ местоположения, проведенный Оценщиком

Табл. 1.3

Характеристика местоположения ОО2

Наименование параметра	Характеристика
Адрес расположения	г. Москва, 1-й Волконский пер., д.15
Линия застройки	1 линия застройки
Типичное использование окружающей застройки	Объекты жилого, гостиничного и общественно-делового назначения
Транспортная доступность	Объект находится на территории Центрального административного округа в районе Тверской. Объект располагается на внешней стороне Садового кольца (СК) на удалении 100м. Расстояние от станции метро Цветной Бульвар - 450 м. Ближайшие остановки общественного транспорта в пределах 100м.
Социальная инфраструктура	Район преимущественно застроен объектами жилого, гостиничного или общественно-делового назначения. Уровень развитости социальной инфраструктуры высокий.
Внешнее благоустройство	Территория объекта не огорожена, имеются подъездные пути с твердым покрытием

1.2.5. Описание количественных и качественных характеристик оцениваемого имущества

Описание оцениваемого объекта составлено на основании анализа данных, предоставленных Заказчиком. Далее приведены количественные и качественные характеристики объектов недвижимости.

Табл. 1.4

Описание здания, в котором расположены нежилые помещения по ул. Ткацкая, д.46

Первичный объект недвижимости (здание)	Нежилое здание
Местоположение (адрес)	г. Москва, Восточный АО, ул. Ткацкая, дом 46
Ценовая зона	Восток
Расположение относительно красной линии	Объект на красной линии
Расстояние до метро	До 5 мин. пешком
Тип парковки	Стихийная парковка
Кадастровый (или условный) номер здания, в котором расположены объекты оценки (согласно выписке ЕГРП)	77:03:0003018:1074
Назначение	институт
Этажность / подземная этажность	5, подвал
Год постройки	1958 г., переоборудовано в 1974 г.
Группа капитальности	I группа капитальности
Общая площадь, кв.м., согласно данным Росреестра	2818,1 кв.м.

Первичный объект недвижимости (здание)	Нежилое здание
Техническое состояние	Удовлетворительное
Внутренняя отделка	Простая для наземных этажей. Отсутствует в подвальных помещениях.
Отнесение к объектам культурного наследия	Нет
Озеленение	Имеется
Фундаменты	Бутовые ленточные
Стены и их наружная отделка	Кирпичные
Перегородки	Гипсолитовые
Перекрытия	Сборные ж/бетонные плиты
Крыша	Железная, стропила и обрешетка деревянные
Отопление	ТЭЦ
Водоснабжение	От центральной городской сети
Канализация	Сброс в городскую сеть
Горячее водоснабжение	Централизованное
Электричество	Проводка скрытая
Телефоны	АТС
Радио	Гор.сеть
Вентиляция	Приточно-вытяжная
Лифты	Нет
Другое	Не выявлено

Источник информации: данные Заказчика и анализ местоположения, проведенный Оценщиком

На основе таблицы 1.1 проведено распределение площадей помещений по этажам.

Табл. 1.5

Распределение нежилых помещений по ул. Ткацкая, д.46

Этаж	Площадь, кв. м
подвал	306,2
1 этаж	508,4
2 этаж	503,7
3 этаж	452,8
4 этаж	436
5 этаж	467,5
Итого	2 674,6

Источник информации: данные Заказчика и анализ местоположения, проведенный Оценщиком

Табл. 1.6

Текущее использование нежилых помещений по ул. Ткацкая, д.46

Текущее использование объектов оценки:

Офисы (29 помещений)

Помещение общей площадью 66,8 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4092 (2 этаж)

Помещение общей площадью 32,1 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4091 (2 этаж)

Помещение общей площадью 50,5 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4090 (2 этаж)

Помещение общей площадью 41,7 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4089 (2 этаж)

Текущее использование объектов оценки:

Помещение общей площадью 43,5 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4088 . (2 этаж)

Помещение общей площадью 67,8 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4087 (2 этаж)

Помещение общей площадью 65,7 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4118 (5 этаж)

Помещение общей площадью 82,6 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4117 (5 этаж)

Помещение общей площадью 67,2 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4116 (5 этаж)

Помещение общей площадью 51,8 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4114 (5 этаж)

Помещение общей площадью 42,7 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4113 (5 этаж)

Помещение общей площадью 42,1 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4112 (5 этаж)

Помещение общей площадью 69 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4111 (5 этаж)

Помещение общей площадью 52,9 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4110 (4 этаж)

Помещение общей площадью 33,3 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4109 (4 этаж)

Помещение общей площадью 66,8 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4107 (4 этаж)

Помещение общей площадью 33,9 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4106 (4 этаж)

Помещение общей площадью 52,2 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4105 (4 этаж)

Помещение общей площадью 42,3 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4104 (4 этаж)

Помещение общей площадью 41,4 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4103 (4 этаж)

Помещение общей площадью 66,8 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4102 (4 этаж)

Помещение общей площадью 67,7 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4101 (3 этаж)

Помещение общей площадью 33 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4100 (3 этаж)

Помещение общей площадью 137,7 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4099 (3 этаж)

Помещение общей площадью 41,4 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4098 (3 этаж)

Помещение общей площадью 125,9 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4096 (3 этаж)

Помещение общей площадью 51,5 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4095 (2 этаж)

Помещение общей площадью 30,6 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4094 (2 этаж)

Помещение общей площадью 68,9 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4093 (2 этаж)

Магазин Оптика (1 помещение)

Помещение общей площадью 67,2 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4086 (1 этаж)

Учебный центр и стоматология (2 входа)

Помещение общей площадью 291,6 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4085 (1 этаж)

Учебный центр (1 помещение)

Помещение общей площадью 60,3 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4084 (1 этаж)

Лестничные марши и лестничные клетки (7 помещений)

Помещение общей площадью 46,4 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4124 (5 этаж)

Помещение общей площадью 46,4 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4123 (4 этаж)

Помещение общей площадью 47,1 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4122 (3 этаж)

Помещение общей площадью 50,3 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4121 (2 этаж)

Помещение общей площадью 85,7 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4120 (1 этаж)

Помещение общей площадью 52,9 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4119 (подвал)

Помещение общей площадью 3,6 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4125 (1 этаж)

Подвальные помещения (5 помещений)

Помещение общей площадью 44,9 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4083. (подвал)

Текущее использование объектов оценки:

Помещение общей площадью 37,2 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4082 (подвал)

Помещение общей площадью 10,8 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4081 (подвал)

Помещение общей площадью 147 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4080 (подвал)

Помещение общей площадью 13,4 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0003018:4079 (подвал)

Источник информации: данные Заказчика и анализ местоположения, проведенный Оценщиком

Табл. 1.7

Количественные и качественные характеристики земельного участка

Показатель	Характеристика
Адрес местоположения	Г. Москва, ул. Ткацкая, вл. 46
Кадастровый номер	77:03:0003018:44
Правообладатель	Публичная собственность, г. Москва
Обременения	ипотека в силу договора в пользу ПАО Банк "ФК Открытие"
Общая площадь, кв. м	987
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	Эксплуатация здания института
Объекты недвижимости, расположенные в границах земельного участка согласно выписке ЕГРН	77:03:0003018:1074, 77:03:0003018:4521
Рельеф участка	Ровный
Кадастровая стоимость, руб.	22 204 144,2
УПКС, руб./ кв. м	22 496,6

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком


Изображение на кадастровой карте земельного участка с кадастровым номером 77:03:0003018:44

Участки ▾ 77:03:0003018:44 × Найти

Земельные участки ¹ ★

1. **77:03:0003018:44** ▲ ★ ^
 г. Москва, ул. Ткацкая, вл. 46
[План ЗУ →](#) [План КК →](#) [Поиск в границах объекта →](#)

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	77:03:0003018:44
Кад. квартал:	77:03:0003018
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	г. Москва, ул. Ткацкая, вл. 46
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	13 778 095,59 руб.
Декларированная площадь:	987 кв. м
Разрешенное использование:	Для объектов общественно-делового значения
по документу:	ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЯ ИНСТИТУТА
Кадастровый инженер:	-
Дата постановки на учет:	01.01.2007
Дата изменения сведений в ГКН:	09.01.2019
Дата выгрузки сведений из ГКН:	09.01.2019



Источник информации: данные Росреестра // <https://pkk5.rosreestr.ru>

Описание помещения по 1-му Волконскому пер., д.15

Объект	Описание
Местоположение (адрес)	г. Москва, 1-й Волконский пер., д.15, пом. I комнаты 9,9а, с 10 по 12
Тип здания	Многоквартирный дом
Расположение относительно красной линии	Объект на красной линии
Расстояние до метро	От 5 до 9 мин. пешком
Тип парковки	Стихийная парковка
Кадастровый (или условный) номер здания, в котором расположены объекты оценки (согласно выписке ЕГРП)	77:01:0004001:1027
Назначение	Жилое
Этажность / подземная этажность	11, подвал
Год постройки	1995 г
Группа капитальности	I группа капитальности
Общая площадь, кв.м., согласно данным Росреестра	13 146,6 кв.м.
Техническое состояние	Удовлетворительное
Внутренняя отделка помещения	Оценивается, исходя из допущения "требуется ремонт"
Отнесение к объектам культурного наследия	Нет
Озеленение	Имеется
Стены и их наружная отделка	Кирпичные

Источник информации: Выписка из ЕГРН, данные Росреестра /<http://pkk5.rosreestr.ru>

1.3. Анализ рынка оцениваемых объектов, ценообразующих факторов, внешних факторов, влияющих на стоимость

1.4. Определение сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект

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

С учетом выводов предыдущего раздела Отчета Оценщик анализировал следующие сегменты рынка, информация о которых необходима для проведения оценки: рынок офисной недвижимости г. Москвы.

Анализ основных показателей рынка офисной недвижимости г. Москвы представлен ниже.

1.5. Анализ рынка офисной недвижимости г. Москва, ноябрь 2018 г.³

Рисунок 1.1



Общее количество предложений по сдаче офисных площадей в г. Москва в ноябре 2018 года составило 32 728. Наибольшее количество офисов сдается в Центральном автономном округе 13 753. Наименьшее в Зеленоградском и Троицком округах 55 и 48 соответственно.

Рисунок 1.2



Общее количество предложений по продаже офисных площадей в г. Москва в ноябре 2018 года составило 4 631. Наибольшее количество офисов продается в Центральном автономном округе 1 515. Наименьшее в Зеленоградском и Троицком округах по 10.

Далее следуют диаграммы, которые отражают реальные минимальную, максимальную и средневзвешенную цены предложений по продаже и аренде офисных площадей во всех 12-ти автономных округах г. Москвы, которые существенно отличаются от рассчитанных

³ <https://atlant-mos.com/poleznaya-informatsiya/analitika/nedvizhimost-stroit-vo>

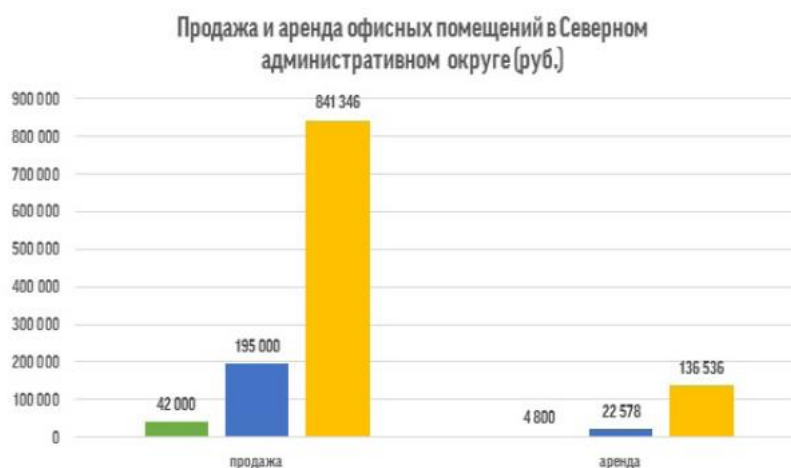
калькулятором изученных сайтов и опубликованных там по причине большого количества ошибочных и «фейковых» объявлений.

Рисунок 1.3



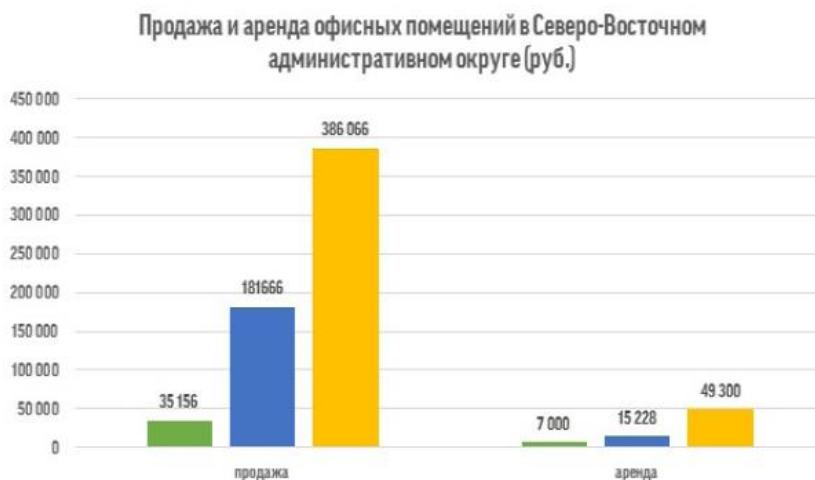
Самый дешевый офис к продаже в ЦАО предлагается за 45 946 руб./кв. метр, самый дорогой 2 173 178 руб./кв. метр. Средневзвешенная стоимость составила 446 657 руб./кв. метр. Самый дешевый офис сдается за 6 660 руб./кв. метр в год, самый дорогой 432 000 руб./кв. метр в год. Средневзвешенная стоимость составила 40 016 руб./кв. метр в год.

Рисунок 1.4



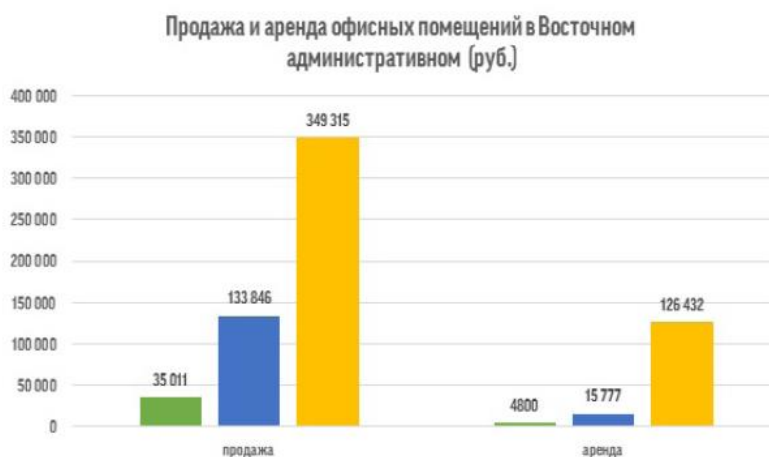
Самый дешевый офис к продаже в САО предлагается за 42 000 руб./кв. метр, самый дорогой 841 346 руб./кв. метр. Средневзвешенная стоимость составила 195 000 руб./кв. метр. Самый дешевый офис сдается за 4 800/кв. метр в год, самый дорогой 136 536 руб./кв. метр в год. Средневзвешенная стоимость составила 22 578 руб./кв. метр в год.

Рисунок 1.5



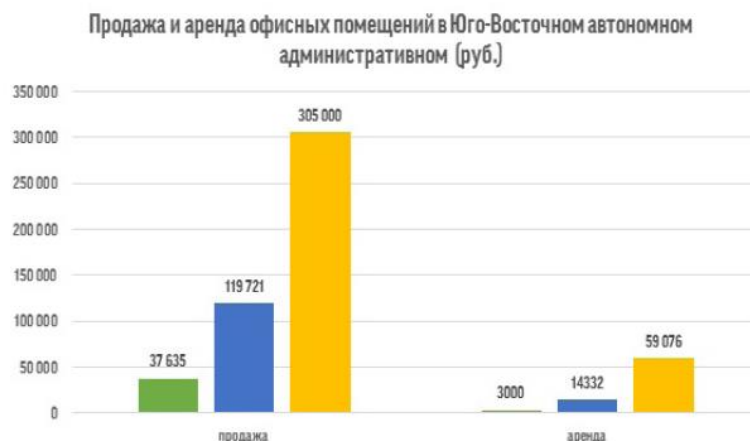
Самый дешевый офис к продаже в СВАО предлагается за 35 156 руб./кв. метр, самый дорогой 386 066 руб./кв. метр. Средневзвешенная стоимость составила 181 666 руб./кв. метр. Самый дешевый офис сдается за 7000/кв. метр в год, самый дорогой 49 300 руб./кв. метр в год. Средневзвешенная стоимость составила 15 228 руб./кв. метр в год.

Рисунок 1.6



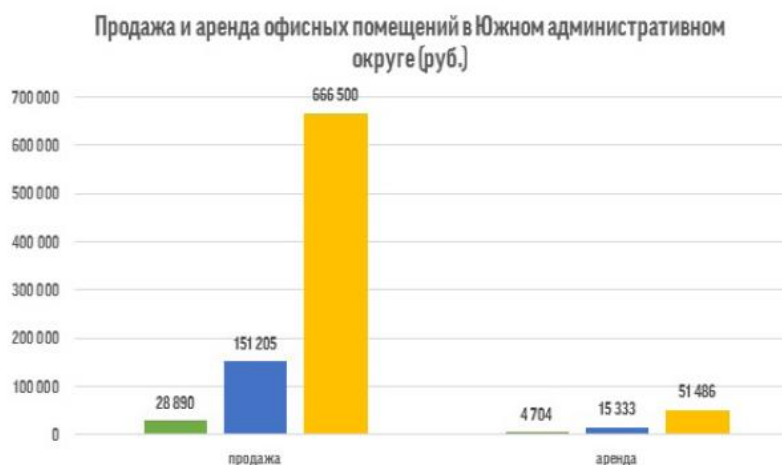
Самый дешевый офис к продаже в ВАО предлагается за 35 011 руб./кв. метр, самый дорогой 349 315 руб./кв. метр. Средневзвешенная стоимость составила 133 846 руб./кв. метр. Самый дешевый офис сдается за 4 800/кв. метр в год, самый дорогой 126 432 руб./кв. метр в год. Средневзвешенная стоимость составила 15 777 руб./кв. метр в год.

Рисунок 1.7



Самый дешевый офис к продаже в ЮВАО предлагается за 37 635 руб./кв. метр., самый дорогой 305 000 руб./кв. метр. Средневзвешенная стоимость составила 119 721 руб./кв. метр. Самый дешевый офис сдается за 3 000/кв. метр в год, самый дорогой 59 076 руб./кв. метр в год. Средневзвешенная стоимость составила 14 332 руб./кв. метр в год.

Рисунок 1.8



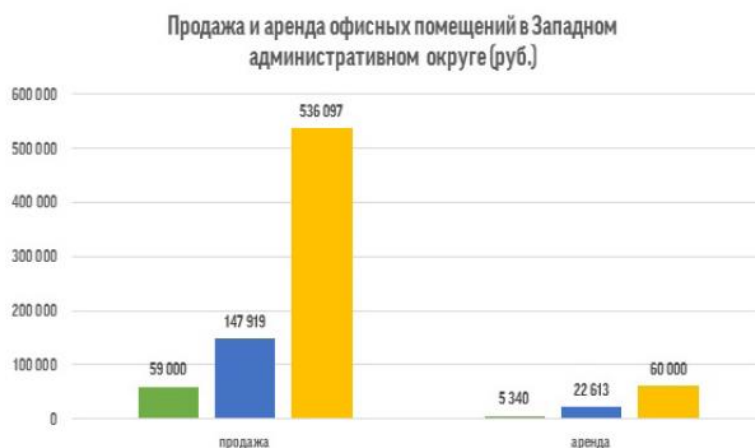
Самый дешевый офис к продаже в ЮАО предлагается за 28 890 руб./кв. метр, самый дорогой 666 500 руб./кв. метр. Средневзвешенная стоимость составила 151 205 руб./кв. метр. Самый дешевый офис сдается за 4 704/кв. метр в год, самый дорогой 51 486 руб./кв. метр в год. Средневзвешенная стоимость составила 15 333 руб./кв. метр в год.

Рисунок 1.9



Самый дешевый офис к продаже в ЮЗАО предлагается за 49 000 руб./кв. метр, самый дорогой 559 687 руб./кв. метр. Средневзвешенная стоимость составила 186 900 руб./кв. метр. Самый дешевый офис сдается за 4 211/кв. метр в год, самый дорогой 81 420 руб./кв. метр в год. Средневзвешенная стоимость составила 20 067 руб./кв. метр в год.

Рисунок 1.10



Самый дешевый офис к продаже в ЗАО предлагается за 59 000 руб./кв. метр, самый дорогой 536 097 руб./кв. метр. Средневзвешенная стоимость составила 147 919 руб./кв. метр. Самый дешевый офис сдается за 5 340/кв. метр в год, самый дорогой 60 000 руб./кв. метр в год. Средневзвешенная стоимость составила 22 613 руб./кв. метр в год.

Рисунок 1.11



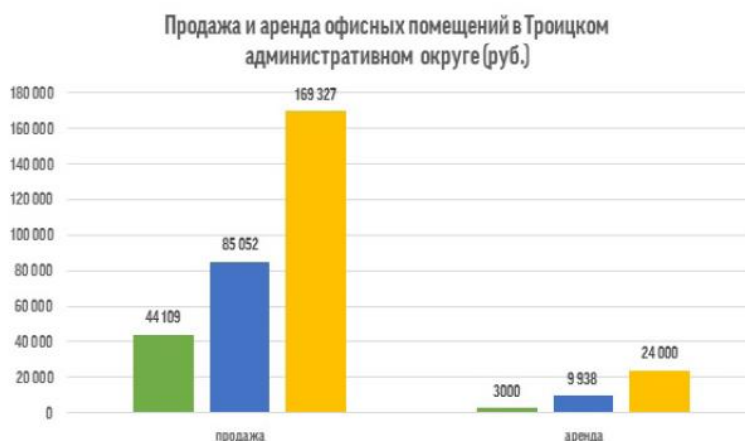
Самый дешевый офис к продаже в СЗАО предлагается за 60 328 руб./кв. метр, самый дорогой 428 164 руб./кв. метр. Средневзвешенная стоимость составила 134 286 руб./кв. метр. Самый дешевый офис сдается за 4 800/кв. метр в год, самый дорогой 48 000 руб./кв. метр в год. Средневзвешенная стоимость составила 13 661 руб./кв. метр в год.

Рисунок 1.12



Самый дешевый офис к продаже в ЗелАО предлагается за 73 529 руб./кв. метр, самый дорогой 142 424 руб./кв. метр. Средневзвешенная стоимость составила 101 225 руб./кв. метр. Самый дешевый офис сдается за 6 000/кв. метр в год, самый дорогой 36 000 руб./кв. метр в год. Средневзвешенная стоимость составила 12 359 руб./кв. метр в год.

Рисунок 1.13



Самый дешевый офис к продаже в ТАО предлагается за 44 109 руб./кв. метр, самый дорогой 169 327 руб./кв. метр. Средневзвешенная стоимость составила 85 052 руб./кв. метр. Самый дешевый офис сдается за 3 000/кв. метр в год, самый дорогой 24 000 руб./кв. метр в год. Средневзвешенная стоимость составила 9 938 руб./кв. метр в год.

Рисунок 1.14



Самый дешевый офис к продаже в ТАО предлагается за 44 109 руб./кв. метр, самый дорогой 169 327 руб./кв. метр. Средневзвешенная стоимость составила 85 052 руб./кв. метр. Самый дешевый офис сдается за 3 000/кв. метр в год, самый дорогой 24 000 руб./кв. метр в год. Средневзвешенная стоимость составила 9 938 руб./кв. метр в год.

Ставки капитализации

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков.

Согласно данным аналитического агентства StatRielt, ставка капитализации для офисных помещений и зданий составляет 11%.

Ставка капитализации

Объекты	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отличном или очень хорошем техническом состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,07	0,10	0,12
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,11	0,13
Складские помещения и здания	0,11	0,14	0,17
Производственные помещения и здания	0,11	0,16	0,20

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1665-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2019-goda>

Операционные расходы

Операционные расходы представляют собой долю расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от суммы арендного дохода. Операционные расходы включают расходы:

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

Данные о величине операционных расходов были приняты по данным аналитического агентства StatRielt. По данным источника, операционные расходы при эксплуатации офисных помещений и зданий в среднем составляет 29% от суммы арендного платежа.

Операционные расходы

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,21	0,38	0,29
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,22	0,38	0,29
3	Складские помещения и здания	0,15	0,3	0,22
4	Производственные помещения и здания	0,15	0,33	0,23

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1666-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-01-2019-goda>

1.6. Анализ ликвидности объектов недвижимости

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

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, то есть время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

В связи с отсутствием в открытом доступе информации о конкретных сроках реализации различных активов единственным способом определения ликвидности имущества являются консультации с участниками рынка, т. е. с теми, кто непосредственно занимается реализацией рассматриваемых активов на рынке. Применительно к недвижимости – это риэлтерские компании.

При этом важно отметить, что в ряде случаев явно неликвидные активы – узкоспециализированное оборудование, вспомогательные производственные помещения и т. п. – могут приобретать ликвидность в составе имущественных комплексов либо их части. Такие активы можно назвать "условно ликвидными". Ликвидность таких объектов непосредственно связана с ликвидностью технологической группы или производственного комплекса, в состав которых они входят.

При выборе стоимости для целей оценки залогового имущества, относящегося к группе "Ликвидное", необходимо исходить из условия погашения текущей задолженности за счет средств, вырученных от продажи имущества. Этим целям в большей степени отвечает понятие стоимости в обмене.

При выборе стоимости для оценки залогового имущества, относящегося к группе "Условно ликвидное", необходимо исходить из условия возможности продажи имущества в составе имущественного или технологического комплекса (бизнес образующих активов) предприятия. Этим целям в большей степени отвечает понятие стоимости при текущем использовании.

Примечание. Деление оцениваемого имущества по критериям "Ликвидность" и "Значимость" основано на результатах анализа, выполненного с учетом консультирования с представителями предприятия. Указанное деление носит рекомендательный и уведомительный характер.

Срок экспозиции

В качестве показателей ликвидности для недвижимого имущества используют среднее время экспозиции в конкретном населенном пункте для объектов того же сегмента рынка, что и рассматриваемый, схожих по основным характеристикам. Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним. Такие сведения можно получить у риэлтерских агентств и из публикуемых аналитических обзоров.

В сложившихся социально-экономических условиях эксперты выделяют следующие градации ликвидности активов⁴:

- высокая ликвидность;
- средняя ликвидность;
- ликвидность ниже среднего;
- низкая ликвидность.

⁴ Решение Комитета по оценочной деятельности АБСЗ от 05.06.2015 "Рекомендации по оценке активов для целей залога в условиях кризиса".

Классификация объектов по степени ликвидности

Степень ликвидности	Описание градации	Вид актива	Ликвидационная скидка, рекомендуемый диапазон
Высокая	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется развитый рынок с большим количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества, с активным заключением сделок	Легковые транспортные средства	10-20%
		Грузовые транспортные средства	15-30%
		Квартиры	10-20%
		Бизнес-центры класса А, В, обеспеченные всеми необходимыми коммуникациями и неотделимым оборудованием, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более	20-30%
Средняя	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется рынок по реализации имущества, открытых источников информации о продаже и покупке аналогичного имущества, сделки имеют характер	Торговые центры, обеспеченные всеми необходимыми коммуникациями и неотделимым оборудованием, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более	20-30%
		Складские (логистические) комплексы класса А, В, расположенные на центральных магистралях, вдоль направления транспортных коридоров с хорошими подъездами, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более	25-30%
		Офисные помещения, торговые помещения и сферы услуг, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, с интенсивными людскими потоками, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более	20-30%
		Складские помещения, универсальные производственные помещения, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более	30-35%
		Универсальное оборудование	30-40%
		Самоходные машины и спецтехника	30-40%
Ниже средней	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть органичен в силу специализированности имущества, особенностей качества, назначения. Сделки на таком рынке имеют непостоянный и/или несистемный характер	Бизнес-центры не ниже класса В, находящиеся в городах с населением до 1 млн. жителей; Бизнес-центры, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями	30-40%
		Торговые центры, находящиеся в городах с населением до 1 млн. жителей; Торговые центры, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями	35-40%
		Складские (логистические) комплексы не ниже класса В, находящиеся в городах с населением до 1 млн. жителей; Складские комплексы, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями	30-40% 40-45%

Степень ликвидности	Описание градации	Вид актива	Ликвидационная скидка, рекомендуемый диапазон
		Офисные помещения, торговые помещения и сферы услуг, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, с интенсивными людскими потоками, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением до 1 млн. жителей;	30-40%
		Офисные помещения, торговые помещения и сферы услуг, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями	35-40%
		Складские помещения, универсальные производственные помещения, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением до 1 млн. жителей;	35-40%
		Складские помещения, универсальные производственные помещения, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями	40-45%
		Производственные помещения, производственные площадки, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями	40-45%
		Жилая загородная недвижимость	35-45%
		Частные дома (жилая недвижимость), расположенные в черте города	30-40%
		Квартиры, относящиеся к премиальному сегменту	30-40%
		Земельные участки свободные от застройки, предназначенные под жилое, общественно-деловое и производственно-складское назначение	30-45%
		Специализированное оборудование	40-50%
		Специализированные объекты недвижимости; инфраструктурные объекты недвижимости, не входящие в состав производственных площадок и имущественных комплексов	50-70%
Низкая	Имущество находится в неудовлетворительном состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен или носить закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или непостоянный, несистемный характер	Объекты недвижимости, инженерно не обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями и неотделимым оборудованием	50-70%
		Земельные участки сельскохозяйственного назначения	50-70%
		Узкоспециализированное оборудование, изготовленное по индивидуальному заказу под конкретное предприятие	60-90%
		Универсальное или специализированное оборудование, хронологический возраст которого приближается к сроку его экономической жизни	60-90%

Источник информации: Методические рекомендации комитета по оценочной деятельности Ассоциации Банков Северо-Запада по оценке ликвидационной стоимости и дополнительных затрат по реализации предметов залога", Утвержденного на заседании КОД АБСЗ 05 июля 2016 года (версия 2 утверждена на заседании КОД АБСЗ 23 декабря 2016 года. Итоги опроса о величине ликвидационных скидки подведены на 30.03.2018г.

Согласно приведенной выше классификации оцениваемый объект характеризуется средней ликвидностью, что предопределено физическими характеристиками объекта, его назначением и местоположением.

В качестве показателей ликвидности для недвижимого имущества используют среднее время экспозиции в конкретном населенном пункте для объектов того же сегмента рынка, что и рассматриваемый, схожим по основным характеристикам.

По данным информационного портала <https://statrielt.ru/>, срок экспозиции для административных (офисных) помещений и зданий составляет от 2 до 9 мес.

Табл. 1.12

Показатели срока экспозиции

Наименование объекта	Срок экспозиции, мес.		
	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
Административные (офисные) помещения и здания	2	9	5

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1681-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2019-goda>

Табл. 1.13

Показатели ликвидности

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1–2	3–9	10–18

Источник информации: Методические рекомендации АРБ "Оценка имущественных активов для целей залога", пункт. 3.3, Положение Банка России от 28 июня 2017 г. № 590-П "О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности"

К факторам, влияющим на ликвидность, являются:

- эластичность спроса на данный вид имущества – при отсутствии дефицита и достаточно большом предложении недвижимого имущества на рынке относительно небольшое снижение цены приведет к увеличению количества желающих приобрести недвижимое имущество;
- состояние имущества (в большей степени относится к оборудованию) – как правило, старое и изношенное оборудование в меньшей степени ликвидно, нежели относительно новое, не требующее больших затрат на восстановление;
- соответствие современным технологиям;
- масштабность – характеризуется снижением ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений;
- количество – достаточно часто ликвидное в небольших количествах имущество теряет ликвидность, когда объем залоговой массы превышает емкость рынка;
- местоположение – если имущество, пользующееся спросом на рынке, находится в таком месте, что его перемещение невозможно либо сопряжено с большими издержками, ликвидность такого имущества будет весьма низкой либо отсутствовать вообще.
- Учитывая привлекательное местоположением объектов недвижимости, размер объекта, ликвидность находится на среднем уровне. Исходя из принципа осторожности и целей оценки ликвидность принята на уровне 9 мес.

1.7. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений

В ходе анализа рынка Оценщиком были проанализированы текущие предложения по ценам предложений и аренде коммерческой недвижимости в непосредственной близости от объектов недвижимости. Также в ходе анализа предложений, было выявлено, что стоимость помещений,

расположенных в цокольном этаже значительно меньше стоимости помещений расположенных на 1 этажах.

Анализ показал, что цены предложений объектов офисного назначения в месте расположения объектов недвижимости находятся в диапазоне от 78 600 до 140 000 руб./кв.м с НДС для зданий в ВАО, от 73 000 до 116 000 руб./кв.м с НДС для подвальных помещений в ЦАО.

Анализ показал, что арендные ставки объектов офисного назначения в месте расположения объектов недвижимости находятся в диапазоне от 12 000 до 15 000 руб./кв.м/в год с НДС для зданий в ВАО, от 7 800 до 12 200 руб./кв.м/в год с НДС для подвальных помещений в ЦАО.

Выборка по аренде и продаже помещений офисного назначения представлена в таблицах ниже.

Табл. 1.14

Анализ фактических данных о ценах предложений по продаже офисных объектов ВАО

Группы элементов сравнения	Параметр	Предложения					
		1	2	3	4	5	6
Передаваемые имущественные права	Передаваемые права на улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Передаваемые права на земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Характеристики месторасположения объекта	Местоположение	ТТК-МКАД	ТТК-МКАД	ТТК-МКАД	ТТК-МКАД	ТТК-МКАД	ТТК-МКАД
	Округ, район	ВАО, Измайлово	ВАО, Соколиная гора	ВАО, Соколиная гора	ВАО, Сокольники	ВАО, Вешняки	ВАО, Перово
	Адрес расположения	г. Москва, 5-я Парковая ул., 46	г. Москва, Электродный проезд, 8	г. Москва, Ткацкая ул., 17	г. Москва, Колодезный пер., 3С25	г. Москва, аллея Жемчуговой, 1А	г. Москва, ш. Энтузиастов, 50А
	Станция метро	Первомайская	Шоссе Энтузиастов	Семеновская	Преображенская площадь	Новогиреево	Шоссе Энтузиастов
	Удаленность метро	от 10 до 14 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 15 до 19 мин. пешком	до 5 мин. пешком
	Типичное использование окружающей застройки	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения
	Линия застройки	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	2 линия
	Тип недвижимости	встроенное помещение	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
	Общая площадь объекта, кв. м	1 128,00	1 627,10	1 217,00	5 090,00	2 200,00	1 263,50
	Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	Хорошее
Физические характеристики	Состояние отделки	Простая отделка	Стандарт/улучшенная	Стандарт/улучшенная	Простая отделка	Простая отделка	Стандарт/улучшенная
	Наличие/отсутствие паркинга	Наземный	Наземный	Наземный	Наземный	Наземный	Наземный
	Этажность	2 этажа пристройка	+4+подвал	2 этажа + цоколь	4 этажа	2 этажа+ подвал	3 этажа
	подвал		325			813,9	
	цоколь			400,00			
	1 этаж	628	325,4	417,0	1272,5	666,4	420
	2 этаж	500	325,4	400,0	1272,5	629,8	423,5

Группы элементов сравнения	Параметр	Предложения					
		1	2	3	4	5	6
	3 и выше этаж		651,3		2545	89,9	420
	Коммуникации	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные
Экономические характеристики	Назначение объекта	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Стоимостные характеристики	Цена предложения (с НДС), руб.	150 000 000	228 000 000	147 500 000	400 000 000	250 000 000	151 620 000
	учет НДС	с НДС	с НДС	с НДС	с НДС	с НДС	с НДС
	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м	132 979	140 127	121 200	78 585	113 636	120 000
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	https://www.cian.ru/sale/commercial/201634824/	https://www.cian.ru/sale/commercial/189131401/	https://www.cian.ru/sale/commercial/159784322/	https://www.cian.ru/sale/commercial/203029969/	https://www.cian.ru/sale/commercial/1/202326788/	https://www.cian.ru/sale/commercial/203030436/
	Телефон	7 916 654-50-64, +7 499 653-55-88	7 916 033-45-03, +7 903 755-74-85	7 903 596-11-82	7 926 917-76-27	7-966-019-26-44	7-925-828-42-98

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Табл. 1.15

Анализ фактических данных о ценах предложений по продаже подвальных помещений ЦАО

Группы элементов сравнения	Параметр	Предложения			
		1	2	3	
Передаваемые имущественные права	Передаваемые имущественные права на улучшения	на Право собственности	Право собственности	Право собственности	
	Передаваемые имущественные права на земельный участок	на Аренда	Аренда	Аренда	
Характеристики месторасположения объекта	Местоположение	район Садового кольца	район Садового кольца	район Садового кольца	
	Округ, район	ЦАО, Тверской	ЦАО, Тверской	ЦАО, Тверской	
	Адрес расположения	г. Москва, 2-й Волконский пер., д. 12	г. Москва, 3-я Тверская-Ямская ул., 21/23	г. Москва, Оружейный пер., 13С2	
	Станция метро	Цветной бульвар	Маяковская	Маяковская	
	Удаленность от метро	от 5 до 9 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	
	Типичное использование окружающей застройки	Объекты жилого и коммерческого назначения	и Объекты жилого и коммерческого назначения	и Объекты жилого и коммерческого назначения	
	Линия застройки	1 линия	1 линия	2 линия	
Физические характеристики	Тип недвижимости	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	
	Общая площадь объекта, кв. м	130,00	230,00	470,00	
	Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	
	Состояние отделки	Стандарт/улучшенная	Стандарт/улучшенная	Стандарт/улучшенная	
	Наличие/отсутствие паркинга	Наземный	Наземный	Наземный	
	Этажность	подвал	цоколь	подвал	
	Наличие отдельного входа	отдельный	отдельный	отдельный со двора	
	Коммуникации	Центральные	Центральные	Центральные	
	Экономические	Назначение объекта	Офис	Офис	Офис

Группы элементов сравнения	Параметр	Предложения		
		1	2	3
характеристики				
Стоимостные характеристики	Цена предложения (с НДС), руб.	15 100 000	23 000 000	34 500 000
	учет НДС	с НДС	с НДС	с НДС
	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м	116 154	100 000	73 404
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	https://www.cian.ru/sale/commercial/165769035/	https://www.cian.ru/sale/commercial/173929324/	https://www.cian.ru/sale/commercial/199999236/
	Телефон	7 499 229-12-09	7 985 835-44-15	7 905 578-32-36, +7 968 617-25-16

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Табл. 1.16

Анализ фактических данных о ценах предложений по аренде офисных объектов ВАО

Группы элементов сравнения	Параметр	Предложения			
		1	2	3	4
Передаваемые имущественные права	Передаваемые имущественные права на улучшения	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
	Местоположение	ТТК-МКАД	ТТК-МКАД	ТТК-МКАД	ТТК-МКАД
Характеристики месторасположения объекта	Округ, район	ВАО, Соколиная гора	ВАО, Лефортово	ВАО, Измайлово	Северное ВАО, Лефортово
	Адрес расположения	г. Москва, Семеновский Вал, 4	ул. г. Москва, Боровая 18С1	г. Москва, Щелковский проезд, 9	г. Москва, Гольяновский проезд, ЗАС1
	Станция метро	Семеновская	Электrozаводская	Щелковская	Электrozаводская
	Удаленность от метро	от 5 до 9 мин. пешком	от 15 до 19 мин. пешком	от 15 до 19 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком
	Типичное использование окружающей застройки	1 линия	1 линия	1 линия	2 линия
	Линия застройки	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения
	Тип недвижимости	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	Встроенное помещение
	Общая площадь объекта, кв. м	1084	1300	2335,6	1000
	Состояние отделки	Стандарт/Улучшенная	Стандарт/Улучшенная	Простая отделка	Хорошее
	Этажность	3 этажа	3 этажа	3 этажа+подвал	5 этажей
Физические характеристики	подвал			566	н/д
	цоколь				
	1 этаж	361	433	566	н/д
	2 этаж	361	433	602	н/д
	3 и выше этаж	361	433	602	
	Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Н/д
	Наличие/отсутствие парковки	Наземная	Наземная	Наземная	Наземная
Коммуникации	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные	
Экономические	Назначение объекта	Офис	Офис	Офис	Офис

Группы элементов сравнения	элементов	Параметр	Предложения				
			1	2	3	4	
характеристики	Структура ставки	арендной	С эксплуатационных расходов, коммунальные платежи оплачиваются отдельно	С учетом эксплуатационных расходов, коммунальные платежи оплачиваются отдельно	С учетом эксплуатационных расходов, коммунальные платежи оплачиваются отдельно	С учетом эксплуатационных расходов, коммунальных расходов	
			Ставка аренды объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м в год	14 400	15 000	12 000	12 500
			Ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м в год	12 000	12 500	10 000	10 417
			Ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м в год, с учетом эксплуатационных и коммунальных платежей	12 000	12 500	10 000	10 417
Стоимостные характеристики	Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	https://www.cian.ru/rent/commercial/203023348/	https://www.cian.ru/rent/commercial/203008697/	https://www.cian.ru/rent/commercial/200037624/	https://www.cian.ru/rent/commercial/191195887/	
			Контактные данные	7 495 369-67-52	7 495 768-47-44, +7 495 768-37-33	7 965 246-02-64	7 903 626-89-87

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Табл. 1.17

Анализ фактических данных о ценах предложений по аренде подвальных помещений ЦАО

Группы элементов сравнения	Параметр	Предложения					
		1	2	3	4	5	
Передаваемые имущественные права	Передаваемые имущественные права на улучшения	права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
	Местоположение	район Садового кольца	район Садового кольца	СК-ТТК	район Садового кольца	район Садового кольца	район Садового кольца
Характеристик и месторасположения объекта	Округ, район	ЦАО, Тверской	ЦАО, Мещанский	СВАО, Роцца	Марьино	ЦАО, Тверской	ЦАО, Пресненский
	Адрес расположения	г. Москва, Самотечный 17А	1-й г. Мещанская 1/17С2	Москва, г. ул., Октябрьская 4к2	Москва, ул., Каретная ул., 18	г. Москва, Садовая-г. ул., 18	Москва, ул. Гашека, 12С8
	Станция метро	Достоевская	Сухаревская	Достоевская	Маяковская	Маяковская	Маяковская
	Удаленность от метро пешком	от 5 до 9 мин.	от 5 до 9 мин.	от 5 до 9 мин.	от 15 до 19 мин.	от 15 до 19 мин.	до 5 мин. пешком
	Типичное использование окружающей застройки	1 линия	1 линия	1 линия	2 линия	2 линия	2 линия
	Линия застройки	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения
	Тип недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Физические характеристики	Общая площадь объекта, кв. м	108	208	110,8	115,8	82	
	Состояние отделки	Требуется ремонт	Простая отделка	Требуется ремонт	Требуется ремонт	Требуется ремонт	Требуется ремонт
	Этажность	подвал	цоколь	цоколь	подвал	подвал	подвал
	Тип входа	Отдельный со двора	Отдельный со двора	Отдельный	Отдельный со двора	Отдельный со двора	Отдельный со двора
	Наличие/отсутствие	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная

Группы элементов сравнения	Параметр	Предложения				
		1	2	3	4	5
	парковки					
	Коммуникации	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные
	Назначение объекта	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Экономические характеристики	Структура ставки	С учетом арендной эксплуатационных и коммунальных расходов	С учетом эксплуатационных расходов, коммунальные платежи оплачиваются отдельно	С учетом эксплуатационных и коммунальных расходов	С учетом эксплуатационных расходов, коммунальные платежи оплачиваются отдельно	С учетом эксплуатационных расходов, коммунальные платежи оплачиваются отдельно
	Ставка аренды объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м в год	8 400	12 228	8 500	7 800	12 000
	Ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м в год	7 000	10 190	7 083	6 500	10 000
Стоимостные характеристики	Ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м в год, с учетом эксплуатационных и без учета коммунальных платежей	6 440	10 190	6 517	6 500	9 550
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	https://www.cian.ru/r ent/commercial/201137430/	https://www.cian.ru/r ent/commercial/201407922/	https://www.cian.ru/r ent/commercial/192962787/	https://www.cian.ru/r ent/commercial/177730207/	https://www.cian.ru/r ent/commercial/183754568/
	Контактные данные	7 926 918-09-75	7 963 785-75-62	7 915 344-76-82, +7 495 933-71-30	7 903 244-44-09	7 903 755-44-89

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

1.8. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цены

Ценообразующие факторы – это факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов.

Передаваемые имущественные права

Передаваемые права — стоимость объектов существенно различается в зависимости от того, какое право приобретает покупатель в результате сделки: собственность или право аренды (долгосрочной или краткосрочной).

Уторговывание

Цена предложения обычно превышает цену продажи, такова тенденция на рынке коммерческой недвижимости. Согласно справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга СРД-23, ноябрь 2018 (М.: ООО "Научно-практический центр профессиональной Оценки"), корректировка на уторговывание для офисной недвижимости в г. Москва, составляет 11,0% (продажа) и 7,0% для арендных ставок.

Анализ характеристик местоположения

Линия застройки

Расположение объекта на первой линии магистральной улицы является несомненным преимуществом, поскольку такие объекты имеют большую коммерческую привлекательность.

Однако необходимо также учитывать тип улицы, на которой расположены объекты. По данным профессиональных участников рынка стоимость объекта, расположенного на первой линии второстепенной или тупиковой улицы, не имеет существенного отличия от стоимости объекта расположенного на второй линии.

Типичное использование окружающей застройки

В процессе проведенного мониторинга рынка коммерческой недвижимости было выявлено, что ближайшее окружение может существенно влиять на стоимость. Так, цена единицы площади объекта, расположенного в деловом районе, выше чем у объекта, расположенного в промышленном квартале.

Анализ физических характеристик объекта

Тип недвижимости

Как правило, отдельно стоящие здания стоят дороже, чем встроенно-пристроенные помещения. Это связано с тем, что отдельно стоящие здания имеют собственный земельный участок, который возможно использовать под организованные парковочные места.

Общая площадь

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для помещений, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь. Корректировка на общую площадь была рассчитана для объектов офисно - торгового назначения.

Наличие отдельного входа

Наличие и количество отдельных входов (с улицы) для встроенных помещений оказывают значительное влияние на величину арендной платы объекта. Данный параметр важен для помещений, расположенных на первых этажах жилых или административных зданий.

Этаж

На основании анализа рынка торговых объектов было выяснено, что этаж расположения не оказывает существенного влияния на рыночную стоимость и величину арендной ставки помещений торгового назначения за исключением помещений, расположенных в подвале. Как правило, помещения, расположенные в подвале, имеют физические характеристики, не позволяющие использовать данные объекты по назначению (высота потолка, отсутствие окон и прочее). Подвал преимущественно используется как техническое помещение для размещения коммуникаций.

Состояние отделки помещений, качество отделки помещения

На величину стоимости объекта недвижимого имущества оказывает влияние состояние отделки и ее качество. Так величина стоимости объектов с улучшенной отделкой в хорошем состоянии выше стоимости объектов без отделки.

Состояние здания

Как правило, новые здания и здания в хорошем состоянии имеют более высокую стоимость, чем здания в удовлетворительном состоянии. Новые здания и здания в хорошем состоянии не требуют дополнительных капиталовложений для проведения ремонтных работ.

Анализ экономических характеристик объекта

Назначение объекта

Стоимость коммерческих объектов различна в зависимости от назначения. Торговые объекты стоят дороже офисных и складских, в то время как объекты свободного назначения стоят дешевле офисных.

Основные выводы

- Скидка на уторгование цен предложений для торговой недвижимости в г. Москва составляет -11,0%, арендных ставок - 7,0%.
- Операционные расходы при эксплуатации офисной недвижимости составляют 29% от суммы арендного платежа.

1.9. Анализ наиболее эффективного использования оцениваемого объекта

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости (п. 12 ФСО № 7).

Согласно п. 10 ФСО № 1, при определении наиболее эффективного использования оцениваемого объекта определяется использование оцениваемого объекта, при котором его стоимость будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости оцениваемого объекта) и финансово оправдано (п. 13 ФСО № 7).

При определении стоимости наиболее эффективного использования объекта недвижимости выделяются четыре основных критерия анализа.

Юридическая разрешенность, допустимость с точки зрения действующего законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.

Физическая возможность (осуществимость) – возможность возведения зданий с целью их наиболее эффективного использования на рассматриваемом земельном участке.

Финансовая оправданность (выгодность) – рассмотрение тех разрешенных законом и физически осуществимых вариантов использования, которые будут приносить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность (эффективность) – кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа:

- I этап – анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного (незастроенного);
- II этап – анализ наиболее эффективного использования этого же участка, но с существующими улучшениями.

1 ЭТАП. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного

Нежилое подвальное помещение на 1-ом Волконском переулке

Доля земли под оцениваемым помещением не выделена, анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного не производится.

Совокупность помещений по ул. Ткацкая, д.46.

Оцениваемый земельный участок находится у ООО "Стэнд Би" в аренде. Согласно Выписке из ЕГРН, разрешенное использование земельного участка – "эксплуатация здания института". По Генплану - "Для объектов общественно-делового значения". Фактически объект используется как офисное здание. У Оценщика отсутствуют основания для утверждения возможности изменения разрешенного использования оцениваемого объекта. Таким образом, наиболее эффективным использованием земельного участка является его текущее использование - для объектов общественно-делового значения.

2 ЭТАП. Анализ наиболее эффективного использования для земельного участка с существующими улучшениями

Нежилое подвальное помещение на 1-ом Волконском переулке

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями, с учетом ограничений, накладываемых российским законодательством в отношении участка как условно свободного, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объекта:

- снос строений;
- использование объекта в текущем состоянии;
- реконструкция или обновление.

На основании данных фотофиксации, предоставленных Заказчиком, документов на объекты, оценка производится, исходя из того, что в помещении требуется ремонт. Поэтому пользователь объекта может изменить использование. При этом помещение относится к помещениям свободного назначения (ПСН). Снос объекта нереализуем, так как оценивается подвальное помещение.

Совокупность помещений по ул. Ткацкая, д.46.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями, с учетом ограничений, накладываемых российским законодательством в отношении участка как условно свободного, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объекта:

- снос строений;
- использование объекта в текущем состоянии;
- реконструкция или обновление.

На основании данных фотофиксации, документов на объект, было сделано заключение об удовлетворительном состоянии здания. В данном случае, снос или обновление оцениваемого здания не является финансово целесообразными, поскольку рассматриваемый объект эксплуатируется и способен приносить доход.

Таким образом, наиболее эффективным использованием здания является его текущее использование в качестве офисного объекта.

1.10. Описание процесса оценки недвижимого имущества в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

Обоснование применяемых подходов

Объекты недвижимости являются типовыми неспециализированными объектами недвижимости, для которых в г. Москве имеется рынок продажи и аренды. Поэтому применялись доходный и сравнительный подходы.

1.11. Определение стоимости нежилых помещений сравнительным подходом

Обоснование выбора сравнительного подхода и метода расчета

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

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

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке оцениваемого объекта.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости оцениваемого объекта. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Учитывая достаточное количество доступной рыночной информации, при определении рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода Оценщик использовал метод сравнительного анализа продаж (предложений) с применением количественных корректировок.

Последовательность определения стоимости в рамках сравнительного подхода

В рамках сравнительного подхода методом сравнительного анализа продаж, расчет стоимости выполняется по следующему алгоритму:

- Выбирается единица сравнения и проводится сравнительный анализ оцениваемого объекта и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
- Подбор объектов-аналогов для проведения расчетов, а так же обоснование использования в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов.

- Корректируется значение единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик оцениваемого объекта и объекта-аналога по каждому элементу сравнения.
- Согласовываются результаты скорректированных значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Определяется рыночная стоимость оцениваемого объекта в рамках метода сравнительного анализа продаж.
- При реализации данного метода используют процентные и стоимостные корректировки⁵.

Процентные (относительные) корректировки вносятся путем умножения цены продажи (предложения) объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Стоимостные (абсолютные) поправки изменяют цену проданного (предлагаемого к продаже) объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная – если хуже.

Вносимые корректировки учитывают принцип вклада. *Принцип вклада устанавливает соотношение между затратами и стоимостью. В соответствии с принципом вклада затраты, направленные на создание дополнительных элементов улучшений, не всегда равны вкладу этих элементов в рыночную стоимость. Возможны три варианта соотношения затрат: затраты меньше вклада, затраты равны вкладу и затраты больше вклада.*

Итоговые значения скорректированных цен продаж сравнимых объектов могут не совпадать. В связи с этим выбор значения скорректированной цены продажи в качестве базиса для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости основан на выборе итоговой скорректированной цены продажи сравнимого объекта (либо объектов), по которому абсолютное итоговое значение корректировок минимально или число корректировок минимально.

Обоснование выбора единицы сравнения

Учитывая специфику оцениваемого объекта, а также доступность информации для определения стоимости оцениваемого объекта методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв. м общей площади объектов-аналогов и оцениваемого объекта. Согласно сложившейся практике, на рынке коммерческой недвижимости измерение стоимости зданий и помещений, предлагаемых к продаже, производится в рублях за 1 кв. м, в связи с чем, Оценщик отказывается от применения других единиц сравнения.

Обоснование выбора элементов сравнения

1.11.1. Обоснование выбора объектов-аналогов

Правила отбора аналогов для проведения расчета

Принимая во внимание характеристики Объектов недвижимости, а также данные, представленные в анализе рынка недвижимости, Оценщик использовал следующие критерии выбора аналогов

⁵ "Экономика недвижимости": Учебное пособие – Владим. гос. ун-т; Сост.: Д. В. Виноградов, Владимир, 2007.

для совокупности помещений по ул. Ткацкая, д.46:

- местоположение - г. Москва, Восточный административный округ;
- типичное использование окружающей застройки - объекты коммерческого и жилого назначения;
- тип объекта - ОСЗ, встроенные помещения;
- назначение объекта - офис;
- площадь объекта - от 1 000 кв.м.

для нежилого подвального помещения на 1-ом Волконском переулке:

- местоположение - г. Москва, район Садового кольца;
- типичное использование окружающей застройки - объекты коммерческого и жилого назначения;
- тип объекта - встроенные подвальные помещения;
- назначение объекта - ПСН;
- площадь объекта - до 1 000 кв.м.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Согласно п. 22в ФСО № 7 при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их подбора для проведения расчетов. А также использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано.

В ходе поиска аналогов Оценщиком анализировались источники информации, перечисленные далее в таблице, а также выявленные Оценщиком предложения, указанные в разделе 1.7 настоящего отчета.

Табл. 1.18

Перечень источников информации

Печатные издания	Интернет-источники
"Недвижимость и цены"	http://www.avito.ru
"Из рук в руки" и др.	http://www.cian.ru

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Подбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик с характеристиками объектов недвижимости. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка коммерческой недвижимости, что и оцениваемые объекты недвижимости, их характеристики наиболее близки к характеристикам объектов недвижимости.

В расчетах оценщиком использовалась только часть доступных оценщику объектов-аналогов, представленных в открытых источниках информации т.к. рассматриваемые объекты-аналоги менее сопоставимы по ценообразующим параметрам с объектом оценки и их использование привело бы к значительной погрешности при расчете в рамках сравнительного подхода из-за применения значительных стоимостных корректировок.

Информация по объектам-аналогам была уточнена в ходе интервью с представителями агентств недвижимости, собственниками объектов и их представителями. Необходимо отметить, что в случае расхождения каких-либо характеристик объектов, указанных в исходных объявлениях, с данными, полученными в результате интервью, в расчетах использовались

уточненные данные, актуальные на дату оценки. Проверенные и уточненные сведения по аналогам с указанием источников их получения представлены в таблице далее.

Репрезентативная выборка объектов-аналогов (офисное назначение) ВАО

Группы элементов сравнения	Параметр	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			1	2	3
Передаваемые имущественные права	Передаваемые имущественные права на улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Передаваемые имущественные права на земельный участок	Право аренды	Аренда	Аренда	Право собственности
Условия финансирования предполагаемой сделки	состоявшейся или состоявшейся	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие предложения от цены сделки	цены от цены Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Февраль 2019	Февраль 2019	Февраль 2019	Февраль 2019
	Местоположение	ТТК-МКАД	ТТК-МКАД	ТТК-МКАД	ТТК-МКАД
	Округ, район	ВАО, Соколиная гора	ВАО, Измайлово	ВАО, Соколиная гора	ВАО, Перово
Характеристики месторасположения объекта	Адрес расположения	г. Москва, ул. Ткацкая, д. 46	г. Москва, Парковая ул., 46	5-я г. Москва, Ткацкая ул., 17	г. Москва, Энтузиастов, 50А ш.
	Станция метро	Измайлово	Первомайская	Семеновская	Шоссе Энтузиастов
	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	до 5 мин. пешком
	Типичное использование окружающей застройки	Объекты жилого коммерческого назначения	и Объекты жилого коммерческого назначения	и Объекты жилого коммерческого назначения	и Объекты жилого коммерческого назначения
	Линия застройки	1 линия	1 линия	1 линия	2 линия
	Тип недвижимости	ОСЗ	встроенное помещение	ОСЗ	ОСЗ
	Класс здания	С	С	В	С
	Общая площадь объекта, кв. м	2 674,60	1 128,00	1 217,00	1 263,50
	Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	Хорошее
	Состояние отделки	Простая отделка	Простая отделка	Стандарт/улучшенная	Стандарт/улучшенная
Физические характеристики	Наличие/отсутствие паркинга	Наземный паркинг	Наземный	Наземный	Наземный
	Этажность	5+подвал	2 этажа + пристройка	2 этажа + цоколь	3 этажа
	подвал	306,2	0,0	0,0	0,0
	цоколь		0,0	400,0	0,0
	1 этаж	508,4	628,0	417,0	420,0
	2 этаж	503,7	500,0	400,0	423,5
	3 и выше этаж	1 356	0,0	0,0	420,0
	Коммуникации	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные
Экономические характеристики	Назначение объекта	Офис, ПСН	Офис	Офис	Офис
Стоимостные характеристики	Цена предложения (с НДС), руб.	-	150 000 000,00	147 500 000,00	151 620 000,00
	учет НДС	-	с НДС	с НДС	с НДС

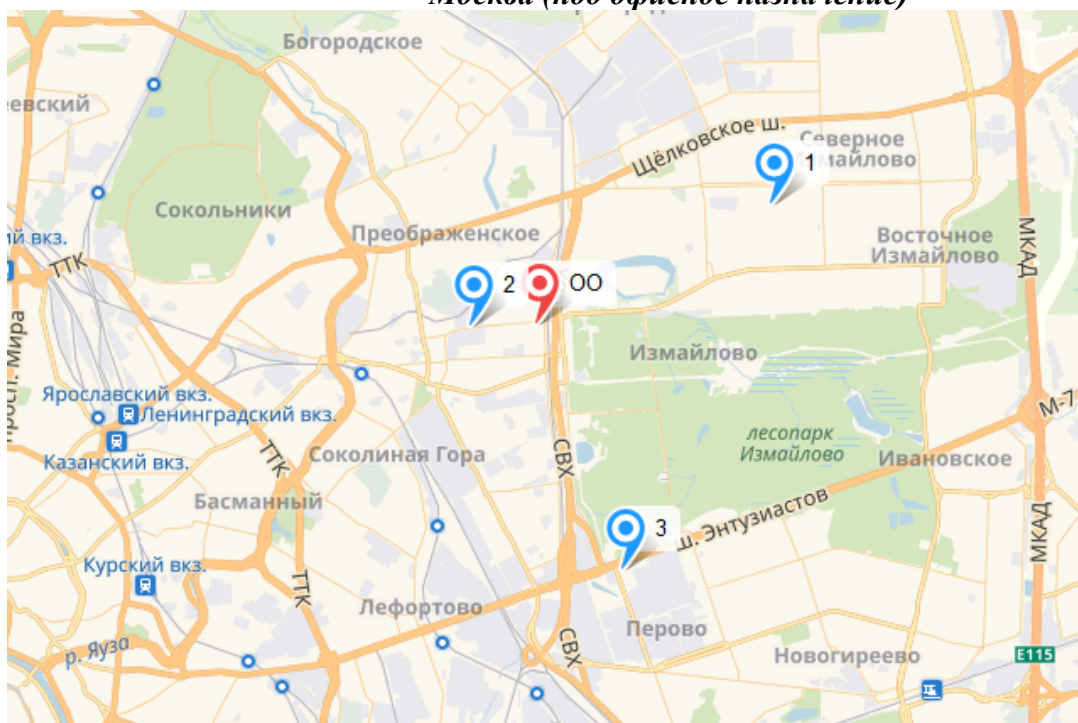
Группы элементов сравнения	Параметр	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			1	2	3
	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м	-	132 979	121 199,67	120 000,00
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	https://www.cian.ru/sale/commercial/201634824/	https://www.cian.ru/sale/commercial/159784322/	https://www.cian.ru/sale/commercial/203030436/
	Телефон	-	7 916 654-50-64, +7 499 653-55-88	7 903 596-11-82	7-925-828-42-98

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Оценщиком был проведен анализ предложений по продаже офисной недвижимости в г. Москва (см. раздел 1.7), в ходе которого, было выявлено 3 объекта-аналога сопоставимого назначения и месторасположения с объектом оценки.

Рисунок 1.15

Месторасположение объекта недвижимого имущества и объектов-аналогов на карте г. Москва (под офисное назначение)



Источник информации: <http://maps.yandex.ru/>

Табл. 1.20

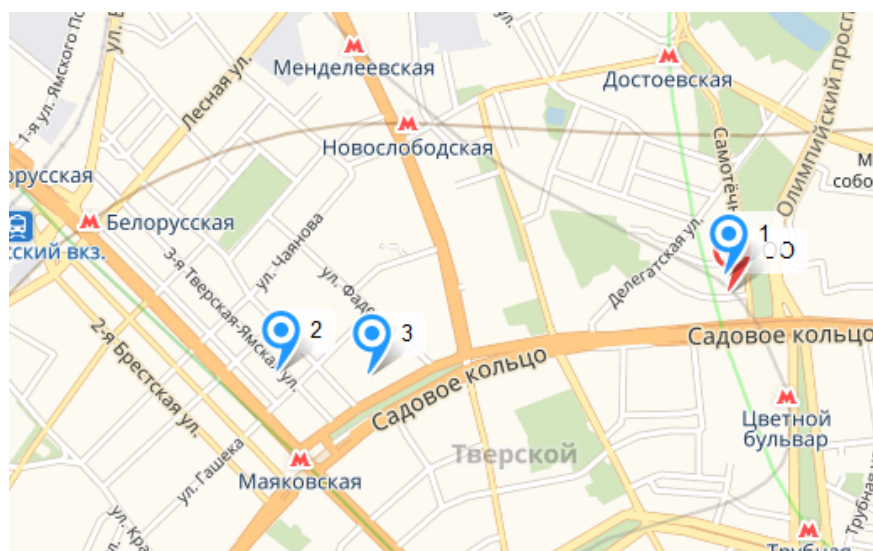
Репрезентативная выборка объектов-аналогов (подвальное помещение) ЦАО

Группы элементов сравнения	Параметр	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			1	2	3
Передаваемые имущественные права	Передаваемые имущественные права на улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Передаваемые имущественные права на земельный участок	Право аренды	Аренда	Аренда	Аренда
Условия финансирования предполагаемой сделки	состоявшейся или Типичные для данного сегмента рынка	или Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени	Февраль 2019	Февраль 2019	Февраль 2019	Февраль 2019

Группы элементов сравнения	Параметр	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			1	2	3
	(дата предложения, сделки)				
	Местоположение	район Садового кольца	район Садового кольца	район Садового кольца	район Садового кольца
	Округ, район	ЦАО, Тверской	ЦАО, Тверской	ЦАО, Тверской	ЦАО, Тверской
	Адрес расположения	г. Москва, 1-й г. Волконский пер., д. 15	г. Москва, 1-й г. Волконский пер., д. 12	г. Москва, 2-й г. Тверская-Ямская ул., 21/23	3-я г. Москва, Оружейный пер., 13С2
Характеристики месторасположения объекта	Станция метро	Цветной бульвар	Цветной бульвар	Маяковская	Маяковская
	Удаленность от метро	от 5 до 9 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком
	Типичное использование окружающей застройки	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения
	Линия застройки	1 линия	1 линия	1 линия	2 линия
	Тип недвижимости	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
	Общая площадь объекта, кв. м	254,60	130,00	230,00	470,00
	Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Физические характеристики	Состояние отделки	Требуется ремонт	Стандарт/улучшенная	Стандарт/улучшенная	Стандарт/улучшенная
	Наличие/отсутствие паркинга	Стихийная	Наземный	Наземный	Наземный
	Этажность	подвал	подвал	цоколь	подвал
	Наличие отдельного входа	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный со двора
	Коммуникации	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные
Экономические характеристики	Назначение объекта	Офис, ПСН	Офис	Офис	Офис
Стоимостные характеристики	Цена предложения (с НДС), руб.	-	15 100 000,00	23 000 000,00	34 500 000,00
	учет НДС	-	с НДС	с НДС	с НДС
	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м	-	116 154	100 000,00	73 404,26
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	https://www.cian.ru/sale/commercial/165769035/	https://www.cian.ru/sale/commercial/173929324/	https://www.cian.ru/sale/commercial/199999236/
	Телефон	-	7 499 229-12-09	7 985 835-44-15	7 905 578-32-36, +7 968 617-25-16

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Месторасположение объекта недвижимого имущества и объектов-аналогов на карте г. Москва (подвальное помещение)



1.11.2. Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода

Согласно п. 14 ФСО № 1, в рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

В соответствии с п. 22д ФСО № 7, в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться:

- качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы),
- количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы),
- сочетания количественных и качественных методов.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объектов недвижимости. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Учитывая достаточное количество доступной рыночной информации, при определении рыночной стоимости объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода Оценщик

использовал метод сравнительного анализа продаж (предложений) с применением количественных корректировок.

Метод количественных корректировок

В рамках сравнительного подхода методом сравнительного анализа продаж, расчет стоимости выполняется по следующему алгоритму:

- Выбирается единица сравнения и проводится сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
- Корректируется значение единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по каждому элементу сравнения.
- Согласовываются результаты скорректированных значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Определяется рыночная стоимость объекта оценки в рамках метода сравнительного анализа продаж.
- При реализации данного метода используют процентные и стоимостные корректировки⁶.

Процентные (относительные) корректировки вносятся путем умножения цены продажи (предложения) объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Стоимостные (абсолютные) поправки изменяют цену проданного (предлагаемого к продаже) объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная – если хуже.

Вносимые корректировки учитывают принцип вклада. Принцип вклада устанавливает соотношение между затратами и стоимостью. В соответствии с принципом вклада затраты, направленные на создание дополнительных элементов улучшений, не всегда равны вкладу этих элементов в рыночную стоимость. Возможны три варианта соотношения затрат: затраты меньше вклада, затраты равны вкладу и затраты больше вклада.

Итоговые значения скорректированных цен продаж сравнимых объектов могут не совпадать. В связи с этим выбор значения скорректированной цены продажи в качестве базиса для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости основан на выборе итоговой скорректированной цены продажи сравнимого объекта (либо объектов), по которому абсолютное итоговое значение корректировок минимально или число корректировок минимально.

1.11.3. Обоснование выбора элементов сравнения для офисной недвижимости

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

При сопоставлении цен предложений использовались следующие элементы сравнения:

⁶ "Экономика недвижимости": Учебное пособие – Владим. гос. ун-т; Сост.: Д. В. Виноградов, Владимир, 2007.

Элементы сравнения в рамках сравнительного подхода

Группы элементов сравнения	Параметр
Передаваемые имущественные права	Передаваемые имущественные права на улучшения
	Передаваемые имущественные права на земельный участок
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)
	Местоположение
Характеристики месторасположения объекта	Район
	Адрес расположения
	Удаленность от метро
	Типичное использование окружающей застройки
	Линия застройки
	Удаленность от остановки общественного транспорта
	Тип недвижимости
	Класс здания
	Общая площадь объекта, кв. м
	Физическое состояние здания
Физические характеристики	Состояние отделки
	Наличие/отсутствие паркинга
	Этаж расположения
	Коммуникации
	Назначение объекта

Экономические характеристики

Назначение объекта

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Ниже приводятся анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения.

Проведенный анализ показал, что по некоторым элементам сравнения объект оценки сопоставим с объектами-аналогами, следовательно, корректировки по данным элементам сравнения равны 0 %.

Элементы сравнения, по которым отсутствуют различия между оцениваемым объектом оценки и объектами-аналогами, либо не выявлено влияние данного фактора в существующей выборке

Группы элементов сравнения	Параметр
Передаваемые имущественные права	Передаваемые имущественные права на улучшения
	Передаваемые имущественные права на земельный участок
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)
	Местоположение
Характеристики месторасположения объекта	Округ, район
	Адрес расположения
	Типичное использование окружающей застройки
	Удаленность от остановки общественного транспорта
Физические характеристики	Физическое состояние здания
	Наличие/отсутствие паркинга
	Коммуникации

Группы элементов сравнения	Параметр
Экономические характеристики	Назначение объекта
	Класс здания

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

В таблице ниже представлен перечень элементов сравнения, по которым имеются различия между объектом недвижимого имущества и объектами-аналогами.

Табл. 1.23

Элементы сравнения, по которым вносятся корректировки на различия между объектом оценки и объектами-аналогами

Группы элементов сравнения	Параметр
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки
Характеристики месторасположения объекта	Линия застройки
	Удаленность от метро
	Общая площадь
Физические характеристики	Состояние отделки
	Тип объекта
	Площадь
	Этажность

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Анализ условий продажи (предложения) и внесение корректировки на торг

Уторгование

Скидка на уторгование при продаже офисной недвижимости в г. Москва составляет 11,0% , поправка была определена согласно информации, опубликованной в СРД-23, ноябрь 2018.

Рисунок 1.17



СРД-23, ноябрь 2018 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-8 (6)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	9-14 (11,5)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-14 (12)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-9 (7)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	12-14 (12)
Новосибирск	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	10-14 (12)

Анализ месторасположения объекта

Линия застройки

Корректировка на линию застройки была определена согласно информации, опубликованной в Справочнике оценщика недвижимости-2018. Офисно - торговая недвижимость и сходные типы

объектов. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород. ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2018 г., стр.148, табл. 60 для объектов офисно - торгового назначения.

Рисунок 1.18

Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов

Таблица 60.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,72	0,87

Для объекта аналога №3, введена корректировка в размере 25,00% (1/0,8-1).

Корректировка на удаленность от метро

Чем ближе доступность к объекту коммерческой недвижимости от метро, тем выше его коммерческая привлекательность и, как следствие, его стоимость. Корректировка на удаленность от метро вносится, если расстояние до метро оцениваемого объекта значительно отклоняется от данной характеристики аналога. Эта разница при сравнении аналогов корректируется введением поправки на удаленность.

Данная корректировка была определена на основании данных представленных на портале "Оценщики и Эксперты". Величина данной корректировки составляет от -14,36% до 16,77% в зависимости от удаленности объекта от метро.

Величина корректировки на удаленность от метро представлена в таблице ниже.

Табл. 1.24

Величина корректировки на удаленность от метро

Удаленность объекта от метро	до 5 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 15 до 19 мин. пешком	от 20 мин. пешком
до 5 мин. пешком	-	4,58%	8,78%	12,65%	16,77%
от 5 до 9 мин. пешком	-4,38%	-	4,01%	7,72%	11,65%
от 10 до 14 мин. пешком	-8,07%	-3,86%	-	3,56%	7,34%
от 15 до 19 мин. пешком	-11,23%	-7,16%	-3,44%	-	3,65%
от 20 мин. пешком	-14,36%	-10,44%	-6,84%	-3,53%	-

Источник: <https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2>

Анализ физических характеристик объекта

Тип объекта

Как правило, отдельно стоящие здания стоят дороже, чем встроенно-пристроенные помещения. Это связано с тем, что отдельно стоящие здание имеют собственный земельный участок, который возможно использовать под организованные парковочные места.

Площадь объекта

Корректировка на площадь была определена согласно информации, опубликованной в Справочнике оценщика недвижимости-2018. Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород. ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2018 г., стр.206, табл. 104 для объектов офисно - торгового назначения.

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для помещений, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

Проведенное исследование рынка показывает, что для коммерческой недвижимости цена продажи 1 кв.м в зависимости от площади изменяется интервальным образом.

Информация о корректировке на площадь была принята на основании данных Источник информации "Справочника Оценщика недвижимости Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" - Лейфер Л. А.– Нижний Новгород, 2018 г. Расчет корректировки на площадь приведен в таблице ниже.

Табл. 1.25

Корректировка на площадь

Площадь объекта оценки, кв. м.	Площадь объекта аналога, кв. м.							
	до 50	от 50 до 100	от 100 до 250	от 250 до 500	от 500 до 1000	от 1000 до 1500	от 1500 до 3000	более 3000
до 50	-	5,00%	18,00%	30,00%	42,00%	51,00%	63,00%	70,00%
от 50 до 100	-0,05	-	12,00%	23,00%	35,00%	44,00%	55,00%	61,00%
от 100 до 250	-15,00%	-10,00%	-	10,00%	21,00%	29,00%	39,00%	44,00%
от 250 до 500	-23,00%	-19,00%	-9,00%	-	9,00%	17,00%	26,00%	31,00%
от 500 до 1000	-29,00%	-26,00%	-17,00%	-9,00%	-	7,00%	15,00%	20,00%
от 1000 до 1500	-34,00%	-30,00%	-22,00%	-14,00%	-6,00%	-	8,00%	12,00%
от 1500 до 3000	-39,00%	-36,00%	-28,00%	-21,00%	-13,00%	-7,00%	-	4,00%
более 3000	-41,00%	-38,00%	-31,00%	-24,00%	-16,00%	-11,00%	-4,00%	-

Корректировка на состояние отделки

Информация о корректировке на ремонт была принята на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости "Статриэлт" на 01.01.2019.

расчет ПорталаStatrielt на основе рыночной информации за истекший квартал

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,86	0,98	0,91
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконо-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,03	1,10	1,06
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,07	1,25	1,15
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,06	1,15	1,10

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1663-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2019-goda>

Корректировка на этаж расположения

Источником информации о величинах поправочных коэффициентов, отражающих зависимость стоимости коммерческих помещений от этажа расположения, которые были использованы для расчета корректировки на занимаемый этаж, послужили данные Ассоциации развития рынка недвижимости "Статриелт".

Копия интернет страницы портала Statrielt

Итоги расчетов Statrielt на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,66	0,79	0,72
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,90	0,84
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,98	0,92
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,96	0,88
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,90	0,83
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,03	0,96
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,01	1,08	1,04
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,05	0,99
3. Складских и производственных помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	1,00	0,91
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,03	0,96
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,96	0,89
Б. При аренде объектов:				

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1672-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-01-2019-goda>

Величины корректировок для объектов-аналогов были получены следующим образом:

Величина корректировки = (Кобъекта оценки / К объекта-аналога – 1) * 100%

Расчет величины корректировок приведен в расчетной таблице далее.

1.11.4. Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от суммы абсолютных значений введенных корректировок по каждому рассматриваемому объекту-аналогу. Для выведения данной формулы Оценщик определил следующие параметры:

- показатель совокупной корректировки (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок);
- коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки);
- показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия;
- средневзвешенная величина стоимости.

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводилась меньшая величина поправок. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

На основе изложенного формула имеет следующий вид:

$$K = \frac{\frac{1}{|S_{1...n}|}}{\frac{1}{|S_1|} + \frac{1}{|S_2|} + \dots + \frac{1}{|S_n|}},$$

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

$S_{1...n}$ – сумма абсолютных значений корректировок для всех аналогов;

S_1 – сумма абсолютных значений корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма абсолютных значений корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма абсолютных значений корректировок n -го аналога;

$\frac{1}{|S_n|}$ – коэффициент соответствия n -го аналога оцениваемому объекту (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки).

Расчет стоимости в рамках сравнительного подхода (офисное назначение) ВАО

Группы элементов сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Цена предложения	[руб./кв. м с НДС]	-	132 979	121 200	120 000
Передаваемые имущественные права на улучшения	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м с НДС]	-	132 979	121 200	120 000
Передаваемые имущественные права на земельный участок	-	Право аренды	Аренда	Аренда	Право собственности
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м с НДС]	-	132 979	121 200	120 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-11,00%	-11,00%	-11,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м с НДС]	-	118 351	107 868	106 800
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	-	Февраль 2019	Февраль 2019	Февраль 2019	Февраль 2019
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м с НДС]	-	118 351	107 868	106 800
Местоположение	-	ТТК-МКАД	ТТК-МКАД	ТТК-МКАД	ТТК-МКАД
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м с НДС]	-	118 351	107 868	106 800
Удаленность от метро	-	до 5 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	до 5 мин. пешком
Корректировка	[%]	-	8,78%	4,58%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м с НДС]	-	128 740	112 809	106 800
Адрес расположения	-	г. Москва, Ткацкая, д. 46	ул. г. Москва, Парковая ул., 46	5-я г. Москва, ул., 17	Ткацкая г. Москва, ш. Энтузиастов, 50А
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м с НДС]	-	128 740	112 809	106 800
Линия застройки	-	1 линия	1 линия	1 линия	2 линия
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	25,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м с НДС]	-	128 740	112 809	133 500
Тип недвижимости	-	ОСЗ	встроенное помещение	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка	[%]	-	6,38%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м с НДС]	-	136 958	112 809	133 500
Общая площадь объекта, кв. м	[кв. м]	2 674,60	1 128,00	1 217,00	1 263,50
Обозначение	-	от 1500 до 3000	от 1000 до 1500	от 1000 до 1500	от 1000 до 1500

Группы элементов сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Корректировка	[%]	-	-7,00%	-7,00%	-7,00%
Скорректированная предложения	цена [руб./кв. м с НДС]	-	127 371	104 912	124 155
Этажность	-	5+подвал	Наземный	Наземный	Наземный
подвал		306,20	0,00	0,00	0,00
цоколь		0,00	0,00	400,00	0,00
1 этаж		508,40	628,00	417,00	420,00
2 этаж		503,70	500,00	400,00	423,50
3 и выше этаж		1 356,30	0,00	0,00	420,00
Коэффициент качества		0,95	1,02	1,00	1,01
Корректировка	[%]	-	-6,52%	-4,87%	-5,82%
Скорректированная предложения	цена [руб./кв. м с НДС]	-	119 060	99 806	116 933
Назначение объекта	-	Офис, ПСН	Офис	Офис	Офис
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная предложения	цена [руб./кв. м с НДС]	-	119 060	99 806	116 933
Состояние отделки	-	Простая отделка	Простая отделка	Стандарт/улучшенная	Стандарт/улучшенная
Корректировка	[%]	-	0,0%	-5,66%	-5,66%
Скорректированная предложения	цена [руб./кв. м с НДС]	-	119 060	94 156	110 314
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	значений [%]	-	28,69%	22,11%	43,48%
Коэффициент соответствия аналогу оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	[в долях]	-	3,49	4,52	2,30
Весовой коэффициент	[%]	-	33,81%	43,87%	22,31%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м с НДС]	-	40 260	41 311	24 612
Рыночная стоимость права собственности единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода	[руб./кв. м с НДС]	-	106 182		
Общая площадь	[кв. м]	-	2 674,60		
Рыночная стоимость права собственности единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода	[руб./кв. м с НДС]	-	283 994 991		
Рыночная стоимость права собственности единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода	[руб./кв. м без НДС]	-	236 662 000		

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

Табл. 1.18

Расчет стоимости в рамках сравнительного подхода (подвальное помещение) ЦАО

Группы элементов сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Цена предложения	[руб./кв. м с НДС]	-	116 154	100 000	73 404

Группы элементов сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Передаваемые имущественные права на улучшения	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная предложения	цена [руб./кв. м с НДС]	-	116 154	100 000	73 404
Передаваемые имущественные права на земельный участок	-	Право аренды	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная предложения	цена [руб./кв. м с НДС]	-	116 154	100 000	73 404
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-11,00%	-11,00%	-11,00%
Скорректированная предложения	цена [руб./кв. м с НДС]	-	103 377	89 000	65 330
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	-	Февраль 2019	Февраль 2019	Февраль 2019	Февраль 2019
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная предложения	цена [руб./кв. м с НДС]	-	103 377	89 000	65 330
Местоположение	-	район кольца Садового	район кольца Садового	район кольца Садового	район кольца Садового
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная предложения	цена [руб./кв. м с НДС]	-	103 377	89 000	65 330
Удаленность от метро	-	от 5 до 9 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком
Корректировка	[%]	-	0,00%	-4,38%	0,00%
Скорректированная предложения	цена [руб./кв. м с НДС]	-	103 377	85 102	65 330
Адрес расположения	-	г. Москва, 1-й Волконский пер., д. 15	г. Москва, 2-й Волконский пер., д. 12	г. Москва, Тверская-Ямская 21/23	3-я г. Москва, Оружейный пер., 13С2
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная предложения	цена [руб./кв. м с НДС]	-	103 377	85 102	65 330
Линия застройки	-	1 линия	1 линия	1 линия	2 линия
Наличие отдельного входа	-	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный со двора
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	25,0%
Скорректированная предложения	цена [руб./кв. м с НДС]	-	103 377	85 102	81 662
Тип недвижимости	-	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная предложения	цена [руб./кв. м с НДС]	-	103 377	85 102	81 662
Класс здания	-	жилое	С	С	В
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная предложения	цена [руб./кв. м с НДС]	-	103 377	85 102	81 662

Группы элементов сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Общая площадь объекта, кв. м	[кв. м]	254,60	130,00	230,00	470,00
Обозначение	-	от 250 до 500	от 100 до 250	от 100 до 250	от 250 до 500
Корректировка	[%]	-	-9,00%	-9,00%	0,00%
Скорректированная предложения	цена [руб./кв. м с НДС]	-	94 073	77 443	81 662
Этажность	-	подвал	подвал	цоколь	подвал
Коэффициент качества		0,78	0,78	0,78	0,78
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная предложения	цена [руб./кв. м с НДС]	-	94 073	77 443	81 662
Назначение объекта	-	Офис, ПСН	Офис	Офис	Офис
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная предложения	цена [руб./кв. м с НДС]	-	94 073	77 443	81 662
Состояние отделки	-	Требуется ремонт	Стандарт/улучшенная	Стандарт/улучшенная	Стандарт/улучшенная
Коэффициент качества		0,91	1,06	1,06	1,06
Корректировка	[%]	-	-14,2%	-14,2%	-14,2%
Скорректированная предложения	цена [руб./кв. м с НДС]	-	80 761	66 484	70 106
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	23,15%	27,53%	39,15%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке) [в долях]	-	-	4,32	3,63	2,55
Весовой коэффициент	[%]	-	41,11%	34,57%	24,31%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м с НДС]	-	33 204	22 986	17 044
Рыночная стоимость права собственности единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода [руб./кв. м с НДС]	-	-	73 234		
Общая площадь	[кв. м]	-	254,60		
Рыночная стоимость права собственности единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода [руб./кв. м с НДС]	-	-	18 645 477		
Рыночная стоимость права собственности единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода [руб./кв. м без НДС]	-	-	15 538 000		

Таким образом, стоимость Объектов недвижимости, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки без НДС составила:

Табл. 1.18

Итоги сравнительного подхода

Объект	Адрес	Стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. без НДС
Объект недвижимости №1	г. Москва, ул. Ткацкая, 46	236 662 000
Объект недвижимости №2	Москва, пер. Волконский 1-й, д. 15	15 538 000
Итого		252 200 000

1.12. Обоснование выбора доходного подхода и метода расчета

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объектов недвижимости.

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

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

В рамках доходного подхода выделяют три основных метода: метод капитализации доходов, метод дисконтирования денежных потоков или метод 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.

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 (доходов и стоимости) применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов производится 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.

Так как объект оценки представляет собой недвижимость, которая генерирует равномерный денежный поток, и ее фактическое назначение и использование соответствуют наиболее эффективному использованию, Оценщик считает целесообразным применение метода прямой капитализации.

1.12.1. Последовательность определения стоимости в рамках доходного подхода

Метод капитализации переводит годовой доход в стоимость (V) путем деления чистого операционного дохода (ЧОД) (обычно за год) на соответствующий коэффициент капитализации, определенный оценщиком (R):

$$V = \text{ЧОД} / R.$$

Понятие ЧОД представляет собой рассчитанную устойчивую величину ожидаемого годового чистого дохода, полученного от оцениваемого имущества после вычета операционных расходов и резервов на замещение.

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации следующие:

- определение потенциального валового дохода от сдачи недвижимости в аренду на условиях рыночной арендной платы (ПВД);
- определение арендопригодной площади,
- определение среднерыночной арендной ставки;
- определение действительного валового дохода (ДВД) посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых потерь от неиспользования площадей и при сборе арендной платы;

- определение чистого операционного дохода (ЧОД) посредством вычитания из ДВД операционных расходов и резерва на замещение недвижимости;
- расчет ставки капитализации;
- определение стоимости объекта недвижимости путем деления годового чистого операционного дохода на ставку капитализации.

1.12.2. Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход (PGI) представляет собой максимально возможный доход, который можно получить от использования недвижимости за рассматриваемый период при отсутствии недозагрузки и неплатежей, и в целом для коммерческой недвижимости вычисляется по формуле:

$$PGI_i = S_{ri} \times MR_i,$$

где S_{ri} — арендопригодная площадь недвижимости,
 MR_i — годовая рыночная арендная ставка.

Определение арендопригодной площади

На рынке аренды коммерческой недвижимости используются следующие понятия видов площадей.

Общая площадь – площадь всех помещений. В состав общей площади входят все надземные, цокольные и подвальные помещения, включая галереи, тоннели, площадки, антресоли, рампы и переходы в другие помещения.

Площадь общего пользования – площадь помещений, предназначенных для общего пользования всеми арендаторами здания.

Полезная (арендопригодная) площадь – площадь помещений, предназначенная исключительно для арендаторов.

В рамках данного отчета под площадью, сдаваемой в аренду, понимается полезная (арендопригодная) площадь.

В качестве арендопригодной площади принимается общая площадь помещений, так как планировка помещения (зальная) не подразумевает разбивку площадей на несколько отдельных объектов без потери арендопригодной площади.

Определение арендной ставки для оцениваемого объекта недвижимости

При расчете рыночной арендной ставки использовался общий алгоритм расчета стоимости объекта в рамках сравнительного подхода и описан ранее по тексту.

Арендная ставка была определена с учетом эксплуатационных расходов (далее - ЭР), без учета коммунальных платежей (далее - КП), без НДС.

Обоснование выбора объектов-аналогов

Правила отбора аналогов для проведения расчета

Принимая во внимание характеристики Объектов недвижимости, а также данные, представленные в анализе рынка недвижимости, Оценщик использовал следующие критерии выбора аналогов

для совокупности помещений по ул. Ткацкая, д.46:

- местоположение - г. Москва, Восточный административный округ;

- типичное использование окружающей застройки - объекты коммерческого и жилого назначения;
- тип объекта - ОСЗ;
- назначение объекта - офис;
- площадь объекта - от 1 000 кв.м.

для нежилого подвального помещения на 1-ом Волконском переулке:

- местоположение - г. Москва, район Садового кольца;
- типичное использование окружающей застройки - объекты коммерческого и жилого назначения;
- тип объекта - встроенные подвальные/цокольные помещения;
- назначение объекта - ПСН;
- площадь объекта - до 1 000 кв.м.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Согласно п. 22в ФСО № 7 при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их подбора для проведения расчетов. А также использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано.

В ходе поиска аналогов Оценщиком анализировались источники информации, перечисленные далее в таблице.

Табл. 1.26

Перечень источников информации

Печатные издания	Интернет-источники
"Недвижимость и цены"	http://www.avito.ru
"Из рук в руки" и др.	https://cian.ru
	https://move.ru

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Подбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик с характеристиками Объектов недвижимости. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка коммерческой недвижимости, что и Объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам Объектов недвижимости.

В расчетах оценщиком использовалась только часть доступных оценщику объектов-аналогов, приведенных в разделе 1.7 анализа рынка Объектов недвижимости, ценообразующих факторов, внешних факторов, влияющих на стоимость, т.к. рассматриваемые объекты-аналоги менее сопоставимы по ценообразующим параметрам с Объектом оценки и их использование привело бы к значительной погрешности при расчете в рамках сравнительного подхода из-за применения значительных стоимостных корректировок.

Информация по объектам-аналогам была уточнена в ходе интервью с представителями агентств недвижимости, собственниками объектов и их представителями. Необходимо отметить, что в случае расхождения каких-либо характеристик объектов, указанных в исходных объявлениях, с данными, полученными в результате интервью, в расчетах использовались уточненные данные, актуальные на дату оценки. Проверенные и уточненные сведения по аналогам с указанием источников их получения представлены в таблице далее.

Репрезентативная выборка объектов-аналогов для определения рыночной арендной ставки офисной недвижимости в рамках доходного подхода (ВАО)

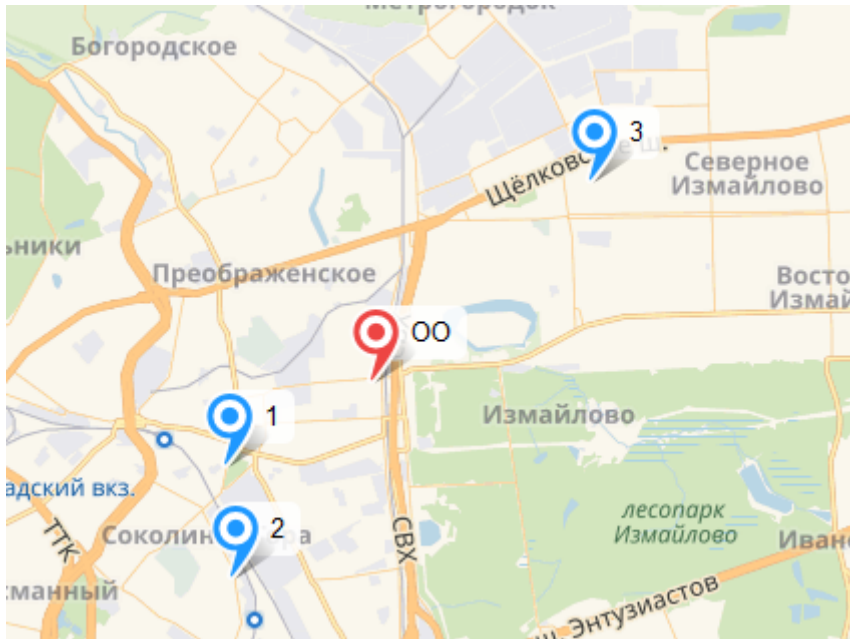
Группы элементов сравнения	Параметр	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			1	2	3
Передаваемые имущественные права	Передаваемые имущественные права на улучшения	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
	Местоположение	ТТК-МКАД	ТТК-МКАД	ТТК-МКАД	ТТК-МКАД
Характеристики и месторасположения объекта	Округ, район	ВАО, Соколиная гора	ВАО, Соколиная гора	ВАО, Лефортово	ВАО, Северное Измайлово
	Адрес расположения	г. Москва, ул. Ткацкая, д. 46	г. Москва, Семеновский Вал, 4	ул. г. Москва, Боровая ул., 18С1	г. Москва, Щелковский проезд, 9
	Станция метро	Измайлово	Семеновская	Электrozаводская	Щелковская
	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 15 до 19 мин. пешком	от 15 до 19 мин. пешком
	Линия застройки	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
	Типичное использование окружающей застройки	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения
	Тип недвижимости	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
	Общая площадь объекта, кв. м	2 674,60	1 084,00	1 300,00	2 335,60
	Состояние отделки	Простая отделка	Стандарт/Улучшенная	Стандарт/Улучшенная	Простая отделка
	Этажность	5+подвал	3 этажа	3 этажа	3 этажа+подвал
Физические характеристики	подвал	306	0,00	0,00	565,72
	цоколь	0	0,00	0,00	0,00
	1 этаж	508	361,33	433,33	565,70
	2 этаж	504	361,33	433,33	602,09
	3 и выше этаж	1 356	361,33	433,33	602,09
	Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
	Наличие/отсутствие парковки	Наземная	Наземная	Наземная	Наземная
Коммуникации	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные	
Экономические характеристики	Назначение объекта	Офис, ПСН	Офис	Офис	Офис
	Структура арендной ставки	С эксплуатационных расходов, коммунальные платежи оплачиваются отдельно	С эксплуатационных расходов, коммунальные платежи оплачиваются отдельно	С эксплуатационных расходов, коммунальные платежи оплачиваются отдельно	С эксплуатационных расходов, коммунальные платежи оплачиваются отдельно
Стоимостные характеристики	Ставка аренды объекта недвижимости (с НДС), - руб./кв. м в год	-	14 400,00	15 000,00	12 000,00
	Ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м в год, с учетом эксплуатационных и без учета коммунальных платежей	-	12 000,00	12 500,00	10 000,00
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	https://www.cian.ru/rent/commercial/203023348/	https://www.cian.ru/rent/commercial/203008697/	https://www.cian.ru/rent/commercial/200037624/
	Контактные данные	-	7 495 369-67-52	7 495 768-47-44, +7 495 768-37-33	7 965 246-02-64

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Оценщиком был проведен анализ предложений по аренде офисной недвижимости в г. Москва, в ходе которого, было выявлено 3 объекта-аналога сопоставимого назначения и месторасположения с объектом оценки. Использование других объектов-аналогов приводит к слишком большому разбросу итоговых цен (более 30,0%) и к искажению результатов оценки.

Рисунок 1.21

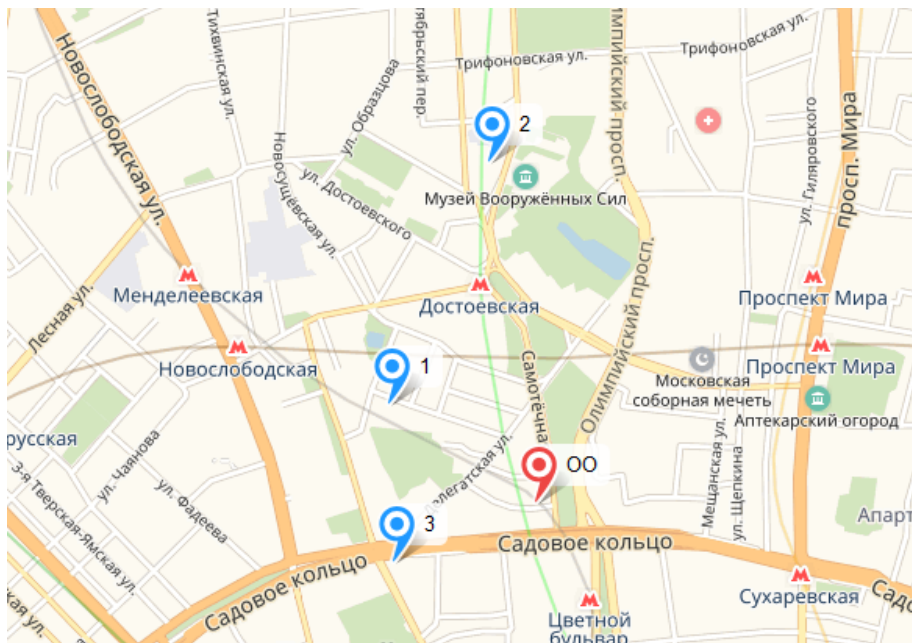
Месторасположение Объектов недвижимости и объектов-аналогов на карте г. Москва (офисное назначение)



Источник информации: <https://yandex.ru/maps/>

Рисунок 1.22

Месторасположение Объектов недвижимости и объектов-аналогов на карте г. Москва (подвальное помещение)



Источник информации: <https://yandex.ru/maps/>

Репрезентативная выборка объектов-аналогов для определения рыночной арендной ставки подвального помещения (ЦАО)

Группы элементов сравнения	Параметр	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			1	3	4	
Передаваемые имущественные права	Передаваемые имущественные права на улучшения	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Условия финансирования или состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	
Условия рынка	Отличие предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	
	Изменение цен во времени (дата предложения, Февраль 2019 сделки)	Февраль 2019	Февраль 2019	Февраль 2019	Февраль 2019	
Характеристики месторасположения объекта	Местоположение	район Садового кольца	район Садового кольца	СК-ТТК	район Садового кольца	
	Округ, район	ЦАО, Тверской	ЦАО, Тверской	ЦАО, Мещанский	ЦАО, Пресненский	
	Адрес расположения	г. Москва, Волконский пер., д. 15	1-й г. Москва, Самотечный пер., 17А	1-й г. Москва, Октябрьская ул., 4к2	г. Москва, Садовая-Каретная ул., 18	
	Станция метро	Цветной бульвар	Достоевская	Достоевская	Маяковская	
	Удаленность от метро	от 5 до 9 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 15 до 19 мин. пешком	
	Линия застройки	1 линия	1 линия	1 линия	2 линия	
	Типичное использование окружающей застройки	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	
Физические характеристики	Тип недвижимости	встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	
	Общая площадь объекта, кв. м	254,60	108,00	110,80	115,80	
	Состояние отделки	Требуется ремонт	Требуется ремонт	Требуется ремонт	Требуется ремонт	
	Этажность	подвал	подвал	цоколь	подвал	
	Тип входа	Отдельный	Отдельный со двора	Отдельный	Отдельный со двора	
	Наличие/отсутствие парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	
	Коммуникации	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные	
	Назначение объекта	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	
	Экономические характеристики	Структура арендной ставки	С учетом эксплуатационных расходов, коммунальные платежи оплачиваются отдельно	С учетом эксплуатационных расходов	С учетом эксплуатационных расходов	С учетом эксплуатационных расходов, коммунальные платежи оплачиваются отдельно
		Ставка аренды объекта недвижимости (с НДС), - руб./кв. м в год	-	8 400,00	8 500,00	7 800,00
Стоимостные характеристики	Ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), - руб./кв. м в год	-	7 000,00	7 083,33	6 500,00	

Группы элементов сравнения	Параметр	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			1	3	4
	Ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м в год, с учетом эксплуатационных и без учета коммунальных платежей		6 440,00	6 516,67	6 500,00
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет		https://www.cian.ru/rent/commercial/201137430/	https://www.cian.ru/rent/commercial/192962787/	https://www.cian.ru/rent/commercial/177730207/
	Контактные данные	-	7 926 918-09-75	7 915 344-76-82, +7 495 933-71-30	7 903 244-44-09

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Для приведения ставки аренды к единой структуре объекты аналоги №1,2 были очищены от коммунальных платежей. По данным открытых источников, представленных в Справочнике оценщика недвижимости-2018. Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород. ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2018 г., табл. 167 для объектов офисно - торгового назначения доля коммунальных платежей в ставке в среднем составляет 8%..

Рисунок 1.23

Структура составляющих арендной ставки по данным открытых источников

Таблица 167

№	Ссылка	Значение	Комментарии
Доля коммунальных платежей			
1	https://www.restate.ru/material/ekspluatatsiya-nedvizhimosti-glava-10-stoimost-ekspluatatsii-sistema-83649.html	6%-8%	Затраты на коммунальные услуги (водо-, тепло -, газо -, электроснабжение) составляют 6 – 8 % от валового дохода
2	http://rway.ru/Upload/bulletines/235/3_235_Емельянов_CityMalls_OP_106-107.pdf (Алексей Емельянов, генеральный директор City&Malls PFM)	8%-14%	Доля коммунальных платежей в валовом доходе для офисных центров
		4%-5%	Доля коммунальных платежей в валовом доходе для торговых центров
3	https://www.irm.ru/articles/6918.html	5%-7%	отплата коммунальных услуг (водоснабжение, газ, электричество, теплоснабжение) отнимает около 5–7% валового дохода для бизнес центров класса В и С
4	Вольнова В.А. «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода». Имущественные отношения в Российской Федерации, №12, 2012г.	8%	Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (средние города)
		8%	Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (города миллионники)

Обоснование выбора элементов сравнения для офисной недвижимости

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение ставок по выборке объектов-аналогов.

При сопоставлении арендных ставок использовались следующие элементы сравнения:

Элементы сравнения для арендной ставки

Группы элементов сравнения	Параметр
Передаваемые имущественные права	Передаваемые имущественные права на улучшения
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)
Характеристики месторасположения объекта	Местоположение
	Район
	Адрес расположения
	Удаленность от метро
	Линия застройки
	Типичное использование окружающей застройки
	Тип недвижимости
Физические характеристики	Общая площадь объекта, кв. м
	Состояние отделки
	Этаж расположения
	Тип входа
	Наличие/отсутствие парковки
Экономические характеристики	Коммуникации
	Назначение объекта
	Структура арендной ставки

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Ниже приводятся анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения.

Проведенный анализ показал, что по некоторым элементам сравнения объект недвижимого имущества сопоставим с объектами-аналогами, следовательно, корректировки по данным элементам сравнения равны 0 %

Элементы сравнения, по которым отсутствуют различия между оцениваемым объектом оценки и объектами-аналогами

Группы элементов сравнения	Параметр
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)
	Местоположение
Характеристики месторасположения объекта	Округ, район
	Адрес расположения
	Типичное использование окружающей застройки
Физические характеристики	Тип недвижимости
	Наличие/отсутствие парковки

Группы элементов сравнения	Параметр
Экономические характеристики	Коммуникации
	Назначение объекта
	Структура арендной ставки

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

В таблице ниже представлен перечень элементов сравнения, по которым имеются различия между объектом недвижимого имущества и объектами-аналогами.

Табл. 1.31

Элементы сравнения, по которым вносятся корректировки на различия между объектом оценки и объектами-аналогами

Группы элементов сравнения	Параметр
Характеристики месторасположения объекта	Удаленность от метро
	Линия застройки/Тип входа
	Площадь
Физические характеристики	Этажность
	Состояние отделки

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Анализ условий продажи (предложения) и внесение корректировки на торг

Уторгование

Скидка на уторгование при аренде офисной недвижимости в г. Москва составляет -7,0% , поправка была определена согласно информации, опубликованной в СРД-23, ноябрь 2018.

Рисунок 1.24



СРД-23, ноябрь 2018 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок. Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	4-8 (6)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	9-14 (11,5)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-14 (12)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-9 (7)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	12-14 (12)

Анализ месторасположения объекта

Линия застройки

Корректировка на линию застройки была определена согласно информации, опубликованной в Справочнике оценщика недвижимости-2018. Офисно - торговая недвижимость и сходные типы

объектов. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород. ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2018 г., стр.148, табл. 60 для объектов офисно - торгового назначения.

Рисунок 9.7

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 60.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,72	0,87

Корректировка на удаленность от метро

Чем ближе доступность к объекту коммерческой недвижимости от метро, тем выше его коммерческая привлекательность и, как следствие, его стоимость. Корректировка на удаленность от метро вносится, если расстояние до метро оцениваемого объекта значительно отклоняется от данной характеристики аналога. Эта разница при сравнении аналогов корректируется введением поправки на удаленность.

Данная корректировка была определена на основании данных представленных на портале "Оценщики и Эксперты". Величина данной корректировки составляет от -14,36% до 16,77% в зависимости от удаленности объекта от метро.

Величина корректировки на удаленность от метро представлена в таблице ниже.

Табл. 1.32

Величина корректировки на удаленность от метро

Удаленность объекта от метро	до 5 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 15 до 19 мин. пешком	от 20 мин. пешком
до 5 мин. пешком	-	4,58%	8,78%	12,65%	16,77%
от 5 до 9 мин. пешком	-4,38%	-	4,01%	7,72%	11,65%
от 10 до 14 мин. пешком	-8,07%	-3,86%	-	3,56%	7,34%
от 15 до 19 мин. пешком	-11,23%	-7,16%	-3,44%	-	3,65%
от 20 мин. пешком	-14,36%	-10,44%	-6,84%	-3,53%	-

Источник: <https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2>

Анализ физических характеристик объекта

Площадь объекта

Корректировка площадь была определена согласно информации, опубликованной в Справочнике оценщика недвижимости-2018. Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород. ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2018 г., стр.206, табл. 104 для объектов офисно - торгового назначения.

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для помещений, при прочих равных

условиях, цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

Проведенное исследование рынка показывает, что для коммерческой недвижимости цена продажи 1 кв.м в зависимости от площади изменяется интервальным образом.

Информация о корректировке на площадь была принята на основании данных Источник информации "Справочника Оценщика недвижимости Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" - Лейфер Л. А.– Нижний Новгород, 2018 г. Расчет корректировки на площадь приведен в таблице ниже.

Табл. 1.33

Корректировка на площадь

Площадь объектов недвижимости, кв. м.	Площадь объекта аналога, кв. м.							
	до 50	от 50 до 100	от 100 до 250	от 250 до 500	от 500 до 1000	от 1000 до 1500	от 1500 до 3000	более 3000
до 50	-	3,00%	11,00%	18,00%	26,00%	34,00%	38,00%	41,00%
от 50 до 100	-0,03	-	7,00%	14,00%	21,00%	26,00%	33,00%	36,00%
от 100 до 250	-10,00%	-7,00%	-	7,00%	13,00%	15,00%	24,00%	27,00%
от 250 до 500	-16,00%	-13,00%	-6,00%	-	6,00%	8,00%	16,00%	19,00%
от 500 до 1000	-20,00%	-18,00%	-12,00%	-6,00%	-	4,00%	10,00%	12,00%
от 1000 до 1500	-24,00%	-21,00%	-15,00%	-10,00%	-4,00%	-	5,00%	8,00%
от 1500 до 3000	-27,00%	-25,00%	-19,00%	-14,00%	-9,00%	-4,00%	-	2,00%
более 3000	-29,00%	-27,00%	-21,00%	-16,00%	-11,00%	-5,00%	-2,00%	-

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Корректировка на состояние отделки

Информация о корректировке на ремонт была принята на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости "Статриэлт" на 01.01.2019.

Рисунок 1.25

расчет Портала Statrielt на основе рыночной информации за истекший квартал

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,86	0,98	0,91
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,03	1,10	1,06
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,07	1,25	1,15
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,06	1,15	1,10

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1663-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2019-goda>

Корректировка на этаж расположения

Источником информации о величинах поправочных коэффициентов, отражающих зависимость стоимости коммерческих помещений от этажа расположения, которые были использованы для расчета корректировки на занимаемый этаж, послужили данные Ассоциации развития рынка недвижимости "Статриелт".

Рисунок 1.26

Копия интернет страницы портала Statrielt

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов			
Торговых помещений:			
Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,66	0,79	0,72
Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,90	0,84
Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,98	0,92
Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,96	0,88
Офисных и других общественных помещений:			
Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,90	0,83
Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,03	0,96
Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,01	1,08	1,04
Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,05	0,99
Складских и производственных помещений:			
Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	1,00	0,91
Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,03	0,96
Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,96	0,89
Б. При аренде объектов:			
Торговых помещений:			
Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,70	0,87	0,78
Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	0,99	0,94
Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	0,94	0,91
Офисных и других общественных помещений:			
Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,93	0,87
Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,01	1,05	1,03
Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,95	1,04	0,99

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1672-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-01-2019-goda>

Величины корректировок для объектов-аналогов были получены следующим образом:

Величина корректировки = (Кобъекта оценки / К объекта-аналога – 1) * 100%

Расчет величины корректировок приведен в расчетной таблице далее.

Методология внесения весовых коэффициентов скорректированной стоимости объектов аналогов приведена выше в рамках сравнительного подхода.

Табл. 1.34

Расчет среднерыночной величины арендной ставки для объекта офисного назначения (BAO)

Группы элементов сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Цена предложения	[руб./кв. м без НДС] -		12 000	12 500	10 000
Отличие цены предложения от цены сделки		Сделка	Сделка	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-7,00%	-7,00%	-7,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м без НДС] -		11 160	11 625	9 300
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)		Февраль 2019	Февраль 2019	Февраль 2019	Февраль 2019
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м без НДС] -		11 160	11 625	9 300
Местоположение	-	ТТК-МКАД	ТТК-МКАД	ТТК-МКАД	ТТК-МКАД
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%

Группы элементов сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Скорректированная цена предложения [руб./кв. м без НДС] -			11 160	11 625	9 300
Округ, район	-	ВАО, Соколиная гора	ВАО, Соколиная гора	ВАО, Соколиная гора	ВАО, Северное Измайлово
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения [руб./кв. м без НДС] -			11 160	11 625	9 300
Адрес расположения	-	г. Москва, Ткацкая, д. 46	ул. г. Москва, Семеновский Вал, 4	ул. г. Москва, Боровая ул., 18С1	г. Москва, Щелковский проезд, 9
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения [руб./кв. м без НДС] -			11 160	11 625	9 300
Удаленность от метро	-	до 5 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 15 до 19 мин. пешком	от 15 до 19 мин. пешком
Корректировка	[%]	-	4,58%	12,65%	12,65%
Скорректированная цена предложения [руб./кв. м без НДС] -			11 671	13 096	10 477
Тип недвижимости	-	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения [руб./кв. м без НДС] -			11 671	13 096	10 477
Линия застройки	-	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения [руб./кв. м без НДС] -			11 671	13 096	10 477
Общая площадь объекта, кв. м	-	2 674,60	1 084,00	1 300,00	2 335,60
Обозначение	-	от 1500 до 3000	от 1000 до 1500	от 1000 до 1500	от 1500 до 3000
Корректировка	[%]	-	-4,00%	-4,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения [руб./кв. м без НДС] -			11 204	12 572	10 477
Наличие/отсутствие парковки	-	Наземная	Наземная	Наземная	Наземная
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения [руб./кв. м без НДС] -			11 204	12 572	10 477
Этажность	-	5+подвал	3 этажа	3 этажа	3 этажа+подвал
подвал	[кв. м]	306,20	0,00	0,00	565,72
цоколь	[кв. м]	0,00	0,00	0,00	0,00
1 этаж	[кв. м]	508,40	361,33	433,33	565,70
2 этаж	[кв. м]	503,70	361,33	433,33	602,09
3 и выше этаж	[кв. м]	1 356,30	361,33	433,33	602,09
Корректирующий коэффициент	-	0,95	1,01	1,01	0,90
Корректировка	[%]	-	-5,42%	-5,42%	5,49%
Скорректированная цена предложения [руб./кв. м без НДС] -			10 597	11 890	11 052
Наличие/отсутствие паркинга	-	Наземная	Наземная	Наземная	Наземная
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения [руб./кв. м без НДС] -			10 597	11 890	11 052
Назначение объекта	-	Офис, ПСН	Офис	Офис	Офис
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения [руб./кв. м без НДС] -			10 597	11 890	11 052
Состояние отделки	-	Простая отделка	Стандарт/Улучшенная	Стандарт/Улучшенная	Простая отделка

Группы элементов сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Корректировка	[%]	-	-5,7%	-5,7%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м без НДС]	-	9 997	11 217	11 052
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	19,67%	27,74%	18,14%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	[в долях]	-	5,08	3,61	5,51
Весовой коэффициент	[%]	-	35,80%	25,39%	38,81%
Взвешенный удельный показатель рыночной стоимости права собственности единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода	[руб./кв. м без НДС]	-	3 579	2 848	4 289
				10 716	

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

Таким образом, арендная ставка за объект офисного назначения составила 10 716 руб./кв.м/год без НДС, с учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей.

Табл. 1.35

Расчет среднерыночной величины арендной ставки для подвального помещения (ЦАО)

Группы элементов сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Цена предложения	[руб./кв. м без НДС]	-	6 440	7 083	6 500
Отличие цены предложения от цены сделки	-	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-7,00%	-7,00%	-7,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м без НДС]	-	5 989	6 588	6 045
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	-	Февраль 2019	Февраль 2019	Февраль 2019	Февраль 2019
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м без НДС]	-	5 989	6 588	6 045
Местоположение	-	район Садового кольца	район Садового кольца	район Садового кольца	район Садового кольца
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м без НДС]	-	5 989	6 588	6 045
Округ, район	-	ЦАО, Тверской	ЦАО, Тверской	ЦАО, Мещанский	ЦАО, Пресненский
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м без НДС]	-	5 989	6 588	6 045
Адрес расположения	-	г. Москва, Волконский пер., 15	г. Москва, 1-й г. Самотечный пер., 17А	г. Москва, 1-й г. Октябрьская пер., 4к2	г. Москва, Садовая-Каретная ул., 18
Местоположение	-	район Садового кольца	район Садового кольца	район Садового кольца	район Садового кольца
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м без НДС]	-	5 989	6 588	6 045
Удаленность от метро	-	от 5 до 9 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 15 до 19 мин. пешком
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	7,72%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м без НДС]	-	5 989	6 588	6 511

Группы элементов сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Тип недвижимости	-	встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м без НДС]	-	5 989	6 588	6 511
Линия застройки	-	1 линия	1 линия	1 линия	2 линия
Тип входа	-	Отдельный	Отдельный двора ⁷	со Отдельный со двора	Отдельный со двора
Корректировка	[%]	-	25,00%	25,00%	25,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м без НДС]	-	7 487	8 234	8 139
Общая площадь объекта, кв. м	-	254,60	108,00	110,80	115,80
Обозначение	-	от 250 до 500	от 100 до 250	от 100 до 250	от 100 до 250
Корректировка	[%]	-	-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м без НДС]	-	7 037	7 740	7 651
Состояние отделки	[кв. м]	Требуется ремонт	Требуется ремонт	Требуется ремонт	Требуется ремонт
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м без НДС]	-	7 037	7 740	7 651
Этажность	-	подвал	подвал	цоколь	подвал
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м без НДС]	-	7 037	7 740	7 651
Наличие/отсутствие паркинга	-	Наземная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м без НДС]	-	7 037	7 740	7 651
Назначение объекта	-	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м без НДС]	-	7 037	7 740	7 651
Состояние отделки	-	Требуется ремонт	Требуется ремонт	Требуется ремонт	Требуется ремонт
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м без НДС]	-	7 037	7 740	7 651
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	31,00%	31,00%	38,72%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	[в долях]	-	3,23	3,23	2,58
Весовой коэффициент	[%]	-	35,71%	35,71%	28,59%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м без НДС]	-	2 513	2 764	2 187
Рыночная стоимость права собственности единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода	[руб./кв. м без НДС]	-		7 464	

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

Таким образом, арендная ставка за подвальное помещение составила 7 464 руб./кв.м/год без НДС, с учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей.

⁷ В случае, если объект имеет вход со двора объект считает расположенным внутриквартально.

1.12.3. Определение действительного валового дохода (ДВД)

Действительный валовой доход от недвижимости (EGI), получение которого фактически прогнозируется в каждом рассматриваемом периоде, вычисляется по формуле:

$$EGI = PGI \times (1 - K_v) \times (1 - K_l),$$

- где PGI_i — потенциальный валовой доход соответствующего периода,
 K_v_i — коэффициент потерь от недозагрузки площадей,
 K_l_i — коэффициент потерь от неплатежей.

Определение коэффициента недоиспользования

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

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

Значение недозагрузки при сдаче в аренду было принято на основании данных справочника оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода.

Табл. 1.36

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

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	11,5% 12,7%

Источник информации: <https://statielt.ru>

В рамках настоящего отчета коэффициент недоиспользования был принят в размере 12,1%.

Определение коэффициента потерь от неплатежей

Стандартные условия сдачи помещений в аренду предполагают проведение комплекса мероприятий, направленных на снижение потерь от неуплаты аренды. Так, арендодателем устанавливаются следующие условия сдачи площадей в аренду:

- создание за счет средств арендаторов страхового фонда в размере до двух месячных арендных платежей;
- выставление счетов на оплату аренды и сбор платежей в начале очередного периода.

Указанные выше мероприятия позволяют практически до нуля снизить риск неуплаты платежей недобросовестными арендаторами.

Проанализировав сложившуюся практику сдачи в аренду аналогичных помещений, Оценщик пришел к выводу, что получение прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости не предполагается, основной доход обусловлен получением арендной платы.

1.12.4. Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (ЧОД) равен действительному валовому доходу за вычетом операционных расходов и резерва на замещение.

Определение операционных расходов

Для расчета величины ЧОД необходимо определить операционные расходы для оцениваемого объекта недвижимости.

Операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода⁸.

Операционные расходы принято делить:

- на условно-постоянные – расходы, которые не зависят от степени эксплуатационной загруженности объекта (налог на имущество, налог или арендная плата за земельный участок, страхование имущества и расходы на управление);
- условно-переменные (эксплуатационные) – расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта (коммунальные расходы, расходы на техническое обслуживание здания, уборку, охрану и т.д.).

Оценщик принял решение определить операционные расходы на основании рыночных данных.

Состав операционных расходов:

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

Величина операционных расходов была определена по данным аналитического агентства StatRielt. По данным источника, операционные расходы при эксплуатации офисной недвижимости составляет 29% от суммы арендного платежа. Поскольку подвальное помещение ввиду небольшой проходимости не относится к торговой недвижимости, расходы учитывались также как для офисной недвижимости.

1.12.5. Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации позволяет привести годовой чистый операционный доход, приносимый объектом недвижимости, к его рыночной стоимости, и является показателем текущей доходности недвижимости за определенный, отдельно взятый период.

Выбор конкретной модели расчета коэффициента капитализации зависит от прогнозируемого характера изменения чистого операционного дохода, приносимого недвижимостью, и срока оставшейся экономической жизни недвижимости.

Коэффициент капитализации должен содержать в себе две составляющие:

⁸ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

- доход на капитал (ставка дисконтирования);
- возврат капитала (ставка возврата капитала, норма компенсации устаревания объекта).

Значение определено согласно данным информационно - аналитического портала Statrielt.ru. Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов. При этом региональные объекты находятся в диапазоне от среднего до максимального значения.

Табл. 1.37

Ставки капитализации для помещений торгового назначения

Назначение	Ставки капитализации, %	
	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A) в отличном тех. состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D) в удовлетворительном тех. состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,11

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1665-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2019-goda>

В расчетах принимается среднее значение, так как объекты расположены на достаточно развитом рынке. Соответственно для объекта, расположенного на ул. Ткацкая, д.46 коэффициент капитализации принят на уровне 11% (среднее значение). Поскольку объект, расположенный по 1-му Волконскому переулку обладает меньше площадью, имеет более выгодное местоположение, то для него коэффициент капитализации принят на среднем уровне между торговлей и офисами - на уровне 10,5% ((11%+10%)/2).

1.12.6. Расчет стоимости методом прямой капитализации

Определение стоимости методом прямой капитализации приведено в табл. ниже.

Табл. 1.38

Определение стоимости методом прямой капитализации для объекта по ул. Ткацкая, д. 46

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Значения
1	Общая/арендопригодная площадь помещений	кв. м	2 674,6
2	Величина рыночной арендной, действующая на дату оценки	(с учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей, без учета НДС) руб./кв. м/год	10 716
3	Потенциальный валовый доход	руб. без НДС	28 661 014
4	Коэффициент экономического недоиспользования арендопригодной площади офисно-торговых объектов	%	12,1%
5	Потери от недоиспользования торговых помещений	руб. без НДС	3 467 983
6	Действительный валовый доход	руб. без НДС	25 193 031
7	Операционные расходы	руб. без НДС	7 305 979

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Значения
8	Чистый операционный доход	руб. без НДС	17 887 052
9	Ставка капитализации	%	11,0%
10	Стоимость единого объекта недвижимости, рассчитанная в рамках доходного подхода	руб. без НДС	162 610 000

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 1.39

Определение стоимости методом прямой капитализации для объекта по 1-му Волконскому пер., д. 15

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Значения
1	Общая/арендопригодная площадь помещений	кв. м	254,60
2	Величина рыночной арендной, действующая на дату оценки	(с учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей, без учета НДС) руб./кв. м/год	7 464
3	Потенциальный валовый доход	руб. без НДС	1 900 334
4	Коэффициент экономического недоиспользования арендопригодной площади офисно-торговых объектов	%	12,1%
5	Потери от недоиспользования торговых помещений	руб. без НДС	229 940
6	Действительный валовый доход	руб. без НДС	1 670 394
7	Операционные расходы	руб. без НДС	484 414
8	Чистый операционный доход	руб. без НДС	1 185 980
9	Ставка капитализации	%	10,5%
10	Стоимость единого объекта недвижимости, рассчитанная в рамках доходного подхода	руб. без НДС	11 295 000

Источник информации: расчеты Оценщика

Таким образом, стоимость объектов недвижимости, рассчитанная в рамках доходного подхода, на дату оценки без НДС составила:

Табл. 1.18

Итоги доходного подхода

Объект	Адрес	Стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. без НДС
Объект недвижимости №1	г. Москва, ул. Тацкая, 46	162 610 000
Объект недвижимости №2	Москва, пер. Волконский 1-й, д. 15	11 295 000
Итого		173 905 000

Источник информации: расчеты Оценщика

1.12.7. Согласование результатов, полученных при применении различных подходов к оценке недвижимого имущества

Основываясь примененных подходах к оценке, Оценщик получил результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости оцениваемого объекта с учетом их количественного и качественного значения.

Краткая характеристика сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация о сделках с объектами, аналогичными оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся на рыночных ценах недвижимости;
- данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке недвижимости.

К недостаткам сравнительного подхода относится тот факт, что оценщик для расчетов использует цены предложений, а не сделок, условия заключения которых, отсутствуют в свободном доступе.

Краткая характеристика доходного подхода

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п. Что особенно важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

Расхождение промежуточных результатов обусловлено различием методологии в подходах, а также тем, что цены предложений и арендные ставки по-разному влияют на сложившуюся ситуацию на рынке недвижимости.

Основываясь на качестве информации, используемой в процессе определения стоимости различными подходами, цели оценки и учитывая преимущества и недостатки используемых методов, Оценщик принял решение присвоить следующие удельные веса полученным результатам при расчетах отдельно - стоящих зданий:

- стоимость, определенная сравнительным подходом, – 50 %;
- стоимость, определенная доходным подходом, – 50 %.

Табл. 1.40

Итоговая стоимость Объекта 1

№ п/п	Наименование подхода	Стоимость объекта, полученная в рамках подхода (без НДС), руб.	Весовой коэффициент	Согласованная стоимость объекта (без НДС), руб.
1	Доходный	162 610 000	50%	81 305 000
2	Затратный	Не применялся	0%	Не применялся
2	Сравнительный	236 662 000	50%	118 331 000
Рыночная стоимость объекта оценки			100%	199 636 000
Рыночная стоимость объекта оценки, округленно				199 600 000

Таким образом, по состоянию на дату оценки рыночная стоимость Объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Ткацкая, д.46, с учетом округления без учета НДС составила:

199 600 000 (Сто девяносто девять миллионов шестьсот тысяч) рублей.

Далее выделяем долю земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости "Статриелт", которая для объектов офисного назначения составляет 15,0%.

Стоимость прав на земельный участок, приходящийся на оцениваемое нежилое здание, равна: 199 600 000 руб.*0,15 = 29 940 000 руб.

Стоимость нежилого здания равна: 199 600 000 руб. - 29 940 000 руб. = 169 660 000 руб.

Табл. 1.41

Итоговая стоимость Объекта 2

№ п/п	Наименование подхода	Стоимость объекта, полученная в рамках подхода (без НДС), руб.	Весовой коэффициент	Согласованная стоимость объекта (без НДС), руб.
1	Доходный	11 295 000	50%	5 647 500
2	Затратный	Не применялся	0%	Не применялся
2	Сравнительный	15 538 000	50%	7 769 000
Рыночная стоимость объекта оценки			100%	13 416 500
Рыночная стоимость объекта оценки, округленно				13 400 000

Таким образом, по состоянию на дату оценки рыночная стоимость Объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Москва, 1-й Волконский пер., д.15, с учетом округления без учета НДС составила:

13 400 000 (Тринадцать миллионов четыреста тысяч) рублей.

Табл. 1.42

Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества

№ п/п	Наименование	Площадь, кв. м.	Этаж	Кадастровый номер	Местонахождение	Реквизиты залога	договора	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Нежилые помещения	2674,6	5, подвал	см. описание	г. Москва, ул. Ткацкая, 46	№ 170-00037/К от 05.05.2012 г., № 170-00038/К от 27.07.2012 г., № 170-00039/К от 14.11.2012 г.		169 660 000
	Право аренды земельного участка	987		77:03:0003018:44				
Итого								199 600 000
2	Нежилое помещение	254,6	подвал	77:01:0004001:2595	Москва, пер. Волконский 1-й, д. 15	№ 170-00037/К от 05.05.2012 г., № 170-00038/К от 27.07.2012 г., № 170-00039/К от 14.11.2012 г.		13 400 000
- ВСЕГО								213 000 000

Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком

2. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ *Внешний вид*



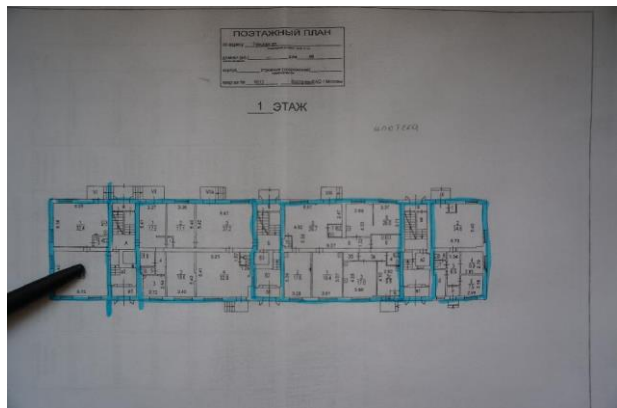




DSC03464



DSC03465

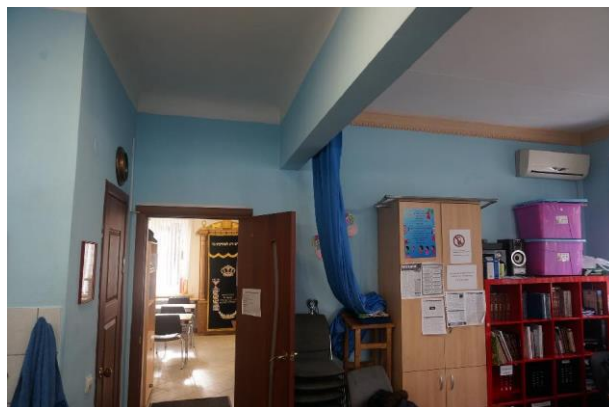


1 этаж

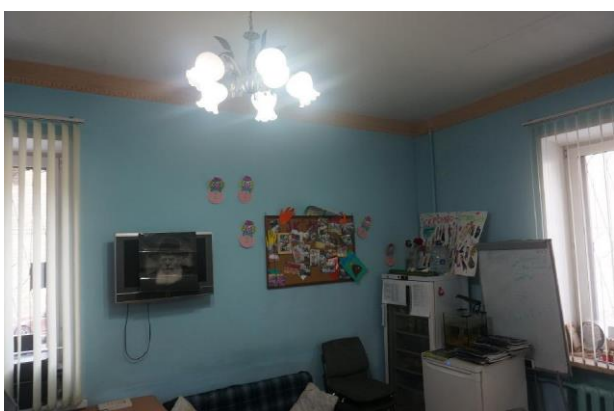
Еврейский центр



Еврейский центр_2



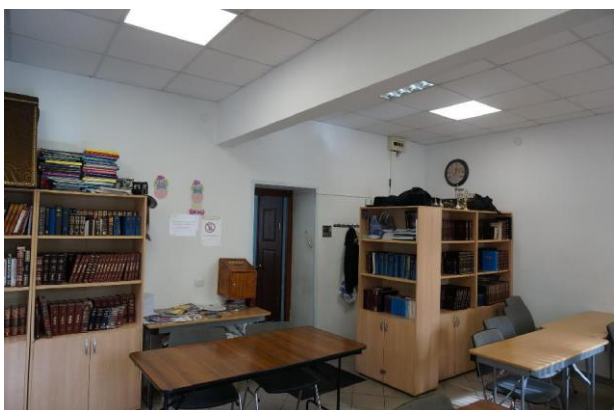
Еврейский центр_3



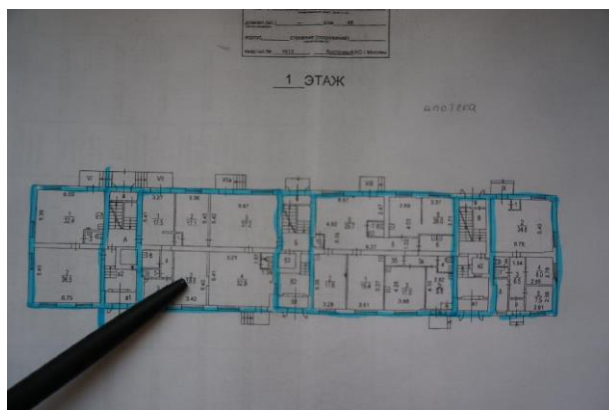
Еврейский центр_4



Еврейский центр_5



Еврейский центр_6



Мастер_01



Мастер_02



Мастер_03



Мастер_04



Мастер_05



Мастер_06



Мастер_07



Мастер_08



Мастер_09



Мастер_10



Мастер_11



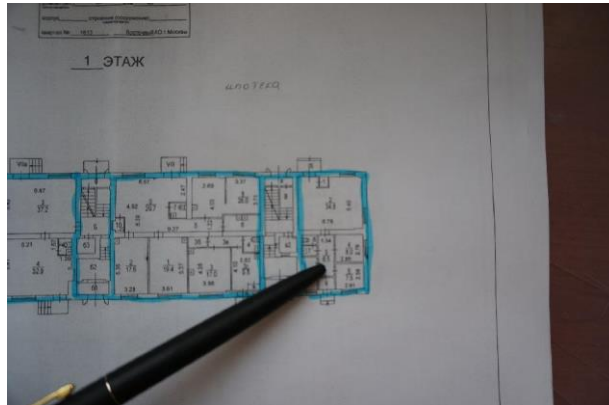
Мастер_12



Мастер_13



Мастер_14



Оптика_01



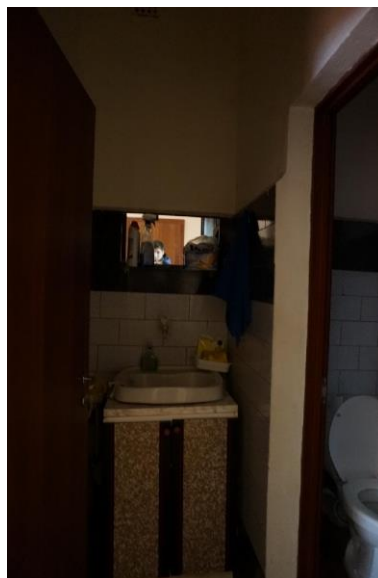
Оптика_02



Оптика_03



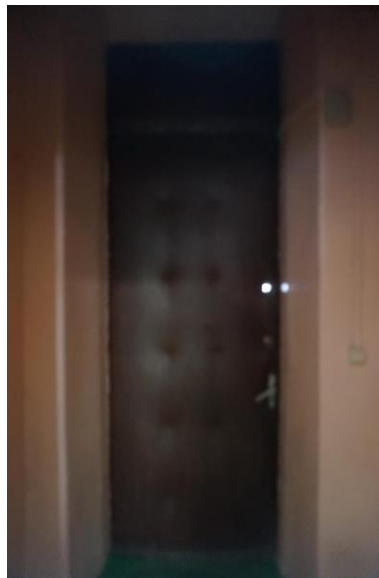
Оптика_04



Оптика_05



Оптика_06



Оптика_07



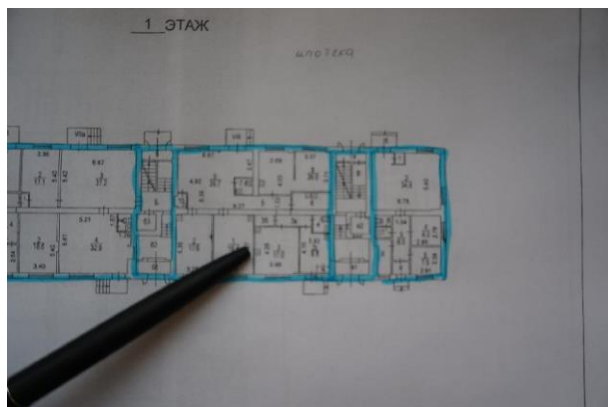
Оптика_08



Оптика_09



Оптика_10

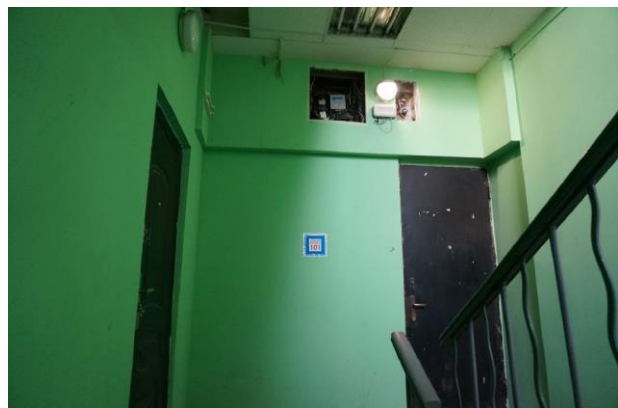
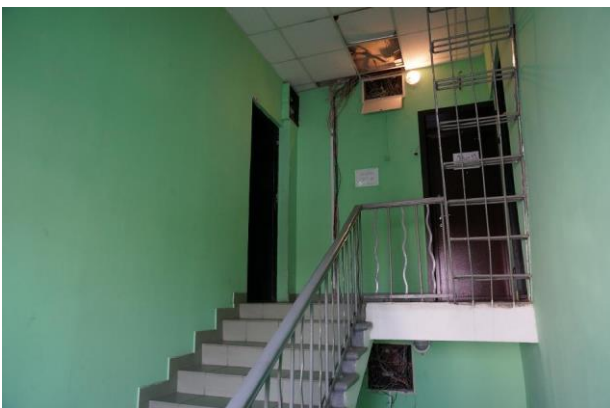
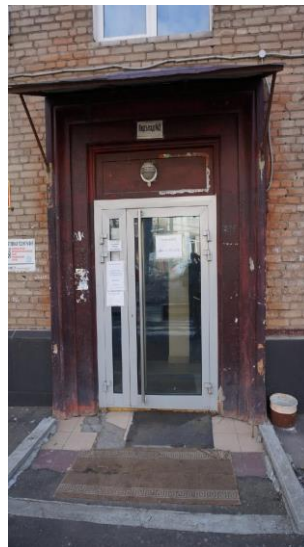


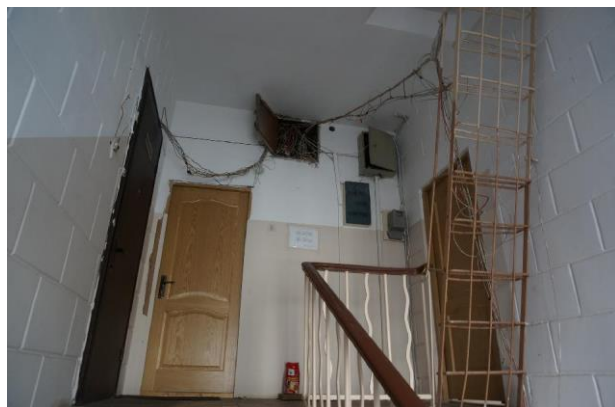
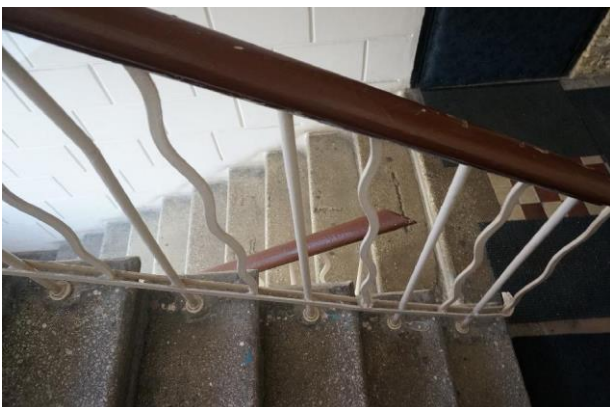
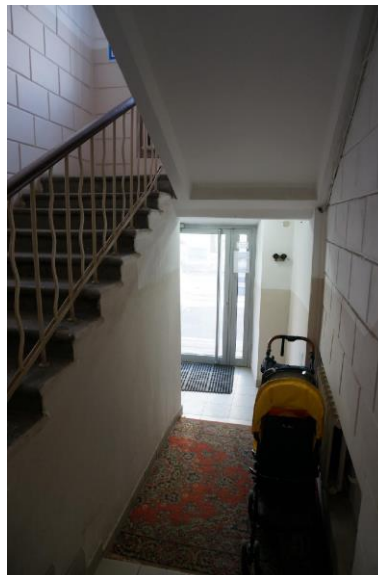
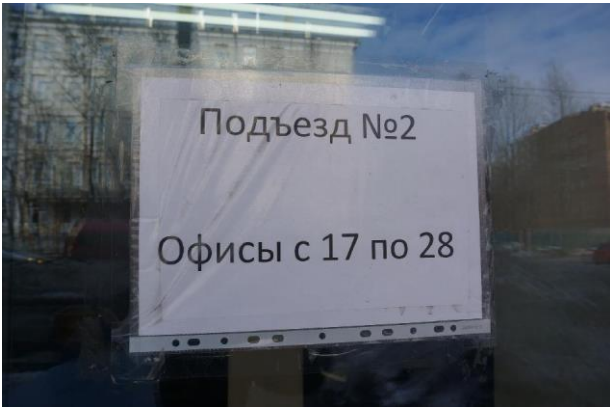
Стоматология 1

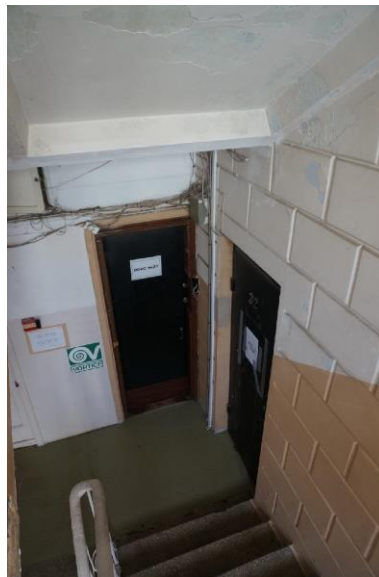


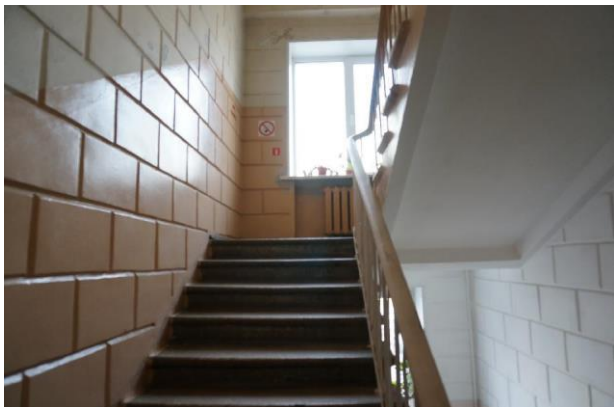
Стоматология 2
Входные группы, лестничные клетки

Стоматология 3









Подвал



Подвал_1_02



Подвал_1_03



Подвал_1_04



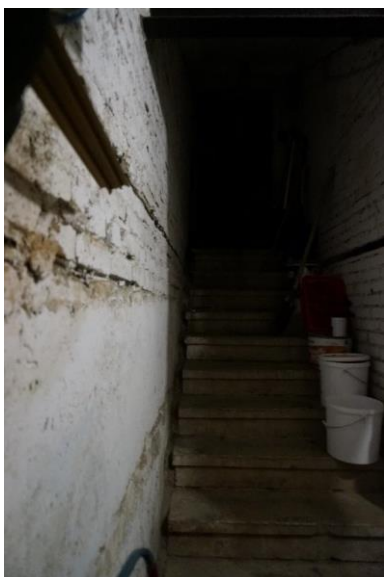
Подвал_1_05



Подвал_1_06



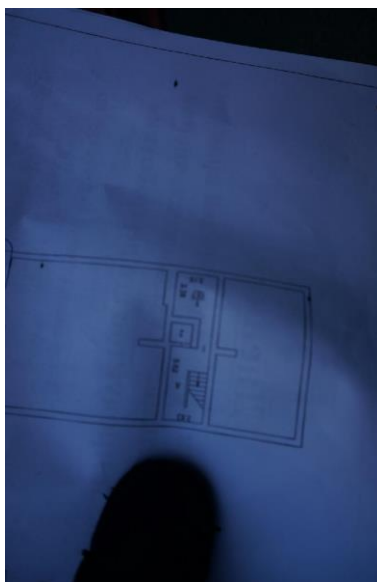
Подвал_1_07



Подвал_1_08



Подвал_1_09



Подвал_1_10



Подвал_2_1



Подвал_2_2



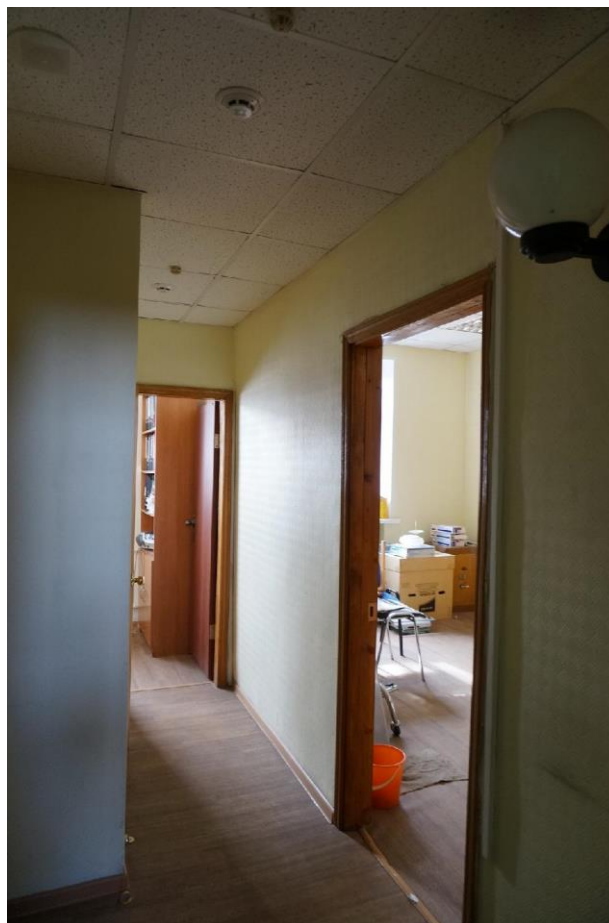
Подвал_2_3



Подвал_2_4

Подвал_2_5

Второй и выше этажи по номерам офисов



10_1

10_2



10_3

10_4



10_5



10_6



10_7



11



12_1



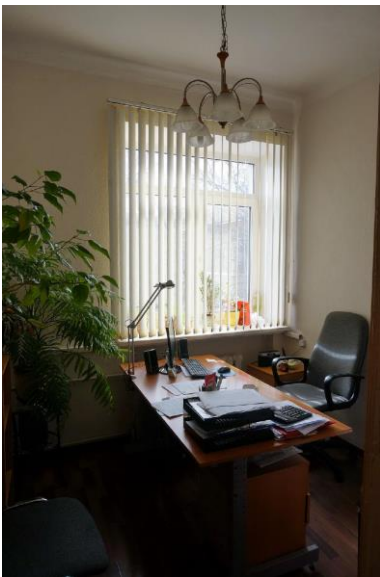
12_2



12_3



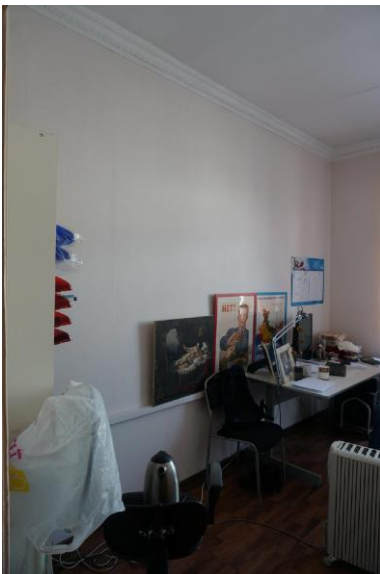
12_4



12_5



12_6



12_7



13_1



13_2



13_3



13_4



13_5



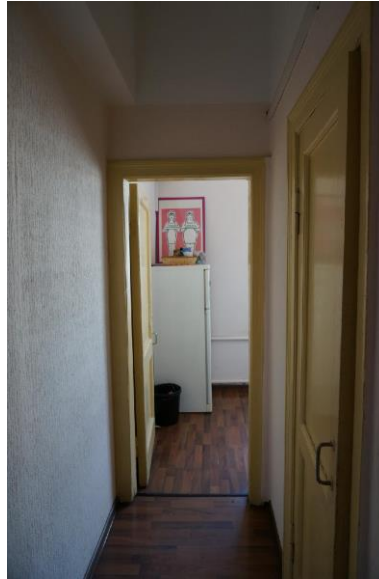
13_6



14_1



14_2



14_3



14_4



14_5



14_6



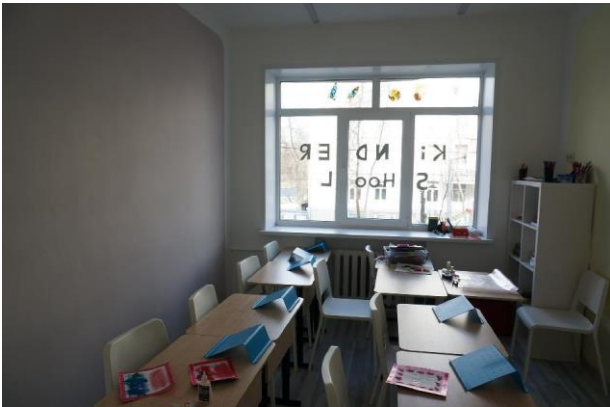
17



18



19_1



19_2



19_3



19_4



19_5



19_6



20



21_01



21_02



21_03



21_04



21_05



21_06



21_07



22_01



22_02



22_03



22_04



22_05



22_06



22_07



22_08



23



24_1



24_2



24_3



24_4



24_5



24_6



24_7



25_1



25_10



25_2



25_3



25_4



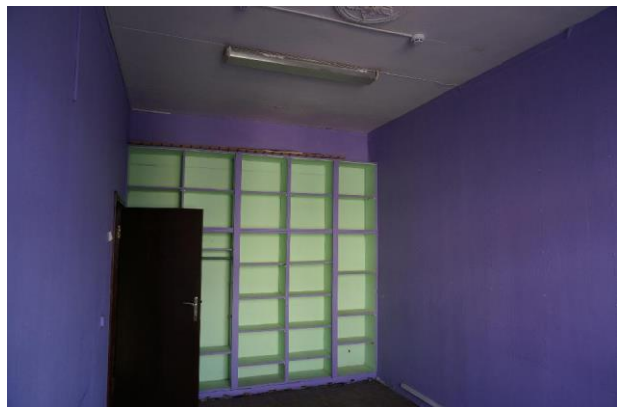
25_5



25_6



25_7



25_8



25_9



26_1



26_2



26_3



26_4



26_5



26_6



26_7



27 (собств)



28_1



28_2



28_3



28_4



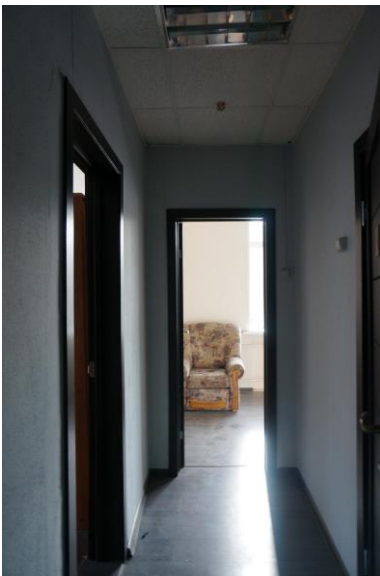
28_5



28_6



30_1



30_2



30_3



30_4



30_5



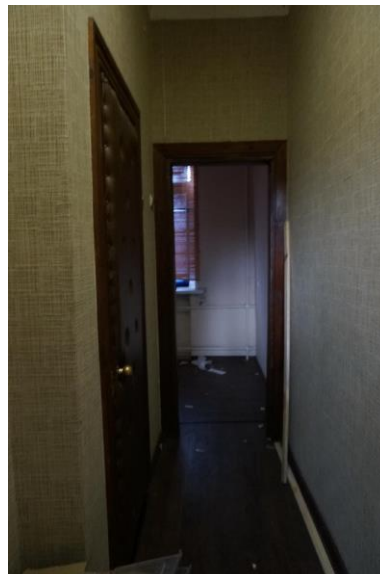
30_6



30_7



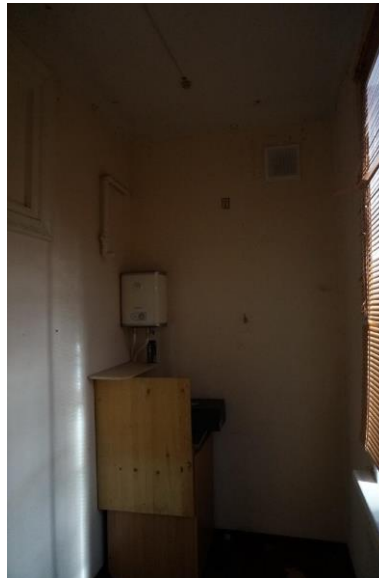
31_1



31_2



31_3



31_4



31_5



32



33_01



33_02



33_03



33_04



33_05

33_06



33_07



34



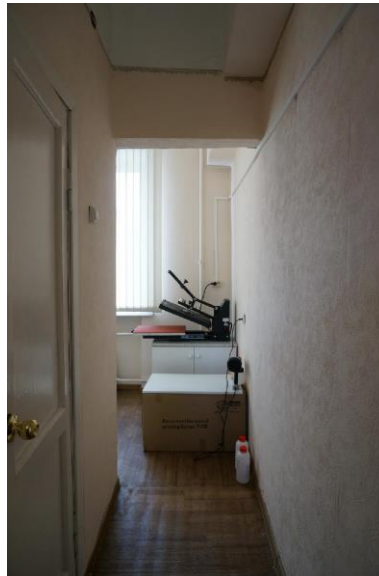
35



36



37 (собств)_01



37 (собств)_02



37 (собств)_03



37 (собств)_04



37 (собств)_05



37 (собств)_06



38_1



38_2



38_3



38_4



38_5



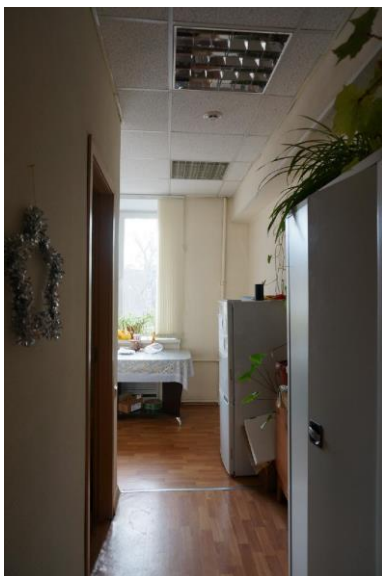
39-40_01



39-40_02



39-40_03



39-40_04



39-40_05



39-40_06



39-40_07



39-40_08



39-40_09



39-40_10



39-40_11



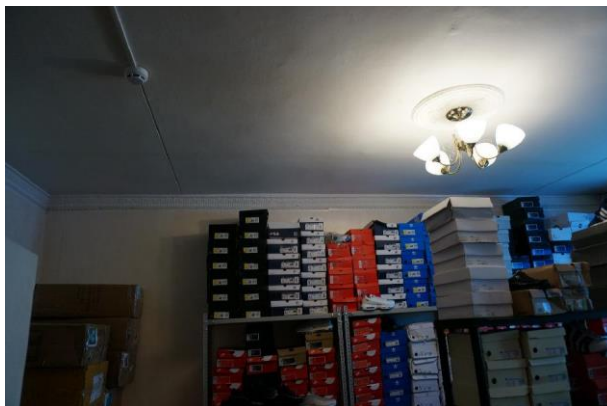
3_1



3_2



3_3



3_4



4

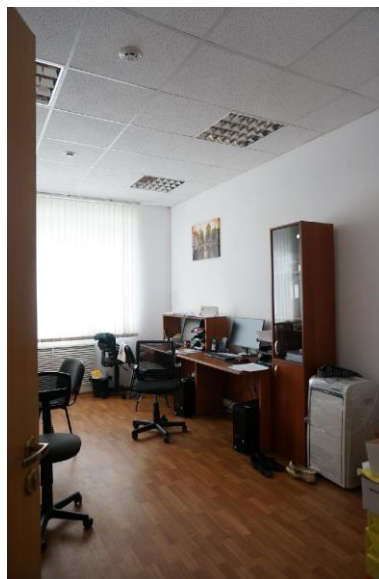


41_2



41_4

41_1



41_3



41_5



5_1



5_2



5_3



5_4



5_5



6 (собств)



7 (собств)



8 (собств)



9

*1-й Волконский пер., д.15 по данным
фотографий Заказчика*



3. ПРИЛОЖЕНИЕ № 6. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Сравнительный подход

Ткацкая ул., 46

https://www.cian.ru/sale/commercial/201634824/ 80% Поиск


вчера, 14:28 44 просмотра, 0 за сегодня

Свободное назначение, от 128 до 1 128 м²

Москва, ВАО, р-н Измайлово, 5-я Парковая ул., 46 [На карте](#)

М Первомайская · 10 мин. пешком

[В избранное](#) [Пожаловаться](#)



Ипотека
от 1 422 704 Р/мес
*После кредитного расчета

[Оставить заявку](#)

от **17 021 277**
до **150 000 000 Р**


132 979 Р за м²

PRO

БЕСТ-Недвижимость на Тульской
Агентство недвижимости
На рынке с 1992 года
[Еще 163 объекта](#)

+7 916 654-50-64
+7 499 653-55-88

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка




3 фото

Площадь	Этаж	Помещение
от 128 до 1 128 м ²	1 из 5	Свободно


Продается нежилое помещение на двух этажах общей площадью 1000 кв.м. плюс во дворе пристройка 128 кв.м. Возможно как арендный бизнес., Москва, Восточный административный округ, 5-я Парковая улица 46, м. Первомайская, продается Нежилое помещение, общ. пл. 1128 кв.м., можно разбить от 128 кв.м., 1/5 этаж

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)




Помещения
Аренда пос. этаже со св. точками и о
Тел.: (495) 1



Технопарк F
Выгодные и недвижимо
12% годовы
Тел.: (495) 1

Застройщик «КР Пропертивс», Технопарк «Перс»



Продажа ЖК «Новогожителей. 1С Отдельный
Тел.: (495) 2

Проектная декларация на сайте застройщика

Фотографии (3) **Описание** На карте Контактное лицо

Свободное назначение
128 м²

Условия сделки

Цена	от 17 021 277 до 150 000 000 Р
Ставка	132 979 Р за м²
Налог	НДС включен: 2 836 880-25 000 000 Р
Тип сделки	Свободная продажа

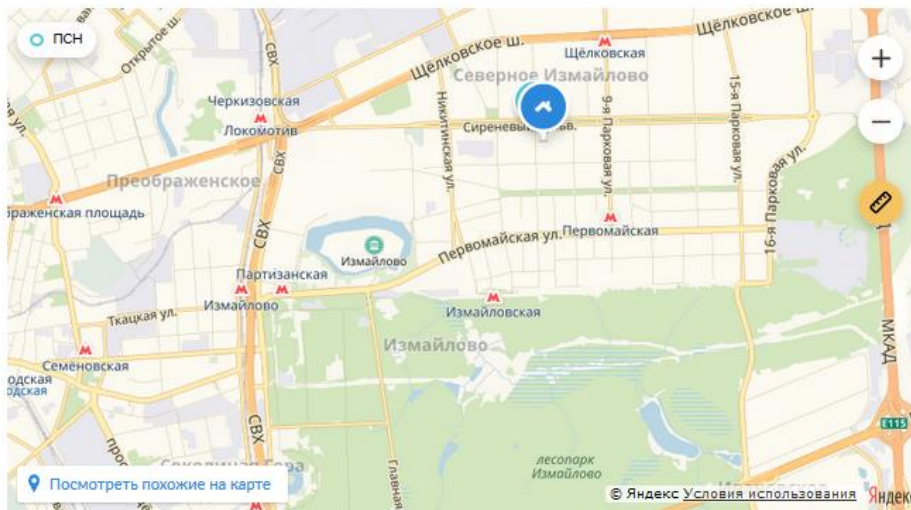
Уточнить условия

⚠️ Пожаловаться

Москва, ВАО, р-н Измайлово, 5-я Парковая ул., 46

📍 Первомайская 10 мин. пешком

📍 На карте 360° Панорама 🗺️ Похожие рядом



Общая площадь 1 128 м²

от **17 021 277**
до **150 000 000 Р**
132 979 Р за м²

✔️ PRO

БЕСТ-Недвижимость на Тульской

Агентство недвижимости
На рынке с 1992 года
Еще 163 объекта

+7 916 654-50-64

+7 499 653-55-88

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление
ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка



Помещения у м.
Аренда последн
этаже со своей
точками и окнам
Тел.: (495) 182-7



Технопарк Perer
Выгодные инвес
недвижимость с
12% годовых
Тел.: (495) 104-7

Застройщик «КР Пропертиз». Технопарк «Перерев»



Продажа Street-
ЖК «Новоград Г
жителей. 10 ми
Отдельный вход
Тел.: (495) 236-7

Проектная декларация на сайте застройщика ГК «

20 фев, 15:07 81 просмотр, 0 за сегодня

Офис (В), 1 217 м²

в особняке «на ул. Ткацкая, 17»

Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Ткацкая ул., 17 [На карте](#)

▲ Преображенская площадь · 2 мин. на транспорте

▲ Семеновская · 10 мин. пешком ▲ Измайлово · 2 мин. на транспорте

В избранное [←](#) [↻](#) [↓](#) [🖨](#) [🔗](#) [▲ Пожаловаться](#)



Площадь	Этаж	Помещение	Класс
1 217 м²	2 из 2	Свободно	В

Отдельно стоящее здание 1905 года постройки с качественным ремонтом. В шаговой доступности метро Семеновская. Общая площадь 1217 кв.м, 2 этажа + цоколь с окнами, 2 отдельных входа, смешанная планировка. Мощность 100 кВт. В данный момент деловой центр используется для сдачи в аренду. Здание может быть продано как с арендаторами, так и без них. цена указана с учетом НДС. Идеально для отделения банка, гостиничного бизнеса. Оперативный показ!

Узнайте больше

Задать интересующие вас вопросы владельцу объявления



Ипотека
от 1 398 992 ₽/мес
*Предварительный расчет
[Оставить заявку](#)

147 500 000 ₽ ▲ ▼

121 200 ₽ за м²

ID 12282611

+7 903 596-11-82

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)



**Продажа оф
Доходность**
Коммерчес
арендаторам
лет. Договор
первого мес
застрахован
Тел.: (495) 1



«Башня Фед
В продаже и
помещения
м2. Доходн
Тел.: (495) 1



DM Tower
Всего 10 оф
условиях то
Тел.: (495) 0

скидка 10%
Застройщик «КР Пропертиз», ДМ Тауэр. Скид
подробности на сайте dmtower-bc.ru

Фотографии (11) **Описание** На карте Контактное лицо

Офис, 1 217 м²

Цена	147 500 000 ₽
Ставка	121 200 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 24 583 333 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

Пожаловаться

Номер налоговой	19
Планировка	Кабинетная
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Офисная отделка
Мебель	Нет
Мощность, кВт	100

Парковка	Наземная
----------	----------

Инфраструктура

- Ателье одежды
- Складские помещения
- Салон красоты
- Ресторан
- Аптека
- Супермаркет
- Кинотеатр
- Кафе
- Автосервис
- Банкомат
- Нотариальная контора

в особняке «на ул. Ткацкая, 17»

Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Ткацкая ул., 17

Преображенская площадь 2 мин. на транспорте Семеновская 10 мин. пешком

Измайлово 2 мин. на транспорте

147 500 000 ₽

121 200 ₽ за м²

ID 12282611

+7 903 596-11-82

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение



Продажа с Доходност
Коммерче
арендатор
лет. Догов
первого ме
застрахов
Тел.: (495)



«Башня Фе
В продаже
помещени
м2. Доход
Тел.: (495)



DM Tower
Всего 10 о
условиях т
Тел.: (495)

СКИДКА 10%



Застройщик «КР Пропертиз». ДМ Тауэр. Ски, подробности на сайте dmtower-bc.ru

Фотографии (11) Описание **На карте** Контактное лицо

Офис, 1 217 м²

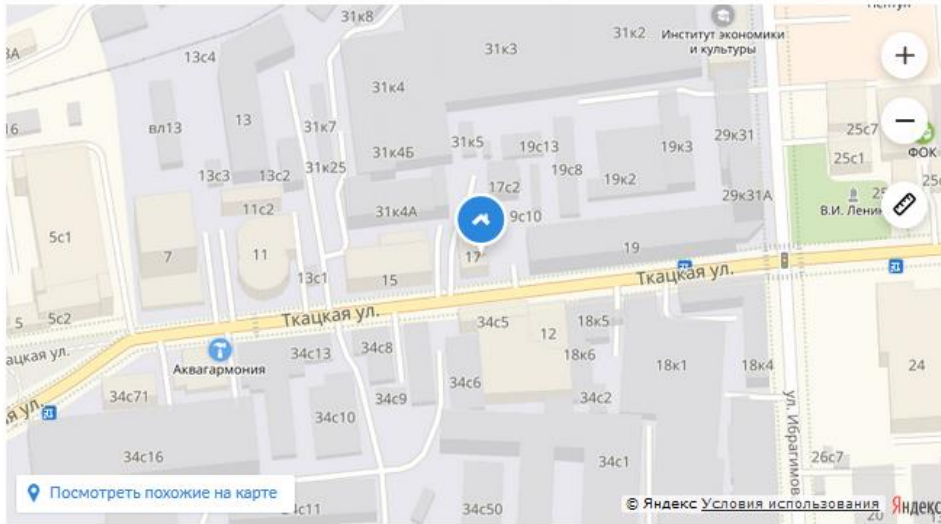
в особняке «на ул. Ткацкая, 17»



Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Ткацкая ул., 17

 Преображенская площадь 2 мин. на транспорте  Семеновская 10 мин. пешком

 Измайлово 2 мин. на транспорте

 На карте  Панорама  Похожие рядом



147 500 000 Р  

121 200 Р за м²

ID 12282611

+7 903 596-11-82

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)



Продажа о
Доходност
Коммерчес
арендатор
лет. Догов
первого ме
застрахов
Тел.: (495) :



«Башня Фе
В продаже
помещени
м2. Доход
Тел.: (495) :

вчера, 10:15 11 просмотров, 3 за сегодня

Здание (В), 1 263,5 м²

Москва, ВАО, р-н Перово, ш. Энтузиастов, 50А [На карте](#)

🚶 Шоссе Энтузиастов · 5 мин. пешком

❤ В избранное



🚩 Пожаловаться

БАНК ЗЕНИТ
КАПИТАЛЬНАЯ ГРУППА ЗЕНИТ

Ипотека
от 1 438 069 Р/мес
Трехкарточный расчет

Оставить заявку

151 620 000 Р

120 000 Р за м²

📌 Следить за изменением цены

Включены НДС

🟢 PRO

PENNY LANE REALTY Коммерческий отдел

Агентство недвижимости

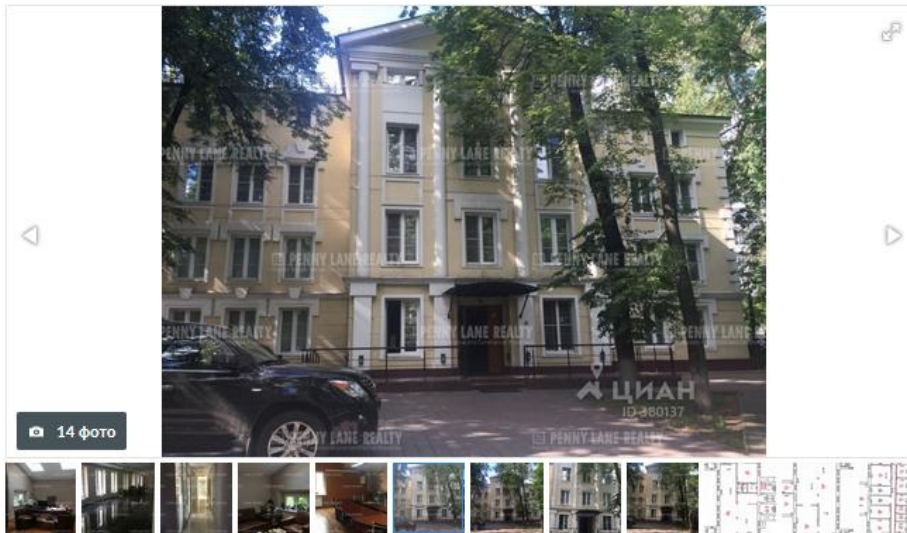
На рынке с 1993 года

Еще 1241 объект

+7 926 917-76-27

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение



Площадь: **1 263,5 м²** | Этажность: **4 этажа** | Класс: **В**

ID 11450. Здание расположено в тихом дворе на огороженной территории по соседству с Измайловским парком. Обеспечен удобный выезд на улицу Плеханова и Шоссе Энтузиастов в обе стороны. Выполнена высококачественная отделка. Железобетонные перекрытия. Класс В. Отдельно стоящий особняк. Отдельный вход. Административное здание. Всего этажей: 4. Общая площадь здания 1263,5 кв. м. Площадь участка 0100 Га. Эксклюзив!

Узнайте больше

Задать интересующие вас вопросы владельцу объявления.



LOFT - офисы в н
Продажа оф-в и Г
Павелеская наб. Г
100%. Акция! Ски
арендный бизнес
Тел.: (495) 120-00

Скидка действует до 31.03.2019. Подробности акц
www.gfincom.com



DM Tower
Всего 10 офисов
условиях только Г
Тел.: (495) 021-12

Застройщик «КР Пропертивз», ДМ Тауэр. Скидка до
подробности на сайте dmtower-bc.ru



Продажа офисов
Доходность до 11
Коммерческие пс
арендаторами в Г
лет. Договоры ар
первого месяца. Г
застрахованы Г

Фотографии (14) **Описание** На карте Контактное лицо

Здание, 1 263,5 м²

Условия сделки

Цена	151 620 000 Р
Ставка	120 000 Р за м ²
Налог	НДС включен: 25 270 000 Р
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

[Пожаловаться](#)

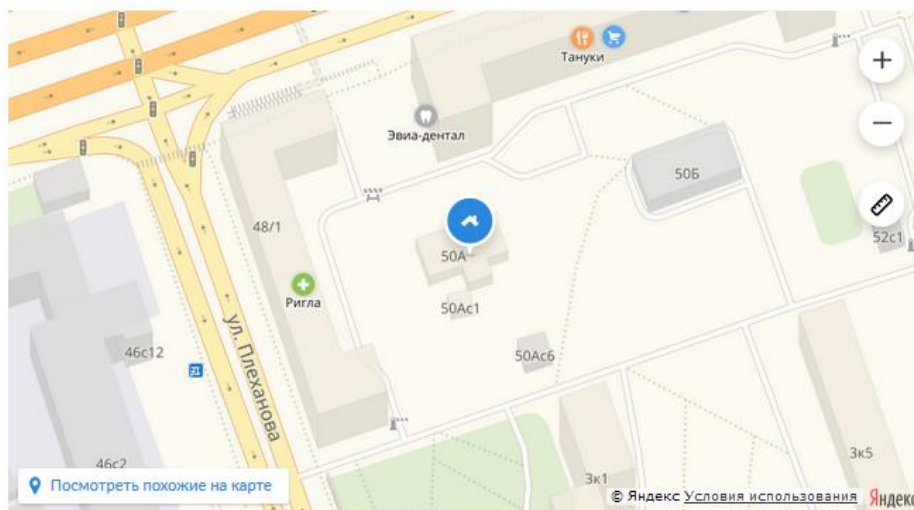
О здании

Общая площадь 1 263,5 м²

Москва, ВАО, р-н Перово, ш. Энтузиастов, 50А

Шоссе Энтузиастов 5 мин. пешком

На карте Панорама Похожие рядом



[Посмотреть похожие на карте](#)

© Яндекс Условия использования Яндекс

151 620 000 Р

120 000 Р за м²

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

PRO

PENNY LANE REALTY Коммерческий отдел

Агентство недвижимости

На рынке с 1993 года

Еще 1241 объект

+7 926 917-76-27

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)



LOFT - офисы в
Продажа оф-в и
Павелецкая наб.
100%. Акция! Ск
арендный бизне
Тел.: (495) 120-0

Скидка действует до 31.03.2019. Подробности акц
www.glficom.com



DM Tower
Всего 10 офисов
условиях только
Тел.: (495) 021-1

Застройщик «КР Пропертиз», ДМ Тауэр. Скидка дс
подробности на сайте dmtower-bc.ru



Продажа офиса
Доходность до :
Коммерческие п
арендаторами в
лет. Договоры а
первого месяца
застрахованы
Тел.: (495) 182-8

1-й Волконский пер., д.15

https://www.cian.ru/sale/commercial/165769035/

80%



Поиск

вчера, 14:28 1 164 просмотра, 4 за сегодня

Офис, 130 м²

Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-й Волконский пер., 12 [На карте](#)

▲ Цветной бульвар · 7 мин. пешком ▲ Достоевская · 11 мин. пешком

▲ Трубная · 13 мин. пешком

♥ В избранное



⚠ Пожаловаться



Ипотека
от 143 219 Р/мес
*Предварительный расчет
Оставить заявку

15 100 000 Р ↓ ↑

116 154 Р за м²

PRO

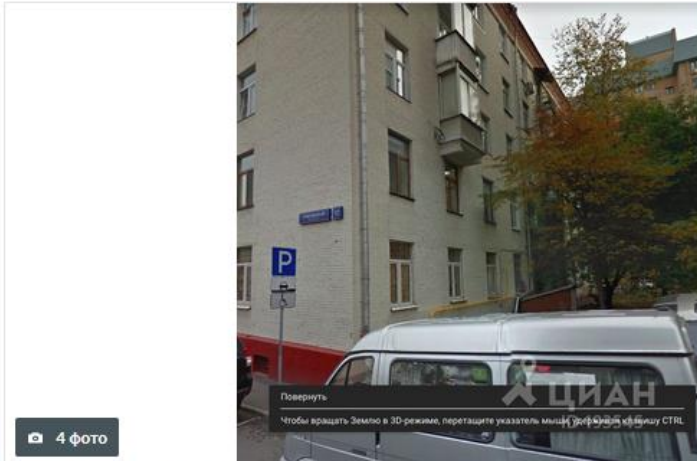
Александр Мел

Еще 7 объектов

+7 499 229-12-09

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление
ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)



📷 4 фото



Площадь
130 м²

Этаж
-1 из 5

Помещение
Свободно

Подвальное помещение со свежим ремонтом. Расположено в жилом доме, в 4 минутах ходьбы от м.Цветной бульвар. Состоит из 6 комнат, общая площадь 130 кв.м.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)



Продажа оф
Доходность
Коммерческ
арендаторам
лет. Договор
первого мес
застрахован
Тел.: (495) 11



Торговая гал
Продажа ри
Динамично
под рестора
Тел.: (495) 11

Проектная декларация на рекламируемом сай



DM Tower
Всего 10 оф
условиях то
Тел.: (495) 01

скидка 10%
Застройщик «КР Пропертиз». ДМ Тэур. Скидк
подробности на сайте dmtower-bc.ru

Фотографии (4) **Описание** На карте Контактное лицо

Офис, 130 м²

Цена	15 100 000 ₽
Ставка	116 154 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 2 516 666 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

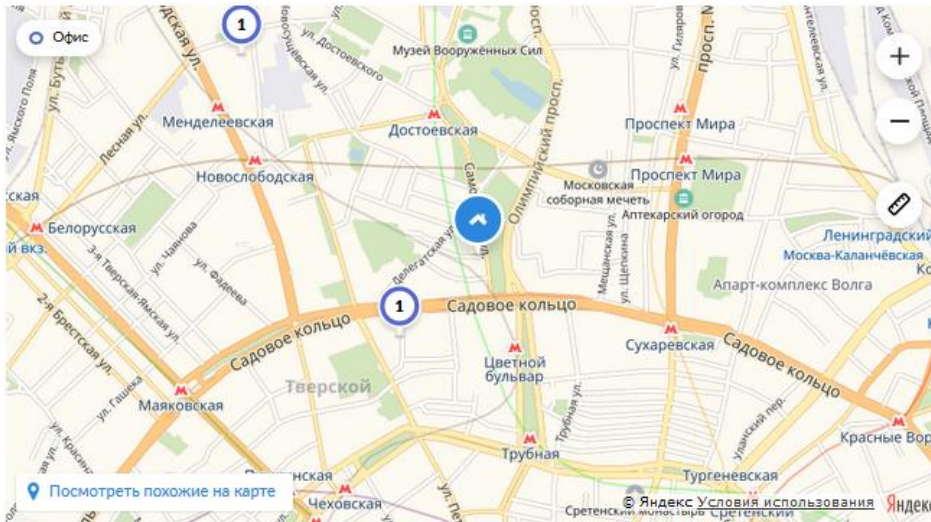
⚠️ Пожаловаться

Состояние	Офисная отделка
Мощность, кВт	35

Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-й Волконский пер., 12

🚶 Цветной бульвар 7 мин. пешком 🚶 Достоевская 11 мин. пешком 🚶 Трубная 13 мин. пешком

📍 На карте 🗺 Панорама 🏠 Похожие рядом



Категория здания Действующее Общая площадь 130 м²

Статус участка В собственности

15 100 000 ₽ ↓

116 154 ₽ за м²

PRO

Александр Мел

Еще 7 объектов

+7 499 229-12-09

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление
ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение



Продажа оф
Доходность
Коммерческ
арендаторам
лет. Договор
первого мес
застраховани
Тел.: (495) 11



Торговая гал
Продажа ри
Динамично |
под рестора
Тел.: (495) 11

Проектная декларация на рекламируемом сай



DM Tower
Всего 10 оф
условиях та
Тел.: (495) 01

скидка 10%

Застройщик «КР Пропертиз», ДМ Тәуэр. Скидки
подробности на сайте dmtower-bc.ru

Свободное назначение, 230 м²

Москва, ЦАО, р-н Тверской, 3-я Тверская-Ямская ул., 21/23 [На карте](#)

▲ Маяковская · 2 мин. пешком ▲ Белорусская · 13 мин. пешком

▲ Новослободская · 13 мин. пешком

В избранное [Пожаловаться](#)

БАНК ЗЕНИТ
КАРГОБАНК РОССИИ

Ипотека
от 218 148 Р/мес
*Предварительный расчет

[Оставить заявку](#)



Площадь **230 м²** Этаж **-1 из 5** Помещение **Свободно**

Назначение: салон красоты

Свободное назначение. Помещение 230 кв. метров в цокольном этаже жилого дома. 2 отдельных входа. Окна во всех комнатах. Свежий косметический ремонт. Коммуникации: электричество - 15 кВт, система вентиляции с фильтрацией воздуха, система пожарной безопасности (пожаротушения). Въезд через ворота с пультом управления.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

23 000 000 Р ↓

100 000 Р за м²

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

PRO

Игорь Иванов

[Еще 4 объекта](#)

+7 985 835-44-15

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)



LOFT · офис
Продажа оф-
Павелеская ·
100%. Акция
арендный би
Тел.: (495) 12

Скидка действует до 31.03.2019. Подробности www.gflncom.com



Бизнес-центр
Продажа кол-
линия. 5 мин
Тел.: (495) 12

[Проектная декларация на рекламируемом сайте](#)



**Деловой цен-
ДЦ JAZZ** - п-
офисов от 8С
минут от мет
Тел.: (495) 10

[Проектная декларация на сайте ООО «Сущевое»](#)

Фотографии (14) **Описание** На карте Контактное лицо

Свободное назначе

Условия сделки

Цена	23 000 000 ₽
Ставка	100 000 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 3 833 333 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

+7 985 835-44-15

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

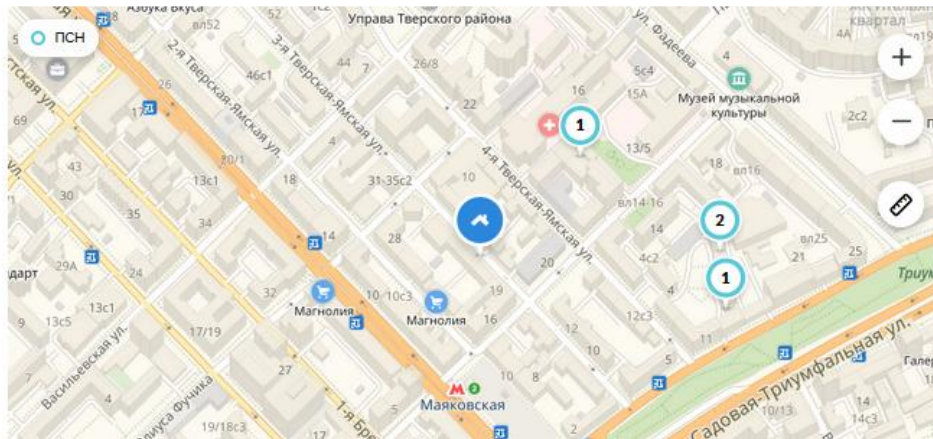
[⚠️ Пожаловаться](#)

Юридический адрес	Предоставляется
Вход	Отдельный со двора
Состояние	Дизайнерский ремонт
Количество мокрых точек	3
Мощность, кВт	15

Москва, ЦАО, р-н Тверской, 3-я Тверская-Ямская ул., 21/23

🟡 Маяковская 2 мин. пешком 🟢 Белорусская 13 мин. пешком 🔴 Новослободская 13 мин. пешком

📍 На карте 📷 Панорама 🏠 Похожие рядом



23 000 000 ₽ ⬆️ ⬇️

100 000 ₽ за м²

✓ PRO

Игорь Иванов

[Еще 4 объекта](#)

+7 985 835-44-15

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)



LOFT - офис
Продажа оф
Павелецкая
100%. Акци
арендный б
Тел.: (495) 1

Скидка действует до 31.03.2019. Подробности на www.glincom.com



Бизнес-цент
Продажа ко
линия. 5 ми
Тел.: (495) 1

Проектная декларация на рекламируемом сай



Деловой це
ДЦ JAZZ - г
офисов от 6
минут от ме
Тел.: (495) 1

Проектная декларация на сайте ООО «Сущев

вчера, 11:20 192 просмотра, 6 за сегодня

Свободное назначение, 470 м²

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Оружейный пер., 13С2 [На карте](#)

М Маяковская · 4 мин. пешком **М** Пушкинская · 10 мин. пешком

М Новослободская · 11 мин. пешком

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [📄](#) [🔗](#) [⚠️ Пожаловаться](#)

БАНК ЗЕНИТ
МАЯКОВСКАЯ ПУШКИНСКАЯ ЗЕНИТ

Ипотека
от 327 222 Р/мес
Предварительный расчет

[Оставить заявку](#)

34 500 000 Р

73 405 Р за м²

PRO
МАРИМАКС
Агентство недвижимости
На рынке с 2001 года
Еще 63 объекта

+7 905 578-32-36

+7 968 617-25-16

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявл
ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)



11 фото



Площадь **470 м²** Этаж **-1 из 5** Помещение **Свободно**

Назначение: сауна, спа салон, салон красоты, массажный салон, автосалон, медицинский центр, фитнес, спортзал, выставка, калянная, шоурум, фотостудия, боулинг

ВНИМАНИЕ!! Продается полуподвальное помещение с дизайнерским ремонтом в самом центре Москвы. Отлично подойдет под СПА центр, массажный салон, сауну и др. Также отлично подойдет под шоурум, офис, или гостиницу. Пять минут пешком от станции метро Маяковская. Вторая линия домов, отдельный вход! Электричество - 100 квт! Звоните, ответу на все Ваши вопросы!!!

Узнайте больше

Зарегистрируйтесь на сайте и получите доступ к объекту



Продажа St ЖК «Южно жителей. П зресе. Скид Тел.: (495) 1

Проектная декларация на сайте застройщика 28.02.19. Подробнее на [special.mic-bunino.ru](#)



Продажа on Доходности Коммерчес арендатора лет. Догоовс первого ме застрахова Тел.: (495) 1



Продажа St ЖК «Новою жителей. 11 Отдельный Тел.: (495) 2

Проектная декларация на сайте застройщика

Фотографии (11) **Описание** На карте Контактное лицо

Свободное назначение, 470 м²

Цена	34 500 000 ₽
Ставка	73 405 ₽ за м ²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

+7 905 578-32-36, +7 968 617-25-16

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

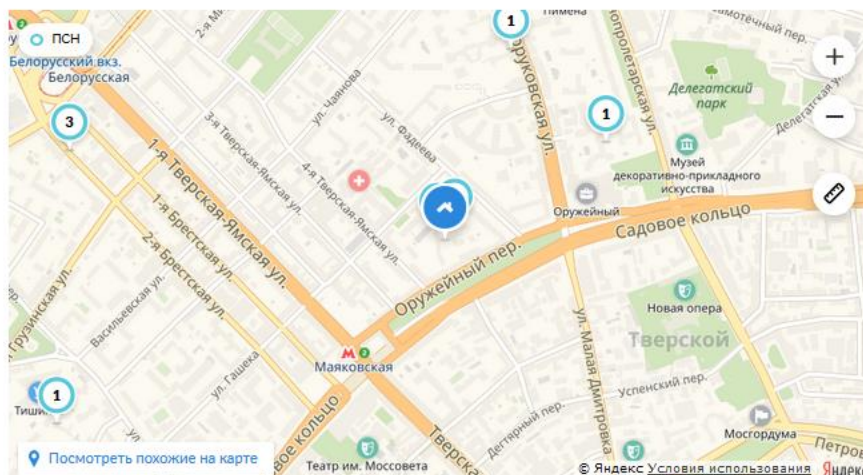
 Пожаловаться

Юридический адрес	Предоставляется
Вход	Отдельный со двора
Состояние	Дизайнерский ремонт
Количество мокрых точек	4
Мощность, кВт	100

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Оружейный пер., 13С2

 Маяковская 4 мин. пешком  Пушкинская 10 мин. пешком  Новослободская 11 мин. пешком

 На карте  Панорама  Похожие рядом



34 500 000 ₽

73 405 ₽ за м²

 PRO

МАРИМАКС

Агентство недвижимости

На рынке с 2001 года

[Еще 63 объекта](#)

+7 905 578-32-36

+7 968 617-25-16

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)



Продажа Street-retail
ЖК «Южное Бунино». Более жителей. Панорамное остекл зресе. Скидка 2%!
Тел.: (495) 181-03-87

Проектная декларация на сайте застройщика ГК «МИЦ». Скид 28.02.19. Подробнее на special.mic-byulino.ru



Продажа офисов с арендато
Доходность до 18,4%
Коммерческие помещения с арендаторами в Москве. Оку лет. Договоры аренды 3-7 ле первого месяца. Помещения застрахованы
Тел.: (495) 182-85-96



Продажа Street-retail
ЖК «Новоград Павлино». Бо жителей. 10 мин до м.Некрас Отдельный вход.
Тел.: (495) 236-79-21

Проектная декларация на сайте застройщика ГК «МИЦ»

Актив
Чтобы ак
панели у

Доходный подход

Ткацкая ул., 46

https://www.cian.ru/rent/commercial/203023348/

80%



Поиск

вчера, 08:50 5 просмотров, 3 за сегодня

Здание, 1 084 м²

Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, ул. Семеновский Вал, 4 [На карте](#)

Семеновская · 6 мин. пешком

В избранное



Пожаловаться



10 фото



Площадь
1 084 м²

Этажность
3 этажа

Лот 245030 Предложение от Собственника! Сдается целиком 3 х этажное здание площадью 1084 кв.м. под медцентр, поделено на 36 кабинетов, столовую и с.у., выполнен евроремонт, в каждом кабинете свой с.у. и душевая, возможно предоставление мебели, прямая аренда, парковка на 30 машино мест перед входом, освобождается с 01 марта.

В цену включено: эксплуатационные расходы.
Семен Вячеславович, доб. 222, ЛОТ 245030

Дополнительная информация

Узнайте больше

1 300 800 Р/мес.

14 400 Р за м² в год

Следить за изменением цены

УСН; без комиссии

PRO

Апекс-Недвижимость

Агентство недвижимости

На рынке с 1998 года

Еще 684 объекта

+7 495 369-67-52

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение



Бизнес-центр L
Продажа коммерческой недвижимости. 5 мин. до метро. Тел.: (495) 127-...

Проектная декларация на рекламируемом сайте



БЦ по цене стр
Продажа бизнес-центра. Собственный участок. Тел.: (495) 151-...



«Башня Федер»
В продаже идея коммерческого помещения под м.2. Доходность. Тел.: (495) 191-...

Фотографии (10) **Описание** На карте Контактное лицо

Здание, 1 084 м²

Условия сделки

Цена	1 300 800 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	14 400 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

Уточнить условия

Пожаловаться

1 300 800 Р/мес.

14 400 Р за м² в год

Следить за изменением цены

УСН; без комиссии

PRO

Апекс-Недвижимость

Агентство недвижимости

На рынке с 1998 года

Еще 684 объекта

+7 495 369-67-52

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление
ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

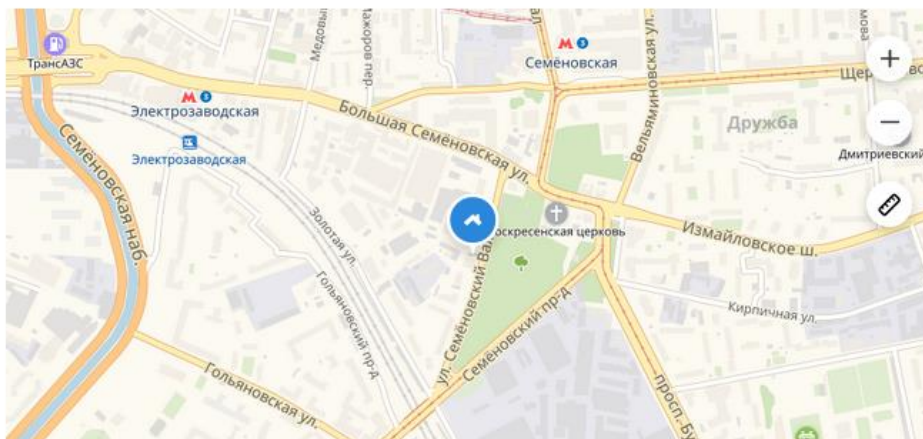
О здании

Возможное назначение	Объект	Состояние	Типовой ремонт
Общая площадь	1 084 м ²		

Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, ул. Семеновский Вал, 4

Семеновская 6 мин. пешком

На карте 360° Панорама Похожие рядом



Бизнес-центр 1
Продажа комм
линия. 5 мин. д
Тел.: (495) 127-

Проектная декларация на рекламируемом сайте



БЦ по цене стр
Продажа бизне
Собственный у
паркинг. 698 м.
Тел.: (495) 151-



«Башня Федер
В продаже иде
помещения под
м2. Држдности
Тел.: (495) 191-

вчера, 01:17 13 просмотров, 1 за сегодня

Здание, 1 300 м²

Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, Боровая ул., 18С1 [На карте](#)

Авиамоторная - 10 мин. на транспорте

В избранное Пожаловаться



Площадь: **1 300 м²**
Этажность: **3 этажа**

Здание (ОСЗ). 10 мин. трансп. от м. Авиамоторная. Помещение расположено в юго-восточном округе Москвы. В 2003 году был проведен капитальный ремонт, заменены все инженерные коммуникации, установлена современная система вентиляции. Имеется огороженная территория 1000 м² с парковкой на 15 автомобилей. На фасаде здания имеется возможность размещения вывески, рекламы. Количество этажей: 3, здание: нежилое (административное). Планировка: кабинетная. Отделка: с отделкой после ремонта. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение. Парковка: наземная. Лифты: нет. Провайдеры: Коммерческие. Инфраструктура: кафе, ресторан, банк. Лот 31358

[Дополнительная информация](#)

1 625 000 Р/мес.

15 000 Р за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

УСН; без комиссии

PRO

Rentavik Real Estate

Агентство недвижимости

На рынке с 2005 года

Еще 1018 объектов

+7 495 768-47-44

+7 495 768-37-33

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)



Стрит-Ритейл 1-я
Торговые площади
долгосрочная аренда
Селигерская. От 3
каникулы до 01.11
Тел.: (495) 120-55-

Подробности предложения на сайте [www.spartville-](#)



Продажа Street-ге
ЖК «Южное Буни
жителей. Панорама
эраза. Скидка 2%!
Тел.: (495) 181-03-

Проектная декларация на сайте застройщика ГК «М
28.02.19. Подробнее на [special.mic-bunino.ru](#)



Технопарк Pererva
Выгодные инвест
недвижимость с п
12% годовых
Тел.: (495) 104-78-

Застройщик «КР Пропертиз». Технопарк «Перерва»

Фотографии (7) **Описание** На карте Контактное лицо

Здание, 1 300 м²

Условия сделки

Цена	1 625 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	15 000 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

Уточнить условия

Пожаловаться

1 625 000 Р/мес.

15 000 Р за м² в год

PRO

Rentavik Real Estate

Агентство недвижимости
На рынке с 2005 года
[Еще 1018 объектов](#)

+7 495 768-47-44

+7 495 768-37-33

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

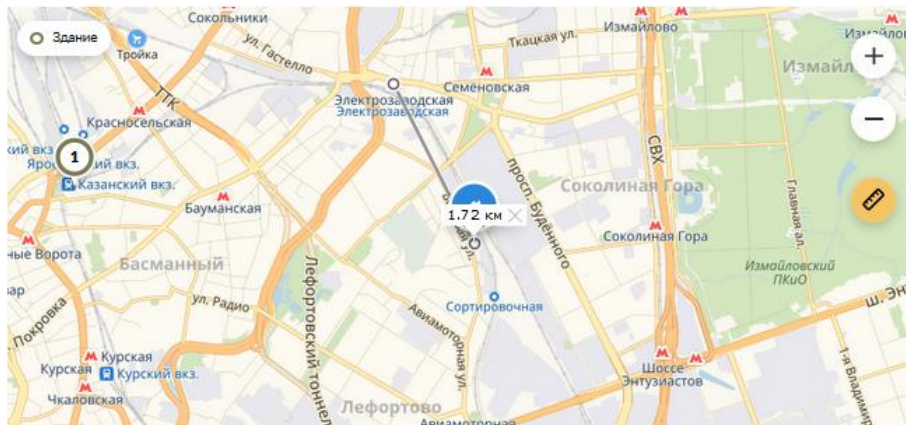
О здании

Мебель Нет Общая площадь 1 300 м²

Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, Боровая ул., 18С1

Авиамоторная 10 мин. на транспорте

На карте Панорама Похожие рядом



Стрит-Ригейл 1-я л
Торговые площади
долгосрочная аренда
Селигерская. От 34
каникулы до 01.10.
Тел.: (495) 120-55-55

Подробности предложения на сайте www.apartville.ru



Продажа Street-get
ЖК «Южное Бунин
жителей. Панорама
зрсе. Скидка 2%!
Тел.: (495) 181-03-88

Проектная декларация на сайте застройщика ГК «МВ»
28.02.19. Подробнее на special.mic-bunino.ru



Технопарк Pererva
Выгодные инвестиции
недвижимость с пс
12% годовых
Тел.: (495) 104-78-66

Застройщик «КР Пропертиз», Технопарк «Перерва»

Здание (В), 2 335,6 м²

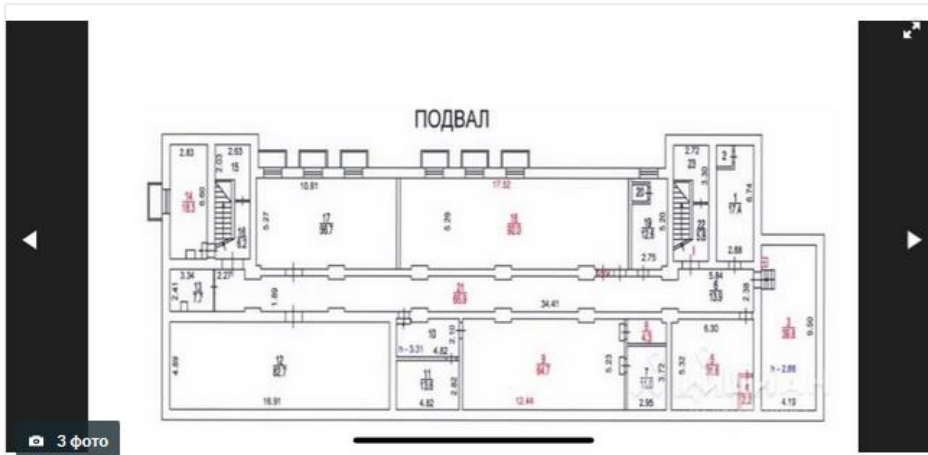
Москва, ВАО, р-н Северное Измайлово, Щелковский проезд, 9 [На карте](#)

Щелковская · 19 мин. пешком Первомайская · 29 мин. пешком

В избранное



Пожаловаться



Площадь **2 335,6 м²** Этажность **3 этажа** Класс **В**

В пешей доступности от м. Щелковская и м.Черкизовская, а так же ст.Локомотив (МЦК), на огороженной территории с 20 машиноместами предлагается в аренду 3-х этажное здание общей площадью 2335,6 кв.м. Коммунальные услуги, машиноместо дневной парковки и юридический адрес Арендатором оплачиваются дополнительно. Въезд автотранспорта для погрузо-разгрузочных работ Арендатора и его клиентов-бесплатно. Собственник.

[Дополнительная информация](#)

2 335 600 Р/мес.

12 000 Р за м² в год

PRO

ID 48004

+7 965 246-02-64

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление
ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)



«Башня Фе»
В продаже помещени
м2. Доход
Тел.: (495)



Продажа 5
ЖК «Южн
жителей. Г
эрасе. Ски
Тел.: (495)

Проектная декларация на сайте застройщик
28.02.19. Подробнее на [special.mic-bulino.ru](#)



Продажа 5
ЖК «Новос
жителей. 1
Отдельный
Тел.: (495)

Проектная декларация на сайте застройщик

Здание, 2 335,6 м²

Фотографии (3) Описание На карте Контактное лицо

цели	2 335 600 руб/мес.	тип аренды	длитель аренда
Ставка	12 000 руб за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	2 335 600 руб	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

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

2 335 600 руб/мес.

12 000 руб за м² в год

PRO ID 48004

+7 965 246-02-64

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

О здании

Высота потолков	4 м	Возможное назначение	Свободное
Состояние	Типовой ремонт	Мебель	Нет
Общая площадь	2 335,6 м ²		

Вход: Отдельный с улицы

Парковка: Наземная

Центральное отопление

Гидрантная система пожаротушения



«Башня Федерат»
В продаже идеальное помещение под м.2. Доходность. Тел.: (495) 191-11



Продажа Street-ЖК «Южное Бутово» жителей. Панорамное окно. Отдельный вход. Тел.: (495) 181-01

Проектная декларация на сайте застройщика ГК «123.02.19. Подробнее на special.mic-bunino.ru

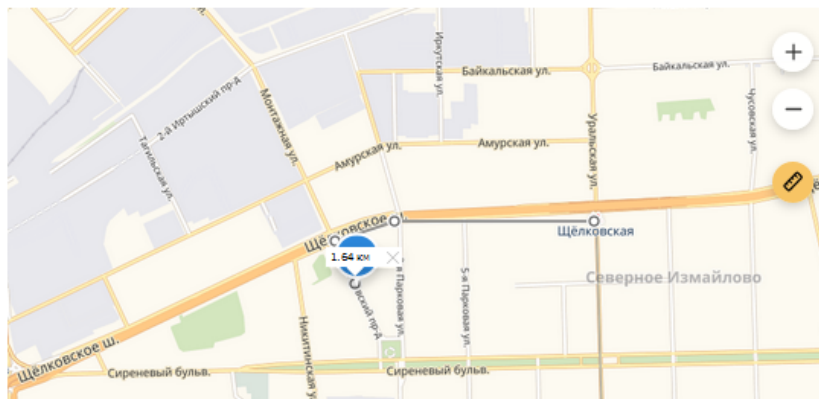


Продажа Street-ЖК «Новоград» жителей. 10 мин. Отдельный вход. Тел.: (495) 236-71

Проектная декларация на сайте застройщика ГК «123.02.19. Подробнее на special.mic-bunino.ru

Москва, ВАО, р-н Северное Измайлово, Щелковский проезд, 9
[Щелковская](#) 19 мин. пешком [Первомайская](#) 29 мин. пешком

На карте Панорама Похожие рядом



1-й Волконский пер., д.15

https://www.cian.ru/rent/commercial/201137430/

80%



Поиск

вчера, 13:36 502 просмотра, 11 за сегодня

Свободное назначение, от 50 до 108 м²

Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-й Самотечный пер., 17А [На карте](#)

Достоевская · 5 мин. пешком Новослободская · 8 мин. пешком

Менделеевская · 12 мин. пешком

В избранное Пожаловаться



Площадь: от 50 до 108 м² Этаж: -1 из 5 Помещение: Свободно

Назначение: шоурум, другое, салон красоты, ателье одежды, клуб, бытовые услуги, парикмахерская, офис, спортзал, цветы, ломбард, магазин

В стоимость входит одно парковочное место. Возможна аренда от 40 кв.м. Предлагается просторное помещение в подвале жилого дома. С/у. Теплый, сухой. Требуется косметика. Предоставляются арендные каникулы. Пешая доступность трех станций метро. Отдельный вход со двора.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

от 35 000
до 75 600 руб./мес.

8 400 руб за м² в год

Следить за изменением цены

Включены коммунальные платежи, НДС: к

PRO

Геннадий Картавцев

Нет отзывов

Опыт работы с 2010 года

Еще 22 объекта

+7 926 918-09-75

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление в ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)



Торговая галерея
Продажа ритейл
Динамично раст
под ресторан
Тел.: (495) 182-0

Проектная декларация на рекламируемом сайте. С



«Башня Федерал
В продаже идеал
помещения под
м2. Доходность
Тел.: (495) 191-1



БЦ по цене строи
Продажа бизнес
Собственный уч
паркинг. 698 мль
Тел.: (495) 151-1

Фотографии (11) **Описание** На карте Контактное лицо

Свободное назначение, от 50 до 108 м² ❤️

	до 75 600 ₽/мес.	Срок аренды	Длительный
Ставка	8 400 ₽ за м²/год	Минимальный срок аренды	12 мес.
Налог	НДС включен: 5 800-12 528 ₽	Арендные каникулы	Да
Обеспечительный платеж	50 000 ₽	Стоимость парковки	-
Коммунальные платежи	Включены	Комиссия от клиента	100%
Эксплуатационные расходы	-		
Предоплата	1 месяц		

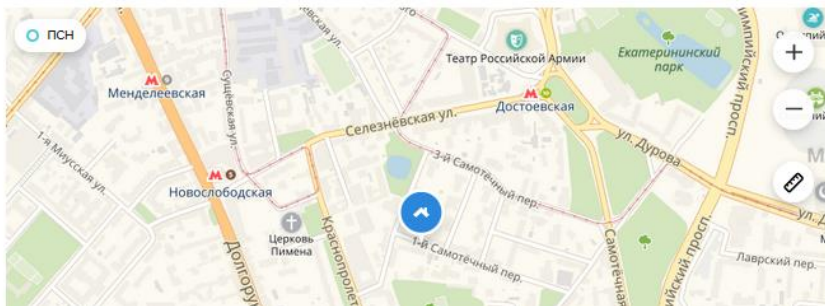
[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Юридический адрес	Не предоставляется
Высота потолков	2,3 м
Витринные окна	Есть
Вход	Общий со двора
Состояние	Требуется косметический ремонт
Количество мокрых точек	1
Мощность, кВт	30

Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-й Сямотечный пер., 17А


🟢 Достоевская 5 мин. пешком 🔴 Новослободская 8 мин. пешком 🟡 Менделеевская 12 мин. пешком

📍 На карте 🖼️ Панорама 🔍 Похожие рядом



от **35 000**
до **75 600 ₽/мес.** ▼
8 400 ₽ за м² в год 🔥

✓ PRO
Геннадий Картавец
Нет отзывов
Опыт работы с 2010 года
Еще 22 объекта



+7 926 918-09-75

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)



Торговая галерея JAZZ
Продажа ритейла от 300 до 518 м2.
Динамично растущий трафик. Вытяжка под ресторан
Тел.: (495) 182-00-10

Проектная декларация на рекламируемом сайте. ООО «Сущевский Вал»



«Башня Федерация»
В продаже идеальные торговые помещения под арендный бизнес, от 60 м2. Доходность до 14%
Тел.: (495) 191-13-21



БЦ по цене строительства
Продажа бизнес-центра класса «А».
Собственный участок 0,4 га. Подземный паркинг. 698 млн руб.
Тел.: (495) 151-16-18

Активация V
Чтобы активирс
панели управле

Офис (С), от 29,6 до 110,8 м²

в здании «на ул. Октябрьская, 4к2»

Москва, СВАО, р-н Марьино, Октябрьская ул., 4к2 [На карте](#)

Достоевская · 6 мин. пешком

В избранное · Пожаловаться



Площадь: от 29,6 до 110,8 м² | Этаж: -1 из 5 | Помещение: Свободно | Класс: С

1. Описание объекта: Цокольный этаж административного здания, расположенного на первой линии домов со стороны улицы Советской Армии в семи минутах пешком от ст. метро Достоевская (15 минут пешком от ст. метро Новослободская), 3-4 минуты на автомобиле до 3-его транспортного и Садового колец.

Коридорно-кабинетная планировка, окна с решетками по периметру здания (лицевой фасад окна 1,8х1,8 м, тыльный фасад окна 0,9х1,8м, 0,9х0,9 м), санузел на этаже, пожарно-охранная сигнализация, спринклерная система пожаротушения, 2 лифта, пропускная система. Предприятия общественного питания в шаговой доступности. Юридический адрес не предоставляется.

2. Разрешенный вид использования: административное (офис), производство, склад.

3. Общая площадь сдаваемых помещений: 110,8 м², из них: 29,6 м²; 32,3 м² - блок их двух смежных комнат 19,9 м² и 12,4 м²; 48,9 м² - блок из трех смежных комнат 13,5 м², 16,9 м² и 18,5 м².

4. Можно арендовать частями от 29,6 м².. Арендная плата в месяц:

от 20 967
до 78 484 руб./мес.

8 500 руб за м² в год

Следить за изменением цены

Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, НДС; без комиссии

PRO

Маргарита Темерова

Еще 4 объекта

+7 915 344-76-82

+7 495 933-71-30

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение



Торговая галерея JAZZ
Продажа ритейла от 30
Динамично растущий т
под ресторан
Тел.: (495) 182-00-10

Проектная декларация на рекламируемом сайте. ООО «С



Продажа Street-retail
ЖК «Южное Бунино». Б
жителей. Панорамное о
зрасе. Скидка 25%!
Тел.: (495) 181-03-87

Проектная декларация на сайте застройщика ГК «МИЦ». (28.02.19. Подробнее на special.mic-bulino.ru



ТЦ Метрополл м. Верх.
Аренда торговых помещ
м в новом ТЦ у метро. С
Скидка на 1й год 50% н
50 кв. м.
Тел.: (495) 212-07-07

Акция действует до 31.03.2019. Подробности акции на са www.gfincom.com

ЧТОБЕ

панель

Фотографии (3) **Описание** На карте Контактное лицо

Офис, от 29,6 до 110,8 м²

110,8 м2 - 78 000,00 руб.

Арендная плата включает НДС 20%, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи.

5. Срок договора: 11 месяцев с перезаключением. Договор субаренды с обязательной регистрацией у собственника.

[Дополнительная информация](#)

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 915 344-76-82, +7 495 933-71-30

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	от 20 967 до 78 484 Р/мес.	Тип аренды	Субаренда
Ставка	8 500 Р за м²/год	Срок аренды	Несколько Месяцев
Налог	НДС включен: 3 493-13 075 Р	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#)

[Пожаловаться](#)

Юридический адрес	Не предоставляется
Высота потолков	2,65 м
Планировка	Кабинетная
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Требуется косметический ремонт
Мебель	Нет
Количество мокрых точек	1
Доступ	Пропускная система

от **20 967**
до **78 484 Р/мес.**

8 500 Р за м² в год

PRO

Маргарита Темерова

[Еще 4 объекта](#)

+7 915 344-76-82

+7 495 933-71-30

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)



Торговая галерея JAZZ
Продажа ритейла от Э
Динамично растущий
под ресторан
Тел.: (495) 182-00-10

Проектная декларация на рекламируемом сайте. ООО «И



Продажа Street-retail
ЖК «Южное Бунино»,
жителей, Панорамное
зрсе. Скидка 2%!
Тел.: (495) 181-03-87

Проектная декларация на сайте застройщика ГК «МИЦ»,
28.02.19. Подробнее на special.mic-bunino.ru



ТЦ Метрополл м. Верх
Аренда торговых поме
м в новом ТЦ у метро.
Скидка на 1й год 50%!
50 кв. м.
Тел.: (495) 212-07-67

Акция действует до 31.03.2019. Подробности акции на с
www.gfincom.com

АКТИ
Чтоб
пане

Фотографии (3) Описание **На карте** Контактное лицо

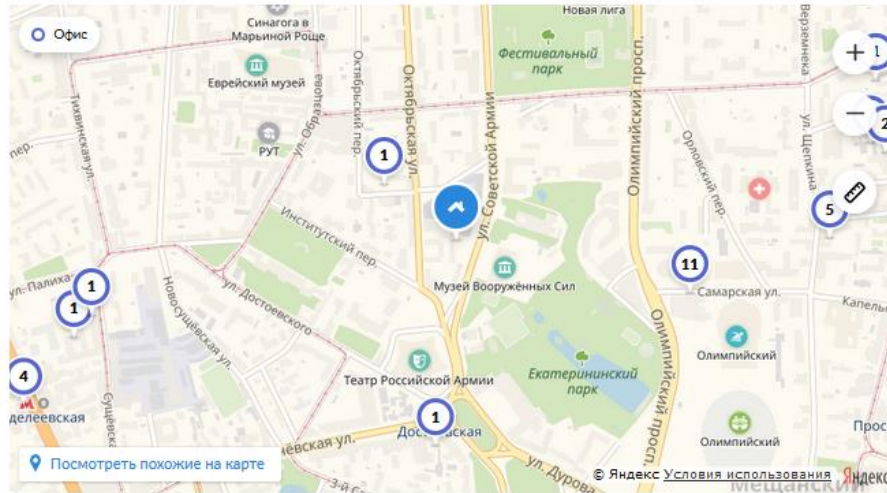
Офис, от 29,6 до 110,8 м²

в здании «на ул. Октябрьская, 4к2»

Москва, СВАО, р-н Марьино, Октябрьская ул., 4к2

 Дзержинская 6 мин. пешком

 На карте  Панорама  Похожие рядом



от **20 967**
 до **78 484** **₽/мес.**

8 500 **₽** за м² в год

PRO
Маргарита Темерова
 Еще 4 объекта

+7 915 344-76-82

+7 495 933-71-30

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)



Торговая галерея JAZZ
 Продажа ритейла от 3
 Динамично растущий
 под ресторан
 Тел.: (495) 182-00-10

Проектная декларация на рекламируемом сайте. ООО



Plusnow Street-retail

Фотографии (2) **Описание** На карте Контактное лицо

Свободное назначение, 115,8 м²

Цена	75 270 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	7 800 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	75 000 Р	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#)

[⚠️ Пожаловаться](#)

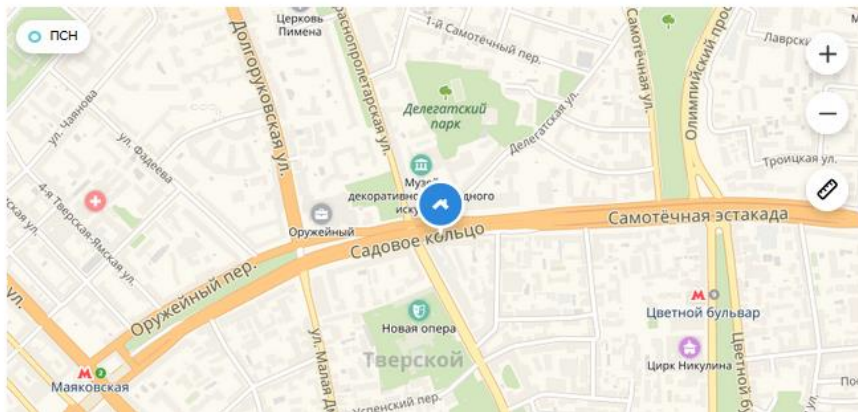
Состояние Типовой ремонт
Мощность, кВт 10


в торгово-офисном комплексе «на ул. Садовая-Каретная, 18»

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Садовая-Каретная ул., 18

 Маяковская 15 мин. пешком

 На карте  Панорама  Похожие рядом



75 270 Р/мес. 

7 800 Р за м² в год

 [Следить за изменением цены](#)

УСН; без комиссии

PRO

Валерий Чибисов

Еще 2 объекта

+7 903 244-44-09

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)



Продажа Street-retail
ЖК «Новоград Павлино». Боле жителей. 10 мин до м. Некрасо
Отдельный вход.
Тел.: (495) 236-79-21

Проектная декларация на сайте застройщика ГК «МИЦ»



Деловой центр JAZZ
ДЦ JAZZ - престиж и комфорт
офисов от 60 м2. Рядом с цент
минут от метро
Тел.: (495) 104-48-17

Проектная декларация на сайте ООО «Сушевокий Вал»



DM Tower
Всего 10 офисов на специальн
условиях только в марте. Скид
Тел.: (495) 021-12-65

СКИДКА 10%

Застройщик «КР Пропертиз». ДМ Тауэр. Скидка до 31.03.2019, подробности на сайте dmtower-bc.ru

Активал
Используй

Материалы для корректировок



СРД-23, ноябрь 2018 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	4-8 (6)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	9-14 (11,5)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-14 (12)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-9 (7)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	12-14 (12)
Новосибирск	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	10-14 (12)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	10-12 (11)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	10-14 (12)
С.-Петербург	4-6 (5)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-9 (7)	9-10 (9,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам	5,2	8,1	6,2	9,8	6,3	10,1	7,3	11,5	11,6
Средние города									
Владивосток	4-6 (5)	8-9 (8,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	10-12 (11)
Омск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	5-9 (7)	9-12 (10,5)	8-10 (9)	11-12 (11,5)	12-14 (13)
Севастополь	7-10 (8,5)	11-13 (12)	-	12-14 (13)	-	12-14 (13)	-	11-14 (12,5)	11-14 (12,5)
Ставрополь	5-7 (6)	11-12 (11,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	9-11 (10)	7-10 (8,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)
Тамбов	5-7 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-13 (12)	8-12 (10)	9-14 (11,5)	12-14 (13)
Тверь	5-6 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	9-13 (11)	7-10 (8,5)	11-13 (12)	12-14 (13)
Среднее по средним городам	6,2	10,1	7,1	11,2	7,1	11,0	8,8	11,8	12,7
Небольшые города и населенные пункты									
Московская область	5-7 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	10-11 (10,5)	8-10 (9)	12-14 (13)	12-14 (13)

Примечание. В скобках указано среднее значение.

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1663-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2019-goda>

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.01.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены при одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии:

местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

расчет ПорталаStatrielt на основе рыночной информации за истекший квартал

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,86	0,98	0,91
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шлифовка, качественная покраска и побелка, или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,03	1,10	1,06
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,07	1,25	1,15
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительной отделки фасадов (внешних стен, рулонной или листовой кровлей)	1,06	1,15	1,10

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 95

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цены)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,18	1,30	1,42	1,51	1,63	1,70
	50-100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
	100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
	250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,31
	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20
	1000-1500	0,66	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
	1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 99

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (арендные ставки)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,03	1,11	1,18	1,26	1,31	1,38	1,41
	50-100	0,97	1,00	1,07	1,14	1,21	1,27	1,33	1,36
	100-250	0,90	0,93	1,00	1,07	1,13	1,18	1,24	1,27
	250-500	0,84	0,87	0,94	1,00	1,06	1,11	1,16	1,19
	500-1000	0,80	0,82	0,88	0,94	1,00	1,04	1,10	1,12
	1000-1500	0,76	0,79	0,85	0,90	0,96	1,00	1,05	1,08
	1500-3000	0,73	0,75	0,81	0,86	0,91	0,95	1,00	1,02
>3000	0,71	0,73	0,79	0,84	0,89	0,93	0,98	1,00	

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.01.2019 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#)



- отношения удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения, расположенных на разных этажах, к ценам аналогичных помещений, расположенных на 1 этаже.

К расчету приняты цены объектов при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположении, назначении, конструкции здания (помещения), классе качества, наличии коммуникаций, уровне износа, общей площади объекта.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1. Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,66	0,79	0,72
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,90	0,84
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,98	0,92
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,96	0,88
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,90	0,83
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,03	0,96
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,01	1,08	1,04
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,05	0,99
3. Складских и производственных помещений:				
3.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	1,00	0,91
3.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,03	0,96
3.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,96	0,89
Б. При аренде объектов:				
1. Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,70	0,87	0,78
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	0,99	0,94
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	0,94	0,91
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,93	0,87
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,01	1,05	1,03
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,95	1,04	0,99
3. Складских и производственных помещений:				
3.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	0,97	0,93
3.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,03	0,97
3.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,98	0,91

Оценщики и эксперты

Профессиональная сеть

[« Вернуться к списку](#)

Оценщики и эксперты — это профессиональная сеть, объединяющая лучших специалистов в области оценки и стоимостной экспертизы со всех уголков нашей страны, с помощью которой вы сможете **быстро найти** необходимого специалиста и **обратиться к нему**

[Оценщики и эксперты](#) [Группы](#) [События](#) [Банк отчетов](#) [Банк материалов](#) [Заказы](#)
[Справочник оценщика](#) [Вопросы специалистам](#) [Темы](#) [Оценочные компании](#) [Ещё ▾](#)

Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 5 - 9 минутах пешком от метро (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-4,38	-3 — 0	33
Последний год*** (1 кв. 2018 г. - 4 кв. 2018 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
Последнее полугодие*** (3 кв. 2018 г. - 4 кв. 2018 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2019 года (предварительная оценка)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2018 год	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 полугодие 2018 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2018 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		

Оценщики и эксперты

Профессиональная сеть

« [Вернуться к списку](#)

Оценщики и эксперты — это профессиональная сеть, объединяющая лучших специалистов в области оценки и стоимостной экспертизы со всех уголков нашей страны, с помощью которой вы сможете **быстро найти** необходимого специалиста и **обратиться к нему**.

[Оценщики и эксперты](#) [Группы](#) [События](#) [Банк отчетов](#) [Банк материалов](#) [Заказы](#)
[Справочник оценщика](#) [Вопросы специалистам](#) [Темы](#) [Оценочные компании](#) [Ещё ▾](#)

Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 10 - 14 минутах пешком от метро (в 5 минутах транспортом) (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-8.07	-6 — -3	29
Последний год*** (1 кв. 2018 г. - 4 кв. 2018 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
Последнее полугодие*** (3 кв. 2018 г. - 4 кв. 2018 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2019 года (предварительная оценка)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2018 год	Недостаточно данных для отображения результатов за период		

Оценщики и эксперты

Профессиональная сеть

[« Вернуться к списку](#)

Оценщики и эксперты — это профессиональная сеть, объединяющая лучших специалистов в области оценки и стоимостной экспертизы со всех уголков нашей страны, с помощью которой вы сможете **быстро найти** необходимого специалиста и **обратиться к нему**

[Вход и
регистрация](#)

[Оценщики и эксперты](#) [Группы](#) [События](#) [Банк отчетов](#) [Банк материалов](#) [Заказы](#)
[Справочник оценщика](#) [Вопросы специалистам](#) [Темы](#) [Оценочные компании](#) [Ещё ▾](#)

Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 15 - 19 минутах пешком от метро (в 5 - 7 минутах транспортом) (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-11.23	-16 — -13	28
Последний год*** (1 кв. 2018 г. - 4 кв. 2018 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
Последнее полугодие*** (3 кв. 2018 г. - 4 кв. 2018 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2019 года (предварительная оценка)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2018 год	Недостаточно данных для отображения результатов за период		

Оценщики и эксперты

Профессиональная сеть

[« Вернуться к описку](#)

Оценщики и эксперты — это профессиональная сеть, объединяющая лучших специалистов в области оценки и стоимостной экспертизы со всех уголков нашей страны, с помощью которой вы сможете **быстро найти** необходимого специалиста и **обратиться к нему**

В
Р:

[Оценщики и эксперты](#) [Группы](#) [События](#) [Банк отчетов](#) [Банк материалов](#) [Заказы](#)
[Справочник оценщика](#) [Вопросы специалистам](#) [Темы](#) [Оценочные компании](#) Ещё ▾

Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 мин. пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 20 и более мин. пешком от метро (в 8 и более мин. транспортом) (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-14.36	-18 — -14	28
Последний год*** (1 кв. 2018 г. - 4 кв. 2018 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
Последнее полугодие*** (3 кв. 2018 г. - 4 кв. 2018 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2019 года (предварительная оценка)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2018 год	Недостаточно данных для отображения результатов за период		

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

Таблица 59.

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

**Границы расширенного интервала значений
 корректирующих коэффициентов**

Таблица 60.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,72	0,87

Встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание – поправки – корректировки на 01.01.2019 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#)

- Корректировки на Обособленность объектов коммерческой недвижимости на общие стены - отношение рыночной цены 1 кв.м. общей площади пристроенного (встроенного) помещения, когда имеется стена помещениями, к рыночной цене 1 кв.м. общей площади отдельно стоящего здания при аналогичных условиях (местоположение здания, назначение, конструкция, этажность, класс качества, техническое состояние, общая пл

Итоги расчетов Статриелт на основе рыночной информации на основании рыночных данных за истекший квартал

Тип объекта	Отдельно стоящее здание (ОСЗ) без учета стоимости земельного участка под зданием	Пристроенное здание по отношению к ОСЗ			Встроенное помещение в здании по отношению к ОСЗ		
		нижняя граница	верхняя граница	среднее значение	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения	1,00	0,92	1,00	0,96	0,90	0,98	0,94
Складские и производственные здания и помещения	1,00	0,88	1,00	0,94	0,82	0,92	0,87

Структура составляющих арендной ставки по данным открытых источников

Таблица 167

№	Ссылка	Значение	Комментарии
Доля коммунальных платежей			
1	https://www.restate.ru/material/ekspluataciya-nedvizhimosti-glava-10-stoimost-ekspluatacii-sistema-83649.html	6%-8%	Затраты на коммунальные услуги (водо-, тепло -, газо -, электроснабжение) составляют 6 – 8 % от валового дохода
2	http://rway.ru/Upload/bulletines/235/3_235_Емельянов_CityMalls_OP_106-107.pdf (Алексей Емельянов, генеральный директор City&Malls PFM)	8%-14%	Доля коммунальных платежей в валовом доходе для офисных центров
		4%-5%	Доля коммунальных платежей в валовом доходе для торговых центров
3	https://www.irm.ru/articles/6918.html	5%-7%	отплата коммунальных услуг (водоснабжение, газ, электричество, теплоснабжение) отнимает около 5–7% валового дохода для бизнес центров класса В и С
4	Вольнова В.А. «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода». Имущественные отношения в Российской Федерации, №12, 2012г.	8%	Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (средние города)
		8%	Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (города миллионники)

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 152

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,50	1,45	1,54
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,23	1,20	1,25
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,51	1,46	1,57
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,23	1,20	1,25

Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.01.2019 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#)

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,11	0,20	0,15
2	Торговые, офисные и другие общественные здания (в т.ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях , в том числе с пересеченной местностью	0,14	0,32	0,23
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,16	0,26	0,21

Примечание:

1. В исследовании использовались здания в хорошем и новом состоянии. При худшем состоянии зданий доля стоимости земельных участков повышается с учетом износа (см. [Корректировки на "Физический износ"](#)).
2. В исследовании использовались земельные участки, обеспеченные инженерными коммуникациями (системы электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения) и при наличии автодорог с твердым покрытием. ("Обеспеченность" - возможность безвозмездного подключения к коммуникациям)

Застроенный земельный участок представляет собой объединение неразрывно связанных объектов недвижимости: участок, как поверхность земли, и его улучшения (здание и инженерная инфраструктура участка). Земля вечна и срок её "службы" неограничен, но срок службы улучшений ограничен долговечностью строительных материалов. Здания ветшают, разрушаются и на их месте могут быть построены новые объекты с большей или меньшей степенью прочности, а земля остается неизменной. Поэтому, несмотря на неразрывную связь строений и земли, это совершенно разные объекты права и объекты сделок.

При продаже построенных объектов земельный участок «следует судьбе» этого объекта. Согласно законодательству о государственной регистрации прав на объекты недвижимости переход прав на отдельные объекты недвижимости осуществляется совместно с земельными участками под ними. Учитывая эту юридическую взаимосвязь, участники рынка (покупатели, продавцы и риелторы) должны учитывать, что при покупке или продаже объектов недвижимости необходимо проверять наличие у продавца права собственности на земельный участок, на котором расположены объекты недвижимости, в отношении которых он осуществляет продажу.